



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Jitky Zavřelové a soudců Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., a Olgy Stránské ve věci

navrhovatel: **B. V.,**
bytem x
zastoupen advokátem JUDr. Tomášem Kaiserem,
se sídlem Havlíčkova 15, 110 00 Praha 1,

proti
odpůrci: **město Říčany,**
se sídlem Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany,

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy ze dne 28. 5. 2014, čj. 67879/2011-MURI/OUPRR/493 - územní plán města Říčany,

takto:

- I. **Návrh se zamítá.**
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

- 1 Navrhovatel se návrhem, doručeným osobně Krajskému soudu v Praze dne 13. 6. 2017, podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), domáhá zrušení v záhlaví uvedeného opatření obecné povahy (dále jen „územní plán“) ve vztahu ke svým pozemkům uvedeným níže, a to v rozsahu vymezení plochy BI (bydlení v rodinných domech – městské i příměstské) a SM (plochy smíšené obytné – městské) v textové i v grafické části a vymezení veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu WD 87 Rozšíření a rekonstrukce ulic Verdunská a Olivova v textové i grafické části.

- 2 Navrhovatel uvádí, že je vlastníkem pozemků parc. č. x, parc. č. x, parc. č.x, parc. č. x, parc. č. x, parc. x, parc. x a parc. č.x v katastrálním území Ř. u P. (stejně jako všechny pozemky dále uváděné v tomto rozsudku), v obci Říčany, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ. Všechny tyto pozemky (dále jen „pozemky navrhovatele“) byly územním plánem přímo dotčeny a navrhovatel tím byl zkrácen na svých právech.
- 3 Navrhovatel dále uvádí, že proti návrhu územního plánu podal dvě námitky. První námitku podal k veřejnému projednání konanému dne 14. 2. 2012 (evidována pod č. x). Tato námitka obsahovala nesouhlas se změnou funkčního určení ploch z výstavby všeobecně obytné SM na čistě obytnou BI. S touto námitkou se odpůrce vypořádal nedostatečně, jestliže pouze stručně uvedl, že pozemky parc. č. x a x jsou v novém územním plánu zařazeny do plochy BI z důvodu zachování urbanistického rázu lokality. Druhou námitku podal navrhovatel k třetímu opakovanému veřejnému projednání konanému dne 24. 3. 2014 (evidována pod č. x). Vyslovil v ní nesouhlas s vymezením pozemků parc. č. x, x a x jako veřejně prospěšné stavby (což má vliv i na pozemky parc. č. x a x), neboť jde o zásah do jeho vlastnického práva. V případě pozemku parc. č. x to navíc způsobí částečnou změnu funkční plochy. Navrhovatel v této námitce také vyslovil nesouhlas s redukcí funkční plochy jeho pozemků, které zakoupil pro bytovou výstavbu – v původním územním plánu šlo o plochu OV, avšak podle nového územního plánu jde o plochy SM a BI, což uskutečnění navrhovatelova záměru neumožňuje. Druhou námitkou se nicméně odpůrce vůbec věcně nezabýval s tím, že namítané změny nebyly předmětem třetího opakovaného veřejného projednání.
- 4 Skutečnost, že se odpůrce s námitkami navrhovatele vypořádal nedostatečně, resp. vůbec, je již sama o sobě důvodem pro zrušení územního plánu, neboť jej to činí nepřezkoumatelným. Z judikatury Nejvyššího správního soudu totiž plyne, že na rozhodnutí o námitkách proti návrhu územního plánu je třeba klást stejné požadavky jako na správní rozhodnutí. Pokud nejsou vypořádány tak, aby z nich bylo seznatelné, z jakých důvodů považuje obec námitky za vyvrácené, je územní plán zatížen vadou nepřezkoumatelnosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010 – 169, nebo rozsudek téhož soudu ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010 – 644). V případě první námitky odpůrce pouze stručně odkázal na údajnou potřebu zachování urbanistického rázu lokality, aniž by vysvětlil, k jaké zásadní změně v tomto ohledu od předcházejícího územního plánu došlo. Podle názoru navrhovatele k žádné změně oproti období účinnosti předchozího územního plánu v oblasti nedošlo. Navíc nedaleko od těchto pozemků stojí sídliště sestávající z vyšších domů, než jaké by bylo na pozemcích navrhovatele vůbec možno postavit. Podle předchozího územního plánu byly dané pozemky zařazeny v ploše OV, což zřejmě urbanistický ráz lokality nenarušovalo, jinak by předchozí územní plán nebyl vůbec přijat. Pokud jde o druhou námitku, odpůrce se jí (jak již bylo uvedeno) odmítl zabývat, a to přesto, že mezi druhým a třetím opakovaným projednáním došlo ke změně regulativů ve vztahu k pozemkům navrhovatele.

- 5 Navrhovatel zdůrazňuje, že pozemky kupoval s podnikatelským plánem vystavět na nich bytové domy, avšak změnou ploch z OV (podle původního územního plánu) na BI a SM (podle napadeného územního plánu) a dalšími omezujícími regulativy mu byla výstavba bytových domů na těchto pozemcích zásadně omezena, resp. znemožněna. Konkrétně u plochy BI na pozemcích parc. č. x a x je výstavba bytových domů nyní zcela nemožná, u plochy SM na pozemcích parc. č. x, x a x je výstavba omezena regulativy, podle nichž může být podíl podlahových ploch bytů v rámci funkční plochy maximálně 70 %, zastavěná plocha pozemku maximálně 30 % ze zastavitelné plochy pozemku, zastavěná plocha jednoho objektu nesmí přesáhnout 350 m², maximální výška staveb může být maximálně 10,5 metrů (resp. 12 metrů v případě podzemní garáže) a maximální podíl zeleně musí činit alespoň 30 %. V souladu s předchozím územním plánem měl navrhovatel v úmyslu na svých pozemcích postavit dvoupodlažní bytové domy, tedy domy vzhledově velmi podobné rodinným domům vyžadovaným napadeným územním plánem, které by podle názoru navrhovatele do urbanistického rázu místa nezasahovaly. Navrhovatel také poukazuje na to, že v těsném sousedství se nachází rozsáhlé sídliště s osmipatrovými bytovými domy (tedy domy čtyřnásobně většími, než původně zamýšlené stavby navrhovatele). Navrhovatel uzavírá, že pro změnu ploch provedenou napadeným územním plánem neexistuje žádný důvod a ani na ní nelze shledat žádný veřejný zájem. Naopak tyto změny neodůvodněně a nepřiměřeně zasahují do vlastnického práva navrhovatele a porušují princip proporcionality.
- 6 Dále navrhovatel namítá, že stejně neodůvodněný a nepřiměřeně zasahující do jeho práv je i zařazení pozemků parc. č. x, x a x mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Tyto pozemky navrhovatel koupil se záměrem na ně vyústit komunikaci k plánované výstavbě na svých pozemcích a sám ji podle potřeby upravit. Uvedené pozemky jsou komunikací, a také komunikací zůstanou; není tedy veřejný zájem na jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Uvedená změna proto narušuje princip proporcionality.
- 7 Odpůrce ve svém vyjádření odkazuje na nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III ÚS 1669/11, v němž se uvádí, že požadavky na detailnost a rozsah vypořádání námitek uplatněných proti územnímu plánu nesmí být přemrštěné, jinak by se jednalo o výraz přepjatého formalismu, který by ohrožoval územní plánování, právní jistotu občanů obce a představoval by i ohrožení práva na samosprávu. S odkazem na tento nálezy se odpůrce domnívá, že na vypořádání námitek nelze klást stejné nároky jako na odůvodnění rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Základní parametry (tedy jak o námitkách odpůrce rozhodl a proč o nich takto rozhodl) rozhodnutí o námitkách splňuje a je plně přezkoumatelné.
- 8 Jde-li o námitku týkající se třetího opakovaného projednání, při němž navrhovatel namítal nesouhlas s vymezením veřejně prospěšné stavby WD 87 a zařazením jeho pozemků do ploch SM a BI, odkazuje odpůrce na § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „stavební zákon“), z nějž plyne, že předmětem opakovaného projednání jsou pouze ty části územního plánu, které doznaly změn od posledního veřejného projednání. Obě výhrady, které navrhovatel uplatnil, mohl uplatnit již při druhém opakovaném projednání, neboť od té doby nedošlo ohledně těchto záležitostí k změnám ve vztahu k tomu, co navrhovatel namítal (došlo sice ke zpřesnění podmínek pro plochy s rozdílným využitím SM, navrhovatel však namítal samotné zařazení svých pozemků do těchto ploch). O těchto námitkách, uplatněných až při třetím opakovaném veřejném projednání, tak zastupitelstvo odpůrce vůbec nemohlo rozhodovat.

- 9 Odpůrce dále uvádí, že navržené řešení v podobě ploch BI a SM je z urbanistického hlediska maximálně šetrné k okolní zástavbě. Tvrzení navrhovatele, že se hned vedle nachází sídliště, není pravdivé, neboť mezi sídlištěm a jeho pozemky se nachází ještě blok rodinných domů. Právě z toho důvodu územní plán upravil využití navrhovatelových pozemků. Pokud jde o tvrzení navrhovatele, že ke změně není žádný důvod, odkazuje odpůrce na napadený územní plán, který v souladu s § 43 stavebního zákona stanovil koncepci rozvoje odpůrce, přičemž jeho cílem je nahradit dosavadní kvantitativní rozvoj města rozvojem zdůrazňujícím kvalitu a vyváženost prostředí. Toho přitom nelze dosáhnout jinak než právě stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci územního plánu, aby byla zajištěna urbanistická jednota území ve vazbě na okolí, což je podle § 18 odst. 1 stavebního zákona jeden z cílů územního plánování. Odpůrce se proto domnívá, že napadený územní plán je proporcionální. Sám navrhovatel nadto uvádí, že hodlá stavět stavby velmi podobné rodinným domům; co se týče jeho záměru stavět bytové domy, může to učinit na těch svých pozemcích, které spadají do plochy SM. Jeho podnikatelský plán tak nebude rozhodně zmařen, naopak jej může realizovat i v intencích nového územního plánu a za respektování ostatních právních předpisů. Územní plán se však nemůže přizpůsobovat všem podnikatelským plánům ve městě, jinak by zcela pozbyl svou regulatorní funkci.
- 10 Pokud jde o námitku, že navrhovatelovy pozemky parc. č. x, x a x neměly být zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby, odpůrce uvádí, že důvodem této regulace je umožnění budoucí rekonstrukce ulice V., jejíž stav a šířkové parametry jsou vzhledem k jejímu významu nevyhovující. Odpůrce i navrhovatel jsou tak v naprosté shodě ohledně budoucího řešení. Město nehodlá pozemky vyvlastnit, leda v případě, že by nedošlo ke shodě ohledně budoucí podoby komunikace. Záměr navrhovatele zkvalitnit komunikaci na těchto pozemcích tím není ani „ztížen“ ani „znemožněn“, neboť funkční využití daných pozemků se nijak nezměnilo.
- 11 Odpůrce uzavírá, že považuje návrh za nedůvodný a navrhuje jeho zamítnutí.
- 12 Navrhovatel v replice uvádí, že náleze Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III ÚS 1669/11, na který odpůrce odkazuje, není přílehlavý. Tento náleze se týkal zcela odlišné situace, kdy se obec s námitkami proti územnímu plánu přezkoumatelně vypořádala, což se v dané věci nestalo. Požadavek přezkoumatelnosti vypořádání námitek a připomínek vyslovený Nejvyšším správním soudem nebyl ani výše uvedeným náleze překonán jako přemrštěný.

Navrhovatel také poukazuje na disentanční stanovisko soudce Ústavního soudu Vladimíra Kůrky, v němž podotkl, že většinové stanovisko není založeno na precizní argumentaci, nýbrž je pouhým vyjádřením odlišného názoru, než který zastával Nejvyšší správní soud; dále disentující soudce rovněž poznamenal, že v případě, kdy v důsledku přijetí územního plánu hrozí značné zásahy do práv třetích osob, není na místě snižovat standardy odůvodnění rozhodnutí správních orgánů vystupujících ve vrchnostenském postavení.

- 13 Navrhovatel dále uvádí, že odpůrce ve svém vyjádření potvrdil, že v době mezi druhým a třetím opakovaným projednáním ke změně regulativů ve vztahu k jeho pozemkům došlo, a jeho námitka tedy měla být meritorně projednána. Pokud odpůrce uvádí, že je jeho snahou zajistit urbanistický soulad v daném území, konstatuje navrhovatel, že k tomu ani za nového územního plánu nedošlo, neboť pozemky navrhovatele v podstatě bezprostředně obklopuje rozsáhlé sídliště s domy o osmi patrech (resp. mezi jeho pozemky a sídlištěm jsou pouze dvě řady domů), které je odtud také přímo vidět. Navrhovatel tedy nevidí důvod k regulaci na svých pozemcích, neboť dvoupatrové bytové domy urbanistický ráz místa a charakter lokality nijak narušit nemohou. Co se týče vymezení pozemků navrhovatele jakožto veřejně prospěšné stavby WD 87, uvádí navrhovatel, že rekonstrukce komunikace by mohla beztak proběhnout. Má tedy za to, že hlavním účelem je zájem odpůrce na vyvlastnění těchto pozemků. Pak by však mohl odpůrce odmítnout připojit pozemky navrhovatele k této komunikaci a zmařit tak jeho podnikatelský plán.
- 14 Při jednání účastníci setrvali na svých stanoviscích.
- 15 Krajský soud v Praze se nejprve zabýval přípustností návrhu. Podle § 101 s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatření obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. V dané věci je zjevné, že územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy, a to za použití odpovídajících ustanovení stavebního zákona i správního řádu.
- 16 Navrhovatel svoji legitimaci k podání návrhu dovozuje z vlastnictví pozemků parc. č. x, parc. č. x, parc. č.x, parc. č.x, parc. č.x, parc. č.x, parc. č.x a parc. č.x v katastrálním území Ř. u P., které soud ověřil z výpisů z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2113. Navrhovatel tvrdil a prokázal, že jeho pozemky byly územním plánem dotčeny, neboť byly zařazeny do plochy BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské, na nichž je maximální přípustná výška budovy 9 metrů, maximální zastavěný podíl pozemku je 25 % a SM – plochy smíšené obytné městské, na nichž je maximální přípustná výška budovy 10,5 metru, maximální zastavěný podíl pozemku je 30 %, maximální zastavěná plocha objektu je 350 m², minimální podíl zeleně 30%. Dále navrhovatel tvrdil a prokázal, že na jeho pozemcích byla vymezena veřejně prospěšná stavba WD 87

s možností vyvlastnění. Navrhovatel tedy je k podání návrhu v dané věci legitimován; ostatně mezi účastníky aktivní legitimace navrhovatele k podání návrhu nebyla sporná.

- 17 Návrh je rovněž podán včas a obsahuje požadované náležitosti. Podle § 101b odst. 2 s. ř. s. kromě obecných náležitostí podání (§ 37 odst. 2 a 3 s. ř. s.) musí návrh obsahovat návrhové body, z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje navrhovatel opatření obecné povahy nebo jeho část za nezákonné. Navrhovatel namítá nedostatečné vypořádání námitek v průběhu přijímání územního plánu a nepřiměřenost regulace ve vztahu k jeho pozemkům.
- 18 Při následném věcném posouzení návrhu soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy (§ 101b odst. 3 s. ř. s.), tj. ze skutkového a právního stavu k 28. 5. 2014.
- 19 Při rozhodování je soud vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Toto pravidlo soudního přezkumu opatření obecné povahy bylo zavedeno s účinností od 1. 1. 2012 novelou č. 303/2011 Sb. Dřívější právní úprava při přezkoumání opatření obecné povahy vázala v souladu s dispoziční zásadou soud návrhem pouze co do jeho rozsahu. Navrhovatel tedy návrhem určil část (popřípadě celé) opatření obecné povahy, kterou napadá, a soud je v tomto rozsahu přezkoumal. Soud však nebyl vázán právními důvody návrhu; mohl tedy napadené opatření obecné povahy nebo jeho část zrušit i z jiných důvodů než z těch, které navrhovatel vytkl. Aplikoval tedy vždy kompletní algoritmus (test) přezkumu, který byl pro tyto účely vymezen judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. rozsudek ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98, publikovaný pod č. 740/2006 Sb. NSS). Při soudním přezkumu postupoval od prvního kroku k dalším s tím, že pokud u některého z kroků algoritmu shledal důvod pro zrušení napadeného opatření obecné povahy, aplikací dalších kroků se již věcně nezabýval. První tři z nich mají povahu formálního přezkumu napadeného opatření obecné povahy, zatímco zbylé dva již mají povahu materiální (soud v případě těchto závěrečných kroků zkoumá samotný obsah přezkoumávaného opatření obecné povahy).
- 20 Těmito kroky algoritmu jsou: 1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; 2) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti; 3) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem; 4) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem a 5) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřeby), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je

následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

- 21 Nově formulovaným ustanovením §101d odst. 1 s. ř. s. však s účinností od 1. 1. 2012 došlo k omezení rozsahu přezkumu opatření obecné povahy. Soud tedy při přezkumu opatření obecné povahy algoritmus (test) přezkumu v celém rozsahu aplikuje pouze za předpokladu, že navrhovatel všechny jeho kroky zahrne do návrhových bodů (§ 101b odst. 2 s. ř. s.). Neučiní-li tak, přezkoumá soud opatření obecné povahy jen v rozsahu vymezeném návrhovými body. Zabývá se jen těmi kroky algoritmu (testu) přezkumu, pod které podřadí jednotlivé konkrétní námitky navrhovatele.
- 22 V dané věci navrhovatel v návrhu vznesl dva okruhy námitek. První z nich se týká způsobu, jakým se odpůrce vypořádal s námitkami, které navrhovatel vznesl; druhý se týká se proporcionality napadeného územního plánu ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatele. Pouze těmito námitkami se tedy soud zabýval.
- 23 Co se týče způsobu, jakým byly vypořádány námitky, zjistil k tomu soud ze správního spisu následující podstatné skutečnosti. První námitku podal navrhovatel dne 25. 1. 2012, č. ev. x, a to ve vztahu k pozemkům parc. č. x a x. V této námitce uvedl: „*Změna funkčního určení ploch z výstavby všeobecné obytné SM na čistě obytnou BI (značení dle nového územního plánu)*“ v jejím odůvodnění: „*Pozemky jsem koupil na základě funkčních určení ploch a platných regulativů urbanistické koncepce. Plánovanou změnou funkčního určení ploch dojde k znehodnocení mého investičního záměru a ceny pozemků.*“ K námitce navrhovatel přiložil kopii katastrální mapy a kopii navrhovaného územního plánu s vyznačenými pozemky parc. č. x a x. Tato námitka byla podána v návaznosti na veřejné projednání územního plánu, které se konalo dne 14. 2. 2012. O námitce odpůrce rozhodl tak, že ji zamítl; konkrétně uvedl: „*Námitce se nevyhovuje. Pozemky parc. č. x a x, k. ú. Ř. u P. jsou zařazeny do plochy BI z důvodu zachování charakteru – urbanistického rázu lokality.*“; (viz příloha č. 3 odůvodnění územního plánu).
- 24 Druhou námitku navrhovatel dne 31. 3. 2014, č. ev. 20291, a to ve vztahu k pozemkům parc. č. xxx. V námitce uvedl: „*Nesouhlasím se změnou oproti původnímu územnímu plánu a se zařazením pozemků xxx (což se dále dotýká pozemků xxx) jako veřejně prospěšnou stavbu. Jedná se o zásah do mého soukromého vlastnictví. V případě části pozemku x se jedná i o částečnou změnu funkční plochy. Zároveň dle námitky z předchozích projednání nesouhlasím s redukcí funkční plochy (původní OV, dnes SM) mých parcel, které jsem zakoupil pro možnou bytovou výstavbu, což plocha OV umožnila. Dnes se na parcelách nachází plocha SM a BI.*“ V odůvodnění navrhovatel uvedl následující: „*Pozemky jsem koupil s vizí investičního záměru (ve stavu definovaném územním plánem), který je tímto dotčen a znehodnocen. Navržené změny znamenají zmenšení funkčních ploch a jejich bonity – to se rovná snížení hodnoty mých pozemků. V případě, že námitka nebude akceptována, budu nucen žádat o náhradu škody, která mi tímto zásahem vznikne.*“ K námitce navrhovatel přiložil kopii katastrální mapy s vyznačenými svými pozemky. Tato námitka byla podána v návaznosti na třetí opakované veřejné projednání návrhu, které se konalo dne 24. 3. 2014. O této námitce odpůrce již

nerozhodl; konkrétně uvedl: „*Nebylo předmětem III. OVP ÚP Říčán.*“; (viz příloha č. 6 odůvodnění územního plánu).

- 25 Jde-li o první námitku podanou dne 25. 1. 2012, uvádí navrhovatel, že byla vypořádána nedostatečně. K požadavkům na míru konkrétnosti námitek proti opatření obecné povahy existuje mnoho judikatury. Nejvyšší správní soud vyslovil názor, že na rozhodnutí o námitce je třeba klást stejné požadavky, jako na standardní rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 správního řádu, a to zejména co do přezkoumatelnosti odůvodnění (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010 – 169). Reakcí na tuto judikatorní praxi, požadující vysoký standard vypořádání námitek, byl nálezn Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11. V něm sice Ústavní soud nevyloučil užití § 68 odst. 3 správního řádu na uvedené případy, avšak konstatoval, že požadavky na kvalitu odůvodnění nesmí být přemrštěné a ve svém důsledku zcela paralyzující územní plánování, což by mohlo představovat zásah do práva na obecní samosprávu. S tímto přístupem se zdejší soud již opakovaně ztotožnil. K navrhovatelově poznámce v replice soud uvádí, že pro právní hodnocení věci je klíčový obsah většinového rozhodnutí; disentanční stanovisko obsahuje názor konkrétního soudce, avšak na rozdíl od nálezu není závazné pro všechny orgány a osoby (srov. čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky).
- 26 Soud v první řadě konstatuje, že rozhodnutí o navrhovatelově první námitce není nepřezkoumatelné. Nepřezkoumatelné by bylo takové rozhodnutí, z něhož by nebylo možné seznat, jak odpůrce rozhodl a proč tak rozhodl. Takovou vadou rozhodnutí o námitce zjevně netrpí. Je z něj totiž zjevné, jak odpůrce rozhodl (námitce nevyhověl) a proč tomu tak je (pozemky parc. č. xx byly zařazeny do plochy BI kvůli zachování charakteru a urbanistického rázu lokality). Dále soud uvádí, že míra konkrétnosti námitek samotné do jisté míry předurčuje i to, jak konkrétně může být vypořádána. Protože navrhovatelova námitka byla velmi stručná, postačilo stručnější odůvodnění rozhodnutí o ní.
- 27 Co se týče věcného závěru odpůrce, považuje jej soud za správný. Odpůrce má zájem na tom zachovat stávající charakter dané části města. I z pouhého nahlédnutí do grafické části územního plánu je zřejmé, že v bezprostředním okolí pozemků parc. č. xx se nachází právě plochy BI (resp. plochy SM) na kterých stojí rodinné domy. Totéž plyne i z fotografií provedených k důkazu při ústním jednání. Je proto pochopitelné, že v zájmu návaznosti zástavby odpůrce v územním plánu zařadil uvedené pozemky rovněž do plochy BI. I ve vzdálenějším okolí je charakter této části města tvořen převážně rodinnými domy. Skutečnost, že se ve vzdálenějším okolí navrhovatelových pozemků nachází i pás panelových domů o osmi patrech, představuje spíše výjimku. Tato námitka je nedůvodná.
- 28 Pokud jde o navrhovatelovu druhou námitku podanou dne 31. 3. 2014, namítá navrhovatel, že se jí odpůrce vůbec věcně nezabýval. Soud se tedy zabýval otázkou, zda měl odpůrce povinnost tuto námitku meritorně vypořádat nebo nikoli.

- 29 Podle § 53 odst. 2 stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2013 (vzhledem k tomu, že veřejné projednání návrhu územního plánu bylo ukončeno před 31. 12. 2012 a veřejné projednávání upraveného návrhu územního plánu bylo započato až po 1. 1. 2013, postupuje se při opakovaném projednávání upraveného návrhu územního plánu již podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2013 - viz čl. II bod 7 zákona č. 350/2012 Sb.), dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.
- 30 Pro posouzení shora položené otázky je z citovaného ustanovení podstatná jeho třetí věta, podle níž se upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námitky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námitky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námitky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. Současně je třeba za osoby oprávněné podat námitky považovat i takové osoby, které své dotčení budou dovozovat nikoli z podstatných změn návrhu územního plánu, ale z vnějších okolností s územním plánem úzce souvisejících. Takovými okolnostmi může být například v mezidobí vydané územní rozhodnutí a stavební povolení umísťující a povolující stavbu na pozemku, který návrh územního plánu řadí do nezastavitelných ploch.
- 31 Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. Tato zásada přitom má v řízení o územním plánu zcela oprávněně místo, neboť jde o řízení, kterému je z důvodu

jeho rozsáhlosti zcela nezbytné stanovit určité časové limity, přičemž nutno dodat, že i přes tyto limity jde velmi často o řízení časově velmi náročné.

- 32 Jsou-li i přes shora učiněné závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námitky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.
- 33 S tímto závěrem se pak ztotožnil i Nejvyšší správní soud, který konkrétně k nyní přezkoumávanému opatření obecné povahy v rozsudku ze dne 30.7. 2015, čj. 8 As 47/2015 – 44, uvedl: *„Předmětem opakovaného veřejného projednání tedy není celý návrh územního plánu, nýbrž jen ty části, které byly od veřejného projednání podstatně upraveny. Účelem této zákonné úpravy je projednat územní plán efektivně v přiměřeném čase při zachování práva dotčených osob podat námitky nebo připomínky proti podstatným změnám návrhu územního plánu, které dosud nebyly veřejně projednány. Tomuto účelu napomáhá i časová koncentrace stanovená v § 52 odst. 3 stavebního zákona, na kterou krajský soud upozornil. Podle uvedeného ustanovení mohou být námitky a připomínky uplatněny nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání; k později uplatněným námitkám a připomínkám se nepřihlíží.“*
- 34 S ohledem na shora uvedené se soud zaměřil na otázku, zda se regulace vztahující se k pozemkům ve vlastnictví navrhovatele v období mezi druhým opakovaným veřejným projednáním (5. 12. 2013) a třetím opakovaným veřejným projednáním (24. 3. 2014) v návaznosti na první návrh územního plánu změnila či nikoli. Ohledně grafické části územního plánu soud z předložené dokumentace zjistil, že již v prvním návrhu (dokumentace z ledna 2012) byly pozemky navrhovatele zčásti zařazeny v plochách SM a BI (pozemky parc. č. x x byly zařazeny do plochy BI a pozemky parc. č. xxx byly zařazeny do plochy SM) – viz hlavní výkres – a zčásti na nich byla vymezena plocha dopravy v podobě místní obslužné komunikace (pozemky parc. č. xxx) – viz výkres koncepce veřejné infrastruktury - dopravní. Toto vymezení se v dalších fázích projednávání územního plánu nezměnilo. Ke změně došlo pouze v tom směru, že vymezená místní obslužná komunikace byla v dokumentaci z listopadu 2013 zařazena mezi veřejně prospěšné stavby WD 87 Rozšíření a rekonstrukce ulic V. a O. – viz výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Tato dokumentace byla podkladem pro druhé opakované veřejné projednání, které se konalo dne 5. 12. 2013. V návaznosti na toto opakované veřejné projednání přitom navrhovatel námitky nepodal. Později se již dokumentace, pokud jde o grafickou část, neměnila; tedy jak hlavní výkres – funkční využití ploch, urbanistická koncepce, tak výkres koncepce veřejné infrastruktury - dopravní tak i výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací zůstal v plochách týkajících se navrhovatele i v dokumentaci z února 2014, která byla podkladem pro třetí opakované veřejné projednání konané dne 24. 3. 2014, nezměněn.

- 35 Pokud jde o textovou část územního plánu týkající se vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, plyne z předložené dokumentace, že stavba WD 87 – rozšíření a rekonstrukce ulic V. a O. byla mezi veřejně prospěšné stavby zahrnuta až v dokumentaci z listopadu 2013, přičemž v dokumentaci pozdější z února 2014 již k žádným změnám v tomto směru nedošlo. Co se týká textové části, v níž se stanoví regulativy pro plochu SM, došlo v posledních verzích návrhu územního plánu (projednávaných při druhém a třetím opakovaném veřejném projednání) již jen k jediné drobné změně, a sice že byl do části hlavní využití plochy – pozemky domů pro obslužnou sféru (obchod, služby, administrativa, občanské vybavení) doplněn důraz na „*minimalizaci konfliktů s bydlením včetně neúměrného zatěžování dopravní obslužnosti*“.
- 36 Navrhovatel v druhé uplatněné námitce uplatnil a) nesouhlas se zařazením pozemků parc. č. xxx mezi veřejně prospěšné stavby a b) nesouhlas se zařazením ostatních pozemků do ploch BI a SM. Jak vyplývá z toho, co bylo uvedeno v předchozím odstavci, v rámci třetího opakovaného veřejného projednání nebyla projednávána žádná podstatná změna ve vztahu k plochám týkajících se navrhovatele, neboť již nedošlo k žádné změně týkající se zařazení pozemků navrhovatele parc. č. xxx mezi veřejně prospěšné stavby, ani nenastala žádná změna týkající se zařazení ostatních pozemků do ploch BI a SM (u plochy SM došlo k jedné drobné změně v parametrech, proti té však navrhovatel námitky nevzněl). Své námitky tak mohl navrhovatel účinně uplatnit pouze v předchozích fázích projednávání územního plánu. Soud uzavírá, že s ohledem na uvedené poznatky ze správního spisu je třeba uzavřít, že odpůrce nepochybil, jestliže se námitkou č. ev. 20291 v souladu s výše uvedeným závěrem věcně nezabýval. Tato námitka není důvodná.
- 37 Dále navrhovatel namítá, že zařazení jeho pozemků do ploch BI a SM, resp. mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění, představuje nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. K námitce proporcionality je třeba odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011 – 43, podle něhož „*v případě přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy (podle § 101a a násl. s. ř. s.) z hlediska jeho proporcionality není možné po soudu požadovat, aby provedl odbornou úvahu ve směru vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu a ochrany vlastnictví navrhovatelů, aniž by tuto úvahu před ním provedl příslušný správní orgán. Nejvyšší správní soud by takovýto postup považoval za rozporný s ústavní zásadou dělby moci, s právem na samosprávu i s ochranou právní jistoty dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územně plánovací dokumentace a nyní tuto územně plánovací dokumentaci respektují.*“ Podle téhož rozsudku platí, že „*nepodáním připomínek k otázce přiměřenosti zásahu do práv navrhovatelů napadeným opatřením obecné povahy (tedy k otázce proporcionality) bez objektivních důvodů se účastníci sami zbavili možnosti, aby jejich připomínky byly náležitě vypořádány správním orgánem a aby poté o zákonnosti takového vypořádání rozhodl soud.*“ S ohledem na uvedené závěry Nejvyššího správního soudu, které tento soud mnohokrát zopakoval (viz dané jeho rozsudek ze dne 26. 10. 2016, čj. 10 As 183/2016 – 35) zdejší soud konstatuje, že – jak již bylo výše rozebráno –

navrhovatel námitku ve vztahu k zařazení pozemků parc. č. x mezi veřejně prospěšné stavby a zařazení pozemků parc. č. xxx do ploch SM neuplatnil včas při projednávání územního plánu. Přiměřeností této změny se tak nemůže soud zabývat, neboť by byla poprvé přezkoumána až v rámci soudního přezkumu, aniž by se k ní mohl předem v procesu přijímání územního plánu vyjádřit odpůrce. Tuto námitku tedy soud bez dalšího považuje za nedůvodnou.

- 38 Uvedené však neplatí pro námitku neproporcionálního zařazení pozemků parc. č. xx do ploch BI, již navrhovatel včas uplatnil. Soud proto přikročil k vyhodnocení proporcionality ve vztahu k těmto pozemkům.

- 39 Judikatura správních soudů vymezila míru, v níž je soud oprávněn zasahovat do procesu územního plánování. K této konstantní judikatuře je pak nutno přihlédnout jak v případě zpochybňovaného naplnění cílů územního plánování, tak v případě navrhovatelem tvrzeného neproporcionálního zásahu do jeho vlastnického práva. Jak v tomto ohledu plyne především z usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009 – 120, je podmínkou zákonnosti územního plánu mimo jiné i to, že veškerá omezení vlastnického práva mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, což představuje zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu. Za předpokladu dodržení uvedené zásady může územním plánem dojít k omezením vlastníka v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a ten je povinen strpět je bez náhrady. V bodě 47 citovaného usnesení pak Nejvyšší správní soud dále dovodil, že „územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, jenž je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“ Jak tedy lze z citované judikatury dovodit, hodnocení proporcionality napadeného opatření obecné povahy představuje nedílnou součást jeho soudního přezkumu, kdy v případě územního plánování především není možné připustit zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, „nerozumnosti“ či libovůle. K tomu soud doplňuje, že územní plán, ať je jeho obsah jakýkoliv, vždy představuje zásah do vlastnického práva, neboť stanoví meze jeho výkonu.

- 40 Dále podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, čj. 2 Ao 2/2007 – 73, v procesu územního plánování „jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsanych mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet“. Úkolem soudu tak není určovat, jakým způsobem má být určité území využito a aktivně tak dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémy. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2011, čj. 6 Ao 6/2010 – 103). Ze zásady zdrženlivosti tak plyne, že ke zrušení opatření obecné povahy v oblasti územního plánování by měl soud přistoupit, pouze pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.
- 41 Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 – 53) rovněž vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně. Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. Na druhou stranu však zároveň zdůraznil, že požadavek na kontinuitu nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Pokud tedy z určitých důvodů dojde ke změně původní koncepce a nově přijímaný

územní plán se tím dostane do nesouladu s předchozí dokumentací téže či nižší úrovně, nemůže v tom být spatřována nezákonnost. Tento nesoulad je totiž pojmovým znakem každé změny územně plánovací dokumentace. Vázanost předchozí územně plánovací dokumentací téhož či nižšího stupně by vedla k absolutní neměnnosti poměrů v území.

- 42 Rovněž je třeba předeslat, že vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu dle jeho požadavku, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka (viz rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, čj. 1 Ao 2/2011 – 17, bod 65, dále též rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, čj. 2 Ao 1/2008 – 51, a rozsudek NSS ze dne 18. 11. 2010, čj. 7 Ao 5/2010 – 68).
- 43 Je též třeba zdůraznit, že pokud by před nabytím účinnosti nového územního plánu bylo vydáno rozhodnutí o umístění staveb (územní rozhodnutí), které by vycházelo z územního plánu účinného v době vydání rozhodnutí, pak by účinností nového územního plánu, s nímž je územní rozhodnutí v rozporu, své účinky nepozbylo. Jinými slovy řečeno, pokud by navrhovatel získal územní rozhodnutí na stavbu bytových domů, pak by přijetím nového územního plánu nebylo ve svých účincích nikterak dotčeno. Z podání navrhovatele nicméně nevyplývá, že by nějaké územní rozhodnutí na umístění obytných domů bylo vydáno; neplyne z jeho tvrzení ani to, že by byl zpracován regulační plán, resp. urbanistická studie s regulačními podmínkami.
- 44 Pouze územní rozhodnutí o umístění stavby však zakládá veřejné subjektivní právo umístit na konkrétním pozemku stavbu o definovaných parametrech. Existence územního plánu sídelního útvaru Říčany, který výstavbu bytových domů umožňoval v zásadě na všech pozemcích navrhovatele, mohla v obecné rovině založit navrhovateli „slabé“ legitimní očekávání, že jeho záměr bude povolen k realizaci. Legitimní očekávání je oslabeno tím, že samotný územní plán sídelního útvaru Říčany podmínil jakékoliv využití dané plochy zpracováním podrobnější územně plánovací dokumentace (regulačního plánu, urbanistické studie), která však nikdy zpracována nebyla. Tento požadavek, na který odpůrce v průběhu soudního řízení odkazoval, plynula z § 3 vyhlášky města Říčany č. 8/98, podle něhož musí být pro všechny souvislé volné (dosud nezastavěné) plochy větší než 4.000 m² určené k zástavbě zpracován podrobnější stupeň územně plánovací dokumentace, jímž je územní plán zóny nebo regulační plán.
- 45 Při aplikaci výše uvedených východisek na nyní projednávanou věc je třeba zdůraznit, že územní plán je vydáván obcí, která si v něm stanoví způsob, jakým chce využívat své území a jak se chce do budoucna rozvíjet. Důvody, proč se některá obec rozhodne jít cestou vyšší regulace a jiná obec zvolí regulaci mírnější (případně územní plán vůbec nepořídí), jsou projevem samosprávy každé obce, kterou realizuje právě přijímáním územního plánu prostřednictvím zastupitelstva jakožto vrcholného orgánu obce. Z textové části územního plánu vyplývá, že

hlavním důvodem jeho přijetí byla snaha rozvíjet město s ohledem na kvalitu (a to jak výstavby a rezidenčního bydlení, tak veřejných prostor a zeleně), nikoli kvantitu, jako tomu bylo dosud. Dále je cílem určitá jednotnost zástavby vyjádřená požadavkem přizpůsobit výstavbu okolní již hotové zástavbě. Je zřejmé, že jakákoli snaha rozvíjet město určitým způsobem a současně se vyhnout některým nežádoucím jevům, se neobejde bez určité regulace výstavby. Zařazení pozemků (včetně pozemků navrhovatele parc. č. xx do ploch BI, kde je umožněna pouze výstavba rodinných domů se ve světle cílů územního plánu nejeví jako nepřiměřená, a to zejména v kontextu nejbližšího okolí, kde jsou rovněž umístěny vesměs rodinné domy

a pozemky jsou zařazeny do ploch BI, a ostatně i okolí širšího, které (mimo pás panelových domů o více patrech) také sestává vesměs z rodinných domů. Pokud by na uvedených pozemcích navrhovatel umístil vícepatrové bytové domy, vyčnívaly by nad již existující zástavbu v daném bloku a v nejbližším přilehlém okolí. Soud uzavírá, že zařazení těchto pozemků do ploch BI není nepřiměřené.

- 46 Závěrem soud dodává, že územní plánování je nástrojem, který se vyznačuje určitou dynamičností. Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v raných fázích územního plánování nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“ - tím by byla popřena sama podstata územního plánování (viz rozsudek NSS ze dne 21. 10. 2009, čj. 6 Ao 3/2009 – 76). Princip legitimního očekávání nelze v oblasti územního plánování aplikovat stejným způsobem jako v klasickém správním řízení, a to mj. vzhledem ke značné diskreci, která náleží obci při utváření obsahu územního plánu (viz rozsudek NSS ze dne 19. 12. 2012, čj. 6 AOs 2/2012 – 27, zejména body 38 a 39). Nelze pominout ani to, že v rámci pořizování nového územního plánu mohou být napraveny „omyly“ předchozí územně plánovací dokumentace. Skutečnost, že se pozemky navrhovatele nacházely v určité ploše, která umožňovala jejich využití určitým způsobem, proto nemůže být zárukou, že tomu tak bude dlouhodobě, resp. navždy. S tím, že v některých případech může přijetí nového územního plánu představovat zmaření investice, dokonce počítá i stavební zákon, který ve svém § 102 odst. 2 zakotvuje právo vlastníka pozemku, kterému vydáním nového územního plánu vznikla prokazatelná majetková újma, žádat náhradu vynaložených nákladů v obvyklé výši. Jestliže tedy navrhovatel již do svého podnikatelského záměru vystavět na svých pozemcích rodinné domy nějaké peníze investoval (tedy pokud se nejednalo o podnikatelský záměr pouze teoreticky zamýšlený), může po odpůrci požadovat, aby mu je nahradil.
- 47 Z výše uvedených důvodů soud dospěl k závěru, že námitky navrhovatele nejsou důvodné, a proto návrh jako nedůvodný podle 101 odst. 2 věta druhá s. ř. s. zamítl.
- 48 O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Odpůrci, který byl ve věci úspěšný, žádné náklady nad rámec jeho běžné činnosti nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu

a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 6. října 2017

Mgr. Jitka Zavřelová, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost:
B. K.