



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Milana Podhrázkého, PhD., a soudců Mgr. Ing. Petra Šuránka a Olgy Stránské ve věci navrhovatelky **Ing. J. Ď., PhD.**, bytem x, zastoupené Mgr. Radkem Suchým, advokátem se sídlem Vinohradská třída 164, 130 00 Praha 3 – Vinohrady, proti odpůrkyni **Obci Nučice**, sídlem Kubrova 31, 252 16 Nučice, zastoupené JUDr. Mgr. Lukášem Vánou, PhD., advokátem ve společnosti KVB advokátní kancelář s.r.o. se sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice – Zelené Předměstí, o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy ze dne 24. 3. 2016, č. 1/2016/OOP – Územního plánu obce Nučice,

t a k t o :

- I. Návrh se zamítá.
- II. Navrhovatelka je povinna do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit odpůrkyni na náhradě nákladů řízení částku 10.786,29 Kč k rukám JUDr. Mgr. Lukáše Váni, PhD., advokáta.

O d ů v o d n ě n í :

Návrhem podaným dne 1. 7. 2016 se navrhovatelka domáhá zrušení části opatření obecné povahy ze dne 24. 3. 2016, č. 1/2016/OOP – Územního plánu obce Nučice (dále jen „napadený územní plán“), a to konkrétně písm. a) a b) bodu F.3.1.5 textové části napadeného územního plánu, které pro plochy staveb pro rodinnou rekreaci stanoví regulativ maximální výškové hladiny zástavby (1 nadzemní podlaží a podkroví) a koeficient zastavěné plochy (max. 15%).

Navrhovatelka konstatuje, že je vlastnící pozemků p. č. x (včetně budovy č. e. x), x, v k. ú. N. u Rudné a obci Nučice (dále jen „dotčené pozemky“), které nabyla na základě kupní smlouvy s právními účinky vkladu ke dni 22. 9. 2014, a nechala si zpracovat architektonickou studii jakožto podklad pro projektovou dokumentaci na stavbu rozšíření a nástavby stávajícího rekreačního objektu č. e. x, který by měl posléze přesahovat i na pozemek p. č. x (dále jen „záměr“). Opatřila si též veškeré souhlasy a vyjádření všech dotčených orgánů veřejné správy a případných účastníků řízení, přičemž se záměrem stavby seznámila i odpůrkyni a Městský úřad Rudná (dále jen „stavební úřad“), který ji již dne 19. 5. 2014 vyrozuměl, že v souladu se záměry územního plánování lze zastavět 20 % plochy pozemku p. č. x stavbou pro rodinnou rekreaci, a z toho navrhovatelka v předprojektové přípravě vycházela. Dne 4. 3. 2015 požádala v souladu s § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o využívání území“) o výjimku z minimálních odstupových vzdáleností mezi rekreačními objekty, přičemž tento návrh zaslala již dne 2. 3. 2015 stavební komisi odpůrkyně, která se k žádosti a k záměru navrhovatelky ve dnech 4. 3. a 7. 5. 2015 vyjádřila negativně, aniž by však blíže svůj zamítavý postoj odůvodnila. V zájmu vyhovění připomínkám odpůrkyně navrhovatelka provedla i změnu dispozice stavby a dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, tato řízení včetně řízení o udělení výjimky však byla zastavena.

Pořízení územního plánu schválilo zastupitelstvo odpůrkyně již 17. 6. 2009, návrh zadání zastupitelstvo schválilo dne 17. 10. 2012 a po společném jednání byl představen upravený návrh z prosince 2013, k němuž byla uplatněna řada námitek dotčených osob, na základě nichž byla provedena dvakrát podstatná úprava návrhu. V souvislosti s druhým opakovaným veřejným projednáním konaným dne 2. 11. 2015 uplatnila námitky i navrhovatelka k tomu, že je v upraveném návrhu snížen maximální koeficient zastavěné plochy na 15 % a omezena maximální výška zástavby na 1 nadzemní podlaží a podkroví. Její námitky podané ve stanovené lhůtě, t. j. do 9. 11. 2015, však byly zamítnuty s odůvodněním, že stanovené podmínky jsou totožné po celou dobu pořizování návrhu územního plánu od jeho vystavení při společném jednání, nebyly předmětem úprav návrhu ze září 2015 projednávaných při druhém opakovaném veřejném projednání a jedná se tak o opožděnou námitku, která měla být uplatněna do 8. 9. 2014 u (prvního) opakovaného veřejného projednání, neboť navrhovatelka dotčené nemovitosti nabyla kupní smlouvou dne 21. 8. 2014 a do uvedeného termínu tak mohla námitky uplatnit. Věcně odpůrkyně odkázala na to, že podle odůvodnění návrhu územního plánu se považuje urbanistický vývoj lokality V Hlubokém za ukončený a rozhodně se nedoporučuje její rozšiřování ani zahušťování, a proto byly také zvoleny uvedené regulativy, které odpovídají charakteru současné zástavby. Jejich změna by narušila stabilizovaný a harmonický urbanistický výraz lokality jako celku, a to zejména zvýšení podlažnosti o patro a zvýšení koeficientu zastavění na 20 %, které jsou použity pro zástavbu rodinnými domy. Navrhovatelka se podle odůvodnění rozhodnutí o námitce mohla již při koupi pozemku informovat o tvorbě nového územního plánu, který má právě zamezit excesům (původní územní plán koeficient zastavění nestanovil), které by narušily historicky ukončený urbanistický vývoj této lokality. Vyjádření stavebního úřadu pak podle odpůrkyně nevycházelo ze správně zjištěných podkladů.

Navrhovatelka uvádí, že odpůrkyni byl její záměr dobře znám z řízení o výjimce z odstupových vzdáleností, z vyjádření stavebního úřadu plyne, že původně bylo možné zastavět 20 % pozemku pro rodinnou rekreaci, změnou návrhu územního plánu však byl koeficient snížen na 15 %, což navrhovatelce znemožňuje záměr realizovat. Stejně tak považuje za omezující požadavek na maximální zastavěnou plochu stavby pro rekreaci 50 m².

Navrhovatelka při koupi pozemku vycházela z vyhlášky č. 3/2001 obce Nučice o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Nučice a jeho změny č. 1 (dále jen „předchozí územní plán“), která v příloze č. 1 připouštěla v plochách se smíšenou funkcí zemědělskou, sportovní a obytnou účelné využití formou staveb pro sport a rekreaci a přípustné využití formou neintenzivní výstavby rodinných domů a v příloze č. 2 pouze požadovala, aby při změnách staveb či dostavbě stávající zástavby bylo dbáno přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby, byl zásadně zachováván charakter šikmých střech a dodržena výšková hladina okolních objektů, maximálně však dvě nadzemní podlaží a podkroví. Při shromažďování podkladů a stanovisek byla odpůrkyně vyrozuměna o závazných limitech na stavbu v podobě požadavku na šikmou střechu, ne však o výškových omezeních, a tyto podmínky projekt záměru splňoval. S ohledem na to se odpůrkyní změna územního plánu jeví jako účelový a především nezdůvodněný a nedůvodný zásah do jejího vlastnického práva. Zachování 20 % koeficientu zastavěnosti podle odpůrkyně nemůže mít žádný vliv na urbanistický vývoj lokality, jakož ani na ráz území a jeho specifika. Omezení v napadeném územním plánu činí dotčené pozemky neatraktivními a nevyužitelnými v souladu s oprávněnými a adekvátními záměry žalobkyně. Navíc navrhovatelce vznikly nemalé výdaje na pořízení projektové a související dokumentace.

Navrhovatelka je přesvědčena, že napadený územní plán porušuje zásadu proporcionality, tak jak byla formulována rozšířeným senátem Nejvyššího správního soudu (dále jen “NSS”) v usnesení ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, publikovaném pod č. 1910/2009 Sb. NSS, neboť omezení pro užívání jejich pozemků přesahují spravedlivou míru, nešetně a nikoliv v nezbytné míře zasahují do jejího vlastnického práva a svojí povahou představují nemístnou libovůli odpůrkyně. Navrhovatelka přitom trvá na tom, že námitky uplatnila včas.

Odpůrkyně se bránila tím, že test proporcionality provedla a důvody regulace prostorového uspořádání plochy rekreace uvedla jak v odůvodnění územního plánu, tak v odůvodnění rozhodnutí o námitkách (byť tak činit nemusela s ohledem na opožděnost námitky). Navrhovatelka nespecifikuje, v čem má spočívat porušení zásad formulovaných rozšířeným senátem NSS, ani okolnosti, jež ji vedou k přesvědčení o účelovosti „změny“ územního plánu. Odpůrkyně poukazuje na rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, podle kterého navrhovatelka nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jejím vlastnictví, které by plně vyhovovaly jejím soukromoprávním zájmům; cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zmiňuje též závěry rozsudku NSS ze dne 12. 11. 2013, č. j. 2 AOs 3/2013-36, podle nichž se hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace řídí zásadou zdrženlivosti a ke zrušení by měl soud přistoupit jen tehdy, byl-li zákon porušen v nezanedbatelné míře, resp. intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.

Vedle důvodů již citovaných navrhovatelkou bylo v odůvodnění samotného územního plánu konstatováno, že rekreační lokalita „V Hlubokém“, nacházející se na ostrohu v západní části území, je poměrně velká a urbanisticky hodnotná. Součástí této lokality je několik větších proluk, které je možné využít pro dostavbu lokality dalšími chatovými objekty, jinak lze ovšem urbanistický vývoj této lokality považovat za ukončený. Odpůrkyně konstatuje, že cílem regulace bylo zachování rekreačního charakteru urbanisticky hodnotné lokality a tento cíl považuje za zcela legitimní a souladný s obecnými cíli územního plánování. Zvolené využití plochy včetně napadených podmínek prostorového využití přitom vedou k naplňování tohoto cíle, neboť odpovídají současnému charakteru zástavby a možnost jejich překročení by

ohrozila harmonický urbanistický výraz řešení lokality a výše definovaný cíl, protože 20 % zastavitelnost by již spíše odpovídala ploše určené k zástavbě rodinnými domy. Intenzita zásahu do vlastnického práva vlastníků pozemků v lokalitě „V Hlubokém“ podle odpůrkyně odpovídá intenzitě sledovaného zájmu a omezení v územním plánu jsou stanovena s ohledem na zásady subsidiarity a minimalizace zásahu jen v nezbytně nutné míře, neboť prakticky nijak nemění dosavadní způsob využití území a možnost další výstavby v území jen určitým způsobem usměrňují, avšak nebrání jí a ani ji neomezují v míře, jež by neodpovídala definovanému cíli. Odpůrkyně tak uzavírá, že napadená část územního plánu nepředstavuje žádný exces, nezasahuje do vlastnického práva navrhovatelky nad spravedlivou míru a je standardním a řádně odůvodněným opatřením v rámci územního plánování, jež je navrhovatelka povinna strpět. S ohledem na to navrhla zamítnutí návrhu.

V průběhu jednání odpůrkyně opět zdůraznila, že využití území v dané lokalitě je stabilní a ustálené, obdobné regulativy jsou zde uplatňovány dlouhodobě a jsou proto požadovány i u nových staveb. Tvrzený regulativ maximální zastavěnosti 20 % neplyne ani z předchozí územně plánovací dokumentace. Sporný regulativ byl v návrhu od počátku, dříve než navrhovatelka dotčené pozemky zakoupila, proto nemohlo jít o účelový postup. Navrhovatelka ostatně měla jeden a půl roku na to, aby získala oprávnění k realizaci záměru ještě před nabytím účinnosti napadeného územního plánu. Zamýšlený záměr však bez ohledu na obsah územního plánu nesplňoval požadavky stanovené vyhláškou o využívání území, žádost o udělení výjimky navrhovatelka vzala zpět a řízení bylo zastaveno, což bylo důvodem nemožnosti realizace jejího záměru. Na to navrhovatelka reagovala zmínkou, že řízení o udělení výjimky řeší v samostatné linii a pro tuto věc je nepovažuje za podstatné. Navrhovatelka dále zdůrazňovala, že údaj o maximální zastavitelnosti jí poskytl stavební úřad a že svůj záměr se požadavkům příslušných orgánů snažila uzpůsobit.

Soud po ověření, že návrh je včasný (napadený územní plán nabyl účinnosti dne 8. 4. 2016), že navrhovatelka je napadeným územním plánem dotčena na svých právech a že i petit návrhu odpovídá procesním podmínkám řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části, se zabýval meritem věci a dospěl k závěru, že návrh je nedůvodný. Pokud jde o aktivní legitimaci navrhovatelky, soud v této souvislosti v navrhovatelkou předložených listinách ověřil, že navrhovatelka je skutečně vlastnící dotčených pozemků (výpis z katastru nemovitostí), přičemž usnesením stavebního úřadu ze dne 10. 5. 2016, sp. zn. 08102/15/Š, č. j. 03520/16/MUR/SU/JŠť, jímž bylo z důvodu nedoplnění žádosti navrhovatelky zastaveno společné územní a stavební řízení ve věci stavby přístavby rekreačního objektu na dotčených pozemcích, doložila, že na základě žádosti ze dne 16. 10. 2015 usilovala o realizaci jí popsaného záměru v území dotčeném napadeným územním plánem.

Pokud jde o obsah správního spisu ve věci napadeného opatření obecné povahy, ten v zásadě odpovídá tvrzením navrhovatelky. Usnesením č. 4/2009 zastupitelstvo odpůrkyně dne 17. 6. 2009 schválilo pořízení nového územního plánu, právní předchůdkyně navrhovatelky žádné návrhy a ani navrhovatelka žádné podněty k obsahu nového územního plánu neuplatnily, stejně tak neuplatnily ani připomínky k návrhu zadání územního plánu, který byl schválen usnesením zastupitelstva odpůrkyně č. 8/2012 ze dne 17. 10. 2012 a který žádné konkrétní požadavky pro místní část V Hlubokém neobsahoval.

V návrhu územního plánu ke společnému projednání, jež se uskutečnilo 17. 7. 2013, byly dotčené pozemky zařazeny jako stabilizovaná plocha RI – plocha staveb pro rodinnou rekreaci, přičemž v celé lokalitě V Hlubokém nebyla vymezena žádná nově zastavitelná plocha a veškeré tamní pozemky jsou zařazeny do ploch RI, vyjma několika dosud

nezastavěných ploch, které byly zařazeny do ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ). Text návrhu pak uvádí, že krajina západně od Krahulova představuje typickou českou kulturní krajinu (její součástí je rekreační osada na kopci V Hlubokém, která má sama o sobě díky situování na terénním ostrohu velice příjemný figurální charakter), kterou rozhodně stojí za to zachovat (bod E.1, str. 14). Již zde jsou v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (část F, str. 25) pro plochy RI stanoveny koeficient zastavěné plochy max. 15 %, maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci 50 m², minimální velikost nově odděleného pozemku pro výstavbu objektu pro rodinnou rekreaci 400 m² a maximální výšková hladina zástavby jedno nadzemní podlaží a podkroví. V odůvodnění návrh zmiňoval, že všechny rekreační plochy v území jsou stabilizované a jejich rekolaudace na bydlení se nepředpokládá (bod B.3, str. 6) a že v západní části území s výraznější modelací terénu se ještě do určité míry dochovaly prvky kulturní lesozemědělské krajiny (meze, doprovodná zeleň podél cest a vodních toků, měřítko staveb i celé krajiny; viz bod D.2.3, str. 11). Ve fázi společného jednání byla uplatněna pouze jedna připomínka týkající se doplnění podlažnosti u ploch RI o jedno podzemní podlaží a vypuštění limitu maximální zastavěné plochy, ne však vlastníkem dotčených pozemků, a nebyla akceptována mj. s tím, že vypuštění limitu by umožnilo realizovat stavby pro rodinnou rekreaci nad hodnoty obvyklé pro stávající zástavbu, jež by rodinné rekreaci neodpovídaly.

Shodná regulace byla navržena i v návrhu k veřejnému projednání, které se konalo dne 20. 1. 2014, a v návrhu k opakovanému veřejnému projednání, jež se uskutečnilo dne 1. 9. 2014, přičemž žádná námitka k bodům napadeným navrhovatelkou nebyla při těchto projednáních nikým uplatněna. V odůvodnění návrhu k opakovanému veřejnému projednání (07/2014) bylo v části A.4 věnované vyhodnocení účelného využití zastavěného území na str. 5 navíc doplněno konstatování, že vymezení pro rekreační využití (RI) poměrně velké a urbanisticky hodnotné rekreační lokality V Hlubokém, nacházející se na ostrohu v západní části území, podtrhuje charakter místa a lze ho považovat za vhodné. Součástí lokality je i několik větších nezastavěných proluk v plochách PZ, které je třeba podle odůvodnění návrhu považovat za významnou součást charakteru této lokality a neměly by rozhodně být zastavěny. Urbanistický rozvoj této lokality lze považovat za ukončený a rozhodně se nedoporučuje její rozšiřování ani zahušťování.

V návrhu k druhému opakovanému veřejnému projednání, které proběhlo dne 2. 11. 2015, byly nicméně v lokalitě V Hlubokém v souladu s pokyny k úpravám po opakovaném veřejném projednání (bod 27) vycházejícími v tomto bodě z usnesení zastupitelstva odpůrkyně č. 5/2015 ze dne 17. 6. 2015 dosud nezastavěné plochy PZ zahrnuty také mezi plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI, jinak se však nic nezměnilo (včetně části A.4 odůvodnění návrhu), zejména ne podmínky pro využití ploch RI (s výjimkou doplnění jejich podrobného očíslování).

Veřejnou vyhláškou odpůrkyně ze dne 29. 9. 2015, č. j. 836/2015, která byla vyvěšena ve dnech 2. 10. 2015 – 10. 11. 2015 na úřední desce obce bylo mj. oznámeno, že druhé opakované veřejné projednání se uskuteční dne 2. 11. 2015 a že připomínky a námítky je třeba uplatnit nejpozději do 9. 11. 2015, jinak se k nim nepřihlíží. Teprve dne 10. 11. 2015 navrhovatelka prostřednictvím svého zástupce doručila odpůrkyni neodůvodněné námítky k návrhu územního plánu, které posléze odůvodnila podáním doručeným dne 20. 11. 2015, v němž navrhla k bodu F.3.1.5 návrhu, „*aby byl zachován původní koeficient zastavěné plochy 20 %*“ s tím, že koeficient 15 % a požadavek na maximální zastavěnou plochu 50 m² jí znemožňují realizovat její záměr obci již dříve známý, „změněné“ limity považuje za nedůvodně limitující její vlastnické právo, účelové a nezdůvodněné. Tyto námítky nebyly na

základě rozhodnutí o námitkách přijatého usnesením zastupitelstva odpůrkyně č. 3/2016B ze dne 23. 3. 2016 v napadeném územním plánu zohledněny a byly vypořádány s tím, že podmínky pro využití chatové lokality V Hlubokém jsou totožné po celou dobu pořizování návrhu územního plánu již od jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí při společném jednání a nebyly tak předmětem úprav projednávaných při druhém opakovaném veřejném projednání. S ohledem na to byly námitky vyhodnoceny jako opožděné, přičemž navrhovatelka s ohledem na datum kupní smlouvy (21. 8. 2014) k dotčeným pozemkům mohla uplatnit námitku ve stanoveném termínu. Přesto byly námitky vypořádány i věcně odkazem na zmínku odůvodnění o ukončeném urbanistickém vývoji lokality V Hlubokém, tvrzením, že stanovené regulativy vycházejí z charakteru stávající zástavby, mají bránit excesům a jejich změna by narušila stabilizovaný a harmonický urbanistický výraz zástavby jako celku. Předchozí územní plán sídelního útvaru Nučice žádný koeficient nestanovil a vyjádření stavebního úřadu bylo v tomto směru chybné. Konečné znění napadeného územního plánu ve vztahu k lokalitě V Hlubokém zůstalo zachováno, v odůvodnění bylo v pasáži A.4 na str. 6 jen změněno v tom směru, že větší proluky v oblasti je možné využít pro dostavbu lokality dalšími chatovými objekty a byla vyražena zmínka o tom, že se nedoporučuje rozšiřování či zahušťování zástavby.

Nad rámec správního spisu soud neprováděl důkaz listinami předloženými navrhovatelkou (s výjimkou výpisu z katastru nemovitostí, vyjádření stavebního úřadu o maximální zastavitelnosti pozemku a usnesení stavebního úřadu o zastavení řízení o žádosti žalobkyně o umístění a povolení záměru), neboť pro posouzení věci se jednalo o důkazy nadbytečné (smlouva s architektem, předchozí územní plán, listiny související s řízeními o záměru žalobkyně), resp. již zahrnuté ve správním spisu (napadený územní plán, námitky žalobkyně).

V první řadě se soud musel zabývat včasností námitek uplatněných navrhovatelkou. V rozsudku NSS ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43, totiž bylo s odkazem na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, publikované pod č. 1910/2009 Sb. NSS., vysvětleno, že „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 na jedné straně a ochrany vlastnictví navrhovatelů na straně druhé, pokud tuto úvahu před ním neprovedl z důvodu zaviněné pasivity navrhovatelů příslušný správní orgán. Takovýto postup by byl 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.“ Navrhovatelka přitom právě nedostatkem proporcionality přijaté úpravy v napadeném územním plánu argumentuje.

Bez ohledu na to, zda navrhovatel podal námitky či připomínky, soud dále napadené opatření obecné povahy zruší pro porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53). Obecnost odůvodnění územního plánu v případě nepodání námitek tak bude představovat zásadní nezákonnost, pro kterou je třeba jej zrušit, jen v krajních případech, pokud by bylo natolik nedostatečné, že by fakticky zcela chybělo (viz rozsudek č. j. 6 AOs 3/2013-29).

Podle § 174 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) obsaženého v části šesté věnované institutu opatření obecné povahy platí pro řízení podle této části obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.

Podle § 73 odst. 2 věty poslední obsažené v části druhé správního řádu je pravomocné rozhodnutí závazné i pro právní nástupce účastníků, jestliže je pro práva a povinnosti účastníků určující právo k movité nebo nemovité věci.

Podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 39/2015 Sb. (dále jen „stavební zákon“) může každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Podle § 53 odst. 2 stavebního zákona, 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 zákona 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.

V první řadě musí soud konstatovat, že územní plán představuje správní akt, pro nějž je charakteristické, že určuje práva a povinnosti vlastníků nemovitých věcí v rámci určitého území, jež reguluje. Tomu ostatně odpovídá i vymezení osob oprávněných k podání námitek v ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, kterými jsou právě vlastníci věcí (pozemků, staveb, infrastruktury) nacházejících se v regulovaném území, popř. osoby, které jsou (zpravidla alespoň zčásti) takovými osobami zmocněny (zmocněnec veřejnosti). Jedná se tak typově o správní akt *in rem*, pro které je typické, že práva a povinnosti s nimi související přecházejí spolu s vlastnictvím dotčených věcí na jejich nabyvatele (tomu odpovídá i úprava § 73 odst. 2 věty poslední správního řádu, která tuto obecnou právní zásadu inkorporuje do platného práva). Z tohoto důvodu je nutné uvést, že pokud navrhovatelka nabyla od své právní předchůdkyně dotčené pozemky, vstoupila tím do práv a povinností spjatých s vlastnictvím dotčených pozemků, a to včetně práv a povinností veřejnoprávní povahy. Tak jako by se na navrhovatelku vztahovalo např. územní rozhodnutí dotýkající se uvedených pozemků nebo jak by navrhovatelka bez dalšího vstoupila do práv a povinností stavebníka v neskončeném územním řízení dotýkajícím se takových pozemků vyvolaném jejich předchozím vlastníkem (srov. rozsudek NSS ze dne 27. 1. 2016, č. j. 6 As 196/2015-33), vstupuje i v rámci řízení o přijetí územního plánu do práv a povinností dosavadního vlastníka dotčených pozemků. Jestliže dosavadní vlastník proti návrhu územního plánu dopadajícímu svou regulací i na převáděné pozemky žádné námitky v zákonem stanovené lhůtě nepodal a navrhovatelka se rozhodla pozemky o své vůli nabýt i za takového stavu, není důvodu, aby mohla námitky podat později jen s odkazem na to, že se vlastníkem pozemků stala až po uplynutí lhůty pro podání námitek. Takový výklad by nabízel možnost obcházení úpravy § 52 odst. 3 stavebního zákona účelovými převody vlastnického práva (např. převodem pozemku právnické osobě ovládané dosavadním vlastníkem, který takovou lhůtu zmeškal) a současně by popíral charakteristiku územního plánu jako správního aktu *in rem*. Případný nedostatek vědomosti o průběhu procesu přijímání nového územního plánu a o nepodání námitek na straně nového vlastníka lze zcela přirozeně řešit v limitech soukromoprávní úpravy

odpovědnosti za vady prodané věci a není racionální z tohoto důvodu nabourávat veřejnoprávní procesní úpravu přijímání územního plánu a zvyšovat již tak nemalou časovou a procesní náročnost přijetí takto komplexního dokumentu s dopadem na celou obec.

S ohledem na uvedené tedy má soud za to, že vzhledem k neměnnosti navrhovatelkou napadených regulativů využití ploch pro rekreační bydlení (RI) v průběhu celého procesu přijímání územního plánu bylo možné námitky proti této regulaci včas uplatnit nejpozději dne 27. 1. 2014 v návaznosti na první veřejné projednání návrhu územního plánu, a to bez ohledu na to, že sama navrhovatelka podle svého tvrzení nabyla dotčené nemovitosti na základě kupní smlouvy s právními účinky vkladu až ke dni 22. 9. 2014. Odpovídající námitky totiž mohla uplatnit již původní majitelka dotčených pozemků a bylo na navrhovatelce, aby se se stávajícím i potenciálně nově pořizovaným územním plánem seznámila prostřednictvím úřední desky obce a poté zvážila, zda se za těchto okolností rozhodne dotčené nemovitosti pořídit, popř. za jakou cenu. Námitky podané až v listopadu 2015 jsou zjevně opožděné.

Totéž by však platilo i v situaci, kdyby soud posuzoval možnost navrhovatelky podat námitky až po nabytí vlastnictví dotčených nemovitostí. V takové situaci by mohla navrhovatelka námitky uplatnit nejpozději do 9. 11. 2015 v návaznosti na druhé opakované projednání, byť je pravdou, že předmětná regulace již nebyla předmětem tohoto projednání, které se v souladu s § 53 odst. 2 větou poslední stavebního zákona věnovalo pouze úpravám návrhu územního plánu, k nimž došlo v mezidobí od prvního opakovaného veřejného projednání. Námitky navrhovatelky však byly podle připojené doručky z datové schránky odpůrkyně doručeny až dne 10. 11. 2015, tj. opožděně, a to navíc bez jakékoliv argumentace, tj. bezobsažné. I kdyby toto podání bylo včasné, nebylo by možné akceptovat ani postup navrhovatelky, která si svévolně prodlužovala lhůtu pro odůvodnění takových námitek. Vzhledem k tomu, že právní úprava 7denní lhůty v § 52 odst. 3 stavebního zákona je úpravou kogentní, která výslovně požaduje, že podatel námitek v ní „*musí uvést odůvodnění*“, a nepřipouští z této lhůty žádné výjimky, přičemž se dokonce vztahuje i na stanoviska dotčených orgánů, které reprezentují veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, nebylo již vůbec možné akceptovat prosté konstatování navrhovatelky, že „námitky odůvodní do osmi kalendářních dnů“. Podání ze dne 16. 11. 2015 (doručené 20. 11. 2015) datované až po uplynutí lhůty pro podání námitek tak bylo zjevně opožděné a odpůrkyně se jím nemusela vůbec zabývat. Přesto se jím však zabývala i věcně a nabídla přezkoumatelnou argumentaci popírající důvodnost těchto námitek.

Za těchto okolností tedy navrhovatelka nemůže uspět s argumentací nedostatečného odůvodnění řešení přijatého odpůrkyní v napadeném územním plánu, neboť své námitky neuplatnila včas. Navíc se nejedná ani o případ, kdy by odůvodnění územního plánu zcela chybělo, neboť odpůrkyně rekreační povahu lokality V Hlubokém a potřebu jejího uchování jako výrazového prvku typické české kulturní krajiny, u něž jsou mimo jiné zachovány vzájemné proporce staveb a krajiny, zdůvodnila a dokonce konkrétně, srozumitelně a přezkoumatelně reagovala i na opožděné námitky navrhovatelky. S ohledem na opožděnost námitek pak ani nepřichází do úvahy, aby se soud zabýval proporcionalitou přijatého řešení, neboť nelze připustit, aby vlastníci, kteří svá práva nechrání (jsou pasivní), se dostávali do výhodnějšího nebo shodně výhodného postavení, jako ti, kteří svá práva v procesu přijímání nového územního plánu řádně střeží. Neproporcionalita zásahu do vlastnického práva žalobkyně je přitom v podstatě jediný bod, o němž se návrh na zrušení územního plánu opírá.

K dalším spíše okrajově nadneseným otázkám soud uvádí, že pokud je zmiňováno, že územní plán byl přijat pouze účelově (snad aby byla překažena realizace záměru navrhovatelky), z obsahu správního spisu je patrné něco jiného. Přijaté regulativy využití

ploch RI byly obsaženy v této podobě již v původním návrhu územního plánu v polovině roku 2013, zatímco navrhovatelka začala o povolení svého záměru usilovat až o rok později. V roce 2013 ani nevlastnila dotčené pozemky. Tvrzená účelovost stanovení těchto regulativů v reakci na nechtěný záměr navrhovatelky je tedy principiálně vyloučena. Na věci nic nemění ani skutečnost, že odpůrkyně si byla později záměru navrhovatelky vědoma. Navrhovatelka se záměrem přišla až v době, kdy regulativy již byly navrženy a kdy jí již ani nesvědčilo právo uplatnit námitky proti těmto regulativům. I přesto odpůrkyně její námitku vypořádala i po věcné stránce a jasně uvedla odpovídající důvody, pro něž není rozvolnění regulativů na místě. Konečně namítá-li navrhovatelka, že byla informována stavebním úřadem o maximálním limitu zastavitelnosti pozemku v rozsahu 20 %, je třeba navrhovatelku upozornit, že odpůrkyně je osobou odlišnou od stavebního úřadu a případnou nesprávnost údajů sdělených stavebním úřadem nelze jakkoliv přičítat k její tíži.

Soud proto shrnuje, že žádný z bodů návrhu není důvodný. Důsledkem je tedy zamítnutí návrhu (§ 101d odst. 2 věta druhá s. ř. s.).

Navrhovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Odpůrkyni, která byla ve věci plně úspěšná a je malou obcí, u níž se nepředpokládá dostatečné personální vybavení pro obhajobu napadeného opatření obecné povahy v soudním řízení, náleží podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. náhrada nákladů řízení v celkové částce 8.228,- Kč. Náhrada nákladů řízení je tvořena odměnou právního zástupce odpůrkyně. Mimosmluvní odměna činí v daném případě dva úkony právní služby, tedy dvakrát úkon po 3.100,- Kč (příprava a převzetí zastoupení, účast u jednání v trvání do dvou hodin) podle ustanovení § 7 bod 5, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“), k čemuž je dále třeba přičíst dvakrát režijní paušál po 300,- Kč za náhradu hotových výdajů zástupce odpůrkyně podle ustanovení § 13 odst. 3 advokátního tarifu, náhradu za zmeškaný čas cestou k jednání v rozsahu šesti půlhodin á 100,- Kč dle § 14 advokátního tarifu a cestovné dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, § 157 zákoníku práce a §§ 1 a 4 vyhlášky č. 385/2015 Sb. na trase Pardubice-Praha a zpět osobním automobilem Opel Insignia 1.8 při vzdálenosti tam a zpět celkem 250 km, spotřebě benzínu automobilového 95 oktanů v kombinovaném provozu 7,6 l na 100 km, sazbě základní náhrady 3,80 Kč/km a ceně paliva 29,70 Kč/l, celkem tedy cestovné 1.514,29 Kč. K tomu je dále připočtena náhrada za 21 % DPH dle § 57 odst. 2 a § 35 odst. 2 věty druhé s. ř. s. ve výši 1.872,- Kč, celkem tedy 10.786,29 Kč.

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). Případně-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.

Bude-li zbytek soudního poplatku doplacen dříve než usnesení nabude právní moci, soud toto usnesení zruší (§ 9 odst. 7 zákona o soudních poplatcích).

V Praze dne 27. září 2016

JUDr. Milan Podhrázký, PhD., v. r.
předseda senátu

Za správnost:
Božena Kouřimová