



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jana Rutsche a soudců Mgr. Heleny Konečné a JUDr. Pavla Kumprechta ve věci navrhovatele: **Ing. J. N., CSc.**, zast. obecným zmocněncem M. P., proti odpůrci: **město Špindlerův Mlýn**, se sídlem Svatopetrská 173, 543 51 Špindlerův Mlýn, za účasti **1. obchodní společnosti Seattle, s.r.o.**, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1047/26, PSČ 110 00 a **2. obchodní společnosti Bezdez Property, s.r.o.**, se sídlem Praha 8, Karlín, Sokolovská 394/17, o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy - územního plánu Špindlerův Mlýn, schváleného na 11. zasedání zastupitelstva města Špindlerův Mlýn dne 15. 11. 2011, usnesením č. 8/11/2011 – Z, t a k t o :

- I. Krajský soud v Hradci Králové z r u š u j e dnem právní moci tohoto rozsudku opatření obecné povahy - územní plán Špindlerův Mlýn, schválený na 11. zasedání zastupitelstva města Špindlerův Mlýn, dne 15. 11. 2011, usnesením č. 8/11/2011-Z, a to v části, ve které byla pozemková parcela č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn zařazena do funkční plochy KO – ostatní krajinná zeleň.
- II. Odpůrce je povinen uhradit navrhovateli náklady řízení ve výši 5.000,-- Kč, a to do 8 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Zastupitelstvo města Špindlerův Mlýn schválilo usnesením č. 8/11/2011-Z, ze dne 15. 11. 2011, územní plán města Špindlerův Mlýn (dále jen „OOP“ nebo „územní plán“). Jeho vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 16. 11. 2011. Územní plán nabyl účinnosti dne 1. 12. 2011. Navrhovatel návrhem ze dne 23. 12. 2012, který byl doručen krajskému soudu dne 28. 12. 2012, zahájil řízení o zrušení části územního plánu Špindlerův Mlýn. Odůvodnil jej následujícím způsobem.

I.

Podstata návrhu na zrušení územního plánu

V prvním návrhovém bodu navrhovatel tvrdil, že byl žalovaným územním plánem omezen na svých vlastnických právech tím, že bez řádného odůvodnění a bez opory v cílech a úkolech územního plánování, ve větší, než v nezbytně nutné míře, nešetrným a diskriminačním způsobem s náznaky libovůle, došlo ke zrušení zastavění pozemkové parcely č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn, čímž byla účelově a finančně zcela znehodnocena. Podle předchozího územního plánu sídelního útvaru Špindlerův Mlýn byl totiž pozemek parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn zařazen do funkční zóny č. II – Komerční zóna nižší intenzity, ve které bylo možné umísťovat zejména stavby občanské vybavenosti a služeb, rodinné domy v kombinaci s veřejným ubytováním, bytové domy, stavby veřejného ubytování a stavby drobné nerušící výroby či komerční administrativy jako doplňková funkce k objektu. Protože se pozemek nachází v zastavěném území obce a v jeho blízkém i vzdálenějším okolí se nacházejí zejména stavby rodinných domů, chtěl na něm navrhovatel rovněž umístit takovou stavbu. Požádal proto stavební úřad ve Špindlerově Mlýně, žádostí ze dne 11. 8. 2008, o vydání územního rozhodnutí pro stavbu rodinného domu, o které stavební úřad do dnešního dne pravomocně nerozhodl. Vzhledem k uvedeným okolnostem navrhovatel odůvodněně očekával, že nový územní plán funkční využití jeho pozemku zachová nebo jej omezí pouze na stavby pro individuální bydlení, což se však nestalo. Napadený územní plán zrušil zastavění tohoto pozemku, když jej zahrnul do funkční plochy v textové části označené jako KO – ostatní krajinná zeleň, ve které lze umísťovat pouze travní porosty, stromořadí, remízy, keřové pláště, břehové porosty vodotečí a vodních ploch, účelové komunikace, pěší cesty a cyklistické a jezdecké stezky, včelíny, včelnice a dočasné oplocování pozemků s mladou výsadbou za účelem jejich ochrany, což je využití, které není v souladu s tím, s jakým úmyslem navrhovatel pozemek parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn kupoval.

Z rozhodnutí stavebního úřadu Městského úřadu Špindlerův Mlýn ze dne 18. 10. 2011, č. j.: DOK/Výst/Ce/1475/2011, které bylo následně odvolacím orgánem zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání a rozhodnutí, vyplývá, že primárním důvodem zamítnutí Žádosti navrhovatele ze dne 11. 8. 2008 byla údajná vyčerpanost nových objektů v zóně, ve které je stavba navrhována. O této skutečnosti se navrhovatel zmiňuje proto, že obdobně argumentuje odpůrce v odůvodnění rozhodnutí o námitkách podaných navrhovatelem proti konceptu i

návrhu žalovaného územního plánu, aniž by nejen výše zmíněné rozhodnutí stavebního úřadu, ale ani odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatele, obsahovalo důkazy o tom, že k přečerpání či vyčerpání stanoveného počtu nových objektů v předmětné lokalitě skutečně došlo. Nedůvodnost a lichost této argumentace prokazuje skutečnost, že v lokalitě, ve které se nachází předmětný pozemek navrhovatele, ve vzdálenosti pouze několika málo metrů od něj – viz kopie koordinační situace v příloze, zařazuje žalovaný územní plán pozemkovou parcelu č. 63/3 v k. ú. Špindlerův Mlýn, kterou vlastní Město Špindlerův Mlýn, do funkční plochy BM – bydlení městské s možností výstavby vícepodlažních staveb pro bydlení, rodinných domů, penzionů, prodejen atd., rovněž pozemkovou parcelu č. 53/12 v k. ú. Špindlerův Mlýn zařazuje do funkční plochy BI – bydlení individuální s možností výstavby rodinných domů s ubytováním a stejně tak pozemkovou parcelu č. 94/6 v k. ú. Špindlerův Mlýn, kterou vlastní současný ředitel společnosti ČEZ, a.s., zařazuje do funkční plochy BI – bydlení individuální. V uvedeném návrhovatel spatřuje I nedůvodnost zrušení zastavění pozemku parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn, když v případech jiných vlastníků pozemků nacházejících se ve stejné lokalitě to nutné nebylo. Odpovědi na tvrzenou značně přečerpanou hustotu zástavby a naprosté vyčerpání území počtem staveb se mu přitom nedostalo. Odpověď na tyto otázky by přitom mělo poskytovat vedle rozhodnutí o námitkách též samotné odůvodnění žalovaného územního plánu, v rozporu se zákonem je však neobsahuje.

Ve druhém návrhovém bodu navrhovatel tvrdil, že zrušení zastavění pozemku parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn žalovaným územním plánem je v rozporu s ústavním pořádkem České republiky, konkrétně s článkem 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého je nucené omezení vlastnického práva možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Jelikož žalovaný územní plán nabyl účinnosti přede dnem 1. 1. 2012, nemůže se podle § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), navrhovatel domáhat za toto omezení náhrady, protože toto zákonné ustanovení nabylo účinnosti až dnem 1. 1. 2012. Přitom otázkou prokázání veřejného zájmu na tom, aby ze zastavitelného pozemku navrhovatele vznikla v podstatě nezastavitelná louka, se odpůrce v žalovaném územním plánu nezabýval, ačkoliv to bylo jeho zákonnou povinností, stejně tak jako se nezabýval otázkou náhrady za toto omezení vlastnického práva. Je přitom veřejně známo, že odpůrce s pořízením územního plánu v závěrečné fázi spěchal, aby jej stihl schválit právě do konce roku 2011, protože pokud by nabyl účinnosti až v roce 2012, musel by odpůrce za tuto změnu poskytnout náhradu. V posuzovaném případě se tedy navrhovatel náhrady za zrušení zastavění svého pozemku podle § 102 stavebního zákona, který měl odloženou účinnost, v rozporu s Listinou základních práv a svobod domáhat nemůže. Navrhovatel poznamenal, že v roce 2012 požádal odpůrce o provedení změny územního plánu, jež by spočívala ve změně ve funkčním využití pozemku parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn tak, aby na něm bylo možné umístit rodinný dům. Jeho žádosti však zastupitelstvo města Špindlerův Mlýn na jednání konaném dne 19. 11. 2012, na rozdíl od jiných žadatelů, nevyhovělo (viz výňatek z usnesení z 11. zasedání zastupitelstva města Špindlerův Mlýn v příloze).

Ve třetím návrhovém bodu navrhovatel tvrdil, že je napadený územní plán v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a § 19 stavebního zákona. Ocitoval jejich znění a tvrdil, že OOP tyto cíle nenaplní, což vyplývá již z té skutečnosti, že ruší zastavění pozemku, který je umístěn v zastavěném území obce, v místě, kde se nachází celá řada staveb stejného druhu jako stavba, o kterou již déle jak čtyři roky navrhovatel žádá. Nově stanovené funkční využití pozemku parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn jako louka, je naprosto neodůvodněné a krom toho nereálné, pokud jeho vlastník na takové využití dobrovolně nepřistoupí. Podle navrhovatele lze tedy očekávat jediné, a sice to, že pozemek zaroste travou a nikdo se o něj nebude starat, nehledě na to, že podmínky k tomu, aby jej bylo možné využít v rozsahu, v jakém to předpokládá žalovaný územní plán, v daném území vytvořeny nejsou. O břehových porostech se v tomto místě hovořit nedá, žádný vodní tok zde není, pěší, cyklistické a jezdecké stezky nemají na co navázat a zbývají už jen porosty, které v tomto místě budou spíše, s ohledem na charakter okolní zástavby, na obtíž, než k užítku.

Navrhovatel pokračoval, že z napadeného územního plánu není zřejmé, jak jsou naplňovány úkoly územního plánování, tedy zejména obnova a rozvoj sídelní struktury, vytváření podmínek pro kvalitní bydlení a navrhované umístění, uspořádání a řešení staveb v řešeném území. Odpůrce se v územním plánu cíli a úkoly územního plánování sice zabývá, a to v jeho odůvodnění v části označené písmenem „A – Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území“, „A.5 – soulad s cíli a úkoly územního plánování“ na straně 85 textové části, ale pouze obecně, když je v této části toliko konstatováno, že žalovaný územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona, přičemž skutečnosti, které by toho měly být důkazem, jsou pouze obecné a ničím nepodložené proklamace. Jako takové jsou obsahově nepřezkoumatelné.

Ve čtvrtém návrhovém bodu navrhovatel tvrdil, že žalovaný územní plán není řádně odůvodněn a přijaté řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území, je rovněž nepřezkoumatelné. Poukazoval přitom na to, že podle § 43 odst. 6 stavebního zákona stanoví náležitosti obsahu územního plánu prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, která v § 13 odst. 1 stanoví, že obsah územního plánu, včetně jeho odůvodnění, je stanoven v příloze č. 7 této vyhlášky. Podle části II. této přílohy textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,

- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Podle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být součástí odůvodnění územního plánu zpracovaného pořizovatelem vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Vzhledem k tomu, že se navrhovatel cítí dotčen na svých právech tím, že žalovaným územním plánem došlo ke zrušení zastavění pozemku v jeho vlastnictví a že se jedná o pozemek nacházející se v zastavěném území obce, v místě, kde v blízkém i vzdálenějším okolí stojí celá řada staveb stejného typu a druhu, o jejíž povolení navrhovatel žádá už déle jak čtyři roky, zajímala ho především odpověď na otázku, zda bylo zrušení zastavění pozemku navrhovatele skutečně nutné a z jakého důvodu. Tuto odpověď ale územní plán nedává, když v něm chybí logické, přesvědčivé a přezkoumatelné odůvodnění toho, proč žalovaný územní plán zastavění pozemku parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn ruší.

V pátém návrhovém bodu navrhovatel tvrdil, že se odpůrce v rozhodnutí o námitkách proti konceptu i návrhu územního plánu řádně nevypořádal se všemi námitkami podanými navrhovatelem, že je odůvodněno pouze obecnými závěry či závěry, které nelze podrobit přezkumu, v důsledku čehož není přesvědčivé a přezkoumatelné, a to zejména z hlediska důvodů, které k zamítnutí námitek navrhovatele vedly.

Podle předchozího územního plánu sídelního útvaru Špindlerův Mlýn byl pozemek parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn zařazen do funkční zóny č. II – Komerční zóna nižší intenzity, ve které bylo možné umísťovat zejména stavby občanské vybavenosti a služeb, rodinné domy v kombinaci s veřejným ubytováním, bytové domy, stavby veřejného ubytování a stavby drobné nerušící výroby či komerční administrativy jako doplňková funkce k objektu. Protože je pozemek situován v zastavěném území obce a v jeho blízkém i vzdálenějším okolí se nacházejí především stavby rodinných domů, navrhovatel důvodně očekával, že nový územní plán funkční využití jeho pozemku zachová nebo jej omezí pouze na stavby pro individuální bydlení, což se však nestalo. Napadený územní plán však zrušil zastavění tohoto pozemku, když jej zahrnul do funkční plochy v textové části označené jako KO – ostatní krajinná zeleň. S tímto úmyslem ale navrhovatel pozemek nekupoval. Rovněž stavební úřad zamítl jeho žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu na parcele č. 96/2 z důvodů údajného

přečerpání či vyčerpání stanoveného počtu nových objektů v předmětné lokalitě. Tedy z týchž důvodů, jimiž odpůrce argumentuje v odůvodnění rozhodnutí o námitkách podaných navrhovatelem proti konceptu i návrhu žalovaného územního plánu, aniž by v nich uvedl důkazy o tom, že k přečerpání či vyčerpání stanoveného počtu nových objektů v předmětné lokalitě skutečně došlo. Nedůvodnost a lichost této argumentace prokazuje již výše zmíněná skutečnost, že v lokalitě, ve které se nachází předmětný pozemek navrhovatele, ve vzdálenosti pouze několika málo metrů od něj, byla další výstavba povolena. V uvedeném spatřuje navrhovatel nedůvodnost zrušení zastavění pozemku parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn, když v jiných případech, resp. v případech jiných vlastníků pozemků nacházejících se ve stejné lokalitě, to nutné nebylo. Odpovědi na tvrzenou značně přečerpanou hustotu zástavby a naprosté vyčerpání území počtem staveb se mu nedostalo.

Vzhledem k tomu navrhoval územní plán města Špindlerův Mlýn, který nabyl účinnosti dne 1. 12. 2011 zrušit.

II.

Vyjádření odpůrce k návrhu

K návrhu na zrušení OOP se vyjádřil odpůrce podáním ze dne 28. 1. 2013. Již v jeho úvodu zdůraznil, že žádný z navrhovatelem tvrzených důvodů nezákonnosti není relevantním důvodem pro zrušení napadeného OOP, popř. že tvrzený zásah do subjektivních práv navrhovatele nemůže dosáhnout takové intenzity, aby byl důvodem pro jeho zrušení. Vzhledem k tomu s návrhem na zrušení, byť i jen části napadeného OOP, zásadně nesouhlasil, neboť jej považuje za právně perfektní správní akt, jenž je v souladu s příslušnými právními předpisy.

Poté se již věnoval jednotlivým procesním a věcným otázkám. Předně nemožnosti zrušení územního plánu jako celku, což však pozbylo posléze aktuálnosti vzhledem k tomu, že navrhovatel svůj návrh při jednání krajského soudu o něm dne 24. 5. 2013 omezil pouze na tu jeho část, která reguluje právní režim pozemkové parcely č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn. S ohledem na výsledek řízení přesto stojí za zmínku odkaz odpůrce na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č.j. 2 Ao 2/2007-73, který v něm dovodil následující: „Nejvyšší správní soud se při hodnocení zákonnosti změny územního plánu řídí zásadami proporcionality a zdrženlivosti a podle okolností konkrétní věci může zrušit i jen jeho část, pokud charakter napadeného aktu takovéto rozdělení umožňuje.“ Touto formou odpůrce krajskému soudu připomínal uvedené zásady i ve směru k případnému návrhu na zrušení části OOP.

Odpůrce pokračoval, že jediným důvodem, proč navrhovatel podal předmětný návrh, je změna funkčního využití jeho pozemku parc. č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn z plochy č. II – komerční zóna nižší intenzity (dle dřívějšího územního plánu) na plochu KO – ostatní krajinná zeleň (dle napadeného územního plánu). V předmětném návrhu však prý vytýká napadenému OOP vše, co ho při jeho sepisu tzv. napadlo a čeho si při studiu napadeného opatření obecné povahy možná všiml (viz odůvodnění návrhového bodu č. 3 a 4). V rozporu se základy správního

soudnictví však podle odpůrce neuvádí, jak tím konkrétně měla být zasažena jeho práva, či zda vůbec byla zasažena tvrzenými „vadami“ napadeného OOP.

Část třetí vyjádření odpůrce k návrhu byla psána v době, kdy bylo žalobním návrhem navrhováno zrušení celého OOP, přičemž odpůrce v souvislosti s tím poukazoval na to, že návrh navrhovatele (na ochranu veřejného zájmu) neodpovídá dotčení jeho veřejných subjektivních práv. V těchto souvislostech se vyjadřoval k postavení navrhovatele coby veřejného žalobce, avšak v důsledku omezení žalobního petitu ztratila i tato část vyjádření odpůrce k návrhu své přiléhavosti. Po změně návrhu totiž zněl již petit na zrušení jen té části OOP, která se dotýká právní regulace pozemku parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn ve vlastnictví navrhovatele.

Po uvedení shora popsaných, podle odpůrce nepřeklenutelných důvodů, pro které by měl být podle něho návrh zamítnut, se odpůrce vyjádřil v bodu IV. k meritu věci. K prvnímu návrhovému bodu poznamenal, že pokud změna funkčního využití pozemku parc. č. 96/2 v k. ú. Špindlerův Mlýn nenaplnila očekávání navrhovatele, pro které jej kupoval, tak že by snad tato výtku měla směřovat spíše proti převodci pozemku. Na podporu toho citoval z judikatury Nejvyššího správního soudu, podle níž: „Právo vlastnit majetek je právem ústavně zaručeným, přičemž v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat. Tento atribut vlastnického práva však nelze vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci.“ a dále že: „Majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.“ V podání návrhu na zrušení OOP odpůrce spatřoval snahu navrhovatele domoci se zhodnocení „předmětu jeho vlastnictví na třetích osobách, zde konkrétně na odpůrci.“

A k provedené změně funkčního využití pozemku parc. č. 96/2 dále citoval z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 4. 2008, č. j. 4 Ao 2/2008-42, následující: „K podstatě navrhovatelových námitek považuje Nejvyšší správní soud za nutné především zdůraznit, že jakkoliv přijetí územně plánovací dokumentace nesmí vést k neodůvodnitelné ingerenci do stávající práv vlastníků dotčených nemovitostí, nelze přehlédnout, že jeho úkolem je harmonizace a regulace rozvoje širšího územního celku. Pořizování územně plánovací dokumentace je tedy výrazem veřejného zájmu na naplnění cílů definovaných v § 18 nového stavebního zákona. Z tohoto důvodu je také rozhodování v tomto procesu (rozhodnutí o pořízení územního plánu, zadání územního plánu, schválení pokynů k zapracování do návrhu územního plánu, i vydání územního plánu či zamítnutí návrhu na jeho vydání) svěřeno zastupitelstvu příslušné obce; jde o výkon její samostatné působnosti (srov. § 6 odst. 5 nového stavebního zákona). Tyto výstupy (tedy i schválený návrh územního plánu) tak představují konkrétní podobu veřejného zájmu na prostorovém a funkčním využití území obce, na podobě její infrastruktury, na jejím dalším rozvoji, atd. Jsou výsledkem konsenzu, na němž se usnesli jednotliví zastupitelé reprezentující různé skupinové i individuální zájmy obyvatel obce. Nelze jistě rozumě předpokládat, že tento konsenzus představuje optimální (maximálně racionální) řešení, s nímž jsou srozuměny všechny osoby, kterých se dotýká. V praxi může jít i o rozhodnutí, která jsou výsledkem pouhé snahy jednotlivých zastupitelů o maximalizaci jejich vlastních (politických) funkcí a dokonce i rozhodnutí nesprávná,

iracionální. Z tohoto důvodu je celý proces pořizování územně plánovací dokumentace podroben právní reglementaci, a to zejména stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. V těchto mantinelech se popsané rozhodování odehrává a úkolem soudu je tak pouze sledovat, zda se obec v rámci tohoto procesu pohybovala v jejích mezích. Soudu tedy nepřísluší určovat, jakým konkrétním způsobem má být určité území využito, zda je toto využití optimální, atd. Zcela pregnančně je úloha soudu při přezkumu územně plánovací dokumentace vyjádřena v rozsudku Nejvyššího správního soudu publikovaném pod č. 1462/2008 Sb. NSS, kde je uvedeno, že "soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet". Poté ještě citoval z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č.j. 6 Ao 8/2011-74, ke změně funkčního využití pozemku toto: „Vlastník pozemku není opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemku odpovídá dosavadním faktickému způsobu jejich užívání. Skutečnost, že pořizovatel napadeným opatřením obecné povahy nezměnil reálný stav užívání pozemku, ani že nezměnil účelové určení pozemku tak, aby na něm mohla proběhnout výstavba podle představ vlastníka pozemku nemůže být kvalifikováno jako nezákonnost, neboť to je projevem procesu územního plánování, které je výrazem práva obce na samosprávu.“

Především z přiložené ortomapy a leteckých snímků z běžně dostupných zdrojů (mapy.cz) je patrné, že pozemek navrhovatele je zarostlý různými druhy rostlin a různě vysokými dřevinami až po vzrostlé stromy. Funkční využití pozemku navrhovatele, které je určeno v napadeném OOP, tedy odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jeho užívání. Dále i z důvodu umístění předmětného pozemku (v ostré zatáčce do kopce i ve vztahu k okolní zástavbě), hustoty (či spíše přehlcenosti) okolní zástavby, považuje odpůrce omezení výstavby v dané lokalitě a vybudování více zelených prostranství za důvodné. Základní premisou odpůrce při koncipování nového územního plánu města Špindlerova Mlýna bylo zastavit neregulované zastavování všech pozemků (bez ohledu na jejich umístění a okolní zastavěnost), což povoloval (benevolentním funkčním využitím ploch) dřívější územní plán města z roku 1994. Ostatně i sám odpůrce si změnil funkční využití svého pozemku parc. č. 63/3 v k.ú. Špindlerův Mlýn na sídelní zeleň, neboť si to faktická situace v území (zastavěnost) výslovně žádá.

Tyto výklady jsou podle odpůrce použitelné i v procesu přijímání napadaného OOP a tedy i pro změnu funkčního využití pozemku navrhovatele. Odpůrce při procesu pořizování územního plánu zvážil veškeré aspekty v území (v rozsahu celého sídelního útvaru, nikoliv pouze jeho partikulární části – pro jednotlivé pozemky), zejména pak nadměrné zastavění území novými stavbami, a jeho snaha je jasně zřetelná z celého přijatého územního plánu města Špindlerův Mlýn, a to jak z textové části, tak i grafické. Jednotlivé úvahy odpůrce při přijímání napadaného územního plánu, ale také důvody a stanoviska dotčených orgánů veřejné správy, při změně funkčního využití pozemku navrhovatele jsou uvedeny v části Ad.

Odpůrce dále uvedl, že jedním ze základních důvodů pro určení nového funkčního využití pozemku navrhovatele i jiných pozemků v blízkém i vzdálenějším

okolí je stále platné nařízení č. 1/2004, o stavební uzávěře na území města Špindlerův Mlýn, kterým se zakazuje provádění nových staveb či jejich změn zvyšujících počet ubytovacích kapacit. Stavební uzávěrou reagovalo město Špindlerův Mlýn na enormní nárůst ubytovacích kapacit a obytných budov na území města Špindlerův Mlýn, kdy výstavba na jakémkoliv místě a téměř na jakémkoliv pozemku byla z titulu původního územního plánu města (pro benevolentní určení funkčního využití jednotlivých pozemků!) povolována bez dalšího. Existence stavební uzávěry také byla důvodem zamítnutí navrhovatelovi žádosti, když rada města Špindlerův Mlýn mu z ní neudělila výjimku.

Pokud se pak navrhovatel zmiňoval o pozemcích, u kterých oproti jeho pozemku bylo funkční využití zachováno, anebo nově stanoveno, odpůrce uvedl, že se jedná o pozemky, kde bude docházet např. k dostavbám obslužných objektů nebo k provedení (dříve pravomocně povolených) doprovodných staveb nebo se jedná o pozemky, na kterých další výstavba nadměrně nezvýší již tak velmi vysokou hustotu obytné zástavby ve svém okolí. Nejde však o pozemky v těsném sousedství, ve vzdálenosti několika málo metrů od něj, neboť není možné měřit vzdálenosti vzdušnou přímkou, ale pouze po přístupných veřejných komunikacích, což nikdy není několik málo metrů. Například vzdálenost od pozemku navrhovatele k pozemku parc.č. 63/3 v k.ú. Špindlerův Mlýn je podle údajů z mapového serveru Mapy.cz přibližně 100m. Jde právě o pozemek, u něhož bylo stanoveno funkční využití BM – bydlení městské, což nyní považuje odpůrce za nesprávné a na 11. zasedání zastupitelstva města Špindlerův Mlýn dne 19. 11. 2012 schválil usnesení č. 39/11/2012-Z, kterým odsouhlasil pořízení změny č. 1 napadeného OOP, kterým dojde ke změně funkčního využití pozemku parc.č. 63/3 v k.ú. Špindlerův Mlýn z BM - bydlení městského na ZS.1 – ostatní sídelní zeleň s podílem vysoké zeleně. Charakter funkčního využití pozemku navrhovatele a odpůrce tak bude po přijetí zpracovávané změny napadeného OOP shodný. Vzhledem k tomu považuje odpůrce tuto námitku navrhovatele za bezpředmětnou.

Tuto část svého vyjádření uzavřel odpůrce s tím, že i kdyby bylo dáno jiné funkční využití předmětného pozemku navrhovatele (např. individuální bydlení), tak by na něm stejně nebylo možno stavbu povolit. Nejbližší veřejná pozemní komunikace na pozemku parc.č. 65/3 v k.ú. Špindlerův Mlýn vede sice v těsné blízkosti navrhovatelova pozemku, je u něho však ostrá a nepřehledná zatáčka do kopce, kde rozhledové poměry pro účastníky narušuje m.j. bytový dům Dalibor II. č.p. 318. Přitom každý stavební pozemek musí mít zajištěnu přístupovou cestu podle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Odpůrce je přesvědčen o tom, že nový sjezd z pozemku navrhovatele vybudovaný ve značném srázu, v nepřehledné zatáčce, kdy se za současného stavu v dané lokalitě a k dané pozemní komunikaci připojuje řada různě velkých pozemků a budov, by mohl ohrozit ostatní účastníky silničního provozu, zejména v zimním období. Odpůrce je přesvědčen o tom, že případný sjezd na pozemek navrhovatele nebude splňovat požadavky na takové připojení kladené, zejména ust. § 12 odst. 1 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. A i kdyby byl příslušným orgánem (dopravním odborem

PČR) sjezd při zachování rozhledových poměrů povolen, pak odpůrce tento názor nesdílí a jako osoba, které je povinna chránit veřejný zájem na daném území (viz § 2 odst. 2 zákona o obcích), předpokládá, že by souhlas s připojením pozemku navrhovatele na veřejnou pozemní komunikaci, která je v odpůrcově výlučném vlastnictví, nedal. Pro nesplnění podmínky stanovené v zákoně o pozemních komunikacích by tedy nový sjezd povolen nebyl a pozemek navrhovatele by nemohl být označen za stavební.

Motivem k přijetí napadeného OOP bylo co nejrychlejší odstranění benevolentního povolování nových staveb podle původního územního plánu města a zrušení stále platné stavební uzávěry z roku 2004. A i kdyby k tomu vedly důvody, jež uvádí navrhovatel, nebylo by co vytýkat tomu, že zároveň jednal s péčí řádného hospodáře. Dodal, že přijetím územního plánu byla realizována vůle stálých obyvatel prostřednictvím jejich zastupitelů. Odpůrce se neztotožnil s navrhovatelem v tom, že by územní plán byl v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Navrhovateli naopak vytýkal, že nekonkretizuje dotčení na svých právech vytýkanou vadou napadeného OOP.

Ve vyjádření k namítané funkční změně opět citoval z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, a to rozsudku ze dne 29. 4. 2008, č. j. 4 Ao 2/2008-42, podle něhož „Stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování je činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití. Co mu však přezkoumávat přísluší, je, zda změnu územního plánu přijal pravomocí nadaný a kompetentní orgán a zda přitom postupoval zákonem předepsaným způsobem.“

Dle názoru odpůrce je nové funkční využití pozemku navrhovatele správné vzhledem k funkčnímu využití řešeného území a cílům, které si odpůrce přijetím napadeného OOP stanovil. V žádném případě nezasahuje nadměrným způsobem do vlastnických práv navrhovatele nebo jeho práv chráněných ústavním pořádkem, jak navrhovatel uvádí. Ostatně Nejvyšší správní soud v usnesení č.j. 1 Ao 1/2009-120 připouští, 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.“* Dle názoru odpůrce tedy bude územním plánem města vždy někdo ve svém vlastnickém právu regulován, dotčen, avšak záleží na dalších okolnostech a zejména důvodech konkrétní regulace.

Odpůrce nesdílí názor, že by se s námitkami navrhovatele proti konceptu a návrhu OOP nevypořádal řádným způsobem, neboť změna funkčního využití některých (nezastavěných) ploch, u kterých před nabytím účinnosti nedošlo k vydání pravomocného rozhodnutí o umístění konkrétní stavby, je v celém řešeném území

města Špindlerův Mlýn dostatečně odůvodněna v textové i grafické části napadeného OOP, přičemž veřejný zájem na této změně a důvod pro změnu funkčního využití pozemku je zapříčiněn i důvody pro zřízení stavební uzávěry z roku 2004.

Rozhodnutí o námitkách je krom toho nedílnou součástí napadeného OOP a v jeho kontextu by také mělo být vykládáno. Schválený návrh územního plánu představuje konkrétní podobu veřejného zájmu na prostorovém a funkčním využití území obce, na podobě její infrastruktury, na jejím dalším rozvoji, atd. a je výsledkem konsenzu, na němž se usnesli jednotliví zastupitelé reprezentující různé skupinové i individuální zájmy obyvatel obce. Nelze jistě rozumně předpokládat, že tento konsenzus představuje řešení, s nímž jsou srozuměny všechny osoby, kterých se dotýká. Nato odpůrce poukázal na některé, podle něho důležité části OOP, jež byly pro vypořádání se s námitkami navrhovatele relevantní. Konkrétně na tyto části:

„VÝROKOVÁ ČÁST

1. V části **B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot** (na str. 6 a násl. napadeného opatření obecné povahy)

- B.1. Koncepce rozvoje území obce:

Špindlerův Mlýn se bude rozvíjet jako vzdušné lázně v Krkonošském národním parku a město s významným uplatněním krajinného zázemí. Špindlerův Mlýn bude podporovat rekreační využití celého správního území s respektem k přírodním hodnotám.

- B.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot:

Územní plán v zájmu ochrany a rozvoje přírodních hodnot území navrhuje provázání zastavěného a zastavitelného území s krajinou v okolí sídel stabilizací ploch ÚSES a ploch sídelní zeleně a rozvojem parků ve Špindlerově Mlýně a stagnaci počtu objektů k bydlení a individuální rekreaci.

Územní plán v zájmu ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území využívá stávající kapacitní technické vybavenosti pro rozvoj města v oblasti bydlení, výroby a služeb a navrhuje doplnění technické vybavenosti v sídlech určených k dalšímu rozvoji.

Územní plán v zájmu ochrany a rozvoje urbanistických hodnot a architektonických hodnot území navrhuje funkční využití ploch, které je v souladu s ochranou přírodních a kulturních hodnot území

2. V části **C. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** (na str. 7 a násl. napadeného opatření obecné povahy)

- C.1. Urbanistická koncepce:

Chrání krajinné a přírodní hodnoty správního území. Usiluje o vyrovnaní existujícího nepoměru mezi ubytovacími kapacitami města a rekreační únosností a možnostmi krajiny. Výrazně omezuje nárůst ubytovací kapacity města.

- C.3. Systém sídelní zeleně (str. 27 a 28 napadeného opatření obecné povahy):

Systém sídelní zeleně je založen na vzájemné propojení ploch lesů v navazujícím krajinném území a stávajících parkových ploch a ploch stávající vysoké zeleně s plochami navrhovaných parků a městské zeleně na veřejných prostranstvích, stromořadími podél silnic a nábřeží v zastavěném území města a sídel. POZN: K uvedenému odpůrce poznamená, že na podstatné části pozemku Navrhovatele parc.č. 87/1 v k.ú. Špindlerův Mlýn se nachází vysoká zelen, což je patrné i z předkládané ortomapy.

3. V části E. **Koncepce uspořádání krajiny** (na str. 36 a násl. napadeného opatření obecné povahy)

- E.1. **Návrh uspořádání krajiny:**

*Správní území města vykazuje vysoké krajinné a přírodní hodnoty (krajinný reliéf, voda, fauna a flora), které jsou obecně vnímané, historicky respektované a legislativně chráněné. Ze zařazení území do KRNAP a EVL Krkonoše vyplývá nadřazená zákonná ochrana přírodních a krajinných hodnot řešeného území. V řešeném území je zásadní a velmi obtížné hledání poměru vzájemné vyváženosti rekreačního využívání krajiny s ochrannou funkcí krajiny. **Všechny dostupné zdroje informací (statistika města, studie Ecosign, územně analytické podklady, vlastní průzkumy) jednoznačně dokládají značné přetížení kapacity „údolí“, tj. ubytovacích kapacit města oproti kapacitám „svahů“, tj. rekreačních možností okolní krajiny. Vzhledem k objektivně prokázanému existujícím nepoměru mezi ubytovacími kapacitami města a rekreačními možnostmi krajiny a z důvodu ochrany základních hodnot přírodního prostředí není podporován další nárůst ubytovacích kapacit.** V zájmu ochrany okolní krajiny a přírodních hodnot území je rozvoj města a zástavby přednostně orientován na přestavbové plochy uvnitř města (především v centrální části města a technické zóně) s drobným doplněním (zahuštěním) zástavby v Bedřichově. Rozvoj zástavby v ostatních sídlech s vyšší krajinnou hodnotou (Sv. Petr, Přední Labská) je návrhem ÚP velmi omezen. V blízkém okolí města nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy, naopak jsou (v míře přípustné z hlediska ochrany přírodních a krajinných hodnot) navrhovány nové plochy pro celoroční rekreační využití příměstské krajiny (cesty, pěší stezky, lyžařské trasy, sjezdové tratě) pro širší spektrum rekreačních příležitostí.*

ODŮVODNĚNÍ

4. V části A. **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území** (na str. 81 a násl. napadeného opatření obecné povahy)

- A.2. **Soulad s politikou územního rozvoje ČR:**

*Zpracovaný návrh je v souladu s "Politikou územního rozvoje ČR", schválenou usnesením vlády České republiky pod č. 929 dne 20.7.2009. Návrh plní touto politikou stanovené „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ dle kapitoly 2 Politiky územního rozvoje ČR (PÚR). **Návrhem jsou plněny všechny níže uvedené požadavky:** 1) vytvářet předpoklady pro dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v koordinaci s ochranou přírody a krajiny, 5) **vytvářet podmínky pro zajištění jak zájmů ochrany přírody, tak zájmů ekonomických a sociálních.***

- A.3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Ze zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, které byly vydány 8. září 2011 vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

- *SOB 7 - specifická oblast Krkonoše – Jizerské hory*
- *Na území Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma vytvářet územní podmínky pro zachování a zvyšování biologické rozmanitosti území a ekologických funkcí krajiny.*
- *Vytvářet územní předpoklady pro dosažení vyvážených podmínek **udržitelného rozvoje území, zejména v koordinaci s ochranou přírody a krajiny.***
- ***Plochy změn využití umísťovat především ve vazbě na zastavěné území a při jejich vymezení se řídit stávajícími i potenciálními přírodními hodnotami území.***

- A.5. Soulad s cíli a úkoly územního plánování:

Územní plán je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 zákona 183/2006 Sb. Soulad navrženého řešení s cíli a úkoly územního plánování dle ustanovení § 19 zákona 183/2006 Sb.:

- ***vtažení přírodních prvků do městské zástavby, zejména ve formě městských a rekreačních parkových ploch v návrhových a přestavbových lokalitách,***
- ***stagnace a zamezení další výstavby apartmánových domů,***
- ***provázání zastavěného a zastavitelného území s krajinou v okolí sídel stabilizací ploch ÚSES a ploch sídelní zeleně.***

- F.II. Shrnutí přínosu územního plánu k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území a předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích (na str. 97 a násl. napadeného opatření obecné povahy)

Souhrnně byly identifikovány následující hlavní klady (+) a zápory (–) realizace ÚP pro vyváženost vztahů územních podmínek udržitelného rozvoje území:

*+ **Návrh ÚP se snaží o navrácení lázeňského charakteru města** (volné louky, návrh parků, veřejných prostranství, **zeleně**, regulace výstavby).*

*+ **Návrh ÚP má vliv na snížení hrozeb narušení přírodního prostředí neregulovanou výstavbou sjezdových tratí a rekreačního bydlení a zamezením přestaveb horských bud na apartmánové rekreační bydlení***

*– **Návrh ÚP není schopen samostatně zmenšit (zrušit) trvající enormní zájem o apartmánové bydlení jinak než přísnou regulaci (zákazem).** Zájem o jejich výstavbu vyplývající z ekonomických zájmů developerů však neustále trvá.*

*+ **Návrh ÚP počítá nadále se zvyšováním (byť jen mírným) ubytovacích kapacit ve městě a s posilováním kapacit zimní rekreace, což poněkud snižuje pozitivní přínos ke zmírnění rozdílů mezi zimním a letním sezónním využíváním území.***

*– **V řešeném území jsou již prakticky vyčerpány možnosti a rezervy pro další územní rozvoj, aniž by docházelo ke střetům s dalšími veřejnými zájmy (především ochrany přírody KRNAP, EVL a PO Krkonoše), tj. pro další období a generace bude stále problematičtější umísťování nových rozvojových lokalit (zbývá možnost přestaveb a rekonstrukcí).***

5. V části C. Kompletní zdůvodnění přijatého řešení (na str. 99 a násl. napadeného opatření obecné povahy)

- F.II. Shrnutí přínosu územního plánu k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území a předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích (na str. 97 a násl. napadeného opatření obecné povahy).

Ze zařazení území do KRMAP a EVL Krkonoše vyplývá nadřazená zákonná ochrana přírodních a krajinných hodnot řešeného území. V řešeném území je zásadní a velmi obtížné hledání poměru vzájemné vyváženosti rekreačního využívání krajiny s ochrannou funkcí krajiny. Všechny dostupné zdroje informací (statistika města, studie Ecosign, územně analytické podklady, průzkumy) jednoznačně dokládají značné přetížení kapacity „údolí“, tj. ubytovacích kapacit města oproti kapacitám „svahů“, tj. rekreačním možnostem okolní krajiny. Navyšování rekreačních možností území a jeho okolí je přitom velmi omezeno zákonnými limity ochrany přírody a krajiny chránící základní hodnoty území. Z důvodu objektivně prokázaného existujícího nepoměru mezi ubytovacími kapacitami města a rekreačními možnostmi krajiny a z důvodu ochrany základních hodnot přírodního prostředí není podporován další nárůst ubytovacích kapacit. Z důvodu ochrany okolní krajiny a přírodních hodnot území je rozvoj města a zástavby přednostně orientován ve vnitřních částech města na přestavbové plochy (především v centrální části města) s drobným doplněním (zahuštěním) zástavby a Bedřichově. Rozvoj zástavby v ostatních sídlech (Sv. Petr, Přední Labská) je návrhem ÚP velmi omezen z důvodu ochrany přírodních a krajinných hodnot území. V blízkém okolí města nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy, naopak jsou (v míře přípustné z hlediska ochrany přírodních a krajinných hodnot) navrhovány nové plochy pro celoroční rekreační využití příměstské krajiny (cesty, pěší stezky, lyžařské trasy, sjezdové tratě) a pro širší spektrum rekreačních příležitostí.

- C.3. Urbanistické analýzy

Urbanistická analýza vzhledu a charakteru města Špindlerův Mlýn:

Neuspořádaná urbanistická struktura postupné nekoncepční zahušťování zástavby, zejména v centru města.

Chybějící plochy zeleně (parky, pobytové louky, stromořadí podél komunikací, ozelenění parkovišť).

Problémy k řešení – letní období:

Rozšíření veřejné zeleně (parky, nábreží, pobytové louky, stromořadí).

- C.4. Způsob zajištění ochrany urbanistických a architektonických hodnot území a ochrany nezastavěného území

Urbanistické a architektonické hodnoty území a ochrana nezastavěného území je zajištěna celkovým řešením územního plánu, zejména důsledným uplatňováním:

- *koncepce uspořádání krajiny, specifikované v kapitole E a koncepce sídelní zeleně, specifikovaná v kapitole C.3*

- *prostorových a funkčních regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, specifikovaných v kapitole F.územního plánu; tyto regulativy umožňují v jednotlivých plochách umísťovat takové činnosti, které se doplňují, nejsou ve vzájemném rozporu a*

při jejich správném uplatnění eliminují možné konflikty uživatelů zastavěného a zastavitelného území.“

Na to odpůrce uvedl, že když navrhovatel argumentuje tím, že se nedostatečně vypořádal s podanými námitkami v procesu přijímání územního plánu, tak že je třeba poukázat i na to, co bylo smyslem a účelem podaných námitek a co je hlavním cílem podaného návrhu, i „když to navrhovatel ani neskrývá!“ Podle odpůrce je dán jeho jednoznačně identifikovaný záměr, ponechat ono benevolentní funkční využití jeho pozemku z předchozího územního plánu města Špindlerův Mlýn a tím dojít ke zhodnocení jeho vlastnictví (pozemku parc. č. 96/2 v k.ú. Špindlerův Mlýn), a to na úkor veřejného zájmu města Špindlerův Mlýn, který je prezentován v celém napadeném OOP. Po těchto dvou těžko pochopitelných větách, v nichž je navrhovatel prezentován jako osoba lstivá, chtivá a jednající contra legem, uvádí krajský soud zbytek vyjádření odpůrce k návrhu z důvodů autenticity v doslovném znění.

„Z podaných námitek ja podle odpůrce patrné, že „zcela a ZÁMĚRNĚ přehlíží veškeré důvody pro změnu funkčního využití jeho pozemku, které jsou pregnantně uváděné a prostupují výrokovou částí i odůvodněním napadeného opatření obecné povahy tak, aby mohl následně proti němu podávat námitky, kterými si **pouze vytváří další prostor pro vynucování jím zamýšleného způsobu zhodnocení předmětu jeho vlastnictví přímo proti odpůrci** (pozn. To je však nepřipustné i podle rozsudků Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.04.2008 č.j. 4 Ao 2/2008-42 a ze dne 31.08.2011 č.j. 1 Ao 4/2011-42). Ačkoliv Navrhovateli vadí „pouze“ změna funkčního využití jeho pozemku, kterou chtěl učinit předmětem přezkumu v tomto řízení, avšak tento soudní přezkum je přes dosavadní judikaturu Nejvyššího správního soudu ČR značně omezený (viz výše strana šestá odstavec třetí tohoto vyjádření), **pokouší se Navrhovatel svého jediného cíle (resp. prokázání zásahu do jeho vlastnického práva) dosáhnout přes jiný argument, a to právě oním tvrzením o nedostatečném odůvodnění rozhodnutí o jeho námitkách.** K tomu se však uvádí, že odpůrce na námitky Navrhovatele a jiných vlastníků pozemků reagoval již v samotném návrhu územního plánu města Špindlerův Mlýn, když pro celé řešené území vymezil veřejný zájem, který chce odpůrce aplikovat a dodržovat prostřednictvím napadeného opatření obecné povahy u všech dotčených pozemků. Uvědomme si, že obce a města nikdy neřeší při přijímání územního plánu každý jednotlivý pozemek samostatně, ale řeší sídelní útvar či jeho jednotlivé části s ohledem na jejich vzájemné vazby a vznikající či existující vlivy! **Navrhovatelem prezentovaného názoru v podaném Návrhu (dříve i v jeho námitkách) je patrná jeho představa, že města/obce mají svými územními plány pouze (a bez dalšího) povolovat zastavění všech pozemků jejich vlastníkům (zpravidla právě z podnětu vlastníků měnit funkční využití pozemku!), aniž by měly řešit širší vztahy v území obce, které navýšení zastavěnosti obce a zvýšení jejího osídlení vyvolají.** Kdyby se tato idea dostala do skutečnosti, pak celé územní plánování ztrácí svůj smysl, neboť by nebylo možné dosáhnout cílů a účelů územního plánování v daném sídelním útvaru. Toto však zákonodárce nezamýšlel, neboť pokud by zastával stejný názor jako Navrhovatel, pak by územní plánování (a přijímání územních plánů obcí/měst) ve stavebním zákoně vůbec nevymezil a jednoduše by řekl, že všichni mohou stavět kdekoliv – cokoliv.

Bylo by až nepřiměřeným formalismem, kdyby soudy v soudním řízení správním, konkrétně v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy, zastávaly názor a po obcích a městech tedy požadovaly, aby v každém rozhodnutí o námitkách vlastníka opětovně opisovaly všechny části opatření obecné povahy, které důvody konkrétní změny v řešeném území vysvětlují, neboť právě celý územní plán jako celek prezentuje veřejný zájem osoby přijímající územní plán v daném území. Pro další úvahy nelze odhlédnout od faktu, že rozhodnutí o námitkách je součástí územního plánu obce/města a v tomto kontextu by mělo být vykládáno! Tedy pokud důvody konkrétní změny na pozemku vlastníka podávajícím námitky již obce či města vymezovala ve zbylých částech přijímaného územního plánu, by je nemusely opětovně doslovně citovat a postačí, aby uvedly jejich základní - charakterové shrnutí. Ačkoliv panují názory, že rozhodnutí o námitkách musí mít náležitosti jako individuální správní akt (resp. správní rozhodnutí), nelze se zcela oprostít od jejich rozdílného procesu přijímání a od množství a druhů faktorů, které při jejich koncipování na správní orgány (obce a města přijímající územní plán vs. správní orgán rozhodující o konkrétní věci pro konkrétní osoby, zpravidla bez výraznějších přesahů) působí. Pokud by totiž soudy v tomto typu soudního řízení správního tento nadměrný formalismus akceptovaly a dále aplikovaly, je dle názoru odpůrce dost dobře možné, že naprostá většina územních plánů obcí a měst po České republice, by byla zrušena pro nedostatečné odůvodnění rozhodnutí o námitkách, čímž by hlavní důvod povinnosti pro obce a města na území České republiky ztrácely svůj význam: autoritativně řešit udržitelný rozvoj území jako celku. Lze totiž souhrnně uvést, že každý vlastník (či potencionální investor) má zájem, aby byl jeho pozemek určen za stavební, neboť tím dojde k jeho (pouze však pro něj) optimálnímu zhodnocení.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti považuje odpůrce své rozhodnutí o námitkách podaných Navrhovatelem za dostatečné, když obsahuje autoritativní jednoznačný výrok a odůvodnění, čímž splňuje zákonné požadavky dle stavebního zákona na tento druh správního rozhodnutí, jež je částí územního plánu obcí/měst. **Důvody pro zamítnutí námítky Navrhovatele odpůrce uvedl a podrobněji jsou uváděny v celém napadeném opatření.** Lze konstatovat, že pokud Navrhovatel podrobněji četl návrh přijímaného územního plánu, ve všech jeho částech, pak by tyto námitky možná v procesu přijímání napadeného opatření obecné povahy nevznášel. Dlužno upozornit na to, že na pozemku Navrhovatele nikdy nebyla pravomocně povoleno umístění jím uváděné stavby a výstavba na území města Špindlerův Mlýn je generálně zakázáno stále platnou stavební uzávěrou z roku 2004, která byla přijata jako reakce na enormní a nekontrolovaný růst ubytovacích kapacit. Kdyby Navrhovatel vycházel ze všech těchto skutečností (úplné znění návrhu přijímaného územního plánu obsahující definování veřejného zájmu města Špindlerův Mlýn a z faktu, že je stále aplikovatelná stavební uzávěra, která měla nárůst dalších ubytovacích kapacit vyloučit /zastavit), pak nemohl nikdy nabýt přesvědčení, že jeho pozemek s funkčním využitím jako zastavitelný (stavební) zůstane i v novém územním plánu města Špindlerův Mlýn.

Nelze však opomenout skutečnost, že Navrhovatel v této části svého vyjádření nedostál požadavkům kladeným na návrhy na zrušení opatření obecné povahy tak, jak jsou m.j. specifikovány v rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 25.11.2009 č.j. 3 Ao 1/2007-210, když vůbec neuvádí, jak byla zasažena jeho práva tvrzeným nedostatečným odůvodněním jeho námitek odpůrcem. V této části návrhu totiž Navrhovatel pouze uvádí,

že: „*Díky tomu odůvodnění o námitkách navrhovatele nedává odpověď zejména na otázku, proč, z jakých důvodů, muselo dojít ke změně ve funkčním využití pozemku a tím i k tak zásadnímu omezení jeho vlastnických práv.*“ **Z této citace musí být zřejmé, že i tímto argumentem vlastně Navrhovatel tvrdí zcela stejný zásah do jeho práv, jakým podle něho způsoben změnou funkčního využití jeho pozemku oproti předchozímu územnímu plánu – viz body Ad. 1 a Ad. 2 tohoto vyjádření.** Navrhovatel tak vůbec v této části jeho Návrhu neuvádí, jak byly údajným nedostatečným odůvodněním rozhodnutí o námitkách zasažena jeho práva, když tvrzené omezení vlastnických práv k jeho pozemku, při logickém uvažování, by bylo možné (pozn. nikoliv však v tomto řešeném případě – viz výše!) spatřovat pouze ve změně funkčního využití jeho pozemku.“

Vzhledem k výše uvedenému odpůrce navrhoval návrh jako nedůvodný zamítnout.

III.

Replika navrhovatele

Na vyjádření odpůrce reagoval navrhovatel replikou ze dne 15. 2. 2013. K tvrzení o perfektnosti územního plánu poznamenal, že již dvě jeho části byly rozsudky nadepsaného krajského soudu pro jejich rozpor s příslušnými předpisy zrušeny. Vyjádřil se též k petitu žaloby s tím, že byť navrhoval zrušení celého OOP, nic nebrání krajskému soud v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu zrušit i jen jeho část. Rozhodnutí v tomto směru ponechal na úvaze krajského soudu. K odpůrcem tvrzené nemožnosti podání žaloby ve veřejném zájmu uvedl, že každý ze žalobních bodů se týká zároveň zásahů do sféry i jeho práv. K ostatnímu uvedl, že se jím odpůrce fakticky snaží dodatečně odůvodnit napadený územní plán, a proto se odkázal na obsah svého návrhu.

IV.

Duplika odpůrce

V duplice k tomu ze dne 22. 5. 2013 odpůrce označil některá tvrzení navrhovatele za nepřesná a zavádějící. Konkrétně to, že by zmiňované rozsudky krajského soudu měly být důkazem o nesouladu OOP s právními předpisy. Jejich závěry ani nelze aplikovat v dané věci, a to především pro odlišný skutkový základ věci a jiné právní důvody, pro které je OOP napadáno. Poukazoval na to, že je z repliky patrné, že se navrhovatele některé důvody v návrhu uvedené bezprostředně nedotýkají, a proto by k nim krajský soud neměl přihlížet. V ostatním pak setrval na svých dosavadních vyjádřeních.

V.**Vyjádření osob zúčastněných na řízení**

Bezdez Property, s.r.o., osoba zúčastněná na řízení, k věci uvedla, že je vlastnící pozemkové parcely č. 60/2 v kat. území Špindlerův Mlýn. S návrhem se ztotožnila, když tvrdila, že OOP jednoznačně zasahuje do vlastnického práva navrhovatele, že není náležitým způsobem odůvodněno a je tudíž nepřezkoumatelné. Poukazovala na to, že OOP poškodilo celou řadu vlastníků nemovitostí v kat. území Špindlerův Mlýn a na svém příkladu demonstrovala, že zrušení části OOP ještě zdaleka neznamená zhojení nezákonného stavu. V této souvislosti nastolovala otázku, zda je takové dílčí rušení vůbec smysluplné. Má zato, že OOP nemůže obstát u třetího a čtvrtého kroku testu přezkumu. Územní plán byl totiž podle ní předně přijímán netransparentním způsobem. V těchto souvislostech se zmiňovala o údajné špatné informovanosti občanů o zasedání zastupitelstva města, na nesoulad mezi jeho zápisy a textovou částí územního plánu. Dále namítala naprostou obecnost OOP, z níž pramení jeho nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. Uzavřela s tím, že byť je zpracování územně plánovací dokumentace vyhrazeno samostatné působnosti obce, tak že toto oprávnění není bez mantinelů, jako jsou požadavek na rovné zacházení, předvídatelnost právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob. Vlastní návrh na rozhodnutí ve věci neučinila.

Za osobu zúčastněnou na řízení se přihlásila též obchodní společnost Seattle, s.r.o, která je stavebníkem a investorem stavby nazvané „Špindlerův Mlýn – HOTEL GRAND – rekonstrukce a dostavba“. K věci samé se nevyjádřila.

V.**Jednání krajského soudu**

Krajský soud projednal návrh při jednání dne 24. 5. 2013. Účastníci řízení při něm setrvali na svých dosavadních stanoviscích k věci, přičemž navrhovatel omezil při jednání návrh na zrušení územního plánu jen na tu jeho část, která se týká výlučně jeho pozemku parc. č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn. Krajský soud poté přezkoumal napadené OOP podle části třetí, hlavy první a druhé, dílu sedmého s.ř.s, přičemž dospěl k následujícím zjištěním a právním závěrům.

VI.**Skutková zjištění a právní závěry krajského soudu**

Krajský soud se nejprve zabýval otázkou, zda jsou splněny podmínky řízení, za kterých může o návrhu na zrušení OOP (§ 101a s. ř. s.) jednat. Těmi jsou existence OOP, aktivní procesní legitimace navrhovatele a formulace závěrečného návrhu. Zjistil, že o vydání územního plánu města Špindlerův Mlýn rozhodlo zastupitelstvo odpůrce na 11. zasedání zastupitelstva města Špindlerův Mlýn, a to dne 15. 11. 2011, usnesením č. 8/11/2011-Z. Tento územní plán jako OOP byl

v souladu s § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění (dále jen „správní řád“), oznámen veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desku odpůrce dne 16. 11. 2011. Podle § 71 odst. 2 písm. c) ve spojení s § 173 odst. 1 správního řádu proto nabyl účinnosti dne 1. 12. 2011. Tento územní plán je tedy OOP, které bylo řádně vydáno a je účinné. Pravomoc zastupitelstva města vydat územní plán vyplývá z § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, napadené OOP tedy bylo vydáno orgánem, kterému zákon k takovéto formě výkonu veřejné moci svěřuje nezbytnou pravomoc, a to věcně i místně příslušným.

Aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení OOP (jeho části) je ve smyslu § 101a odst. 1 s.ř.s. ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech vydaným OOP. Procesní legitimace je tak založena na tvrzení o dotčení subjektivních práv navrhovatele OOP a tedy splnění jejích podmínek je dáno, tvrdí-li navrhovatel konsekventně a myslitelným způsobem možnost dotčení svých práv OOP. V dané věci je aktivní procesní legitimace navrhovatele spojena s jeho vlastnictvím pozemkové parcely č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn, přičemž ten spatřuje zkrácení na svých právech tím, že oproti předchozímu územnímu plánu, podle něhož byla uvedená parcela zařazena ve funkční zóně II – komerční nižší intenzity, ve které bylo možné umísťovat zejména stavby občanské vybavenosti a služeb, rodinné domy v kombinaci s veřejným ubytováním, bytové domy, stavby veřejného ubytování a stavby drobné nerušící výroby či komerční administrativy jako doplňková funkce k objektu, kdežto napadený územní plán ji zahrnul do funkční plochy KO – ostatní krajinná zeleň, v níž se jakákoliv výstavba nepředpokládá. Ze spisu odpůrce je pak dále zřejmé, že navrhovatel již v srpnu 2008 požádal stavební úřad o vydání rozhodnutí o umístění novostavby rodinného domu na parcele č. 96/2, takže jeho zájem o tento způsob využití pozemku započal ještě za platnosti předchozího územního plánu sídelního útvaru Špindlerův Mlýn. Vzhledem k tomu dospěl krajský soud k závěru, že navrhovatel měl aktivní procesní legitimaci k podání návrhu na zrušení OOP (jeho části), když ten zcela nepochybně zasahuje do jeho právní sféry.

Splněna byla podle krajského soudu též podmínka formulace závěrečného návrhu, který při jednání krajského soudu dne 25. 5. 2013 navrhovatel omezil pouze na tu jeho část, která reguluje využití pozemkové parcely č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn.

Krajský soud proto mohl konstatovat, že v přezkoumávané věci jsou podmínky řízení splněny.

Nosnou námitkou navrhovatelova návrhu bylo tvrzení, že uvedenou změnou ve funkčním určení poz. parc. č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn, jejímž je vlastníkem spolu se svojí manželkou (SJM), byl zkrácen na svých vlastnických právech tím, že mu neumožňuje její využití v souladu s předchozím územním plánem. Důvody této změny nechápe, když předmětný pozemek je situován v zastavěném území obce a v místě, kde se v blízkém i vzdálenějším okolí nacházejí zejména stavby rodinných domů, tedy takové stavby, kterou chtěl navrhovatel na pozemku parc. č. 96/2 umístit

již v roce 2008. Krom toho v lokalitě, o kterou jde, se nacházejí parcely, které byly k bytové zástavbě určeny (uvádí celkem tři), na prvním místě pak jmenuje parcelu č. 63/3 v kat. území Špindlerův Mlýn, která je ve vlastnictví odpůrce a jež byla napadeným OOP určena k výstavbě vícepodlažní stavby pro bydlení. Navrhovatel proto označuje tvrzení o přecerpanosti výstavby v daném prostoru za nedůvodné a uvádí, že na tuto otázku mu nedalo odpověď ani rozhodnutí o námitkách, které uplatnil proti návrhu územního plánu, ani odůvodnění územního plánu samotného. Namítal proto, že se odpůrce přezkoumatelným způsobem s provedenou změnou funkčního využití předmětného pozemku nevypořádal.

Krátce řečeno, navrhovatel je vlastníkem pozemku, který splňoval základní předpoklad k tomu, aby mohl legálně očekávat, že mu na něm bude právě zmiňovaná stavba rodinného domu povolena (viz dřívější územní plán), a tak říkajíc ze dne na den, po schválení napadeného územního plánu zastupitelstvem odpůrce, je sice stále vlastníkem téhož pozemku, ale může na něm počítat leda tak s pěstováním travních porostů, se stromořadím, s remízy a břehovými porosty vodotečí, cyklistickými a jezdeckými stezkami, včelíny atd. Přitom bez bližšího rozboru je zcela evidentní, že takovéto určení je řečeno kulantně tolerantním způsobem zvláštní, když na jedné straně odpůrce tvrdí, jak by bylo složité z hlediska terénních profilů tento pozemek připojit sjezdem na veřejnou pozemní komunikaci a na druhé straně jej určuje ke komunikačnímu využití (stezky), rovněž tak žádná vodoteč se alespoň podle dostupných údajů na pozemku nenachází a i kdyby, proč by si tam měl navrhovatel sázet břehové porosty? Nové účelové určení tohoto pozemku samozřejmě nenutí navrhovatele k tomu, aby jej i takto začal využívat, nicméně to samo o sobě svědčí o tom, v jaké míře obecnosti procedura tvorby územního plánu probíhala.

Navrhovatel projevoval v průběhu projednávání územního plánu nesouhlas s touto změnou. Proti návrhu územního plánu podal následující námitky:

Podle návrhu územního plánu dochází ke změně funkčního využití pozemkové parcely č. 96/2 způsobem, který je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 a § 19 stavebního zákona a předmětný pozemek tato skutečnost zcela znehodnocuje. Proto požadujeme, aby funkční využití tohoto pozemku bylo dáno do souladu s platným územním plánem a s tím, jakému funkčnímu využití jsou v návrhu územního plánu navrženy sousední pozemky nacházející se v této lokalitě či pozemky v blízkém okolí (viz pozemek par. č. 63/3 ve vzdálenosti 53 metrů od našeho pozemku, který je ve vlastnictví města Špindlerův Mlýna je u něho navržena změna s označením BM bydlení městské, a dále pozemek parc. č. 53/12 ve vzdálenosti 26 m od našeho pozemku, u něhož je navržena změna s označením BI bydlení individuální). Navrhovatel vyjadřoval dále podiv nad tím, že předmětný pozemek byl funkčně změněn na krajinnou zeleň a přitom se nikdo ani nesnažil zjistit o jaký pozemek se jedná. U tohoto pozemku byla již v dávné minulosti odstraněna vrchní vrstva zeminy, přičemž zde zůstalo pouze kamenité štěrkové podloží, na kterém se daří pouze nejhouževnatějším plevelovitým rostlinám a nikoliv zeleni, která by případně mohla vytvářet krajinnou zeleň. Z těchto důvodů lze tedy tento pozemek využít jen k zastavění. Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj

území. Podle odst. 2 tohoto ustanovení územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Podle odst. 3 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Obsah návrhu územního plánu Špindlerův Mlýn potvrzuje, že tyto cíle naplňovány nejsou, zejména pokud se respektování a řešení soukromých záměrů a zájmů v řešeném území týče. Podle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Obsah návrhu územního plánu Špindlerův Mlýn potvrzuje, že jim tyto úkoly naplňovány nejsou, zejména pokud se týče obnovy a rozvoje sídelní struktury, vytváření podmínek pro kvalitní bydlení a navrhované umístění, uspořádání a řešení staveb v řešeném území. Návrh územního plánu Špindlerův Mlýn z hlediska rozvoje území nepočítá s nárůstem obyvatel ve správním území města a údajně v souladu s tím vytváří podmínku pro realizaci cca 49 nových bytů pro 124 obyvatel, z toho 14 bytů pro reprodukci bytového fondu a 35 bytů pro snižování počtu obyvatel v cenovné domácnosti na 2,5 obyvatele. Územní plán si tedy prokazatelně dává za cíl řešení území z hlediska rozvoje v podstatě zakonzervovat a vytvořit podmínky pouze pro kvalitní, a toliko v případě lyžařských vleků, i kvantitativní změny stávajícího stavu – např. formou zvýšení rekreačního využití území, zvýšení počtu rekreačních a sportovních ploch a příležitostí a zvýšení využití území v letním období, vytvoření nových lyžařských terminálů, propojení jednotlivých sjezdovek a odjezdových cest a obnovení parkových ploch – vytváří tedy předpoklady a podmínky pro realizaci záměru úzké skupiny osoby, které v řešeném území působí a vyvíjejí podnikatelské aktivity, za současné ignorace soukromých zájmů poměrně širokého okruhu dalších osob, včetně občanů trvale žijících v řešeném území. Zájmy a potřeby této poměrně početné skupiny vlastníků pozemků a staveb, nacházejících se v řešeném území, jsou v rámci jeho uvažovaného rozvoje pořizovatelem územního plánu ignorovány, když jejich nemovitosti by podle návrhu územního plánu měly zůstat z převážné většiny nezastavitelné a sloužit by měly pouze rádobě veřejným zájmům jako veřejné plochy, veřejná zeleň, ostatní krajinná zeleň apod. Na rozdíl od výše uvedených zásad a cílů rozvoje řešeného území si návrh územního plánu údajně dává za cíl podporovat výstavbu objektů pro ubytování návštěvníků (hotely, penziony), aniž by však pro výstavbu tohoto druhu vytvářel odpovídající podmínky. Stejně tomu tak je i pokud se týče tvrzení, že územní plán vytváří podmínky pro navýšení zájmu o bydlení ve městě, a že si dává za cíl stavebními předpoklady pro navýšení počtu trvale žijících osob eliminovat úbytek místního obyvatelstva. Obsah návrhu však prokazuje spíše opak. Koncepce rozvoje řešeného území je v textové části návrhu územního plánu formulována zmatečně, v mnoha směrech si protirečí, a co je podstatné, není přezkoumatelným způsobem odůvodněna. Základním cílem územního plánování je mj. vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky

života generací budoucích. Návrh územního plánu se tomu cíli výrazně vzdaluje, natož aby jej alespoň v některých bodech naplňoval. Je dílem skupiny lidí, která jej používá jako nástroj k prosazení svých osobních cílů a záměrů v území a ne k prosazení těch veřejných, jak stanoví zákon. V řešeném území vlastníme pozemek č. 96/2, který jsme chtěli využít pro stavbu rodinného domu. Dle funkčního využití, jaké řeší návrh územního plánu se tento pozemek stane v podstatě nezastavitelným, ačkoliv se v této lokalitě stavby rodinných domů nacházejí a stávající územní plán výstavbu tohoto charakteru v daném území umožňuje, resp. návrh územního plánu dané území i o nové lokality rozšiřuje. Obsah koncepce rozvoje řešeného území potvrzuje, že náš záměr není v rozporu s cíli a úkoly, které si město Špindlerův Mlýn v rámci pořizování nového územního plánu stanovilo, proto námitky proti navrženému funkčnímu využití pozemku v našem vlastnictví považujeme za odůvodněné a navrhuje, aby v tomto směru byl návrh územního plánu podle § 53 odst. 2 stavebního zákona upraven nebo podle jeho odst. 3 přepracován tak, aby bylo možné na pozemku parc. č. 96/2 v k.ú. Špindlerův Mlýn umístit stavbu rodinného domu.

Navrhovatel tedy proti návrhu územního plánu namítal, že má zájem na dosavadním funkčním využití pozemkové parcely č. 96/2 podle tehdy platného územního plánu sídelního útvaru, který by mu jeho záměr na stavbě rodinného domu umožňoval a neviděl sebemenší důvod k tomu, aby tomu bylo jinak. Poukazoval na to, že jde o lokalitu, v níž se rodinné domy nacházejí. Přesto napadený OOP dělá z parcely č. 96/2 nezastavitelný pozemek. Poukazoval na nevhodnost nového účelového určení uvedeného pozemku s ohledem na složení vrchní vrstvy terénu. Tyto otázky nepochybně souvisely s realizací jeho práv, ve zbytku pak navrhovatel polemizoval o správnosti OOP z hlediska cílů a úkolů územního plánování.

Odpůrce těmto námitkám nevyhověl, přičemž rozhodnutí o nich odůvodnil následujícím způsobem:

„Koncept a návrh územního plánu s výstavbou v uvedené lokalitě nepočítá. Z důvodu navržené a preferované stávající urbanistické koncepce lze konstatovat značně přecerpanou hustotu zástavby v dané lokalitě a nejbližším okolí. Výrazným limitem předmětné zástavby jsou dopravní a rozhledové poměry křižovatky ulic Okružní a od lékárny. Rozhledové poměry při výjezdu do prudkého svahu a do vnitřního oblouku ostré zatáčky na Okružní neumožňují v případě výstavby objektu na předmětném pozemku bezpečný provoz na veřejných komunikacích. Koncept a návrh územního plánu výrazně omezuje možnosti nové výstavby, nárůst počtu obyvatel a zvýšení lůžkové kapacity města z důvodu výrazného nepoměru mezi lůžkovou kapacitou města a rekreačními možnostmi území limitovanými v zájmu ochrany přírody a krajiny. Ochrana okolní přírody a krajiny je veřejným zájmem nejširší skupiny lidí, kterou si lze představit vyjádřenou zákonnou ochranou území (EVL – Evropsky významná lokalita KRNAP).

Posouzení a vyhodnocení konceptu územního plánu z hlediska celkové udržitelnosti rozvoje území a jeho 3 pilířů (přírodního, ekonomického a sociálního) je předmětem posouzení, které bylo na předmětný koncept územního plánu zpracováno.

V územním plánu sídelního útvaru z roku 1994 je celé území vedeno jako II. – komerční nižší intenzity, ve které je v současné době, resp. od roku 2001 již počet nových objektů naprosto vyčerpán. Konceptem územního plánu 2010 jsou navrhované lokality v okolí jednak přestavby (P 27 Venuše, P 21 Grand), nebo zde již existují pravomocně vydaná stavební povolení před zpracováním územního plánu (P 26 Luční dům nebo N 30 – povolení nástavby na stávajících garážích, kde tato stavba nemá negativní vliv na rozhledové poměry v křižovatce. N 29 je na výškové úrovni objektu Grand, na rozdíl od předmětného pozemku a nemá jeho dopravní problémy v napojení. Návrh územního plánu území zhodnotil a požadovanou zástavbu nezahrnul.“

Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách se tak lze dozvědět pouze to, že územní plán v dané lokalitě a nejbližším okolí s výstavbou nepočítá z důvodu přečerpání hustoty zástavby, rozhledovým poměrům v prostoru zatáčky, v níž by sjezd na pozemní komunikaci nezajišťoval bezpečný provoz na ní, že se na území města výrazně omezuje možnost nové výstavby a něco o nárůstu obyvatel, lůžkové kapacity a rekreačních možnostech s ohledem na ochranu přírody a krajiny. Uvádí-li krajský soud při tomto hodnocení slovo „něco“, má tím na mysli, že se z tohoto odůvodnění rozhodnutí o námitkách nelze dozvědět cíleně ve směru k pozemkové parcele navrhovatele a důvodům její změny ve funkčním určení vůbec nic. Proč došlo ke změně ve funkčním – účelovém využití pozemku parc. č. 96/2, v čem převažuje veřejný zájem nad zájmem navrhovatele na provedené změně, jaké konkrétní hodnoty vedly ke změně funkčního využití uvedeného pozemku, v čem spočívá nalezená rovnováha mezi urbanistickými, ekologickými a ekonomickými požadavky a v neposlední řadě se z něho nelze dozvědět ani to, v čem odpůrce spatřuje proporcionalitu zásahu do vlastnického práva navrhovatele. Odpůrcovo odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatele je totiž natolik obecné a povšechné, že nebýt v něm zmínka o sjezdu do zatáčky, bylo by použitelné pro všechna rozhodnutí o námitkách týkajících se návrhu územního plánu Špindlerův Mlýn. Dlužno ovšem dodat, že právě tento důvod (konkrétní řešení napojení pozemku na veřejnou pozemní komunikaci) do odůvodnění územního plánu, jehož součástí rozhodnutí o námitkách je, nepatří, neboť jde o věc, která se řeší až v konkrétním územním (povolovacím) řízení. Na konkrétní námitky, zejména pak na ty, proč došlo k funkční změně právě předmětného pozemku a proč není zastavitelný rodinným domem, však rozhodnutí o námitkách navrhovatele odpovědi nedává. Argumenty, jichž přitom odpůrce použil, slovně vůbec neodůvodnil a nepodložil je ani čísly, což by bylo příhodné právě v daném případě (srovnání ploch v území a míry jejich zastavěnosti a využití, počty obyvatel trvale bydlících, počty návštěvníků, počty lůžek pro ně a jejich porovnání atd.). Argument nepodložený číslem ale argumentem není.

A ničeho se v tomto směru nelze dozvědět ani z odůvodnění územního plánu samotného. Někdo by mohl namítat, že z něho se ani nic ohledně jednoho pozemku dozvědět nelze, když se v územním plánu stanovují podmínky pro prostorové uspořádání ploch vymezených územním plánem. Tyto podmínky se totiž vždy vztahují k ploše jako takové. Nicméně podle § 2 odst. 1 písm. g) stavebního zákona se plochou rozumí část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která

je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem. A v jakéže tedy ploše se pozemek parc. č. 96/2 vlastně nachází, to z něho nelze vůbec zjistit, neboť k žádné ploše není přiřazen. Byl pouze bez dalšího zařazen do ostatní krajinné zeleně. Není v něm uveden ani zdroj, ve kterém je charakter zástavby a krajinného rázu v dané lokalitě, výstižněji vzhledem k obsahu územního plánu v daném prostoru, popsán a určen a ze kterého územní plán vycházel při stanovení podmínek prostorového určení daného pozemku. Není v něm uvedena srozumitelná a jednoznačná charakteristika zástavby pro danou plochu.

Vzhledem k uvedenému krajskému soudu nezbylo, než konstatovat, že žalobní námitky navrhovatele o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách proti návrhu územního plánu Špindlerův Mlýn jsou důvodné. A to v kontextu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č.j. 1 Ao 5/2010-169, podle něhož ... rozhodnutí o námitkách musí obsahovat odůvodnění, které je součástí odůvodnění opatření obecné povahy (§ 172 odst. 5 správního řádu). Rozhodnutí o námitkách přitom musí naplňovat znaky správního rozhodnutí, neboť jde o správní akt, který je samostatným rozhodnutím, kterým by, dle konkrétních okolností věci, mohlo dojít k dotčení práv osoby, která tuto námitku uplatnila. Případné podání žaloby proti rozhodnutí o námitkách přitom není podmínkou, která by musela být splněna před podáním návrhu na zrušení opatření obecné povahy. A Nejvyšší správní soud pokračoval, že ...jestliže je rozhodnutí o námitkách minimálně z formálního hlediska správním rozhodnutím, které musí dle § 172 odst. 5 správního řádu obsahovat vlastní odůvodnění, je třeba na odůvodnění rozhodnutí o námitkách klást stejné požadavky jako v případě jiných správních rozhodnutí (§ 68 odst. 3 správního řádu).

Přitom jde právě v první řadě o požadavek přezkoumatelnosti rozhodnutí. K tomu je nutné v odůvodnění správního rozhodnutí zejména doložit správnost a nepochybně i zákonnost postupu správního orgánu, jakož i vydaného rozhodnutí, jehož jednou z nejdůležitějších vlastností je přesvědčivost. V odůvodnění správního rozhodnutí je nutno uvést důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů pro rozhodnutí a při výkladu právních předpisů a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků řízení a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí (z odůvodnění rozhodnutí musí být mj. seznatelné, proč správní orgán považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené, proč považuje skutečnosti předestírané účastníkem za nerozhodné, nesprávné, nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené). Stejně požadavky jsou pak kladeny i na odůvodnění opatření obecné povahy jako takového (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č.j. 1 Ao 3/2008 – 136).

Jak je však z výše uvedeného odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatele proti návrhu územního plánu zřejmé, nic takového v něm uvedeno není, respektive náležitosti řádného odůvodnění rozhodnutí v něm absentují. Jinými slovy, uvedené odůvodnění postrádá důvody, jež k zamítnutí námitek navrhovatele vedly. Tato pochybení pak již nebylo možno napravit ani snahou o podrobnější dovysvětlení dané věci v písemném vyjádření odpůrce k návrhu na zrušení OOP, ani při jednání

krajského soudu. Ostatně ani důvody tímto způsobem uváděné krajský soud nepřesvědčily o správnosti napadeného OOP.

Vzhledem k tomu dospěl krajský soud již jen z tohoto důvodu k závěru, že rozhodnutí o shora uvedených námitkách je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť z něho není zřejmé, proč odpůrce považoval námitky navrhovatele za liché, mylné či vyvrácené. S ohledem na to shledal návrh na zrušení části opatření obecné povahy důvodným, neboť v procesu jeho pořizování a přijímání došlo k zásadnímu procesnímu pochybení, které mohlo mít vliv na zákonnost opatření obecné povahy v daném rozsahu. Krajský soud proto již jen z tohoto důvodu podle § 101d odst. 2 s.ř.s. zrušil napadené OOP v části, která je specifikována ve výroku I. tohoto rozsudku.

Územní plán je však stižen i dalšími a neméně závažnými pochybeními. Není sporu o tom, že se pozemková parc. č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn, nacházela podle předchozího územního plánu ve funkční ploše II – komerční zóna nižší intenzity, ve které bylo možno při splnění dalších předpokladů realizovat celou řadu staveb, včetně navrhovatelem žádané stavby rodinného domu. Pozemek se nachází v zastavěném území obce, v místě komunikačního křížení a je kolem dokola obklopen bytovou či rekreační zástavbou. Nově však byl pozemek zařazen do funkční plochy KO – ostatní krajinná zeleň, v níž se jakákoliv výstavba nepředpokládá. Takovou změnu v účelovém určení pozemku parc. č. 96/2 nelze při rozumném uvažování kvalifikovat jinak, než jako zcela zásadní a skokovou a postup k ní vedoucí, bez řádného odůvodnění její potřeby, veřejného zájmu na ní, za nepřijatelný, neboť by odporoval i samotným cílům a úkolům územního plánování. Vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území a s ním spojené další atributy rozvoje obcí se přeci nevytváří skokem, nýbrž kontinuálně. Mohou samozřejmě nastat výjimečné situace, jež si vyžádají i zásadní změny v dosavadním pojetí rozvoje obcí, s ohledem na jejich společenské potřeby. V tom případě je však nezbytné se s nimi náležitým způsobem vypořádat, tedy je konkrétně odůvodnit, a to přímo v územním plánu. K tomu ovšem v dané věci nedošlo.

Jak již zmínil navrhovatel v návrhu, obsahové náležitosti územního plánu jsou stanoveny v § 13 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Podle něho stanoví obsah územního plánu, včetně jeho odůvodnění, příloha č. 7 citované vyhlášky. Z ní pak plyne, že textová část odůvodnění územního plánu musí obsahovat náležitosti vyplývající ze správního řádu. O které náležitosti se může jednat, to vyplývá z ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu. V něm se stanoví, že pro řízení o OOP platí obdobně ustanovení jeho části první a přiměřeně ustanovení části druhé. Tedy základní zásady činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu) platí bezvýhradně (v nich je kladen zejména důraz na postup v souladu se zákony a ostatními právními předpisy a dále požadavky šetřit práva nabytá v dobré víře, zasahovat do práv osob za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu, za odpovídající mají řešení, které je v souladu s veřejným zájmem a odpovídá okolnostem daného případu a dodržuje se požadavek, aby při

rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly neodůvodněné rozdíly), ustanovení o správním řízení, v jehož rámci jsou stanoveny i náležitosti správních rozhodnutí, včetně požadavků na jeho odůvodnění, pak platí přiměřeně. Odůvodnění územního plánu musí dále obsahovat náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, jakož i další v něm příkladmo uvedené náležitosti, mimo jiné i komplexní zdůvodnění přijatého řešení. Součástí odůvodnění územního plánu zpracovaného pořizovatelem tak musí být rovněž vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, výsledek přezkoumání územního plánu z hlediska cílů a úkolů územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území a další.

V uvedených souvislostech nelze též nevidět, že v přezkoumávané věci byl jeden územní plán nahrazen územním plánem druhým, že takovýto proces je nutno vnímat kontinuálně, s dlouhodobým výhledem, neboť každý územní plán je vždy příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti, respektive každému subjektu působícímu na území města, který nelze jen tak měnit podle toho, kdo „je zrovna na radnici“. Krajský soud má proto obecně vzato za nepřijatelné, aby rozvoj území obcí a měst probíhal bez ohledů na minulé přísliby a očekávání. A má-li k tomu již dojít, musí být takové změny řádně odůvodněny. Jinými slovy, byla-li pozemková parcela č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn novým územním plánem určena k jinému, diametrálně odlišnému funkčnímu využití, oproti předchozímu stavu, pak v něm musí být tato změna vysvětlena. V souladu s principem právní jistoty má totiž každý, tedy i navrhovatel, právo znát důvody změn, jež se ho dotýkají, nemá-li se naše společnost dostat na úroveň dob již naštěstí minulých. Právě proto je nezbytné zásadní funkční změny v územních plánech odůvodnit naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.

Vyhotovit odůvodnění územního plánu odpovídající výše uvedeným požadavkům správního řádu a stavebního zákona musí být pro pořizovatele běžnou rutinní prací. Pořizovatel územního plánu přeci musí znát navrhované změny, změny oproti dosavadnímu stavu, a pokud je vezme za své, je na něm, aby důvod změn řádně odůvodnil. Je to nejen vizitka jeho práce, ale i osvědčení toho, že postupoval správně, nehledě na to, jak uvedeno výše, jde o požadavek zcela zákonný a nelze jej spojit ani s tím, zda v tom kterém případě byly uplatněny námitky či nikoliv.

Lze jistě rozumět tomu, že ne každé části územního plánu bude v jeho odůvodnění věnována stejná pozornost. Jsou ovšem věci, které pečlivé odůvodnění vyžadují vždy a mezi ně zcela zákonitě patří právě změny, které se dotýkají vlastnických práv dotčených subjektů chráněných ústavním pořádkem. Tak jako v dané věci v případě navrhovatele. Zpochybňování práva subjektu dotčeného na svých vlastnických právech v tom směru, že nemusí znát srozumitelné důvody svého dotčení, by pokládal krajský soud za velmi nebezpečný exces ve směru k právům zaručeným mu Ústavou a Listinou základních práv a svobod. Uplatní-li subjekt proti navrhované změně námitky, není pochyb o tom, že v takovém případě musí být rozhodnutí o nich odůvodněno ve směru ke konkrétním pozemkům. Pokud subjekt

v procesu tvorby územního plánu námítky neuplatní, pak se musí spokojit s odůvodněním směřovaným pouze k ploše, v níž se jeho nemovitosti nachází.

Krajský soud hledal v textové části územního plánu odůvodnění, týkající se změny ve funkčním využití pozemkové parcely č. 96/2, nenašel je však. Podle odpůrce však důvody této změny v územním plánu uvedeny jsou a zmínil je ve svém vyjádření na straně devět až patnáct (viz výše jejich doslovné znění).

Tyto výňatky z OOP byly nepochybně vybrány v přesvědčení, že jsou to právě ony, co dávají odpovědi na důvody provedené změny novým územním plánem. Podle krajského soudu naopak na základě nich nezbyvá, než konstatovat oprávněnost námitek navrhovatele. Vždyť jde skutečně o obecné a nic neříkající formulace, z nichž se nelze dozvědět nic konkrétního ve vztahu k lokalitě, v níž se parcela navrhovatele nachází, proč právě tam došlo ke změně ve funkčním – účelovém využití řešené plochy, v níž je i parcela č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn, v čem převažuje veřejný zájem nad zájmem navrhovatele, jaké konkrétní hodnoty vedly k dané změně funkčního využití uvedeného pozemku, respektive plochy, v čem spočívá nalezená rovnováha mezi urbanistickými, ekologickými a ekonomickými požadavky atd. Z pojmů v OOP uvedených nelze ani zjistit, co se jimi myslí, jaké hodnoty se chrání. Např. „Chrání krajinné a přírodní hodnoty správního území.“ Jaké hodnoty se tím myslí, není však v OOP uvedeno, zda hustota obyvatel na km², v čem je nepoměr, není vymezena nerovnováha, a to ve směru k ploše, kde je předmětný pozemek navrhovatele. Z takto obecně koncipovaných proklamací ale není možno dovodit, proč by se omezovací, změnová opatření měla týkat právě pozemku v té či oné části města Špindlerův Mlýn, v daném případě pozemku navrhovatele. Takže OOP sice předpokládá omezení výstavby, vysvětlení konkrétního řešení však v něm chybí. Např. tak zásadní požadavek, jako je soulad územního plánu s cíli a úkoly územního plánu je v OOP vyřešen opět jen několika obecnými požadavky (strana 85 OOP), které nenašly již další konkrétní odůvodněnou odezvu v něm.

Jaké konkrétní důvody tedy vedly právě v daném místě k omezení výstavby, výstižněji třeba říci na pozemkové parcele č. 96/2, když na pozemcích téměř sousedních, je tomu naopak, a to včetně parcely odpůrce č. 63/3, to již z územního plánu zjistit nelze. Za této situace lze ale těžko oponovat navrhovateli, že bylo vůči němu postupováno svévolně a diskriminačním způsobem, když vzdor proklamacím o nutnosti výstavbu omezit, je zároveň, a to dokonce v jeho sousedství, napadeným OOP připuštěna. A i když to pak bylo pro tento rozsudek bez významu, krajský soud poznamenává, že podle něho je přílehavější pohlížet na vymezení lokalit z pohledu ptáčích perspektivy a nikoliv podle toho, jak jsou od sebe vzdálené komunikačně, zvláště pak v horském terénu. Za odůvodnění záměrů a cílů územního plánu přitom nelze považovat jeho bezobsažná konstatování, jako např.:

„ÚP se snaží o navrácení lázeňského charakteru města (volné louky, návrh parků, veřejných prostranství, zeleně, regulace výstavby).“

Ve vyjádření k návrhu odpůrce též zmiňoval, že motivem jeho pořízení bylo též opatření o stavební uzávěře z roku 2004, ale ani tím nerozptýlil závěry o nepřezkoumatelnosti odůvodnění územního plánu, když v něm navíc o ní není ani zmínky. Bez významu jsou i stesky odpůrce nad tím, jakým benevolentním způsobem byla výstavba ve Špindlerově Mlýně povolována samotným Městským úřadem Špindlerův Mlýn. Pokud však v období před schválením územního plánu ve Špindlerově Mlýně byla výstavba povolována, jak říká odpůrce, „bez dalšího“, ovšem pod patronací Městského úřadu Špindlerův Mlýn, o to více lze rozumět námitkám navrhovatele. Naopak odpůrce ve svém vyjádření říká, že OOP v žádném případě nezasahuje nadměrným způsobem do vlastnických práv navrhovatele, neříká však již, jak k takovému závěru došel, z čeho tak usuzuje, jaká pro to měl kritéria. Jeho vyjádření k návrhu je tak přes zjevnou snahu ještě dodatečně odůvodnit neodůvodněné, samo o sobě konkrétními fakty neodůvodněné.

Odpůrce se k návrhu vyjádřil sice podrobným způsobem, pádné důvody pro obhájení OOP však neuvedl. Často odkazoval na judikaturu Nejvyššího správního soudu, kterou krajský soud nikterak nezpochybňuje a ctí ji, nicméně musí konstatovat, že byla předkládána nepřípadným způsobem směřujícím k dosažení cíle odpůrce. Často se je tak třeba jen domýšlet, co kterým uvedeným judikátem odpůrce vůbec zamýšlel. Zvláště když jeho vyjádření jsou velmi obecná a vůbec ne již podložená výstupy z územního plánu samotného. K tomu lze konstatovat povšečně toto:

Navrhovatel začal „pracovat“ na svém záměru realizovat stavbu rodinného domu na pozemkové parcele č. 96/2 v srpnu 2008, tedy tři roky před schválením napadeného územního plánu. V té době nebylo o účelovém určení daného pozemku územním plánem žádných pochyb a jak odpůrce sám uvádí, výstavba podle něho byla v plném proudu. Proč by si za této situace neměl navrhovatel myslet v rámci obecných předpokladů realizace každé stavby (soulad záměru s územně plánovací dokumentací), že jeho záměr je legitimní. A přesto jej odpůrce dehonestuje tím (viz strana šestnáctá vyjádření k návrhu), že prý podal návrh na zrušení OOP s cílem zhodnotit své vlastnictví na úkor veřejného zájmu města Špindlerův Mlýn. Odpůrci tak vůbec nedochází, že je to právě jeho opatření, které se dotklo vlastnických práv navrhovatele, které jej nejen omezuje v jeho záměru na stavbě rodinného domu, ale nepochybně mu i snížilo cenu předmětného pozemku. K čemu jsou citace obecných úvah z rozsudku Nejvyššího správního soudu (viz strana šestá vyjádření odpůrce k návrhu) o tom, že atribut vlastnického práva nelze vykládat tak, že by se mohl vlastník pozemku domáhat jeho zhodnocení na jiných osobách, včetně veřejné moci? Vždyť navrhovatel se ničeho takového nedomáhá, on chce vrátit zpět jen to, co již měl a o co podle svého přesvědčení v době podání návrhu nezákonným způsobem přišel. Spojuje-li pak tento výsledek s článkem 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něhož je nucené omezení vlastnického práva možné jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu, jde o zcela legitimní námitku. To si ostatně uvědomil i zákonodárce v novele stavebního zákona, v jeho § 102 odst. 2, podle něhož „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo

vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkově pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.“

Byť předmětem tohoto přezkumného řízení není řešení náhrady podle uvedeného ustanovení, nemůže právě v souvislosti s námitkami navrhovatele, dotýkajícími se této problematiky, krajský soud nezmínit, že dle jeho přesvědčení nebylo provedeno odložení účinnosti ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona až ke dni 1. 1. 2012 v souladu s ústavním pořádkem. V důsledku něho se totiž v jeden okamžik namísto rovného přístupu ke všem vytvořily dvě kategorie subjektů s rozdílnými oprávněními.

Rovněž odpůrcova tvrzení o tom, co všechno soudu přísluší a nepřísluší k přezkumu byla nepřipadná. Vždyť nadepsaný krajský soud se vůbec nesnaží určovat, jakým způsobem má být parcela č. 96/2 využita, nehledá její optimální funkční určení atd., neboť pouze zkoumá, zda bylo OOP pořízeno a schváleno zákonným způsobem. Rovněž úvahy o tom, že ke změně ve funkčním určení pozemku v podstatě nedošlo, když je zarostlý a má zase sloužit jako zeleň, má krajský soud za zcela nepřipadné. Provedená změna v účelovém určení pozemku měla být odůvodněna i testem proporcionality z hlediska potřeby veřejného zájmu, což nebyla a vzhledem k tomu by tak nemohl učinit ani krajský soud. Časté odkazy odpůrce na judikaturu Nejvyššího správního soudu celou věc jen znepřehlednily a citoval-li již z ní odpůrce, měl též citovat příslušné pasáže z územního plánu k nim. Které jeho části tvrzení navrhovatele popírají, z jakých aspektů bylo vycházeno, jak byly hodnoceny. Krajský soud je v územním plánu nenašel, když za ně nepovažuje všeobecné a nic neříkající formulace, kopírující obecné požadavky stavebního zákona na obsah územních plánů.

Krajský soud vzhledem k výše uvedenému shrnul, že OOP nedává odpovědi na důvody provedené změny novým územním plánem, že se z něho nelze dozvědět nic konkrétního ve vztahu k lokalitě, v níž se parcela navrhovatele nachází, proč právě tam a dílčím způsobem došlo ke změně ve funkčním – účelovém využití řešené plochy, v níž je i parcela č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn, v čem převažuje veřejný zájem nad zájmem navrhovatele na dosavadním způsobu využití jeho pozemku, co je tímto veřejným zájmem vůbec myšleno, jaké konkrétní hodnoty vedly k dané změně funkčního využití uvedeného pozemku, respektive plochy, v čem spočívá nalezená rovnováha mezi urbanistickými, ekologickými a ekonomickými požadavky atd. Nebylo tak možno z územního plánu zjistit důvody zmiňované funkční změny u pozemkové parcely č. 96/2, takže nezbylo než opakovaně i v závěru rozsudku zkonstatovat, že je nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a

přiměřenost právní regulace. I z těchto důvodů by krajskému soudu nezbylo, než napadené OOP podle § 101d odst. 2 s.ř.s. zrušit, k čemuž se však již rozhodl na základě neodůvodnění rozhodnutí o námitkách proti návrhu územního plánu (viz výše).

Krajský soud je přesvědčen o tom, že má-li mít vůbec smysl ústavní princip práva subjektů na soudní ochranu, musí být nejen rozhodnutí o námitkách proti návrhu územního plánu, ale i samotné OOP přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště je-li jím zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. Při nerespektování tohoto požadavku by se totiž také dalo říci, že si pořizovatel územního plánu, potažmo zastupitelstva obcí, mohou dělat, co se jim zlíbí. Takové odůvodnění však v napadeném územním plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které musí prolínat celým územním plánem, jak již bylo vysvětleno výše. Tento rozsudek nezpochybňuje právo odpůrce na samosprávu, nýbrž je o tom, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezů Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva. V projednávané věci nelze nevidět, že navrhovatel jednal fakticky na základě veřejného příslibu, jenž mu plynul z minulého územního plánu, tj. územního plánu sídelního útvaru města Špindlerův Mlýn, k jehož zániku došlo nepřezkoumatelným způsobem, když odpůrce absolutizoval, a to zcela ve svůj prospěch, jinak správné zásady, jako že je jen jeho výsostnou pravomocí rozhodovat o obsahu územního plánu či že vlastník pozemku nemá právní nárok na jeho funkční určení dle svých představ. Právě v souvislosti s tím, a i proto, chybí v odůvodnění územního plánu důvody změny ve funkčním určení plochy, v níž se parcela č. 96/2 v kat. území Špindlerův Mlýn nachází, podklady pro ni, úvahy, jakými se odpůrce řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není z něho tak seznatelné, proč odpůrce k uvedené změně přistoupil právě v daném případě a nikoliv naopak v případě svého pozemku parc. č. 63/3, tedy hned vedle, což je zvláště zarážející. A nic na tom nemůže změnit fakt, že odpůrce najednou prozřel a chystá se tento stav změnit.

VII. Náklady řízení

Navrhovatel měl ve věci úspěch, a proto má právo na náhradu nákladů řízení podle § 60 odst. 1 s.ř.s. proti účastníkovi, který úspěch neměl. Jeho náklady počívaly v náhradě soudního poplatku ve výši 5.000,--Kč, které mu byly přiznány ve výroku II.

Osoba zúčastněná na řízení neuplatňovala nárok na náhradu řízení. Ostatně podle § 60 odst. 5 s.ř.s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které by jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou ji soud uložil.

Krajský soud žádnou takovou povinnost osobě zúčastněné na řízení neuložil, takže ani nepřicházelo v úvahu nějaké náklady řízení ji přiznat (viz výrok III.).

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) 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 nejblíže 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.

V Hradci Králové dne 30. května 2013

JUDr. Jan Rutsch, v.r.
předseda senátu