



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Průchy a soudců JUDr. Ivo Pospíšila (soudce zpravodaj) a JUDr. Tomáše Langáška v právní věci žalobce: **Penzion KERŠKO s.r.o.**, IČO 045 93 308, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, zastoupen JUDr. Dagmar Kolákovou, advokátkou se sídlem Slovanská 3240/7, 787 01 Šumperk, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha, týkající se žaloby proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31. 10. 2016, č. j. 161558/2016/KUSK, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25. 7. 2018, č. j. 45 A 118/2016 – 41,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žalobce **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Městský úřad Sadská (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 19. 8. 2016, č. j. MUS 298/3284/2016/SU/Ma, zamítl žádost žalobce o umístění stavby „Novostavba penzionu, parkovacích stání a zpevnění přilehlých ploch“ na pozemcích p. č. 1050 a p. č. 1052/12 v k. ú. Hradištko u Sadské (dále jen „stavba“), a zároveň zastavil řízení o stavebním povolení téže stavby, které se stalo bezpředmětným. Stavební úřad dospěl

k závěru, že stavba je v rozporu s územním plánem, neboť pozemek p. č. 1050 se nachází ve funkčním celku „E“ a jako jediný pozemek v širokém okolí je dotčen funkční plochou Rt – plocha tělovýchovy a sportu. Závazná část změny č. 1 územního plánu uvádí, že pro centrální část Kerska, která je tvořena pozemky v okolí Josefského pramene, tenisových kurtů a restaurací nedochází ke změně ve funkčním využití. Tenisové kurty se aktuálně na pozemku nacházejí a koncepce územního plánu počítá s jejich zachováním. Na stejném pozemku tudíž nelze umístit stavbu penzionu. Odvolání žalobce proti rozhodnutí stavebního úřadu zamítl žalovaný rozhodnutím ze dne 31. 10. 2016, č. j. 161558/2016/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí“).

[2] Žalobu proti napadenému rozhodnutí zamítl Krajský soud v Praze (dále jen „krajský soud“) rozsudkem ze dne 25. 7. 2018, č. j. 45 A 118/2016 – 41 (dále jen „napadený rozsudek“). Krajský soud uvádí, že ve výkresu územního plánu obce Hradištko z roku 2004 je pozemek p. č. 1050 označen žlutou barvou, která dle jednotné legendy zobrazuje sportovní plochu. V textové části územního plánu obce Hradištko z roku 2004 v kapitole 5.2 je vymezen funkční celek Společenské a kulturní centrum Kersko. Tento funkční celek je vymezen ve výkresech č. 3 a č. 4 a je tvořen areálem Josefského pramene, restaurací a tenisovými kurty (výkres č. 3) a areálem restaurace Hájenka. V grafické části změny č. 1 územního plánu obce Hradištko je pozemek p. č. 1050 označen žlutou barvou, přičemž legenda tohoto výkresu je rozdělena na tři části, a to část pro oblast Hradištka, Kerska a společná legenda. Žlutá barva je uvedena pouze pro oblast Hradištka a je popsána jako Rt – plochy tělovýchovy a sportu. Oblast Kerska a společná legenda tento odstín žluté barvy, ani definici plochy Rt neuvádí. Podstatné však dle krajského soudu je, že v části f. 5) textové části změny č. 1 územního plánu je uvedeno, že *„pro centrální část Kerska, která je tvořena pozemky v okolí Josefského pramene, tenisových kurtů a restaurací nedochází ke změnám ve funkčním využití.“* Nejednoznačnost legendy lze překlenout za pomoci textové části územního plánu a je zřejmé, že u pozemku p. č. 1050 platí funkční využití vymezené v územním plánu z roku 2004, které bylo definováno jako Rt – sportovní plocha.

[3] Pro určení přípustného využití funkční plochy Rt – tělovýchova a sport je nutné vycházet z příslušného územního plánu, případně z relevantních právních předpisů. V situaci, kdy je danou funkční plochou dotčen jediný pozemek v centrální části Kerska, u kterého je navíc uvedeno, že se na něm nachází tenisové kurty, je třeba chápat funkční plochu Rt – tělovýchova a sport pro tento pozemek takto úzce konkretizovanou jako sportovní plochu – tenisové kurty. Ačkoli žalobce odkazuje na metodiku Ústavu územního rozvoje Brno, dle které plocha Rt – tělovýchova a sport *„slouží sportování, denní rekreaci a trávení volného času. Zahrnuje zařízení organizované a neorganizované tělovýchovy. Otevřená a krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím, zařízení technických sportů, areály kynologie, areály zájmových klubů. Přípustné je také: zařízení pro sportovce a návštěvníky včetně stravování a dočasné ubytování“*, nelze si představit, že by na jediném pozemku mohlo být realizováno vše z výše uvedeného, i kdyby to svým zařazením do daného regulativu bylo teoreticky možné. Vždy je třeba přihlídnout k situaci konkrétního území a ke znění konkrétního územního plánu. Pokud územní plán z roku 2004 v grafické části obsahuje plochu pozemku p. č. 1050 označenou jako sportovní plocha a v textové části územního plánu z roku 2004 je uvedeno, že se zde nacházejí tenisové kurty, a zároveň není umožněna přestavba tenisových kurtů na jinou stavbu, byť se sportovním účelem, nelze uvažovat o tom, že by na tomtéž pozemku bylo možné realizovat stavbu penzionu či jinou

pokračování

stavbu než tenisové kurty, poněvadž by nebyly splněny podmínky využití území dle územního plánu.

[4] Tvzení o důležitosti umístění tenisových kurtů v této oblasti lze dovozovat i z dalších pasáží textové části územního plánu z roku 2004, ve kterém je například na straně 28 uvedeno: „Protože v Kersku, jako nově vzniklé lokalitě, zcela chybí centrum obce nebo alespoň náznak jakéhokoli centrálního prostoru, bylo by účelné toto centrum postupně budovat v prostoru Josefského pramene a tenisových kurtů a na spojnici mezi Josefským pramenem a hospodou Hájenka.“ Územní plán z roku 2004 přímo uvádí, že má centrum vznikat v okolí tenisových kurtů.

II. Kasační stížnost

[5] Žalobce (dále jen „stěžovatel“) napadl rozsudek krajského soudu kasační stížností. Namítá, že pokud není právním předpisem ani územním plánem stanoveno, že na pozemcích Rt – tělovýchovy a sportu nelze umístit stavbu, má být aplikována základní zásada správního řízení – princip „co není výslovně zákonem zakázáno, je povoleno“. Územní plán obce Hradištko stavby na pozemku p. č. 1050 žádným způsobem nereguluje, tudíž na funkční ploše nejsou definovány funkce pozemku jako přípustné, výjimečně přípustné, případně nepřípustné. Stěžovatel nepovažuje za rozhodné, že v současné době se na pozemku nacházejí tenisové kurty. Ty vznikly vrstvením různých materiálů, avšak nepředstavují samostatnou věc ani stavbu.

[6] S krajským soudem se stěžovatel shoduje v tom, že pozemek p. č. 1050 se nachází ve funkčním celku Společenské a kulturní centrum Kersko. V bodu 2 územního plánu z roku 2004 je uvedeno, že tento funkční celek je vymezen jako smíšený, s hlavní funkcí rozvoje vybavení a nerušících služeb a doplňkovou funkcí dopravní. Navrhovaná stavba penzionu je v souladu s tímto regulativem.

[7] Pozemek p. č. 1050 je taktéž součástí funkčního celku „E“ dle koordinačního výkresu změny č. 1 územního plánu. Podmíněně přípustným využitím v tomto území jsou dle územního plánu též malá ubytovací zařízení. Součástí funkčního celku „E“ je i centrální část Kerska, v rámci něhož je pozemek p. č. 1050 popisován jako tenisové kurty. Toto je však dle stěžovatele spíše reálný odkaz reflektující současné využití pozemku a nikoliv regulativ jeho funkčního využití. Zcela mylný je pak závěr krajského soudu, že není umožněna přestavba tenisových kurtů na jinou stavbu. Takové „umožnění“ zásadně územní plány nemohou obsahovat, když zásadně při nové výstavbě či přestavbě je třeba respektovat toliko územním plánem stanovený způsob využití území.

[8] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti pouze odkázal na obsah napadeného rozsudku a napadeného rozhodnutí, Nejvyšší správní soud proto toto vyjádření stěžovateli nezasílal.

III. Posouzení kasační stížnosti

[9] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s ustanovením § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[10] Po přezkoumání kasační stížnosti dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost **není** důvodná.

[11] Podle § 90 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném v rozhodné době (dále jen „stavební zákon“), *v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací*. Tento soulad představuje základní hledisko pro posuzování žádosti o umístění stavby. Územně plánovací dokumentace je vždy závazným podkladem pro vydání územního rozhodnutí (§ 43 odst. 5 stavebního zákona). Územně plánovací dokumentaci tvoří mimo jiné územní plán [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. stavebního zákona]. Stavební úřad při posouzení souladu stavebního záměru s územním plánem vychází zejména ze stanoveného funkčního využití pozemků. Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Samotný obsah územního plánu je výrazem práva obce na rozhodování o využití svého území.

[12] Z územního plánu musí být jednoznačně patrné funkční využití dotčených pozemků. Krajský soud v bodech 21. – 23. napadeného rozsudku přesvědčivě vyložil, že pozemek p. č. 1050 je dle územního plánu obce Hradištko (ve znění jeho změny č. 1) dotčen funkčním využitím plochy Rt – tělovýchova a sport. Tento závěr stěžovatel v kasační stížnosti nijak nezpochybňuje. Kasační námitky směřují k tomu, že pokud není pro plochy Rt – tělovýchova a sport v textové části územního plánu definováno přípustné a nepřípustné využití, uplatní se i pro tyto plochy obecné regulativy funkčních celků, v nichž je pozemek umístěn. V tomto případě tedy regulativy funkčního celku „E“ a regulativy funkčního celku „Společenské a kulturní centrum Kersko“ dle územního plánu z roku 2004. Nejvyšší správní soud se s touto argumentací neztotožňuje.

[13] Pozemek p. č. 1050 je územním plánem zařazen do funkčního celku „E“, nicméně v rámci tohoto celku je pro tento pozemek stanoven oproti ostatním pozemkům v tomto funkčním celku specifický způsob využití Rt – území rekreace a sportovní plochy – plochy tělovýchovy a sportu. Textová část územního plánu sice obecnější regulativy pro uvedený typ plochy nestanoví, přesto stanovený způsob využití nelze dle Nejvyššího správního soudu pominout. Při hodnocení záměru, který má být v území umístěn, musí stavební úřad zkoumat, zda jeho umístění není v rozporu s funkčním využitím, pro které je území určeno, v tomto případě tedy tělovýchovu a sport. Přestože je toto funkční vymezení do jisté míry obecné a v územním plánu není výslovně stanoven druh staveb či záměrů, které

pokračování

je možné v tomto území uskutečnit, stavba penzionu nepochybně nepředstavuje zařízení pro sport či tělovýchovu, což ostatně ani stěžovatel netvrdí.

[14] Uvedeným funkčním využitím Rt – plochy tělovýchovy a sportu, jsou v celém řešeném území dotčeny pouze dvě plochy – fotbalové hřiště v Hradištku a tenisové kurty na pozemku p. č. 1050 v Kersku. Z textové části územního plánu z roku 2004 je patrné, že pozemek p. č. 1050 je součástí funkčního celku „F“ (po změně č. 1 územního plánu součástí funkčního celku „E“) a zároveň součástí funkčního celku „Společenské a kulturní centrum Kersko“, který je tvořen areálem Josefského pramene, restaurací a tenisovými kurty a dále samostatnou lokalitou Hájenky (str. 32). Tenisový a sportovní areál u Josefského pramene představuje taktéž spolu s fotbalovým hřištěm v Hradištku, kapličkou a Klubem důchodců zařízení občanského vybavení obce (str. 49). Z těchto částí územního plánu vyplývá vůle obce regulovat v souladu se zvoleným funkčním využitím a grafickým zobrazením pozemek p. č. 1050 jako sportovní areál a součást společenského centra Kerska. Změnou č. 1 územního plánu z roku 2009 výslovně „pro centrální část Kerska, která je tvořena pozemky v okolí Josefského pramene, tenisových kurtů a restaurací, nedochází ke změnám ve funkčním využití“. Je proto vyloučeno, aby na předmětném pozemku byla realizována stavba penzionu.

IV.

Závěr a náklady řízení

[15] Z výše uvedených důvodů vyplývá, že napadený rozsudek není nezákonný z důvodů namítaných v kasační stížnosti. Proto Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl podle § 110 odst. 1 s. ř. s.

[16] Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1 větu první ve spojení s § 120 s. ř. s., podle kterého, nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Stěžovatel v řízení úspěch neměl, proto mu nevzniklo právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému žádné náklady s tímto řízením nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 6. března 2019

JUDr. Petr Průcha
předseda senátu