



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a JUDr. Ing. Venduly Sochorové ve věci

navrhovatelů: a) Ing. M. Š.
b) L. Š.

oba zastoupeni advokátem JUDr. Zdeňkem Horáčkem, Ph.D.,
sídlem Kaizlovy sady 434/13, 186 00 Praha 8

proti
odpůrci:

Obec Radešín
sídlem Radešín 58, 592 55 Bobrová
zastoupena advokátem JUDr. Milanem Vašíčkem, MBA,
sídlem Dominikánské náměstí 656/2, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy - Územního plánu Radešín, v částech týkajících se zařazení pozemku p. č. st. XA v k. ú. X do plochy smíšené obytné se specifickým využitím (SX2) a zřízení předkupního práva obce k pozemkům p. č. st. XB a p. č. XC v tomtéž katastrálním území

takto:

- I. Návrh se zamítá.
- II. Navrhovatelé jsou povinni zaplatit odpůrci jako náhradu nákladů řízení částku 12 342 Kč k rukám jeho zástupce JUDr. Milana Vašíčka, MBA, advokáta, sídlem Dominikánské náměstí 656/2, 602 00 Brno, a to do 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobci provozují v obci Radešín tzv. balonový hotel v budově místního zámku. Vedle toho vlastní též pozemek p. č. st. XA v k. ú. X (dále je vždy míněno toto katastrální území), který v minulosti tvořil hospodářské zázemí zámku a stála na něm hájovna a pila. Budova pily byla kvůli dezolátnímu stavu stržena v 60. letech 20. století, budova hájovny v 70. letech vyhořela a následně byla přestavěna. Žalobci mají v úmyslu hájovnu v její současné podobě zbořit a vystavět na jejím místě rodinný dům. Odpůrce však v návrhu svého územního plánu připravovaného v letech 2019 - 2021 zahrnul jejich pozemek do plochy patřící mezi „Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX)“, v nichž se nepřipouští žádný další rozvoj stávající zástavby. Žalobci proti tomu podali námitky. Odpůrce navrhovatelům částečně vyhověl a jejich námitky vypořádal tak, že vytvořil nový typ plochy „Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX2)“, kde se připouští stavební úpravy stávajících staveb určených k bydlení či rekreaci za podmínky „zachování prostorového uspořádání, proporcí a měřítka staveb“. V této podobě pak územní plán schválil.
2. Navrhovatelé podali v květnu 2021 na stavebním úřadu žádost o územní rozhodnutí na rodinný dům. Závazné stanovisko Městského úřadu Nové Město na Moravě jako dotčeného orgánu k jejich záměru bylo původně kladné a stavební úřad územní rozhodnutí vydal. Proti tomu se však odpůrce odvolal. Poukázal na to, že stavba tak, jak je navržena, porušuje podmínky územního plánu, neboť nezachovává hmotové rozměry původní stavby. Hájovna měla podlouhlý a úzký obdélníkový půdorys, zatímco rodinný dům je navrženy ve tvaru L a jeho strany mají výrazně jiný vzájemný poměr. Krajský úřad Kraje Vysočina (dále též „krajský úřad“) jako nadřízený dotčený orgán územního plánování v odvolacím řízení závazné stanovisko městského úřadu přezkoumal a dospěl k závěru, že je věcně nesprávné. Proto ho rozhodnutím ze dne 24. 9. 2021 změnil na nesouhlasné s tím, že záměr je v rozporu s regulativy obsaženými v územním plánu odpůrce (dále též „negativní závazné stanovisko“). Navrhovatelé podali dne 18. 11. 2021 u Krajského soudu v Brně návrh na zrušení příslušné části odpůrcova územního plánu.

II. Argumentace navrhovatelů

3. Navrhovatelé požadují, aby soud územní plán ve vztahu k regulaci na pozemcích p. č. st. XA, p. č. st. XB a p. č. XC zrušil. Pokud jde o pozemek p. č. st. 27 zařazený do „Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX2)“, zde navrhovatelé poukazují na to, že jejich hlavní námitka spočívala v naprosté absenci historické hodnoty stavebních objektů nacházejících se v této ploše - pila byla ve 20. století stržena, hájovna po požáru přestavěna. Tvrzená „vazba na areál zámku“ v důsledku toho již mnoho desítek let zjevně neexistuje, ostatně plocha se nachází více jak 300 m od zámku a oddělena od něj dalšími objekty. Odlišná stanoviska různých orgánů územního plánování pak svědčí o tom, že územní plán je nesrozumitelný a obtížně vyložitelný. Dále navrhovatelé tvrdí, že daná plocha byla vytvořena účelově a cílem bylo pouze omezení navrhovatelů z důvodů, které podrobně rozvádějí. Má jít zejména o výhrady obce Radešín ke způsobu provozování hotelu v areálu zámku (hluk v nočních hodinách), přičemž polovina zastupitelů bydlí v sousedství zámku. Jedna zastupitelka údajně provozuje v obci konkurenční hotel a minulosti provozovala její rodina hotel v areálu zámku. Navrhovatelé poukazují také

na to, že pozemky ve vlastnictví zastupitelů (v jednom případě naproti zámku, v druhém případě v sousedství kaple Nanebevzetí Panny Marie) žádným podobným omezením jako pozemek navrhovatelů nepodléhají, v čemž spatřují nerovnost.

4. Pokud jde o zřízení předkupního práva k pozemkům p. č. st. XB a p. č. XC, v první řadě poukazují navrhovatelé na to, že pozemek p. č. XC je sice ve výkresové části součástí plochy PP2, textová část se však o něm vůbec nezmiňuje. Proto je územní plán vnitřně rozporný, nejasný a fakticky neinterpretovatelný. Pozemky navíc nesplňují požadavky na veřejné prostranství. Pozemek p. č. st. XB představuje zadní část traktu hospodářských budov, který je fyzicky přístupný jen v režimu soukromoprávní výprosy, což plyne i z toho, že vlastník nikdy nežádal po obci, aby vydala bezdůvodné obohacení za jeho bezplatné užívání veřejností. Za hranou srozumitelnosti a logičnosti je podle navrhovatelů fakt, že na „Plochu přestavby P3“ odpovídající předkupnímu právu „PP2“ navazuje „Zastavitelná plocha Z2“, jejímž cílem má být dotvoření zastavěného území obce a vytvoření uceleného systému veřejné zeleně v sídle se vzájemnou provázaností a posílení harmonického vztahu sídla s volnou krajinou. Ve skutečnosti jde o les za hranicí intravilánu obce a v bezprostřední blízkosti ruiny zemědělského objektu, což neevokuje harmonický vztah sídla s volnou krajinou. Nesprávný je i výchozí předpoklad, že objekt na pozemku p. č. st. XB je nevyužívaný, neboť navrhovatelé jej mají od vlastníka pronajatý a využívají ho (byť neuvádí, jakým způsobem). Odpůrce dále porušil své povinnosti, když ani půl roku od přijetí územního plánu nepodal návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí.
5. V závěrečné části návrhu se navrhovatelé odvolávají na principy rovnosti, účelnosti, přiměřenosti, subsidiarity, nezbytnosti, ochrany práv nabytých v dobré víře, předvídatelnosti, souladu s veřejným zájmem a na zákaz zneužívat omezení základních lidských práv k jiným účelům, než pro které byla stanovena.

III. Argumentace odpůrce

6. Odpůrce se podrobně vyjádřil ke všem žalobním bodům. Podstatné části jeho argumentace zmíní soud níže v odůvodnění tohoto rozsudku.

IV. Řízení před krajským soudem

7. Strany si v rámci řízení vyměnily písemné repliky, v nichž rozvinuly svou argumentaci. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání za podmínek § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Obě strany s takovým postupem souhlasily. Obě sice také navrhovaly určité důkazy nad rámec obsahu správního spisu, jejich provedení však soud neshledal potřebným, protože je vyhodnotil jako nadbytečné. Návrh na provedení důkazů před správním soudem nelze sám o sobě považovat za nesouhlas s rozhodnutím bez jednání ve smyslu § 51 odst. 1 s. ř. s. (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 2. 2016, čj. 7 As 93/2014-48, č. 3380/2016 Sb. NSS).

V. Posouzení věci krajským soudem

8. Návrh **není důvodný**.
9. Navrhovatelé požadují, aby soud ve vymezeném rozsahu zrušil Územní plán Radešín. Ve vztahu k pozemku navrhovatelů p. č. st. XA má být důvodem pro zrušení nedůvodná

a přehnaně přísná regulace výstavby v ploše SX2. Ve vztahu k pozemkům p. č. st. XB a p. č. XC, které s pozemkem navrhovatelů sousedí a jsou ve vlastnictví České republiky, pak jde o zřízení předkupního práva obce pro účely veřejného prostranství, což podle navrhovatelů odpůrce zčásti neodůvodnil vůbec, ve zbytku je pak odůvodnění v rozporu se skutečným stavem a s principy přiměřenosti a rovnosti.

10. Soud nejprve zvažoval vyjádření odpůrce, podle něž by měl návrh odmítnout jako nepřijatelný. Podle odpůrce mohli navrhovatelé územní plán napadnout jediné společně se žalobou proti negativnímu závaznému stanovisku, které jejich záměr výstavby rodinného domu na místě bývalé hájovny vyhodnotilo jako rozporný s územním plánem. Krajský soud ale dospěl k závěru, že takto postupovat vůči navrhovatelům nemůže. Proti rozhodnutí krajského úřadu totiž navrhovatelé žalobu podat nemohli. Tento správní akt má sice formu rozhodnutí, avšak to jen proto, že se jedná o změnu původně kladného závazného stanoviska podřízeného orgánu územního plánování. Materiálně jde však opět o závazné stanovisko, a to samostatně napadnout ve správním soudnictví nelze (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 12. 2020, čj. 2 As 8/2018 - 76, č. 4139/2021 Sb. NSS). Není tedy splněna jedna z podmínek pro tzv. incidenční přezkum opatření obecné povahy, jež jsou vymezeny v § 101 odst. 1 s. ř. s., konkrétně že navrhovatel je oprávněn podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh v té věci, v níž bylo opatření obecné povahy užito.
11. Navrhovatelé podle všeho v době podání návrhu na zrušení územního plánu svou žádost o územní rozhodnutí nedotáhli do konce a nedospěli v územním řízení až k zamítavému rozhodnutí stavebního úřadu založenému na negativním závazném stanovisku (nebo přinejmenším odpůrce netvrdí, že by k něčemu takovému došlo). Tato procesní strategie je jejich svobodnou volbou. Může se pochopitelně ukázat, že chybnou. Pokud by totiž napadli územní plán společně se žalobou proti zamítavému rozhodnutí vydanému v územním řízení, mohl by soud zkoumat jak zákonnost územního plánu (v řízení o návrhu na jeho zrušení), tak i zákonnost jeho aplikace v konkrétním případě navrhovatelů (v řízení o žalobě proti zamítavému územnímu rozhodnutí, v jehož rámci by soud přezkoumával i negativní závazné stanovisko). Za současné situace se však soud může zabývat pouze zákonností samotné územně plánovací regulace, nikoliv už tím, zda ji orgány územního plánování správně vykládají.
12. Stejně tak nemohl dát soud odpůrci za pravdu v tom, že by navrhovatelé nebyli vůbec procesně legitimováni k podání návrhu na zrušení územního plánu v té části, která se týká zřízení předkupního práva k sousedním pozemkům. Dotčení navrhovatelů rozhodně nelze vyloučit již na první pohled, mj. i proto, že navrhovatelé v návrhu tvrdili, že mají předmětné pozemky v nájmu (byť k tomu nenabízeli žádné důkazy). Navrhovatelé tím splnili povinnost vznést takové tvrzení, které zakládá myslitelné dotčení na právech. To je jedinou podmínkou procesní legitimace (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009 - 120, č. 1910/2009 Sb. NSS, bod 34). Pokud jde o věcnou legitimaci, na rozdíl od odpůrce má za to, že navrhovatelé mohou být dotčeni již samotnou skutečností, že odpůrce zřídil pro sebe předkupní právo k pozemkům, jež sousedí s jejich pozemkem, a to bez ohledu na to, zda je mají navrhovatelé pronajaty, či nikoliv. Přejít vlastníckého práva k určitému pozemku na obec a zřízení veřejného prostranství na něm může mít pro vlastníky sousedních pozemků celou řadu konsekvencí, mj. se tím vylučují některé zjednodušené povolovací procesy podle stavebního zákona [§ 79 odst. 2 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním

plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]. Může se také zintenzivnit využívání takového pozemku veřejností, což může mít dopad do soukromí vlastníků sousedních pozemků apod. Podle krajského soudu tak rozhodně nelze navrhovatelům upírat právo, aby územní plán v otázce zřízení předkupního práva napadli.

13. V čem ovšem krajský za pravdu odpůrci dát musel, je poukaz na to, že navrhovatelé nevyužili možnost brojít proti návrhu územního plánu námitkami. V otázce zřízení předkupního práva to platí bez zbytku - navrhovatelé ani sami netvrdí, že by snad v procesu přijímání opatření obecné povahy tuto otázku jakkoliv nadnesli a předkupní právo k sousedním pozemkům zpochybňovali. Pokud jde o vytvoření plochy SX2 a její regulativy, i zde soud hodnotí přístup navrhovatelů jako pasivní. Jejich situaci je třeba hodnotit v celém kontextu tak, jak proces přijímání územního plánu postupoval. Navrhovatelům je třeba přiznat, že řádně uplatnili námitky proti návrhu územního plánu v původním znění, které obsahovalo totožný regulativ pro všechny plochy označené jako SX. Odpůrce ovšem na jejich námitku reagoval a toto vymezení změnil - vedle ploch s označením SX, kde ponechal regulaci v původně navrženém znění, vymezil nově též plochu SX1 (ta se navrhovatelů netýká) a plochu SX2, kde regulaci zmírnil a připustil stavební úpravy stávajících staveb za určitých podmínek.
14. Krucální otázka zní, zda navrhovatelé měli možnost proti způsobu, jakým odpůrce jejich námitky vypořádal, nějak brojít, jestliže regulaci i nadále považovali za nedůvodnou a nepřiměřenou. Krajský soud shledal, že takovou možnost měli. Poté, co odpůrce zapracoval do návrhu územního plánu vypořádání vznesených námitek, přičemž mimo jiné vytvořil v reakci na výhrady navrhovatelů plochu SX2, proběhlo dne 9. 3. 2020 nové veřejné projednání upraveného návrhu územního plánu, přičemž do 16. 3. 2020 bylo možné proti němu opět podat námitky a připomínky. Navrhovatelé této možnosti nevyužili a odpůrce oprávněně předpokládal, že je nově navrženým řešením uspokojil. Navrhovatelé tudíž nezpochybnili v procesu územního plánování nově formulované regulativy plochy SX2, ačkoliv tak učinit mohli, a neuvádějí žádné objektivní důvody, které by jim v tom bránily. Své výhrady vznesli až v návrhu na zrušení územního plánu podaném soudu dne 18. 11. 2021, odpůrce proto na ně neměl možnost v odůvodnění územního plánu konkrétně reagovat. Za této situace je rozsah soudního přezkumu značně omezen (srov. shrnutí relevantní judikatury v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 8. 2020, čj. 6 As 270/2019 - 38).
15. Pravomoc a působnost odpůrce navrhovatelé nezpochybňují, stejně jako netvrdí, že by jim snad odpůrce svým procesním postupem znemožnil námitky proti územnímu plánu uplatnit. Krajský soud proto svůj přezkum napadeného územního plánu omezí pouze na zkoumání toho, zda odpůrce neporušil při přijímání územního plánu hmotněprávní ustanovení právních předpisů chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují obsah územního plánu (typicky může jít o porušení ustanovení chránících zájem na ochraně životního prostředí). Protože rozpor regulace s veřejnými zájmy navrhovatelé netvrdí, jde jim výhradně jen o nadměrný zásah do jejich vlastních práv, soud se bude zabývat pouze tím, zda odpůrce tento zásah v územním plánu dostatečně a přezkoumatelně odůvodnil a zda veřejný zájem, o který odpůrce svůj zásah do práv navrhovatelů opřel, skutečně existuje (k tomu ostatně většina návrhových argumentů směřuje). Soud však nebude nahrazovat roli odpůrce a zabývat se námitkami, které směřují do přiměřenosti přijatého řešení - nebude hodnotit, zda veřejný zájem byl v daném případě dostatečně silný na to, aby převážil nad zájmem navrhovatelů. O tuto

část soudního přezkumu se odpůrci připravili tím, že v procesu přijímání územního plánu ke své škodě nevystupovali dostatečně aktivně a nestřežili svá práva.

16. Nejprve se soud bude věnovat vymezení „Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX2)“. Soud shledal, že potřebu vymezení této plochy a její ochrany zdůvodnil odpůrce v napadeném územním plánu dostatečně. Z územního plánu vyplývá zcela jednoznačně, že důvodem ochrany je dochovaná krajinná a urbanistická hodnota té části území na okraji obce Radešín, kde se nachází mj. i pozemek navrhovatelů p. č. st. 27. Smyslem tedy není přesně zachovat historickou podobu staveb, které zde stojí. Podstatné je hlavně to, že v důsledku historického využití (cihelna, pila) zde vzniklo rozsáhlé volné prostranství se dvěma samostatně stojícími neoplocenými stavbami (jednou z nich je bývalá hájovna ve vlastnictví navrhovatelů), které tvoří vhodný přechod sídla do volné krajiny (že jde o pozůstatek dlouhodobého vývoje v území, to osvědčuje např. mapa stabilního katastru z 19. století na str. 7 výrokové části územního plánu). Celkový dojem volného prostoru, včetně rozmístění a hmotových poměrů neoplocených staveb, se snaží územní plán zachovat. S jejich stavebními úpravami i s využitím pro účely rekreace či bydlení nicméně počítá (srov. str. 21 výrokové části územního plánu, která ve vztahu k ploše SX2 vymezuje předmět ochrany urbanistické struktury a architektonického výrazu, v kombinaci s vypořádáním námítky jednoho z navrhovatelů na str. 85-86 odůvodnění územního plánu).
17. Pokud jde o předmět ochrany a snahu zachovat stávající uspořádání, nemůže to být pro navrhovatele nikterak překvapivé ani se nejedná o cíl uměle vytvořený se záměrem zaměřit územně plánovací regulaci výhradně proti nim, jak navrhovatelé tvrdí. Tento záměr lze nalézt na řadě míst v územním plánu a je stěžejní součástí jeho celkové koncepce. Územní plán si klade za cíl chránit krajinnou kompozici (str. 4 výrokové části územního plánu) a zachovávat, podporovat a vytvářet přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou (str. 5 výrokové části). Odmítá tak připustit stavby, zařízení a činnosti, které by svým charakterem významně narušovaly hodnoty území (str. 5 výrokové části) nebo by mohly narušovat panorama sídla nebo negativně zasahovat do urbanistické struktury (str. 7 výrokové části). Koncepce uspořádání krajiny vychází z přírodních hodnot uvedených v bodě 2.2.1 (kam spadá i krajinná kompozice) a z členění na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Zásadní podmínkou je zachovávat přírodní, kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu řešeného území (str. 15 výrokové části).
18. Krajský soud tak uzavírá, že odůvodnění územního plánu ve vztahu k ploše SX2 shledal přezkoumatelným a dostatečným. Sledovaný cíl považuje soud za legitimní. Prostředky pro jeho dosažení se soudu jeví jako vhodné a nepochybně jimi lze sledovaného cíle, tj. zachování krajinného rázu místa, dosáhnout. Zda se tak děje v přiměřeném rozsahu soud nehodnotil, pouze podotýká, že na první pohled se mu zásah do práv navrhovatelů nejvíce nikterak neproporcionálním. Územní plán jim umožňuje svou stavbu ve stávajícím umístění stavebně upravit za podmínky, že zachovají její proporce a měřítko, stejně jako jim podmíněně umožňuje na pozemku umisťovat stavby doplňkové. Popsanou regulaci nepovažuje soud za vnitřně rozpornou či neaplikovatelnou. Regulativy jsou vymezeny jasně a jednoznačně. S úplným odstraněním stavby a jejím nahrazením stavbou zcela novou jednoduše nepočítají. Nicméně otázka výkladu a aplikace regulativů na konkrétní případ navrhovatelů není z výše popsaných důvodů předmětem nynějšího řízení - nejedná

se o konkrétní přezkum územního rozhodnutí, v němž by byl územní plán použit, ale o ryze abstraktní přezkum územně plánovací regulace.

19. Ke stejnému výsledku dospěl soud i ve vztahu ke zřízení předkupního práva k pozemkům p. č. st. XB a p. č. XC. Odůvodnění regulace je tu stručnější a není konkrétně zaměřené na pozemky p. č. st. XB a p. č. XC, neboť vlastník těchto pozemků žádné námitky vůči zřízení předkupního práva nevznnesl. Ani navrhovatelé proti němu nebrojili v procesu přijímání územního plánu připomínkami, proto neměl odpůrce důvod věnovat tomuto opatření v odůvodnění územního plánu hlubší pozornost. Přesto lze z územního plánu vyčíst, že v rámci rozvoje civilizačních hodnot území hodlá odpůrce vytvořit podmínky pro posílení funkce veřejných prostranství (str. 5 výrokové části). To je také součástí urbanistické koncepce, a to v kombinaci s přestavbou současně nevyužívaných areálů (brownfieldů) s cílem odstranit nevzhledné a zanedbané plochy, které svým charakterem a měřítkem zástavby nezapadají do obrazu obce (str. 7 výrokové části). Mezi principy systému sídelní zeleně řadí odpůrce především podporu přirozeného splnutí intravilánu s volnou krajinou (str. 10 výrokové části).
20. Zcela v souladu s těmito obecnými cíli pak odpůrce vymezil plochu přestavby P3, kde hodlá přestavbou stávajícího pozemku s nevyužívaným objektem lesního hospodářství vytvořit plochu veřejné zeleně, přičemž cílem je vytvoření uceleného systému veřejné zeleně v sídle se vzájemnou provázaností (str. 10 výrokové části). Konkrétní regulativy stanovené pro Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) tomuto cíli taktéž odpovídají. Hlavním způsobem využití jsou veřejně přístupné významné plochy zeleně v sídlech. Stavby (s výjimkou staveb pro reklamu) jsou připuštěny jen, pokud významně nesnižují podíl zeleně a nesmí narušovat hodnoty území a krajinný ráz. Odpůrce za účelem vytvoření nového veřejného prostranství ve formě veřejné zeleně zakotvil v územním plánu předkupní právo PP2 k pozemku p. č. st. XB (str. 31 výrokové části). Navrhovatelé správně upozorňují, že tak neučinil ve vztahu k pozemku p. č. XC. Jak odpůrce vysvětlil ve svém vyjádření pro soud, jde o opomenutí vzniklé tím, že pozemek p. č. XC byl v průběhu pořizování územního plánu oddělen od pozemku p. č. st. XB a zpracovatel to nezaznamenal. Jak odpůrce správně upozornil, může to vést nanejvýš k tomu, že vůči vlastníkovi pozemku p. č. XC nebude možné předkupní právo uplatnit a na práva navrhovatelů tak tato nesrovnalost nemůže mít žádný negativní dopad. Nezakládá to rozhodně nepřezkoumatelnost územního plánu.
21. Již zcela nesmyslné se jeví soudu tvrzení navrhovatelů, že se v ploše P3 tvoří veřejná zeleň jen proto, aby mohla navazovat na novou výstavbu na pozemku p. č. 55 zařazeného do zastavitelné plochy Z2. Plocha Z2, jakkoliv formálně označená jako „zastavitelná“, má být totiž taktéž veřejnou zelení, proto je zařazena do plochy veřejné zeleně ZV (str. 8 výrokové části a výkresová část územního plánu) a platí pro ni tedy stejné regulativy jako pro plochu P3, jež soud citoval výše. Půjde tak o budoucí veřejnou zeleň.
22. I zde tedy musí soud konstatovat, že navrhovatelům nemohl dát za pravdu. Územní plán vůbec nehledí na pozemky p. č. st. XB a p. č. XC jako na stávající veřejné prostranství. Naopak, jejich zařazením do ploch přestavby dává jasně najevo, že zde odpůrce hodlá veřejnou zeleň v budoucnu teprve vytvořit, ať již by šlo o parkovou úpravu nebo jen o komfortnější přístup do lesa pro veřejnost. To, zda stávající objekt navrhovatelé využívají, či nikoliv, nehraje v posouzení věci žádnou roli. Odpůrce jen popsal stávající stav (přičemž v době zpracování návrhu územního plánu mohl být objekt skutečně nevyužívaný), který ovšem hodlá do budoucna změnit. Rozhodující je tedy stav cílový,

příčemž odstranění či přestavba stávajícího hospodářského objektu v rámci zřízení veřejné zeleně je zcela v souladu s cíli územního plánu. Opět nezbyvá než uzavřít, že odpůrce přezkoumatelně odůvodnil, proč předkupní právo k předmětným pozemkům zřizuje, sledovaný cíl je legitimní a použitý nástroj umožňuje jeho dosažení. Zda se tak děje s dostatečným ohledem na práva navrhovatelů jako vlastníků sousedního pozemku soud nezkoumal, neboť navrhovatelé tuto otázku neučinili předmětem posouzení v procesu přijímání územního plánu. Ani tu ale soud *prima facie* žádnou nadměrnou újmu na právech navrhovatelů, ať již jako sousedů či jako nájemců předmětných pozemků, nespátňuje. Zakotvení veřejné zeleně v plochách P3 a Z2 jim naopak zaručuje, že jejich objekt pro bydlení zůstane i v budoucnu krajní stavbou obce, na hranici mezi zastavěným územím a přechodem do volné krajiny, což se pro bydlení na venkově jeví jako ideální uspořádání. Jistěže takové umístění stavby s sebou nese i závazek jejího ohleduplného využití s respektem ke krajinnému rázu a přírodním a kulturním hodnotám daného místa.

23. Za pravdu nemohl dát soud navrhovatelům ani v tom, že by snad osoby jednající za odpůrce byly proti nim zaujaté. Nic takového nepotvrzují především časové souvislosti. Územní plán se začal připravovat již předtím, než odpůrci nabyli pozemek p. č. st. XA do svého vlastnictví. Navrhovatelé nepopírají, že se tak stalo v červnu 2020, a nenabízejí žádný důkaz, že by o této skutečnosti odpůrce věděl s předstihem. Již v zadání územního plánu zpracovaném v září 2019 (založen ve spise) přitom odpůrce uvádí mj., že způsob využití zastavěného území zůstane v principu zachován, a to jak v prostorovém uspořádání, tak i v uspořádání ploch dle způsobu využití (str. 5) a že velký důraz bude kladen na návrh sídlení zeleně s vazbou na volnou krajinu (str. 6). V návrhu územního plánu z března 2020 pak již zcela konkrétně zařadil pozemek p. č. st. XA do plochy SX s regulací popsanou výše (hlavní výkres a str. 19 textové části návrhu) a pozemek p. č. st. XB do plochy P3 s cílem vytvoření uceleného systému veřejné zeleně v sídle se vzájemnou provázaností (hlavní výkres a str. 10 textové části návrhu). Po nabytí pozemku navrhovateli a na základě jejich námítky se navrhovaná regulace v ploše SX naopak rozvolnila - byť oni nyní tvrdí, že ne dostatečně.
24. Navíc tvrzení navrhovatelů působí podle soudu účelově a vykonstruovaně. Pozemky zastupitelů, na které navrhovatelé poukazují, jsou umístěny ve zcela jiných částech obce a důvody pro regulaci jejich využití se liší od důvodů, na nichž je založena regulace pozemku navrhovatelů. Navrhovatelé tak srovnávají nesrovnatelné. Na úrovni nepodložených domněnek pak zůstává tvrzení o údajné motivaci zastupitelů jednak nespokojeností se způsobem využívání zámku Radešín jako hotelu a jednak konkurencí v oblasti hotelových služeb. Souvislost mezi těmito skutečnostmi na straně zastupitelů (navíc jen slabě důkazně podloženými) a obsahem územního plánu, je podle soudu nejasná a nic pro ni reálně nesvědčí - nejedná se o regulaci provozu samotného balónového hotelu, ale stavby pro bydlení.
25. Soud závěrem uvádí, že nevyužil důkazní prostředky předložené navrhovateli proto, že je shledal nadbytečnými. Existenci a obsah závazných stanovisek orgánů územního plánování odpůrce nezpochybňoval a pro abstraktní přezkum územní plánu ani nebylo třeba je hodnotit. Stejně tak odpůrce nezpochybňoval historii objektu hájovny včetně faktu, že vyhořela, bylo by tak zbytečné provádět důkaz Strategickým rozvojovým dokumentem obce Radešín 2020 - 2029. S ohledem na důvod ochrany (specifický krajinný ráz plochy na okraji obce) neshledal soud relevantní vzdálenost od zámku jak u objektu navrhovatelů, tak u domů zastupitelů obce Radešín, proto neprováděl důkaz mapami.

Podstatné pro rozhodnutí nebylo ani to, za jakých okolností nabyt starosta obce Radešín do svého vlastnictví pozemek p. č. XD za kaplí dle zápisu z jednání zastupitelstva - jde o situaci nesrovnatelnou se situací navrhovatelů a nemůže tak svědčit o nerovném přístupu k nim. Nadbytečným shledal soud i důkaz soutiskem císařského a současného katastru. Jakkoliv krajinný ráz plochy SX2 se samozřejmě utvářel pod vlivem jejího někdejšího hospodářského využití, odpůrce netvrdí, že by se snad hodlal vracet do minulosti a obnovovat stav z 19. století (s cihelnou jámou), nýbrž hodlá pouze zachovat a udržet současné uspořádání s řídkou solitérní zástavbou a přirozeným přechodem sídla do volné krajiny.

26. Zamítnuté důkazy byly i na straně odpůrce. Soud neshledal potřebným prokazovat, kdy přesně navrhovatelé nabyli pozemek p. č. st. XA do svého vlastnictví, neboť ti nezpochybňovali, že se tak stalo až v průběhu procesu pořizování územního plánu. S ohledem na obsah správního spisu nebylo potřebné dokazovat korespondenci mezi odpůrcem a Krajským pozemkovým úřadem pro Kraj Vysočina ohledně možného převodu pozemku p. č. st. XB za účelem zřízení veřejné zeleně na něm. Z důvodů vyložených výše neshledal soud potřebným zjišťovat, jak daleko od zámku Radešín jsou umístěny nejvzdálenější objekty v obci. Předmětem nynějšího řízení, jak soud taktéž výše vysvětlil, nebyla aplikace územního plánu na konkrétní případ a soulad záměru navrhovatelů s ním, proto soud neprovedl důkaz ani souhlasem s odstraněním stavby bývalé hájovny a stanoviskem odpůrce k její demolici.

VI. Náklady řízení

27. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu těch nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který úspěch ve věci neměl. Navrhovatelé před soudem neuspěli (soud návrh zamítl jako nedůvodný), proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Odpůrce měl ve věci úspěch, proto mu náleží náhrada nákladů řízení v rozsahu, jaký vyplývá ze spisu. Jde o náklady zastoupení advokátem, jež považuje krajský soud za účelně vynaložené, jelikož odpůrcem je malá obec (cca 120 obyvatel), která nevykonává působnost orgánu územního plánování [napadený územní plán pořizoval Městský úřad Nové Město na Moravě podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů], a tudíž nezaměstnává žádné osoby odborně způsobilé hájit územní plán v soudním řízení (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31. března 2015 čj. 7 Afs 11/2014 - 47 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. ledna 2019 čj. 7 As 461/2018 - 23).
28. Zástupce odpůrce učinil celkem 3 úkony právní služby ve smyslu vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) - šlo o převzetí a přípravu zastoupení [§ 11 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu] a dvě písemná podání soudu ve věci samé, konkrétně o vyjádření k návrhu a dupliku [§ 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu]. Za jeden úkon náleží podle § 7 bodu 5 aplikovaného na základě § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu odměna ve výši 3 100 Kč. Zástupci dále náleží náhrada hotových výdajů podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve výši 300 Kč za každý úkon. Protože zmocněný advokát je plátcem DPH, zvyšuje se tento nárok o částku 714 Kč (v případě poloviční sazby o částku 388,50 Kč) odpovídající dani ve výši 21 %, kterou je advokát povinen z odměny za zastupování odvést podle zákona

č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a to na 4 114 Kč (resp. na 2 238,50 Kč) za jeden úkon, celkem tedy za všechny úkony 12 342 Kč (3 x 4 114 Kč).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 2. 3. 2022

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu