



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Radovana Havelce a soudců JUDr. Jaroslava Vlašína a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci navrhovatele **Ing. P. C.**, zastoupeného JUDr. Martinem Dančíšinem, advokátem se sídlem Praha 1, Husova 5, proti odpůrci **městu Mnichovice**, se sídlem Mnichovice, Masarykovo náměstí 83, zastoupenému JUDr. Michalem Bernardem, Ph.D., advokátem se sídlem Tábor, Klokotská 103, v řízení o kasační stížnosti navrhovatele proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 6. 5. 2020, čj. 43 A 81/2019 - 90,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Navrhovatel **je povinen** uhradit odpůrci na nákladech řízení o kasační stížnosti částku 4 114 Kč k rukám jeho zástupce JUDr. Michala Bernarda, Ph.D., a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

[1] Navrhovatel se u Krajského soudu v Praze domáhal zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu města Mnichovice, č. j. 34215/2010-MURI/OUPRR/1177 (dále též jen „ÚP“), schváleného usnesením zastupitelstva města Mnichovice ze dne 24. 9. 2018, pod č. j. 18-07-003, a to v části, v níž se pozemek parc. č. XA v katastrálním území M. (v tomto katastrálním území se nachází všechny dále zmiňované pozemky –

pozn. NSS) vyčleňuje mimo zastavěné území a hranice zastavitelnosti vede po kontaktu s pozemky parc. č. XB, XC, XD a XE, a dále v části, v níž byla na pozemky parc. č. XA a XF umístěna vodní plocha (*r. J.*). Krajský soud návrh rozsudkem ze dne 6. 5. 2020, č. j. 43 A 81/2019 - 90, zamítl.

[2] V prvním okruhu žalobních námitek navrhovatel nesouhlasil s vymezením hranice zastavěného území a s tím spojeným vyjmutím pozemku parc. č. XA z takto vymezeného území (oproti předchozímu ÚP).

[3] Navrhovatel nejprve poukázal na to, že se předmětný pozemek nachází na vyvýšené úrovni obslužné komunikace (ul. R.) a morfologie terénu na něm odpovídá více zastavěnému území než volné krajině. K tomu krajský soud uvedl, že z textové části, stejně jako z rozhodnutí o námitkách, je zřejmé, jakými úvahami byl odpůrce při vymezení zastavěného území veden, a proč do tohoto území nezahrnul pozemek parc. č. XA. Za součást odůvodnění ÚP krajský soud považoval také důvody uvedené v reakci na námitku navrhovatele podanou v rámci druhého opakovaného veřejného projednání ÚP, byť odpůrce v této souvislosti správně zdůraznil, že tyto námitky byly bezpředmětné, neboť předmětem opakovaného projednání posuzované pozemky již nebyly [§ 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)].

[4] Úvaha o zařazení určitého pozemku do zastavěného území podle krajského soudu vyplývá z kritérií stanovených v § 58 odst. 2 stavebního zákona; pozemek parc. č. XA není součástí intravilánu, neboť neodpovídá definici uvedené v § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona (není zastavěn); nejedná se ani o nezastavěný stavební pozemek [§ 58 odst. 2 písm. e) ve spojení s § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona], neboť z výpisu z katastru nemovitostí (list vlastnictví č. XG) vyplývá, že se jedná o pozemkovou parcelu, druh *trvalý travní porost*. K tomuto krajský soud odkázal na závěry plynoucí z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011 - 59 (rozhodnutí tohoto soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz).

[5] Rovněž krajský soud nepřisvědčil tvrzení navrhovatele, že pozemek parc. č. XA vytváří stavební proluku [§ 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona; dále jen jako „proluka“]; samotná skutečnost, že se předmětný pozemek parc. č. XA nachází mezi dvěma zastavěnými plochami (plochy *Ch* – *chaty a zahrady*) z něj ještě nečiní proluku ve smyslu § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (což plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012 - 27), neboť je vždy nutné posuzovat ochranu homogenity ploch a s tím související ochranu estetického rázu. Jak vyplývá z hlavního výkresu ÚP, předmětné pozemky sousedí z jihovýchodní a severozápadní strany s plochami *Ch*, ze severu s pozemní komunikací a z jihu s plochou *LP* – *louky a pastviny* a *Vn* – *voda* (navržená na jiných pozemcích). Ačkoliv se na pozemcích zařazených do plochy *Ch* nachází menší stavby (rekreační objekty), tyto tvoří souvislou zástavbu na sebe navzájem navazujících staveb a nemůže tedy dojít ke vzniku neestetické proluky, srovnatelné například s mezerou mezi řadovými domy; o této skutečnosti svědčí i navrhovatelem předložené fotografie a letecké snímky posuzované oblasti. Krajský soud podotkl, že předmětné pozemky rovněž nelze považovat za *obklopené* ostatními pozemky zastavěného území dle § 58 odst. 2 písm. e) stavebního

pokračování

zákona, protože na ně z jihu navazuje nezastavěné území (pozemek parc. č. XF – pozn. NSS). Z výše uvedeného vyplývá, že morfologie terénu je z pohledu zastavěného území nerozhodná.

[6] Navrhovatel dále namítal, že odpůrce postupoval nekonzistentně a neodborně, pokud pozemek parc. č. XA pojal jako součást nezastavitelného pásu oddělujícího údolní nivu Myšlinského potoka od souvislé zástavby rodinných domů na levé straně ulice R. Krajský soud upozornil, že tímto způsobem byla předmětná lokalita vymezena i předchozím územním plánem (vydaným v roce 2002), byť formálně byla součástí zastavěného území. Vzhledem k tomu, že se dotýčný pozemek nachází na okraji obce a navazuje na volnou krajinu, je zřejmé, že vymezení dotčené části pozemku pro bydlení, a s tím spojené rozšiřování výstavby do volné krajiny, by narušovalo hranici sídla. Krajský soud proto uzavřel, že nešlo o nezákonný postup, pokud se odpůrce rozhodl upřednostnit veřejný zájem vyplývající z § 18 odst. 4 stavebního zákona a respektování základní koncepce rozvoje území obce a urbanistické koncepce nad soukromým zájmem (vymezení pozemku pro výstavbu). Krajský soud dodal, že se navrhovatel mýlil, domníval-li se, že předchozí územní plán umožňoval výstavbu na jeho pozemcích; pozemek parc. č. XA v něm sice byl zahrnut do zastavěného území, avšak funkčně byl veden jako přestavbové území s funkčním využitím „ochranná zeleň“. Podle příslušného regulativu se jednalo o nezastavitelné území, vyjma staveb veřejně prospěšných. V dané lokalitě tedy (až na nevýznamné výjimky) nebyla připuštěna žádná výstavba. Krajský soud proto uzavřel, že pozemek parc. č. XA je v současnosti, stejně jako v minulosti, podle ÚP využíván toliko jako trvalá zeleň. Ačkoliv krajský soud navrhovateli přisvědčil, že vymezené zastavěné území je jedním z předpokladů pro vedení zjednodušeného územního řízení, tato skutečnost v projednávaném případě nemá, vzhledem k neměničím se způsobu funkčního využití plochy (zahrnující pozemek parc. č. XA), jakýkoli vliv.

[7] Ve druhém okruhu žalobních námitek navrhovatel vytýkal odpůrci „*nelogické vymezení vodní plochy (rybníka J.)*“ na části pozemků parc. č. XA a XF, které nebylo ověřeno „*enviromentálním posudkem a sociologickou studií*“. Dále namítal, že nebylo hledáno alternativní řešení, nezatěžující soukromé vlastníky. Krajský soud předně konstatoval, že úvahy navrhovatele (o potencionální možné záplavě pozemků parc. č. XE, XH a XI a o nutném odtěžení zeminy v případě realizace rybníka) jsou předčasné, jelikož samotné vymezení plochy *Vn* nelze ztotožňovat s dopady realizace stavby zamýšleného vodního díla. Územní plán představuje pouze nezbytný podklad pro další řízení a případné územní rozhodnutí; v takovém případě by se k záměru musely vyjádřit příslušné správní orgány, především vodoprávní úřad; navrhovatel, coby vlastník předmětných pozemků, pak bude moci uplatňovat svá práva jako účastník řízení. Z ÚP a jeho příloh (výrokové části ÚP a kapitoly G. a H. na str. 48-49) nevyplývá záměr odpůrce označené pozemky navrhovatele nebo jejich částí vyvlastnit, nebo jinak pozemky právně zatížit. Jako neprůkazný krajský soud vyhodnotil navrhovatelem namítaný úmysl odpůrce získat tyto pozemky ke spekulativním účelům. Vydání napadeného ÚP samo o sobě nepředjímá konkrétní rozhodnutí o umístění stavby a není tak postaveno najisto, zda rybník *J.* bude vůbec vybudován, jakou bude mít rozlohu a kde přesně bude v ploše *Vn* situován. Zeleň je dle regulativu *Vn* přípustným způsobem využití předmětného území, tudíž navrhovatel bude moci plochu využívat stejně, jako doposud.

[8] K samotnému vymezení plochy *Vn* krajský soud uvedl, že zvolené řešení považuje za přiměřené a odpovídající cílům a úkolům územního plánování. Dotčené pozemky se nachází v okrajové části obce s přímou návazností na volnou krajinu, jsou zatravněné, historicky nezastavitelné a bez intenzivního hospodářského využití; vymezení plochy *Vn* pro malý rybník tak nepůsobí rušivě či nekonceptně a dobře naplňuje legitimní záměr ochránit celistvost a uchovat přírodní ráz lokality v okolí Myšlinského potoka. K námitkám týkajícím se proveditelnosti či hospodárnosti stavby vodního díla krajský soud konstatoval, že tyto otázky nemohou být předmětem hodnocení soudu v rámci tohoto řízení. Nicméně z výrokové části ÚP (podkapitola E6 na str. 28) vyplývá, že využití pozemků parc. č. XH a XA, kde se nachází skládkový prostor, je možné jen „s podmínkou prověření staré ekologické zátěže v místě a provedení rekultivace plochy“. ÚP tak počítá nejprve s rekultivací daných území, což krajský soud vyhodnotil jako odpovědné a racionální opatření. V této souvislosti krajský soud odmítl obavu navrhovatele o snížení hodnoty nemovitostí jako zcela nepodloženou.

[9] Konečně krajský soud posuzoval námitku týkající se alternativního umístění vodního díla. Z předložené spisové dokumentace zjistil, že koncept ÚP byl projednán dne 4. 6. 2012, v rámci kterého byla mj. na pozemcích navrhovatele vymezena plocha *V - voda - návrh (J.)*; k tomuto návrhu navrhovatel nevznesl žádné námitky. Návrh ÚP byl následně veřejně projednán dne 26. 3. 2014; v tomto návrhu byla na pozemcích navrhovatele vymezena plocha *Vn - voda*. Ani v této fázi neuplatnil navrhovatel námitky a takto vymezené funkční využití se v dalších fázích projednávání územního plánu neměnilo. Proti vymezené funkční ploše *Vn* brojil navrhovatel až v námitkách ze dne 13. 5. 2018, v návaznosti na druhé opakované veřejné projednání konané dne 9. 5. 2018. Odpůrce tuto námitku označil za bezpředmětnou, jelikož byla uplatněna v rámci opakovaného veřejného projednání, kde byly projednávány podstatné změny v návrhu ÚP, jejichž předmětem však nebyly pozemky parc. č. XF a XA [viz § 53 odst. 2 stavebního zákona].

[10] Krajský soud přisvědčil odpůrci, že nebylo možné v dané fázi projednávání ÚP požadovat zpracování alternativ k umístění vodní plochy. S odkazem na obsáhlou judikaturu Nejvyššího správního soudu soud uvedl, že přezkum proporcionality zvoleného řešení nemůže jako první provádět namísto odpůrce soud, neboť nemůže nahrazovat jeho činnost. Žalobní argumentace byla značně obecná, takže se k ní krajský soud nemohl více vyjadřovat. Případné omezení práv soukromých vlastníků jiných pozemků, spojené s výstavbou rybníka, by bylo z právního hlediska stejně citelné a zatěžující, jako dotčení práv navrhovatele. Navrhovatel sice nabídl řešení, jež by nezasahovalo do práv kteréhokoli ze soukromých vlastníků (navrhl umístění vodní plochy na pozemky parc. č. XJ a XK ve vlastnictví odpůrce), avšak ze znění námitky nebylo dle krajského soudu patrné, zda by takové řešení bylo proveditelné a splňovalo sledovaný účel územního plánování. Tyto pozemky sice mají totožné funkční využití a nachází se zde (stejně jako na pozemcích navrhovatele) břehové porosty, nejsou však určeny k rekultivaci, což může mít na volbu umístění případného vodního díla vliv. Jedná se tak o úvahy přesahující rámec soudního přezkumu, neboť v dané fázi přípravy ÚP nebylo povinností odpůrce ani pořizovatele podrobně odůvodňovat, proč nebyla plocha *Vn* vymezena na navrhovatelem navržených pozemcích, popřípadě odborně komparovat různé varianty umístění zamýšleného rybníka. Krajský soud uzavřel, že je otázkou, zda tyto úvahy svou podstatou nespádají až do navazujícího vodoprávního řízení.

pokračování

[11] Rozsudek krajského soudu napadl navrhovatel (dále jen „stěžovatel“) kasační stížností, kterou opírá o důvody podle § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

[12] Stěžovatel v kasační stížnosti vymezil celkem tři okruhy kasačních námitek. V prvním napadá způsob vymezení zastavěného území, do něhož nebyl zařazen pozemek parc. č. XA. Stěžovatel nesouhlasí se závěrem krajského soudu, který konstatoval, že pozemek parc. č. XA nevytváří v posuzovaném území proluku ve smyslu § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, a dále, že se nejedná ani o případ dle § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Podle stěžovatele krajský soud tyto své závěry nedostatečně odůvodnil. Pozemek parc. č. XA je součástí stávající souvislé zástavby, neboť bezprostředně souvisí se zastavěnými parcelami. Zda je pozemek součástí proluky, je nutné zkoumat individuálně u každého pozemku a v součinnosti s dotčenými orgány. Závěr krajského soudu proto neodpovídá skutečnému stavu v území. Vyčleněním pozemku parc. č. XA ze zastavěného území vznikl nelogický výběžek, který jde proti smyslu a účelu § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Rovněž není průkazný argument krajského soudu, že pozemek parc. č. XA nepatří do zastavěného území podle § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona, protože na tento pozemek z jihovýchodu navazuje nezastavěné území. Libovůlí odpůrce zastavěné území nadále netvoří jednotnou a celistvou plochu, jako tomu bylo v původním územním plánu, kdy hranice zastavěného území byla vedena po jižní hranici pozemku parc. č. XA; tento navíc na severu přímo sousedí s jinými pozemky ve vlastnictví stěžovatele (parc. č. XC a XD), které se nadále podle ÚP nachází v zastavěném území. Skutečný stav v území ukazuje, že pozemek parc. č. XA fakticky i právně patří do zastavěného území, neboť se nachází v zastavěné oblasti; z jihovýchodní a severozápadní strany sousedí s pozemky, na nichž jsou umístěny stavby pro rodinnou rekreaci, ze severní strany k němu přiléhá pozemní komunikace, za níž se nachází rodinné domy a další chaty. Jedině z jihovýchodní strany není pozemek obklopen zastavěným územím, jelikož se zde nachází údolní niva. V této souvislosti stěžovatel namítá, že za situace, kdy podmínky v území neumožňují, aby byl pozemek obklopen zastavěným územím, nelze logicky požadovat, aby tomu tak bylo. Bylo by proto logické a správné, aby byla hranice zastavěného území vedena totožně, jako v původním územním plánu, neboť pouze takto vedená hranice by odpovídala funkční rozdílnosti těchto ploch. Odpůrce při stanovení hranice zastavěného území v ÚP nevycházel z kritérií stanovených v § 58 odst. 2 stavebního zákona (ačkoliv krajský soud přisvědčil, že se tak stalo), čímž zapříčinil nezákonnost posuzovaného ÚP.

[13] Stěžovatel dále namítá, že postup odpůrce při procesu přijímání ÚP byl vůči němu diskriminační, jelikož odpůrce zaujal „*selektivní přístup*“, jestliže hranici zastavěného území posunul z pozemků ve vlastnictví stěžovatele, zatímco sousední pozemky zůstaly v zastavěném území; k tomu stěžovatel poukázal na závěry vyslovené v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 8. 2016, č. j. 5 As 175/2014 - 29.

[14] Krajský soud uzavřel, že na pozemcích parc. č. XA a XF nebyla ani dle původního územního plánu povolena výstavba a pozemky byly součástí zastavěného území pouze formálně; v posunutí hranice zastavěného území proto neshledal jakékoli dotčení stěžovatele na jeho právech. Ani s tímto závěrem stěžovatel nesouhlasí. Případnou budoucí

změnou pozemku parc. č. XA na *zastavitelnou plochu* by totiž nedošlo k rozšíření výstavby do volné krajiny, protože pozemek parc. č. XA je polohově v zastavěném území fakticky umístěn. Vyčleněním pozemku parc. č. XA došlo ke zhoršení budoucí pozice stěžovatele, k omezení jeho vlastnických práv a možnosti budoucího využití pozemku. S vyčleněním pozemku parc. č. XA ze zastavěného území je pak dále spojena přísnější ochrana tohoto území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona) a náročnější režimy pro rozhodování v územích (nelze využít zjednodušené postupy dle stavebního zákona). Stěžovatel opakovaně uvedl, že pozemek parc. č. XA v minulosti nabyt od odpůrce a využívá chatu na pozemku parc. č. st. XL; vyčleněním pozemku parc. č. XA mimo zastavěné území a umístěním rybníku na pozemky parc. č. XA a XF odpůrce znemožnil jejich využití k účelům, k nimž byly zakoupeny (například k výstavbě). K tomu stěžovatel odkázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu týkající se principu ochrany legitimního očekávání (rozsudky ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 - 42 a ze dne 27. 4. 2017, č. j. 4 As 86/2016 - 38). Stěžovatel se legitimně spoléhal na to, že si předmětné pozemky zachovají svou právní kvalitu a že bude odpůrce při vydání ÚP postupovat v souladu se zákony a ustálenou správní praxí, což neučinil.

[15] V druhém okruhu kasačních námitek stěžovatel namítal neproporcionální zásah při umístění vodní plochy na pozemcích v jeho vlastnictví (parc. č. XA a XF). Uvedl, že v území existují jiné vhodné pozemky v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby a ve vlastnictví odpůrce, na nichž bylo možné vodní plochu vymezit. Krajský soud tak pochybil, nezabýval-li se přiměřeností posuzovaného řešení a uzavřel, že mu nepřisluší provádět odbornou úvahu ohledně vážení důležitých veřejných zájmů a ochrany vlastnictví stěžovatele, aniž by tuto úvahu před ním provedl příslušný správní orgán. Stěžovatel má za to, že rozsah vypořádání jeho námitek v rozhodnutí o námitkách je obdobný, jako vypořádání námitek jiných osob. Nesouhlasí proto s tvrzením, že tuto úvahu před krajským soudem neprovedl příslušný správní orgán (odpůrce). Dále není pravdou, že stěžovatel nepodal podnět ke vhodnějšímu umístění vodní plochy včas. Stěžovatel nepopírá, že oficiální námitky podal až v návaznosti na opakované veřejné projednání ÚP v květnu 2018, nicméně již v dubnu a květnu 2016 vyjádřil svůj důrazný nesouhlas s navrhovanými změnami ÚP několika e-mailovými zprávami adresovanými starostce a pořizovateli ÚP, a dále osobním jednáním se starostkou, na jehož základě starostka vznesla podnět na zasedání zastupitelstva dne 6. 6. 2016. Proti danému záměru se tedy bránil ihned poté, co se o přípravě ÚP dozvěděl. Stejně tak nesouhlasí s tvrzením, že odpůrce neměl čas vyhledat pro vodní plochu přijatelnější umístění, neboť ÚP byl schválen až v roce 2018. Stěžovatel je tak názoru, že posouzením proporcionality se měl krajský soud zabývat, a to i přes *procesní pochybení* stěžovatele. V této souvislosti stěžovatel namítá, že odpůrce při tvorbě ÚP nepostupoval ve veřejném zájmu a v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizací zásahu. Zásadní změna, jakou je umístění vodní plochy na pozemcích stěžovatele, vyžaduje odborné stanovisko, územní studii či jiné podklady, které by stanovily, zda je stavba na předmětných pozemcích vhodná a účelná, či realizovatelná. V odůvodnění napadeného ÚP (bod E.8.1) je uvedeno, že rybníky na Myšlinském potoce – J., byly umístěny tak, aby více vynikla vedle retenční také estetická funkce; z tohoto strohého konstatování není stěžovateli zřejmé, jak k tomuto závěru odpůrce, potažmo krajský soud dospěli. Rovněž není nikde uvedeno, proč bylo zvoleno takové řešení, ačkoliv existují jednodušší varianty (umístění rybníků na pozemcích navržených stěžovatelem). Argumentace ohledně vhodnosti umístění rybníka je

pokračování

dle stěžovatele stručná a nedostatečná. Jeho realizace by nadto přinesla řadu složitých stavebně-technických otázek (například ohledně odtěžení zeminy a otázky dostatečného přítoku vody do rybníka). Umístění rybníka na jiný pozemek by tedy potenciálně znamenalo značnou úsporu nákladů. Stěžovatel rovněž vznesl pochybnosti týkající se potencionálních dotací z veřejných prostředků na předmětné vodní dílo. Dále namítá, že odůvodnění ÚP je nedostatečné, zcela v něm absentují důvody pro „přesunutí“ rybníka. Kromě toho by umístění rybníka v bezprostřední blízkosti obydlené části neúměrně zatížilo obyvatele obce imisemi (samotnou stavbou vodního díla, následně zápachem, hmyzem, apod.); stěžovatel proto pochybuje o existenci veřejného zájmu na umístění rybníka na pozemcích v jeho vlastnictví. Napadený ÚP je proto nezákonný z důvodu absence nedostatečného odůvodnění, které krajský soud chybně aproboval.

[16] Konstatoval-li krajský soud v odůvodnění rozsudku, že ÚP sám o sobě nepředjímá konkrétní rozhodnutí o umístění stavby a není postaveno najisto, zda bude rybník *J. I.* vybudován, jeví se stěžovateli tato změna v ÚP jako zcela nadbytečná a neúměrně zkracující jeho práva (zde se dovolává rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 3. 2012, č. j. 7 Ao 7/2011 - 54). Argumentace krajského soudu týkající se „*nepředjímání rozhodnutí o umístění stavby*“ dle stěžovatele pouze podtrhuje intenzitu zásahu do jeho vlastnických práv, neboť u každého případného záměru stěžovatele bude v budoucnu posuzován jeho soulad s platnou územně-plánovací dokumentací [§ 90 odst. 2 stavebního zákona], která předpokládá umístění rybníka.

[17] V posledním okruhu námitek stěžovatel namítá nedostatečné odůvodnění rozsudku krajského soudu, které spatřuje zejména v nepodložených úvahách, jež neodpovídají skutečnému stavu věci, což rozsudek činí nepřezkoumatelným. Krajský soud na několika místech činí jednoznačné závěry, které mají za následek dopad do právní sféry stěžovatele, aniž by blíže uvedl, jaké úvahy jej k těmto závěrům vedly. K otázkám morfologie terénu se krajský soud nevyjádřil, pouze uzavřel, že tyto otázky patří až do územního řízení a námitky stěžovatele v tomto směru vyhodnotil jako předčasné (viz odst. [27] rozsudku). V odst. [17] konstatoval, že § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona nemůže být aplikován, jelikož na pozemky z jihu navazuje nezastavěné území, aniž by bylo jasné, z čeho dovozuje, že předmětné pozemky musí být zastavěným územím obklopeny ze všech stran. Dále v odst. [29] odmítl obavu stěžovatele o snížení hodnoty pozemků, aniž by svůj závěr více rozvedl. Krajský soud tak pouze formalisticky a bez zohlednění kontextu celé věci přisvědčil odpůrci, který postupoval při přijímání ÚP nezákonně a zcela svévolně. Závěrem stěžovatel uvedl, že nesouhlasí s projednáním bez nařízení jednání a navrhuje, aby bylo v řízení před Nejvyšším správním soudem nařízeno jednání.

[18] Odpůrce ve vyjádření ke kasační stížnosti nejprve poukázal na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2020, č. j. 4 As 436/2019 - 63 a ze dne 21. 8. 2020, č. j. 6 As 270/2019 - 38, které se týkaly posuzovaného ÚP. Konstatoval, že se ztotožňuje s názorem krajského soudu, jehož odůvodnění rozsudku považuje za dostatečné a přezkoumatelné. K námitce zastavěného území odpůrce opětovně konstatoval, že jeho vymezení bylo provedeno dle požadavků § 58 stavebního zákona; pozemek parc. č. XA netvoří proluku, která by odůvodňovala jeho zařazení do zastavěného území. Stejně tak nelze pozemek do zastavěného území zařadit na základě § 58 odst. 2 písm. e)

stavebního zákona, jelikož není obklopen pozemky v zastavěném území (z jedné strany navazuje na pozemek parc. č. XF, který se nachází několik metrů pod úrovní pozemku parc. č. XA v údolní nivě v nezastavěném území); nejedná se tak o celistvou plochu ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 6 AOs 2/2012 - 27), a je zcela nerozhodné, proč pozemek parc. č. XF není, či nemůže být zastavěn.

[19] Odpůrce dále odmítá tvrzení, že se vůči stěžovateli choval diskriminačně; pozemek parc. č. XA nebyl ani před přijetím nového ÚP určen k zastavění, tudíž se charakter pozemku po přijetí ÚP nijak nezměnil. Skutečnost, že stěžovatel chtěl pozemek v budoucnu využít k zástavbě, ačkoliv mu to neumožňoval ani původní ÚP, neodůvodňuje stěžovatelem tvrzený zásah do jeho práv; nebyl-li pozemek parc. č. XA nikdy určen k zástavbě, očekávání stěžovatele, že tento pozemek využije pro výstavbu, nemá právní základ.

[20] K námitkám týkajícím se umístění vodní plochy odpůrce uvádí, že zakreslená plocha nepředstavuje přesnou plochu budoucího rybníka, nýbrž maximální plochu, na níž je možné vodní plochu umístit. V rámci vymezené plochy *Vn* je tak možné umístit i menší nádrž a zbývající plochu (včetně té, na výše položeném pozemku) může stěžovatel využívat jako doposud, tj. jako zeleň; nejedná se tak o neproporcionální zásah do práv stěžovatele. K umístění vodní plochy na jiné pozemky odpůrce připomněl, že námitky k umístění rybníka stěžovatel uplatnil opožděně a při procesu tvorby návrhu a podoby ÚP byl pasivní; námitky podal až v rámci opakovaného veřejného projednání, jehož předmětem však pozemky parc. č. XF a XA nebyly. Posouzení otázky, zda je umístění určité stavby na pozemku možné z pohledu morfologie terénu, nespadá do územního plánování. Z výše uvedených důvodů proto odpůrce navrhuje, aby byla kasační stížnost zamítnuta.

[21] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu podané kasační stížnosti (§ 109 odst. 3 věta před středníkem s. ř. s.) a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 4, věta před středníkem s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2 věty první s. ř. s.

[22] Kasační stížnost není důvodná.

[23] Nejprve se Nejvyšší správní soud zabýval namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozsudku [§ 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.], protože v případě její důvodnosti by bylo vypořádání dalších kasačních námitek v zásadě vyloučené. Z konstantní judikatury Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu vyplývá, že má-li být soudní rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být patrné, jaký skutkový stav vzal soud za rozhodný, jakým způsobem postupoval při posuzování rozhodných skutečností, proč považuje právní závěry účastníků řízení za (ne)správné a z jakých důvodů považuje argumentaci účastníků řízení za (ne)důvodnou (viz například nálezy Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1996, sp. zn. III. ÚS 84/94, ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. III. ÚS 94/97 a ze dne 11. 4. 2007, sp. zn. I. ÚS 741/06, a rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Azs 47/2003 - 130, ze dne 29. 7. 2004, č. j. 4 As 5/2003 - 52, ze dne 1. 6. 2005, č. j. 2 Azs 391/2004 - 62, a ze dne 21. 8. 2008, č. j. 7 As 28/2008 - 75; rozhodnutí Ústavního soudu viz www.nalus.usoud.cz). Meritorní přezkum rozsudku je tak možný pouze za předpokladu, že se jedná o rozhodnutí srozumitelné, které je opřeno o dostatek

pokračování

relevantních důvodů, z nichž je zřejmé, proč soud rozhodl tak, jak je uvedeno v jeho výroku.

[24] Vzhledem k tomu, že stěžovatel spatřuje nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku v nevypořádání některých žalobních argumentů či jejich apodiktickém odmítnutí, považuje Nejvyšší správní soud nejprve za vhodné uvést, že k rozsahu soudního přezkumu územně plánovací dokumentace se vyjádřil například v rozsudku ze dne 20. 4. 2022, č. j. 10 As 226/2019 - 51, v němž (v intencích předcházející judikatury) konstatoval, že přijetí konkrétního územního plánu je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a projevem práva na samosprávu územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonu se neprotivících rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (viz rozsudek tohoto soudu ze dne 2. 2. 2012, č. j. 6 Ao 6/2010 - 103, publikovaný pod č. 2552/2012 Sb. NSS). Soudy se tedy při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace řídí zásadou zdrženlivosti a principem proporcionality. Ke zrušení územního plánu (jeho části) soud přistoupí pouze tehdy, byl-li zákon (ať již v procesu přijímání územního plánu, či vlastní zvolenou podobou regulace území) porušen v nezanedbatelné míře, tj. intenzitě zpochybňující zákonnost vydaného opatření obecné povahy. Úlohou soudu je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování, nikoliv územní plány dotvářet či korigovat (viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73, č. 1462/2008 Sb. NSS). Soudům proto nepřísluší přezkoumávat, zda byl pro určitý pozemek zvolen nejvhodnější způsob jeho funkčního využití či regulace. Soud pouze zkoumá, zda příslušný orgán postupoval při pořizování územního plánu a v procesu jeho vydání v souladu se zákonem (srov. rozsudek tohoto soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006 - 74, č. 968/2006 Sb. NSS). Vzhledem k tomu, že územní plán určuje využití konkrétního území, může zasáhnout i do vlastnických či jiných věcných práv konkrétních osob, a to i způsobem, který jim nevyhovuje. Jsou-li tyto zásahy ústavně legitimní, odůvodněné zákonnými cíli, pro dotčené osoby co nejvíce šetrné a nezbytné, a vedou-li rozumně k zamýšlenému cíli (nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle), pak není dán prostor pro zásah soudní moci do takto přijatého řešení (viz usnesení rozšířeného senátu tohoto soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, č. 1910/2009 Sb. NSS).

[25] Vycházejí z těchto premis, neshledal Nejvyšší správní soud důvodným tvrzení stěžovatele, že krajský soud pochybil, pokud se věcně nezabýval přiměřeností posuzovaného řešení (umístění vodní plochy na pozemcích parc. č. XA a XF) a uzavřel, že mu nepřísluší provádět odbornou úvahu ohledně vážení veřejného zájmu a ochrany vlastnictví stěžovatele, neprovedl-li jí nejprve odpůrce. K otázkám posuzování proporcionality přijatých řešení v územním plánování se Nejvyšší správní soud vyjádřil ve svém rozsudku ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 AOs 3/2013 - 29, kde uvedl, že „[j]estliže navrhovatel brojí pouze proti správnosti (proporcionality) přijatého řešení, aniž by proti němu podal v průběhu pořizování územního plánu námítky (a tato jeho procesní pasivita nevyplývá z objektivních okolností), pak obecnost odůvodnění územního plánu ve vztahu k navrhovatelovu pozemku sama o sobě nepostačuje k tomu, aby soud územní plán zrušil (§ 101d odst. 2 s. ř. s.).“ Z námitek stěžovatele k návrhu ÚP a následně i z podané žaloby je zřejmé, že stěžovatel v procesu přijímání ÚP výhrady k realizovatelnosti navrhované vodní plochy vznesl a rozporoval i nezbytnost jejího situování právě

na pozemcích v jeho vlastnictví, učinil tak ale až v rámci opakovaného projednání návrhu ÚP [§ 53 odst. 2 stavebního zákona], kde byly projednávány již jen změny, vyplývající z výsledků prvního projednání; v rámci opakovaného projednání návrhu ÚP již pozemky, které byly předmětem námitek, projednávány nebyly. Sám stěžovatel ostatně v kasační stížnosti připustil, že námitky podal opožděně. Proto byly tyto námitky odpůrcem po právu vyhodnoceny jako bezpředmětné, tj. nevyžadující jejich věcné vypořádání. Na tomto závěru ničeho nemění ani skutečnost, že se odpůrce k těmto námitkám v rozhodnutí o námitkách okrajově vyjádřil, neboť tak učinil nad rámec požadavků zákona.

[26] K rozsahu následného soudního přezkumu územního plánu v případě liknavosti navrhovatele v procesu jeho přijímání se vyslovil rozšířený senát tohoto soudu, který v usnesení ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010 - 116, publ. pod č. 2215/2011 Sb. NSS, konstatoval, že soudní přezkum územního plánu „*není nástrojem rozhodování věcných sporů o využití území; tyto spory zásadně mají být vypořádány v řízení před správními orgány a s využitím příslušného instrumentária správního procesu. Soud proto při návrhu mířícímu proti ‚nesprávnosti‘ přijatého řešení koriguje principiálně toliko ta pochybení, která znemožnila účastníkům procesu takových instrumentů využít.*“ Dále rozšířený senát zdůraznil, že „*pokud účastník [...] mohl při přiměřené péči o svá práva podat věcné námitky či připomínky proti správnosti připravovaného řešení a bez objektivních důvodů tak neučinil, nemůže Nejvyšší správní soud bez závažných důvodů porušit právní jistotu dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územního plánu a nyní tento územní plán respektují.*“ Z obsahu kasační stížnosti a příloh k návrhu na zrušení opatření obecné povahy (e-mailová korespondence mezi stěžovatelem a starostkou odpůrce) vyplývá, že stěžovatel byl informován o probíhajícím procesu tvorby návrhu ÚP, a i přes tuto skutečnost neuplatnil námitky řádně a včas. Praxi, podle níž v případě pasivních navrhovatelů přezkoumávají správní soudy pouze zákonnost ÚP v obecném smyslu, nikoliv však jeho věcný aspekt, spočívající v proporcionalitě přijatého řešení ve vztahu ke konkrétnímu pozemku, potvrdil i Ústavní soud, a to jak v nález ze dne 9. 12. 2013, sp. zn. I. ÚS 1472/12, tak i v řadě odmítavých usnesení (například usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10, dále ze dne 15. 2. 2013, sp. zn. III. ÚS 3800/11, dále ze dne 11. 6. 2019, sp. zn. I. ÚS 1055/19, či ze dne 4. 2. 2020, sp. zn. IV. ÚS 97/19). Z výše uvedeného plyne, že je vyloučeno, aby přiměřenost omezení individuálních práv v důsledku přijetí konkrétní podoby ÚP posuzoval správní soud jako fakticky první v pořadí, nezabýval-li se touto otázkou - v důsledku dosavadní pasivity navrhovatele - podrobněji odpůrce, nadto v řízení s účastenstvím omezeným již jen na individuálního navrhovatele a odpůrce (srov. odst. [14] rozsudku tohoto soudu ze dne 21. 8. 2020, č. j. 6 As 270/2019 - 38). Závěr krajského soudu shrnutý v odst. [10] výše, je tak ve světle výše uvedeného rozsudku nejen přezkoumatelný, ale i věcně správný; krajský soud postupoval správně, pokud uzavřel, že „*přezkum proporcionality zvoleného řešení nemůže provádět jako první na místo odpůrce soud*“. Obdobně se krajský soud nemohl blíže vyjádřit ani k námitkám ohledně alternativního umístění vodní plochy na pozemcích odpůrce.

[27] Se stěžovatelem nelze souhlasit ani v tom, že se krajský soud fakticky nezabýval problematikou morfologie posuzovaného území a pouze uzavřel, že tyto otázky patří až do územního řízení (viz odst. [27] rozsudku krajského soudu). Nejvyšší správní soud souhlasí s názorem krajského soudu, že námitky týkající se problematiky umístění rybníka

pokračování

z hlediska morfologie lokality jsou skutečně předčasné, neboť není zřejmé, zda bude vodní dílo (není sporu o tom, že rybník je vodním dílem dle § 55 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů) skutečně realizováno, případně kde a v jakém rozsahu vymezené plochy *Vn*. Zodpovězení těchto otázek spadá až do následných řízení, zejména do řízení o umístění stavby, jehož výstupem je rozhodnutí o umístění stavby, v němž stavební úřad *schvaluje navržený záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby* [§ 92 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 9 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu].

[28] Rovněž nelze souhlasit s tvrzením, že se krajský soud dostatečně nezabýval otázkou snížení hodnoty posuzovaných pozemků v důsledku nové regulace území; stěžovatel totiž tuto svou námitku v žalobě blíže nekonkretizoval. Konečně, tvrzení stěžovatele, že na předmětných pozemcích již bude do budoucna znemožněna výstavba, krajský soud dostatečně vypořádal poukazem na fakt, že výstavbu na těchto pozemcích nepřipouštěl ani předchozí ÚP a v tomto směru se tedy na možnostech využití pozemků přijetím nového ÚP ničeho nemění.

[29] Nejvyšší správní soud proto dospěl k názoru, že rozsudek krajského soudu je přezkoumatelný, neboť je z jeho odůvodnění zřejmé, jakými úvahami byl při posouzení věci v rozsahu žalobních bodů krajský soud veden a k jakému závěru na jejich základě dospěl. Nebyl tak naplněn kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.

[30] Následně se kasační soud věnoval výhradám věcným výhradám proti napadenému rozsudku [§ 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]; na tomto místě je třeba poznamenat, že tato kasační argumentace byla již částečně vypořádána v předchozích odstavcích.

[31] Namítá-li stěžovatel, že již v procesu vytváření ÚP opakovaně vyjádřil nesouhlas s umístěním plochy *Vn* na pozemcích parc. č. XA a XF, pročez měly být tyto jeho námitky věcně vypořádány, nelze s ním souhlasit. Jak bylo již uvedeno výše (odst. [25]), stěžovatel uplatnil *námitky* vůči návrhu ÚP až v rámci opakovaného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona), kde však již byly projednávány jen změny, vyplývající z výsledků prvního projednání. V rámci opakovaného projednání návrhu ÚP již pozemky, které byly předmětem námitek, projednávány nebyly, neboť se jich opakované projednání netýkalo. Stěžovatel tedy nevyužil zákonem předpokládané možnosti podat *námitky* proti dané části návrhu ÚP ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona, navázané na datum veřejného projednání návrhu ÚP. Dojde-li po veřejném projednání návrhu ÚP k jeho podstatným úpravám, z ustanovení § 53 odst. 2 *in fine* stavebního zákona se jasně podává, že upravený návrh se na opakovaném veřejném projednání projedná *v rozsahu těchto úprav*. Není tedy pochyb o tom, že (i) námitky vznesené vůči části ÚP nedotčené úpravami, k nimž došlo po (prvním) veřejném projednání, jsou při opakovaném veřejném projednání již nepřípustné, (ii) pořizovatel je proto věcně nevypořádává a (iii) nemůže tak (za pořizovatele) učinit ani správní soud. Tím spíše pak nebylo povinností pořizovatele reagovat na neformální výhrady vznesené mimo výše nastíněný procesní rámec. Proces pořizování územně plánovací dokumentace je značně komplikovaný a má-li být *efektivně* zajištěna participace dotčených subjektů

a zejména veřejnosti na její konečné podobě, je třeba trvat na bezvýjimečném dodržování striktních pravidel pro uplatňování zájmů a práv těchto osob (zde stěžovatele a jeho vlastnického práva).

[32] Pokud jde o argumentaci stěžovatele založenou na jeho legitimním očekávání o dalším využití pozemku parc. č. XA, krajský soud v odst. [20] odůvodnění svého rozsudku srozumitelně vysvětlil, proč stěžovatel v posuzovaném případě nemohl předpokládat, že mu bude na tomto pozemku umožněna výstavba. V rámci původního územního plánu byla tato plocha sice zařazena do zastavěného území, avšak byla vedena jako území přestavbové s funkčním využitím *ochranná zeleň*; podle příslušného regulativu se tak jednalo o území nezastavitelné, vyjma veřejně prospěšných staveb. Stěžovatel nemohl legitimně očekávat, že bude využití daného území novým ÚP změněno tak, že bude určeno k výstavbě. Nově stanovený regulativ na nemožnosti zastavění daného pozemku ničeho nezměnil; mezi přípustné využití nově navržené plochy *Vn* nadále patří *zeleň*. Argumentace stěžovatele ohledně „*případné budoucí změny pozemku parc. č. XA na zastavitelnou plochu*“ je tedy pouze spekulativní a ničím nepodložená. Nejvyšší správní soud se proto ztotožnil s názorem krajského soudu, že předmětná plocha nebyla k výstavbě určena ani původním územním plánem z roku 2002, a proto nově stanoveným funkčním využitím území nebyl porušen princip legitimního očekávání stěžovatele. Optikou výše uvedeného se tak jako nedůvodná jeví i námitka týkající se možnosti využití zjednodušených postupů, stejně jako připomínka, že pozemky byly zakoupeny pro účel budoucí výstavby.

[33] Nejvyšší správní soud nesouhlasí ani s argumentací stěžovatele týkající se nesprávného výkladu pojmu „*zastavěné území*“ krajským soudem. Má-li obec územní plán, je zastavěné území vyznačeno právě v územním plánu [§ 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona]; zastavěné území je (s určitými výjimkami) tvořeno intravilánem obce, tj. zastavěnou částí obce vymezenou k datu 1. 9. 1966 (§ 58 odst. 1 stavebního zákona) a pozemky mimo intravilán obce, splňují-li některou z podmínek vyjmenovaných v § 58 odst. 2 tohoto zákona. Stěžovatel trvá na tom, že pozemek parc. ř. XA splňuje podmínky uvedené v § 58 odst. 2 písm. b) a e) stavebního zákona.

[34] Stěžovatel má především za to, že uvedený pozemek představuje stavební proluku [§ 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona]. Jelikož pojem *stavební proluka* není v právních předpisech definován, lze vycházet z vymezení tohoto pojmu v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013 - 31, podle kterého „*lze [...] souhlasit s definicí tohoto pojmu uvedenou např. v Metodické pomůcce k umísťování staveb v prolukách Ministerstva pro místní rozvoj, odboru stavebního řádu, z června 2013: „Pojem „proluka“ je terminus technicus běžně užívaný nejen odbornou, ale též laickou veřejností. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových. Přestože je pojem „proluka“ užíván v předpisech stavebního práva, stavební zákon jej nedefinuje. Definici lze nalézt ve vyhlášce hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy 2, v české technické normě ČSN 73 4301 – Obytné budovy nebo v Naučném slovníku architektury (SNTL 1961) od Doc. Ing. arch. Dr. Bohuslava Syrového: • Čl. 3 odst. 1 písm. l) vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb.*

pokračování

hl. m. Prahy 2: „Prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem“, ČSN 73 4301 – Obytné budovy – Poznámka k čl. 4.3.4.: „Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Pro nezastavěné nároží (např. při blokové zástavbě) lze použít termín rohová proluka“, Doc. Ing. arch. Dr. Bohuslav Syrový – Architektura – Naučný slovník (SNTL 1961): „Proluka – nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely v zastavěné řadě.“ (zvýraznění doplněno). Z tohoto pohledu je zřejmé, že krajský soud v odst. [17] odůvodnění svého rozsudku správně dovodil, že „byť se na pozemcích zařazených do plochy Ch nachází menší stavby (patrně jde o rekreační objekty), nejedná o souvislou zástavbu na sebe navzájem navazujících staveb, ve které by nezastavěné předmětné pozemky vytvářely neestetickou proluku srovnatelnou např. s mezerou mezi řadovými domy“. Je tedy zřejmé, že výše uvedené definici pozemek parc. č. XA nevyhovuje, neboť v daném případě nelze hovořit o souvislé zástavbě, a proto se nejedná o stavební proluku.

[35] Pokud jde o variantu uvedenou v § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona (*další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví*), je zřejmé, že zde užitý pojem „obklopen(y)“ je vskutku nutno vykládat jako situaci, kdy konkrétní pozemek v celé své hranici sousedí s jinými pozemky zastavěného území; zákon nestanoví jakékoliv výjimky či další podmínky, které by takto obecně chápáný sémantický význam tohoto pojmu dále modifikovaly. Dovodil-li tedy krajský soud, že pokud pozemek parc. č. XA na jihu sousedí s nezastavěným územím (pozemek parc. č. XF), pak není obklopen pozemky zastavěného území, nelze tomuto závěru ničeho vytknout.

[36] K námitkám týkajícím se úspory nákladů v případě alternativního umístění vodního díla na pozemcích odpůrce a pochybností ohledně možností čerpání dotací na jeho realizaci, Nejvyšší správní soud uvádí, že se jedná o čistě spekulativní, ničím nepodložené námitky, které navíc nemají přímou souvislost s problematikou územního plánování. Proto se jimi kasační soud více nezabýval.

[37] Konečně, pokud jde o namítané neúměrné zatížení obyvatel obce imisemi, vzniklými v souvislosti s vodním dílem, zde nelze přehlédnout, že taková argumentace nebyla v řízení před krajským soudem uplatněna, ačkoli v tom stěžovateli nic nebránilo. Totéž platí i o námitce diskriminačního postupu odpůrce při procesu přijímání ÚP. Tyto kasační námitky jsou proto ve smyslu § 104 odst. 4 *in fine* s. ř. s. nepřípustné.

[38] Ze všech shora uvedených důvodů Nejvyšší správní soud shledal, že kasační stížnost není důvodná. Za podmínek vyplývajících z § 110 odst. 1, *in fine*, s. ř. s. ji proto rozsudkem zamítl.

[39] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1, věty první s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s. Právo na náhradu nákladů řízení tak má procesně úspěšný účastník, tj. odpůrce. Tyto náklady jsou představovány odměnou advokáta, který odpůrce v řízení o kasační stížnosti zastupoval. Jde o náklady

účelně vynaložené, jelikož odpůrce je městem, které nevykonává působnost orgánu územního plánování (pořizovatelem územního plánu byl Městský úřad v Říčanech), a tudíž nezaměstnává osoby odborně způsobilé hájit územní plán v soudním řízení (k tomu srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014 - 47, či rozsudek tohoto soudu ze dne 24. 1. 2019, č. j. 7 As 461/2018 - 23). Nelze po něm proto spravedlivě požadovat, aby náklady na své zastupování nesl ze svého, jak je tomu u žalovaných správních orgánů v běžné agendě správního soudnictví.

[40] Konkrétní výše těchto nákladů je tvořena částkou 3 100 Kč za jeden úkon právní služby (vyjádření ke kasační stížnosti) podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění účinném pro posuzovanou věc (dále jen „advokátní tarif“). Přiznána byla též náhrada hotových výdajů zástupce, která činí dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu ve všech případech 300 Kč za jeden úkon. Jelikož advokát uvedl a doložil, že je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšuje se uvedená odměna o částku odpovídající této dani. Celkovou částku 4 114 Kč, představující náhradu nákladů řízení, je stěžovatel povinen zaplatit odpůrci do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 27. ledna 2023

Mgr. Radovan Havelec
předseda senátu