



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Lukáše Pišvejce (soudce zpravodaj), soudkyně JUDr. Veroniky Burianové a soudce Mgr. Aleše Smetanky ve věci

navrhovatelky: **NKA IMMO CZ s.r.o.**
sídlem Olivova 2096/4, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Martinem Slimákem
sídlem Lazarská 1719/5, 110 00 Praha 1

proti
odpůrci: **město Jáchymov**
sídlem náměstí Republiky 1, 362 51 Jáchymov

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu města Jáchymov ve znění Změny č. 3, která byla vydána dne 14. 9. 2022,

takto:

- I. Návrh se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Napadené opatření obecné povahy

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

Navrhovatelka se návrhem domáhala zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu města Jáchymov ve znění č. 3, která byla vydána dne 14. 9. 2022, a to v částech týkajících se v textové části v kapitole 3) „Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch sídelní zeleně“, bodě 3.2) „Vymezení zastavitelných ploch“ v kapitole 3) „Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch sídelní zeleně“, bodě 3.2) „Vymezení zastavitelných ploch“ v tabulce pod odstavcem (14), části „Jáchymov“ tak, že se zrušuje ve sloupci „Plocha“ text „Z91“, ve sloupci „Navržené funkční využití“ v řádku patřícímu k ploše Z91 text „Plochy pro dopravu (DS)“, ve sloupci „Umístění“ v řádku patřícímu k ploše Z91 text „ul. K Lanovce“ a ve sloupci „Podmínky pro využití ploch“ v řádku patřícímu k ploše Z91 text „plocha je určena pro výstavbu parkovacího domu“, text „2-3 nadzemní podlaží“ a text „dopravně napojené na stávající silnici“.

II.

Návrh

1. Úvodem navrhovatelka shrnula dosavadní proces přijímání napadeného územního plánu a relevantní právní úpravu a následně uvedla, že odpůrce ani před přijetím Změny č. 3 ani po jejím přijetí navrhovatelku nijakým způsobem neoslovil se záměrem budování parkovacího domu na Stavební parcele patřící navrhovatelce. O takovém záměru ani nejednal žádný z orgánů odpůrce. Navrhovatelka nemá pochybnosti o tom, že odpůrce nejednal ani s Lesy ČR, který je dalším vlastníkem pozemku dotčeným změnou funkčního využití.
2. Se stavbou parkovacího domu dále nepočítá žádný z rozpočtů odpůrce, a to ani pro další období, v tomto ohledu není vedeno ani žádné stavební či jiné řízení či alespoň jednání. Odpůrce s výstavbou parkovacího domu na ploše Z91 reálně vůbec nepočítá.
3. Navrhovatelka uvádí, že na Stavební parcele žádný parkovací dům stavět nebude, protože je to neekonomické a investice do Stavební parcely, demolice stávajícího objektu a výstavby parkovacího domu by byla nevratná. Skutečnost o nerentabilitě výstavby parkovacích domů považuje navrhovatelka za obecně známou, nicméně zašle k důkazu tvrzení obsaženého v tomto odstavci i znalecký posudek či odborné vyjádření.
4. Navrhovatelka má za to, že na výstavbě parkovacího domu se nebude podílet ani Česká republika, jako vlastník pozemku 1974/8, na jehož části by parkovací dům rovněž měl stát. Jedná se o druh pozemku „les“ se způsobem využití „les jiný než hospodářský“. Tento pozemek je dle zápisu v katastru nemovitostí chráněn jako „pozemek určený k plnění funkcí lesa“ v souladu se zákonem o lesích a zákonem o ochraně přírody a krajiny. Lesy ČR, s.p., jako subjekt s právem hospodaření s dotčeným pozemkem, se na žádné výstavbě parkovacího domu podílet ani nesmí, když jim to nepřímě zakazuje jeho statut. Jednak základním posláním Lesů ČR je řádné obhospodařování lesního majetku ve vlastnictví státu, jeho zachování, zušlechťování a rozvoj (čl. 3, 4 statutu) a jednak statut Lesům ČR takovou pravomoc logicky ani nedává. Podle čl. 4 odst. 4.6 statutu by bylo nutné pro případ jakéhokoli nakládání s pozemkem obstarat souhlas Ministerstva zemědělství ČR. Ani na Lesy ČR, s.p., ani na Ministerstvo zemědělství se nikdo neobrátil s žádostí o jakoukoli dispozici s částí pozemku 1974/8. Jistě si také nelze představit, že by kterýkoli

ministr zemědělství použil finance ze svého rezortu na výstavbu parkovacího domu v Jáchymově.

5. Navrhovatelka považuje za nepravdivé (minimálně nedostatečné) i odůvodnění spočívající v tom, že právě na ploše Z91 je nutné budovat kapacity pro parkování.
6. Vzdálenost od Stavební parcely k lanovce na Klínovec je 2,3 km do kopce, přičemž je nutno překonat převýšení 128 m. U dolní stanice lanovky je ostatně parkování vyřešeno, když se tam nachází velké parkoviště, jehož kapacita je i v zimních měsících dostatečná. Nelze tedy ani teoreticky uvažovat o tom, že by v hypotetickém parkovacím domě zaparkovali lyžaři a došli k lanovce pěšky.
7. Před Stavební parcelou se v současné době nachází 40 parkovacích míst. Z fotomapy pořízené prostřednictvím internetu na webové stránce mapy.cz je zřejmé, že dne 18. 7. 2022 v neznámou hodinu v průběhu dne bylo z těchto 40 míst obsazeno 12 parkovacích míst a podle fotomapy pořízené prostřednictvím na webové stránce googlemaps.com bylo v neznámý den a hodinu v průběhu dne v roce 2023 obsazeno 1 parkovací místo.
8. Jedinou teoretickou možností alespoň nějakého využití parkovacího domu by mohlo být, pokud by alespoň o část jeho kapacity projevil Lázně Jáchymov, vzdálené od Stavební parcely 10-15 chůze zdravého člověka.
9. Navrhovatelka o případné možnosti využití parkování ze strany Lázní Jáchymov s těmito i osobně jednala a Lázně Jáchymov na osobní schůzce jakékoli využití případné parkovací kapacity na Stavební parcele odmítly. Na místě Stavební parcely není dána potřeba řešit parkování.
10. Navrhovatelka má za to, že odpůrce jako obec a subjekt odpovědný za územní plánování v obci Jáchymov musí vědět, že na Stavební parcele se žádný parkovací dům stavět nebude. Tento skutkový závěr je kromě skutečností uvedených shora podpořen i tím, že Změna č. 3 ani neuvádí kapacitu parkovacích míst v případném parkovacím domě, byť u všech ostatních ploch určených k parkování je jejich kapacita uvedena.
11. Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č.j. 1 Ao 1/2005-98178 vymezil tzv. pětistupňový algoritmus, podle kterého se při žalobě na zrušení opatření obecné povahy systematicky od prvního kroku k dalším zkoumá obsah přezkoumávaného opatření s tím, „že pokud u některého z pěti bodů shledá důvod pro zrušení napadeného opatření, aplikací dalších kroků se již věčně nezabývá, ledaže by povaha věci, zejména s ohledem na dopad soudního rozhodnutí na další průběh řízení, naznačení dalšího postupu vyžadovala.“
12. Kroky algoritmu jsou:
 - 1.) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;
 - 2.) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti;
 - 3.) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem;
 - 4.) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska jeho rozporu se zákonem; a

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

- 5.) přezkum opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality.
13. Změnou funkčního využití Stavební parcely z plochy smíšené obytné na plochu pro dopravu určenou k výstavbě parkovacího domu došlo k negativnímu zásahu do vlastnických práv navrhovatelky (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 33 Odo 1253/2005 ze dne 31. 1. 2006). Z této skutečnosti navrhovatelka dovozuje i svou aktivní legitimaci pro podání této žaloby. Stavební parcela je nyní veřejným prostranstvím, na němž stojí budova ve špatném technickém stavu, určená spíše (nikoli jistě nebo nutně) k demolici. Odpůrce také přijetím Změny č. 3 de facto „nařídil“ navrhovatelce stávající budovu zdemolovat, a to na náklady navrhovatelky.
 14. Navrhovatelka se domáhá zrušení části územního plánu týkající se vymezení plochy Z91 z důvodů i) vydání opatření obecné povahy v rozporu se zákonem stanoveným postupem; ii) rozpor obsahu opatření obecné povahy se zákonem a iii) zkrácení práv Navrhovatelka v rozporu se zásadou proporcionality.
 15. K rozporu se zákonem stanoveným postupem
 16. Zřízení plochy Z91 je odůvodněno pouze obecným konstatováním slovy „půjde o 2-3 podlažní nadzemní objekt. Parkovací dům je stavbou, kde je veřejný zájem převažuje - zvyšující se příval turistů a rekreantů logicky znamená navyšování kapacity parkovacích míst v Jáchymově a parkovací dům tyto nároky řeší efektivně (při stejné rozloze se vejde 2-3x více vozidel)“.
 17. Podle § 9 odst. 1 Vyhlášky 501/2006 plochy dopravní infrastruktury „obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.“ Uvedené znamená, že vymezení nové samostatné plochy dopravní infrastruktury určené k parkování je sice teoreticky možné, ale jen ve výjimečném případě a při současné absenci jiného řešení. Obvykle to možné není. Je-li zřizována plocha dopravní infrastruktury v rozporu s obvyklým (tedy i očekávatelným) postupem, mělo by být takové rozhodnutí o to pečlivěji také odůvodněno. Zastupitelstvo odpůrce při schvalování Změny č. 3 nejenomže nemohlo odůvodněně vědět, zda je v místě Stavební parcely žádoucí a vhodné stavět parkovací dům, když chybí jakýkoli podklad, studie či nějaký jiný dokument, ale dokonce ani nevědělo, kolik parkovacích míst se má vlastně postavit. Obdobně má navrhovatelka za to, že opatření obecné povahy je nutno velice pečlivě odůvodnit i tehdy, zasahuje-li toto opatření do vlastnických práv třetích osob. Ani z tohoto pohledu odůvodnění zřízení plochy Z91 nemůže obstát, protože ani navrhovatelka a ani stát se z odůvodnění žádným věrohodným způsobem nedozvídají, proč mají být jejich práva zkrácena tak výrazným způsobem, jakým to učinila Změna č. 3. V této souvislosti navrhovatelka připomíná, že ani s ní a nejspíše ani se státem odpůrce nikdy o záměru stavět na jejich pozemcích parkovací dům nejednala. Z žádného dokumentu nelze zjistit, proč by měla být pro zřízení parkovacího domu vhodná právě Stavební parcela. Stejně tak nelze zjistit přiměřenost zvoleného řešení a zejména nemožnost řešení jiného, které se ani nehledalo. Navrhovatelka strohé odůvodnění vymezení plochy Z91 považuje za nepravdivé, když v místě, kde se nachází Stavební parcela, žádná potřeba zřizovat parkovací místa není. Tato skutečnost je dle

navrhovatelky zřejmá již při pohledu na mapu, na snímky z fotomap, z výsledků jednání s Lázněmi Jáchymov a jistě si toho musí být vědomi i zastupitelé odpůrce, resp. osoby, které lokalitu dobře znají. Pokud je z fotomapy vidět pouze 1 obsazené parkovací z celkového počtu 40, jedná se o běžný stav, když na místě velice často parkuje pouze 1-2 vozidla. Nepotřebnost řešení parkování v daném místě je pak zřejmě i důvodem absence řádného odůvodnění, protože záměr vymezit plochu Z91 na výstavbu parkovacího domu řádně a logicky odůvodnit ani nelze.

18. Je-li podle § 19 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona úkolem územního plánování mimo jiné „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika“, tak prověření a posouzení přínosů, problémů a rizik v odůvodnění zcela absentuje, byť problémy a rizika jsou zřejmá již z vlastnických vztahů. Nelze si totiž ani představit, že na pozemcích obce, státu a soukromého subjektu, z nichž je územním plánem nuceně vytvořen jeden funkční celek, budou tyto subjekty stavět a provozovat parkovací dům. Obdobně, pokud je úkolem územního plánování také „prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.“, tak toto se netýká jenom rozpočtu obce, nýbrž i rozpočtu státního. V odůvodnění není jakákoli zmínka o vztazích se státem při zařazení části jeho pozemku do plochy Z91. Obec se k žádným finančním výdajům souvisejícím s výstavbou parkovacího domu očividně nemá, stát o tom nejspíše ani neví a navrhovatelka parkovací dům za své stavět nebude ani na Stavební parcele, natož pak na pozemcích Města Jáchymov a České republiky. Chybí jakéhokoli posouzení případného dopadu jak na rozpočet Města Jáchymov, tak i na státní rozpočet, byť je zřejmé, že dopad do veřejných rozpočtů je nevyhnutný. V této souvislosti lze dodat, že obec sice může v odůvodněných případech zřídit veřejné prostranství na pozemku soukromého subjektu, ovšem nikoli bez náhrady (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1253/2005 ze dne 31. 1. 2006. či usnesení sp. zn. 28 Cdo 3382/2010 ze dne 26. 10. 2020). Změna č. 3 však nic takového ani neposuzuje, natož pak, aby s dopady do rozpočtu počítala či je alespoň zvažovala. Navrhovatelka ostatně již odpůrci avizovala, že od ní bude v této souvislosti požadovat placení částky přesahující 300 000 Kč ročně.
19. Ze shora uvedených důvodů navrhovatelka dovozuje absenci způsobilých rozhodovacích důvodů při schvalování Změny č. 3. a nepřezkoumatelnost části opatření obecné povahy týkající se zřízení plochy Z91. Rozhodnutí o zřízení plochy Z91 není odůvodněno ani z pohledu funkčnosti ani z pohledu vhodnosti, ani z pohledu účelnosti a ani z pohledu úměrnosti (k tomu viz také níže).
20. Navrhovatelka také uvádí, že dle jejího názoru nebyly dodrženy ani další zákonné podmínky v řízení o změně č. 3 územního plánu Jáchymov. Město Jáchymov mimo jiné činilo vše možné pro to, aby Změna č. 3 nebyla známa více, než je bezpodmínečně nutné, a dokonce ji zřejmě tajila i před Městským úřadem Ostrov, který jako obec s rozšířenou působností plní funkci úřadu územního plánování i pro žalovanou, když Město Jáchymov spadá do obvodu jeho rozšířené působnosti. Městský úřad Ostrov tak mimo jiné i poskytuje územně plánovací informaci podle § 21 Stavebního zákona a Městský úřad Ostrov také navrhovatelce (resp. osobě s navrhovatelkou spolupracující na plánovaném developerském projektu) dne 17. 6. 2021 poskytl územní informaci, že Stavební parcela je zařazena do plochy smíšené obytné – městské (SM) s tím, že jsou přípustné např. stavby bytových domů či staveb pro služby a další přípustné podmínky pro Stavební parcelu. O

zřízení plochy Z91 se Městský úřad Ostrov jako úřad územního plánování ani nezmínil, byť návrh Změny č. 3 již byl v pokročilé fázi rozpracování a návrh zřídit plochu Z91 již existoval. Skutečnost, že Městský úřad Ostrov jako úřad územního plánování o ničem nevěděl, je zřejmě důsledkem toho, že Změnu č. 3 nepřipravoval Odbor rozvoje a územního plánování v Ostrově, nýbrž tzv. „létající pořizovatel“ podle § 6 Stavebního zákona a úřadu územního plánování nebyly poskytnuty o návrzích na změny v územním plánu.

21. B. K rozporu obsahu Změny č. 3 se zákonem
22. Navrhovatelka úvodem této části uvádí, že si je vědoma toho, že dle stávající judikatury soudy nejsou od toho, aby rozhodovaly, které funkční určení je vhodnější, ale posuzují primárně zákonnost. Navrhovatelka zároveň uvádí, že rozpor se zákonem může vyplývat i z jiných částí tohoto návrhu. Navrhovatelka je přesvědčena, že zřízení plochy Z91 způsobem, jakým učinila Změna č. 3, je porušením elementárních pravidel pro územní plánování. Je-li cílem územního plánování účelné využití území, tak k tomuto vymezením plochy Z91 jako plochy dopravní infrastruktury určené pro výstavbu parkovacího domu rozhodně nedošlo. Obdobně to platí z pohledu funkčnosti, když současný stav neplní žádnou jinou funkci než tu, že navrhovatelka nemůže realizovat svůj zamýšlený developerský projekt. To vše při uvědomění si skutečnosti, že na této ploše žádný parkovací dům stát nebude. Naopak výsledkem zřízení plochy Z91 je vytvoření „mrtvé zóny“ s rozpadající se budovou v právním režimu veřejného prostranství. Uvedené znamená, že nebyly dodrženy ani základní cíle územního plánování a její úkoly tak, jak jsou vymezeny v 18 a § 19 Stavebního zákona.
23. C. K proporcionalitě
24. Proporcionalita je v širším smyslu chápána jako přiměřenost právní regulace z hlediska její potřeby a vhodnosti (tedy jestli je opatření obecné povahy potřebné a nelze-li sledovaného cíle dosáhnout jiným způsobem) a úměrnosti (tedy co nejmenších zásahů do práv jiných osob). Navrhovatelka má za to, že byť potřeba ani vhodnost zřízení plochy Z91 nebyly vůbec posuzovány, je ze všech skutkových okolností zmíněných shora zřejmé, že toto vymezení plochy Z91 jako plochy dopravní infrastruktury určené k výstavbě parkovacího domu není ani potřebné a ani vhodné. Obdobně úměrnost také nebyla vůbec posuzována, ale je zřejmé, že vytvořením jednoho funkčního celku z pozemků patřícím obci, soukromému subjektu a státu, tedy pozemků patřícím subjektům se zcela rozdílnými zájmy, z nichž žádný s výstavbou parkovacího domu nepočítá, se vytvoří spíše celek nefunkční. Podmínka úměrnosti, či přiměřenosti zásahu do práv jiných osob takovým postupem nemůže být splněna. Navrhovatelka v tomto bodě také uvádí, že vymezení plochy Z91 tak, jak bylo učiněno Změnou č. 3, považuje za šikanózní. K tomuto závěru dospěla navrhovatelka zejména na základě toho, že umístění parkovacího domu na ploše Z91 nelze odůvodnit ani z pohledu funkčnosti ani z pohledu vhodnosti a ani z pohledu účelnosti. Naopak je neúměrné vzhledem k výrazným zásahům do práv zejména navrhovatelky. Zároveň odpůrce nijakým způsobem neřeší financování výstavby parkovacího domu, ani s ničím takovým nepočítá, o ničem takovém nezahájila ani žádné jednání, nevypořádává pozemek státu a ostatně ani nezohledňuje dopad případné výstavby do žádného z rozpočtů. Podle navrhovatelky je tak zřejmé, že odpůrce si musí být vědom toho, že na ploše Z91 žádný parkovací dům stát nebude. O záměrech takového šikanózního jednání může navrhovatelka pouze spekulovat, byť dle jejího názoru vše

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

nasvědčuje tomu, že záměrem je omezovat konkurenci jiných developerů/jiného developera činných/činného ve Městě Jáchymov tak, aby bylo možno dosahovat vyšších zisků při prodeji projektů realizovaných těmito jinými developery/jiným developerem.

III.

Vyjádření odpůrce k návrhu

25. Odpůrce nesouhlasí s námitkami navrhovatelky, které uvádí v návrhu. Námitky navrhovatelky jsou poměrně zkreslené a navrhovatelka opomíjí sdělit soudu podstatné právní aspekty a skutkově podstatné informace tak, aby soud byl schopen objektivně hodnotit celý stav. Výše nadepsaný soud jistě ze správního spisu sezná realie.
26. Pokud navrhovatelka napadá odpůrce v té věci, že odpůrce byl pořizovatelem změny územního plánu, tj. změny územního plánu č. 3., která se dotýká i předmětné nemovitosti ve vlastnictví navrhovatelky, musí se odpůrce proti tomuto ohradit. Vzhledem k tomu, že odpůrce nebyl obcí oprávněnou k tomuto jednání, nemohl pořízení změny č. 3 územního plánu provést. Pořizovatelem tak byla obec Ostrov, tj. obec s rozšířenou působností, která pro okolní obce tyto úkony zajišťuje. Konkrétně Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování. Obec Ostrov tak od v roce 2015 do 9. 12. 2020 prováděla úkony a celý proces spojený se změnou územního plánu č. 3. Odpůrce až na základě předávacího protokolu ze dne 9. 12. 2020 převzal dokumentaci se změnou spojenou. Pokud tedy navrhovatelka tvrdí, že odpůrce zamlčel obci Ostrov jakékoliv skutečnosti, nemůže tento argument obstát.
27. Navrhovatelka ve svém návrhu zcela opomenula podstatnou informaci. Navrhovatelka předmětný pozemek nabyla do vlastnictví až smlouvou kupní ze dne 15. 6. 2021 a ze dne 14. 7. 2021. To nejdůležitější ovšem je, že již v říjnu 2017 pořizovatel změny č. 3 územního plánu (Městský úřad Ostrov) zařadil plochu Z 91 jako dopravní stavbu. Ani v říjnu 2017 a ani kdykoliv později právní předchůdce navrhovatelky ve vlastnictví neuplatnil v rámci projednávání změny č. 3 územního plánu připomínky, námitky nebo výhrady. Již tyto skutečnosti - neuplatnění námitek a výhrad změny územního plánu č. 3 - ze strany navrhovatelky a jeho právních předchůdců ve vlastnictví - představuje nedůvodnost návrhu. Zejména při veřejném projednání návrhu změny č. 3 konaném dne 5. 4. 2018 právní předchůdce navrhovatelka neuplatnil připomínky, námitky nebo výhrady. Ve veřejné vyhlášce Městského úřadu Ostrov.
28. Navrhovatelka tak v současné době napadá odpůrce, že jeho postup omezuje vlastnické právo navrhovatelky, ale je to právě navrhovatelka, která pochybila, když si řádně neprověřila právní stav nemovitostí, které nabyla kupními smlouvami. Pokud navrhovatelka, jakožto nabyvatel a neprověřila právní stav a související změny, které byly obecně známé, nelze toto pochybení brát k tíži právě odpůrce. Záměr odpůrce k pořízení změny územního plánu byl vyvěšen dne 17. 2. 2015 a sejmuto dne 30. 6. 2015. Od této chvíle musel právní předchůdce navrhovatelky (tj. bývalý vlastník) být seznámen s tím, že může dojít ke změnám využití ploch v obci. Následně bylo postupováno dle předpisů, tedy právní předchůdce navrhovatelky (tj. bývalý vlastník) byl zcela jistě srozuměn s tím, že ohledně jeho nemovitosti je vedena změna a že jeho nemovitost od samého počátku změnou stížena. Tento se však nebránil a nikterak nevystupoval. Pokud tedy navrhovatelka nyní argumentuje zásahem do svých práv, měl si navrhovatelka řádně prověřit souvislosti, než transakci provedla. Veškeré informace jsou zcela veřejné a

dohledatelné, tj. navrhovatelka se tak nemůže dovolávat toho, že obeznámena nebyla, nebo že jí bylo cokoli zamlčeno. Odpůrce dále dodává, že dle spisové dokumentace navrhovatelka po celou dobu ani neprojevila zájem o tuto změnu, nikterak se nevyjadřovala. V tomto směru tak tvrzení navrhovatelky nemohou obstát. Ačkoliv navrhovatelka odkazuje na konkrétní ustanovení právních předpisů, zcela opomenula tu skutečnost, že v současné době probíhá změna č. 5. územního plánu. Navrhovatelka měla možnost například na veřejném projednání námitek změny č. 5. územního plánu dne 7. 6. 2023 uplatnit svoje argumenty a návrhy, avšak ani zde takto neučinila. Namísto podaného návrhu, tak navrhovatelka již dávno mohla a měla uplatnit své připomínky a návrhy na změnu využití předmětné plochy, do které nemovitost navrhovatelky spadá, tj. měl využít veškeré možné prostředky. Navrhovatelka však do současné doby jakýkoliv krok neučinila.

29. Odpůrce se sice nemůže vyjádřit s odkazem na shora uvedené, z jakého důvodu je nemovitost navrhovatelky zařazena právně do využití plocha pro dopravu určenou k výstavbě parkovacího domu. Odpůrce však může potvrdit, což dokládá i správním spisem, že nemovitost navrhovatelky byla takto koncipována od samého počátku projednání změn. Dne 1. 6. 2022 bylo např. konáno veřejné projednání změny, tj. v době, kdy byla navrhovatelka vlastníkem předmětných nemovitostí. Na tomto projednání ani následně nevznesla navrhovatelka jakoukoliv námitku nebo se jinak neohradila proti zařazení plochy Z91 do výše uvedeného zařazení.
30. Navrhovatelka napadá negativní zásah do vlastnického práva navrhovatelky. K tomuto se odpůrce již vyjádřil, tj. navrhovatelka měla povinnost si řádně před investicí prověřit veškeré skutečnosti, které byly obecně dostupné. Pochybení na straně navrhovatelky tak nemůže být zhojováno cestou správního soudnictví. Výše nadepsaný soud ze zaslaných podkladů a správního spisu jistě dovodí, že jednání odpůrce bylo a je zcela v souladu se zákonem, tj. i procesními postupy. Pokud navrhovatelka napadá neekonomičnost stavby parkovacího domu a jeho nevyužití fotkami z internetových vyhledávačů, musí odpůrce shrnout, že takovéto důkazy jsou irelevantní. Právě ze strany Lázní Jáchymov a dalších apartmánů je dlouhodobě poptáváno parkování pro klienty, kteří jsou v Jáchymově delší dobu a potřebují vozidla odstavit. Dokládání fotografií ze strany navrhovatelky tak nemůže mít pro věc podstatnou důkazní hodnotu a je zcela subjektivní. Navrhovatelka v uvedeném návrhu napadá odpůrce s tím, že jednáním, tj. přijetím změny č. 3., která je řešena od roku 2015, dává prospěch jiným developerům. Navrhovatelka k tomuto tvrzení nedoložila relevantní důkazy. Tvrzení navrhovatelky je spíše vedeno účelovou snahou využít mediální a politickou kampaň, která v současné době odpůrce sužuje ve svůj prospěch a pokusit se zahladit své pochybení v době investorského záměru. Navrhovatelka zakoupila nemovitosti za účelem podnikání. Podnikání je spojeno s podnikatelským rizikem, kdy každý podnikatel jedná na svůj účet a svoji odpovědnost. Nelze tedy zhojovat podnikatelské riziko skrze cesty správního soudnictví.
31. Výše nadepsaný soud tak musí v tomto případě hodnotit věc tak, že pokud navrhovatelka měla zájem nemovitost nabýt za účelem realizace developerského projektu, musela mít odbornost týkající se nemovitostí a výstavby, a otázku možnosti realizace projektu na nabývaných nemovitostech musela ověřovat jako první. Tedy shrnuto, navrhovatelka měl a mohl prověřit řádně v roce 2021 a 2022 právní stav a mohl zjistit proces změny územního plánu č. 3., na základě, které by byla schopna řádně zhodnotit právní stav nemovitosti a

řádně zhodnotit svoji investici před její realizací, tedy jak je shora uváděno, zvážit podnikatelské riziko.

IV.

Replika navrhovatelky

32. K otázce aktivní legitimace navrhovatelka uvádí, že z žádného právního předpisu nevyplývá, že by k podání návrhu na zrušení části územního plánu vydaného formou opatření obecné povahy musela být splněna podmínka podání námitek ve správním řízení o změně územního plánu.
33. Navrhovatelka má naopak za to, že tato otázka byla vyřešena i ustálenou judikaturou, když např. v usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2006, čj. 2 Ao 2/2006-62 je mimo jiné uvedeno, že *„...není v zásadě podstatné, zda navrhovatel byl účastníkem předchozího řízení o pořizování územně plánovací dokumentace, jelikož účastenství v tomto typu správního řízení a v řízení o soudním přezkumu vydaného rozhodnutí je třeba posuzovat relativně odděleně. Koncepce soudního přezkumu v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy totiž není založena na principu formální či materiální subsidiarity v tom smyslu, že by aktivní legitimace k podání takového návrhu náležela pouze tomu, kdo svoje práva uplatňoval v řízení předchozím, tzn. v řízení o vydání opatření obecné povahy.“* K otázce aktivní legitimace se výslovně vyjádřil i rozšířený senát Nejvyššího správního soudu ve svém usnesení č. j. 1Ao 2/2010-116, když ve výroku I. tohoto usnesení jasně uvedl, že *„Skutečnost, že navrhovatel v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (§ 101a a násl. soudního řádu správního) neuplatnil námitky či připomínky ve fázích přípravy opatření obecné povahy, jej nezabývá práva takový návrh podat. Návrh proto nemůže soud pro nedostatek aktivity navrhovatele v předcházejících fázích řízení správního odmítnout pro nedostatek procesní legitimace.“* Aktivní legitimace navrhovatelka je podmíněna toliko tvrzením o dotčení jejích hmotných práv, což navrhovatelka jasně a konsekventně tvrdí. Námitka odpůrce o nedostatku aktivní legitimace navrhovatelky je lichá
34. Pokud navrhovatelka označila odpůrce za pořizovatele Změny č. 3, bylo tomu tak proto, že od roku 2020 pořizoval Změnu č. 3 odpůrce prostřednictvím tzv. „létajícího pořizovatele“, v důsledku čehož odpůrce splňoval podmínky pořízení Změny č. 3 a dle názoru navrhovatelka do postavení pořizovatele odpůrce i vstoupil. Tato otázka je však z pohledu rozhodnutí ve věci nepodstatná.
35. K obecnému tvrzení odpůrce o poptávání parkování ze strany Lázní Jáchymov navrhovatelka již uvedla vše podstatné v návrhu a navrhla ke svým tvrzením i provedení důkazu. V této souvislosti odpůrce také poukazuje na skutečnost, že nové parkovací plochy v obci Jáchymov zřizuje prakticky každá ze změn územního plánu Jáchymov a parkování v obci je tak průběžně řešeno.
36. Uvádí-li odpůrce, že v návrhu uvedené skutečnosti jsou zkreslené, navrhovatelka se proti takovému tvrzení ostře ohrazuje. Veškeré podstatné skutečnosti jsou uvedeny pravdivě a navrhovatelka žádný údaj nezkrátila ani nijak jinak neupravovala. Činí-li navrhovatelka v žalobě skutkové závěry, jedná se právě o skutkové závěry (nikoli skutková tvrzení) odůvodněné pravdivými skutečnostmi. Jediná domněnka (nikoli závěr), který navrhovatelka v návrhu činí a blíže jej neodůvodňuje, je zmínka o upřednostňování jiného developera v obci Jáchymov. Nelze ale nevnímat, že informace o upřednostňování

konkrétního developera v Jáchymově je již delší dobu věcí veřejnou, což ostatně odpůrce sám ve svém vyjádření k návrhu de facto uvádí. K tomu je nutno poznamenat, že tato zmínka, kterou sama navrhovatelka v návrhu označuje jako spekulativní, není pro rozhodnutí ve věci podstatná.

37. Navrhovatelka v žalobě avizovala také pozdější zaslání odborného vyjádření týkajícího se ekonomičnosti výstavby parkovacího domu. S ohledem na chybějící vstupní údaje – zejména velikost a kapacitu parkovacího domu, které ve Změně č. 3 nejsou uvedeny, nebylo reálné nechat vypracovat znalecký posudek. Navrhovatelka tak poptala vypracování odborného vyjádření na informativní hrubý odhad předpokládaných nákladů na výstavbu parkovacího domu na ploše Z91 v souladu s nyní platným a závazným územním plánem. Navrhovatelka k důkazu zasílá odborné vyjádření Ing. arch. D. Z., autorizovaného architekta, který zpracoval odborné vyjádření toliko na základě statistických dat do roku 2021. Podle tohoto vyjádření byly náklady na výstavbu menší verze parkovacího domu odhadnuty na 248 mil. Kč, resp. 210 mil. Kč (podle toho, zda se použije údaj o obestavěném prostoru nebo údaj o průměrné ceně parkovacího stání). Náklady na – dle územního plánu možnou – větší verzi parkovacího domu by byly přibližně o 1/3 vyšší. To vše při cenách do roku 2021 a bez souvisejících nákladů zejména na demolici stávajícího objektu, nákladů spojených se založením stavby ve svahu (pozemek patří Lesům ČR zahrnutý do plochy Z91 je strmě svažité) či vybudování přípojek a přeložek sítí.
38. Pro úplnost navrhovatelka uvádí, že v Ing. arch. Z. použitých statistických databázích nejsou zahrnuty náklady na výstavbu největšího parkovacího v ČR nacházejícího se v Praze na Černém Mostě, který byl dokončený teprve koncem roku 2021 za cenu celkem 525 mil. Kč bez DPH, což při kapacitě 886 parkovacích míst představuje cenu za jedno parkovací stání ve výši přes 600 tis. Kč bez DPH. Ve vztahu k případné stavbě parkovacího domu lze uzavřít, že náklady na takovou stavbu by byly jistě v řádu několika set milionů korun. Z rozpočtu odpůrce na rok 2023 je patrné nejenom to, že se o výstavbě žádného parkovacího domu ani neuvažuje, nýbrž také skutečnost, že odpůrce pracuje s celkovými ročními příjmy ve výši 104 mil. Kč. Podle názoru navrhovatelky je zřejmé, že i kdyby polovina nákladů za stavbu parkovacího domu byla uhrazena z fondů EU a druhou polovinu by strana odpůrčí chtěla financovat z úvěru, tak by odpůrce jen stěží mohl splácet úroky z úvěru, natož pak jeho jistinu. Dále je zřejmá skutečnost, že zastavěná plocha největšího parkovacího domu v ČR činí 7 457 m² a plocha Z91 určená dle Změny č.3 k zastavění několikapodlažním parkovacím domem činí 6 858 m², takže se má jednat o parkovací dům velikostně srovnatelný (byť o něco menší) s největším parkovacím domem v ČR. V Jáchymově. Na místě, na kterém v současné době nikdo neparkuje. A za peníze, na které odpůrce nemá a nejméně v nejbližších desetiletích ani mít nebude.
39. Navrhovatelka si je vědoma toho, že v předchozím odstavci činí laické posouzení ekonomických souvislostí. Toto je však způsobeno primárně absencí odůvodnění Změny č. 3 a absencí posouzení dopadů do veřejných rozpočtů (jak je již uvedeno v žalobě). Navrhovatelka při svých závěrech vychází z odborného posouzení a veřejně dostupných ověřitelných informací a má za to, že i laikovi musí být zřejmé, že je naprosto nereálné, aby odpůrce vůbec byl schopen financovat či zajistit financování „zamýšleného“ parkovacího domu.

V.

Posouzení věci soudem

40. V souladu s § 101b odst. 3 a § 101d odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.s.“) soud přezkoumal napadené opatření obecné povahy v rozsahu a z důvodů uvedených v návrhu a vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy.
41. Soud o žalobě rozhodoval bez nařízení jednání, neboť s tím účastníci vyslovili souhlas.

VI.

Rozhodnutí soudu

42. Návrh není důvodný.
43. Předmětem sporu mezi účastníky byla zákonnost vymezení plochy Z91 nacházející se v ulici K Lanovce, která má být ve smyslu územního plánu funkčně využita jako „*Plocha pro dopravu (DS)*“ za podmínek, že „*bude určena pro výstavbu parkovacího domu*“, který „*bude mít 2 – 3 nadzemní podlaží*“ a půjde o řešení „*dopravně napojené na stávající silnici*“. Sporná plocha je v územním plánu popsána jako „*vymezení nové zastavitelné plochy Z91 pro plochy dopravy DS (6 858 m²) pro parkovací dům o 2 – 3 nadz. podlažích (částečně místo původní návrhové plochy smíšené obytné SM)*“. Změna využití území je odůvodněna tak, že „*plocha ve východní části sídla Jáchymov (ulice K Lanovce) pro realizaci parkovacího domu - půjde o 2-3 podlažní nadzemní objekt. Parkovací dům je stavbou, kde je veřejný zájem převažuje – zvyšující se příval turistů a rekreatantů logicky znamená navyšování kapacity parkovacích míst v Jáchymově a parkovací dům tyto nároky řeší efektivně (při stejné rozloze se vejde 2-3x více vozidel)*“.
44. Argumentaci navrhovatelky uplatněnou v návrhu stran tvrzené nezákonnosti, resp. nepřezkoumatelnosti vymezení shora uvedené plochy lze shrnout v tom směru, že územní plán nedostatečně odůvodňuje potřebnost výstavby parkovacího domu vhodnost jeho umístění na daném místě, podle navrhovatelky rovněž zcela absentuje prověření a posouzení přínosů, problémů a rizik odpůrkyní zvolené řešení. Odůvodnění nijak nereaguje na to, že navrhovatelka ani jiné subjekty, v jejichž vlastnictví jsou pozemky v řešené ploše, nemíní parkovací dům realizovat.
45. Na navrhovatelkou uplatněné důvody nahlížel soud optikou konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu (viz např. rozsudek ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019 – 32), podle níž v první řadě platí, že „*územní plán jako opatření obecné povahy obsahuje jednak vlastní odůvodnění, jednak odůvodnění rozhodnutí o námitkách. Vlastní odůvodnění bývá spíše v obecné rovině, zatímco rozhodnutí o námitkách jako zvláštní část odůvodnění opatření obecné povahy umožňuje individuálně reagovat na konkrétní výtky, jež proti regulaci uplatnili v procesu pořizování územního plánu jednotliví dotčení vlastníci, a musí z něho být seznatelné, z jakého důvodu považuje obec uplatněné námitky za liché, mylné či vyvrácené nebo proč považuje tvrzené skutečnosti za nerozhodné či nesprávné, stejně jako běžné správní rozhodnutí; srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010 – 169, č. 2266/2011 Sb. NSS.*“ Z hlediska nyní projednávané věci je z tohoto hlediska klíčové, že navrhovatelka (její právní předchůdce), setrvala v průběhu procesu přijímání územního plánu zcela pasivní, nevznesla námitky, ani s odpůrcem nevedla jakoukoliv diskuzi při veřejném projednání územního plánu. Při absenci polemiky s územním plánem přijatým

řešením tedy relativní obecnost odůvodnění nemůže způsobit bez dalšího jeho nezákonnost, pro kasaci by byl dán důvod jen ve výjimečných případech, v nichž a) by soud shledal procesní pochybení odpůrce takové intenzity, že znemožnilo navrhovatelce bránit se včas proti zařazení svého pozemku do plochy, b) dovodil závažnou nezákonnost územního plánu spočívající v porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy (podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 AOs 3/2013 – 29). V tomto rozsudku kasační soud navíc výslovně dovodil, že *„sama obecnost odůvodnění územního plánu takovýto případ zásadní nezákonnosti nepředstavuje.“*

46. Při vztažení právě uvedených východisek na poměry nyní projednávané věci platí, že navrhovatelka nemohla být se svou argumentační linií úspěšná. Je třeba si uvědomit, že výše citované odůvodnění změny územního plánu, proti němuž navrhovatelka brojí, obsahuje přes svou relativní obecnost jasně formulovaný důvod, které vedl odpůrce k přijetí daného řešení – konkrétně zvyšující se počet turistů, na který je nezbytné reagovat zvýšením parkovacích kapacit obce, přičemž zvolená reakce odpůrce, tedy určení prostoru pro stavbu parkovacího domu se na první pohled jeví jako logické řešení, které je v souladu s udržitelným rozvojem obce odpůrce.
47. Soud zdůrazňuje, že naprostá většina návrhových tvrzení uplatněných v návrhu se z hlediska skutečného obsahu týká vhodnosti, funkčnosti zvoleného využití plochy Z91 či jeho přiměřenosti ve vztahu k zásahu do vlastnického práva navrhovatelky. Soud zdůrazňuje, že navrhovatelkou uváděné skutečnosti by vskutku mohly být relevantní a odpůrce by se jimi musel věrohodně vypořádat za situace, v níž by byly uplatněny již v procesu přijímání územního plánu. K tomu ovšem v nyní projednávané věci nedošlo, jak již bylo uvedeno shora. Na tomto místě je třeba opětovně připomenout závěry kasačního soudu, který uvažil, že *„po soudu nelze požadovat, aby provedl odbornou úvahu ve směru vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu na jedné straně a ochrany vlastnictví či jiného práva navrhovatele na straně druhé, pokud tuto úvahu před ním neprovedl z důvodu zaviněné pasivity navrhovatele příslušný správní orgán. Takovýto postup by byl rozporný s ústavní zásadou dělby moci, s právem na samosprávu i s ochranou právní jistoty dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy opatření obecné povahy.“* (rozsudky ze dne 7. 10. 2011, sp. zn. 6 Ao 5/2011, a ze dne 13. 5. 2014, sp. zn. 6 AOs 3/2013)
48. Vzhledem k tomu, že soud neshledal návrh důvodným, v souladu s ustanovením § 101d odst. 2 věta druhá s.ř.s., rozhodl o zamítnutí návrhu.

VII.

Odůvodnění neprovedení důkazů

49. Soud neprovedl navrhovatelkou navrhované důkazy, neboť se ve vztahu k posouzení důvodnosti návrhu byly nadbytečnými, když soud vycházel toliko z obsahu správního spisu s ohledem na rozhodovací důvody formulované výše.

VIII.

Náklady řízení

50. Podle § 60 odst. 1 s.ř.s. by měl právo na náhradu nákladů řízení odpůrce, když měl ve věci samé plný úspěch. Odpůrci nicméně žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly, a proto mu soud právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat do dvou týdnů po jeho doručení kasační stížnost. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. Lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Plzeň 3. ledna 2024

Mgr. Lukáš Pišvejc v.r.
předseda senátu