



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Tomáše Foltase, soudce Faisala Husseiného a soudkyně Lenky Krupičkové v právní věci navrhovatele: **BWS RENOVA RAIL s. r. o.**, se sídlem Záhumenní 45, Šenov u Nového Jičína, zastoupen JUDr. Tomášem Vymazalem, advokátem se sídlem Wellnerova 1322/3C, Olomouc, proti odpůrci: **obec Pržno**, se sídlem Pržno 201, Pržno, zastoupen Mgr. Jiřím Nezhybou, advokátem se sídlem Údolní 33, Brno, o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – změny č. 3 Územního plánu Pržno, v řízení o kasační stížnosti navrhovatele proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. 6. 2024, č. j. 79 A 1/2024-39,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se z a m í t á .**
- II. Navrhovatel **je p o v i n e n** zaplatit odpůrci náhradu nákladů řízení ve výši 4 114 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Jiřího Nezhyby.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Navrhovatel vlastní v obci Pržno mj. pozemek p. č. 849/1. Tento pozemek byl v územním plánu obce veden jako smíšená plocha obytná a navrhovatel jej dle svého tvrzení koupil s úmyslem vystavět na něm tři rodinné domy a také dočasnou stavbu lesní školky. Změnou č. 3 Územního plánu Pržno ze dne 13. 12. 2023 došlo ke změně využití pozemku na plochu smíšenou nezastavěného území, kdy současně byla zrušena hranice zastavitelného území, která vedla po severní a východní straně navrhovatelova pozemku. Návrhem podaným ke Krajskému soudu v Ostravě se navrhovatel domáhal zrušení změny č. 3 Územního plánu Pržno.

[2] Krajský soud návrh zamítl.

[3] Krajský soud upozornil, že změna územního plánu může podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu působit pouze do budoucna a nemá žádný vliv na dříve pravomocně vydaná územní rozhodnutí, případně na užívání dříve postavených staveb. Navrhovatel v nyní přezkoumávané věci uvedl množství „příprav“, z nichž však žádná neměla podstatný vliv na pořízení změny územního plánu – navrhovatelem zmiňované přípravy stavebního záměru spočívaly toliko v zajištění financování stavebního záměru, zajištění nezbytných podkladů a vyřízení právní agendy. Navrhovatel nedisponuje pravomocným územním rozhodnutím, dokonce ani netvrdil, že by o něj již požádal.

[4] Podle krajského soudu odpůrce provedl aktualizaci zastavěného území obce v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a k předmětnému pozemku konkrétně uvedl, že ten byl v době zpracování územního plánu z roku 2013 celý oplocen a funkčně tvořil souvislý celek s domem č. p. 59, proto byl zařazen do plochy smíšené obytné. Následně však došlo ke změně způsobem, že funkční celek s domem tvoří jen oplocená východní část pozemku, kdežto západní část je společně se sousedním pozemkem p. č. 847 součástí uceleného bloku zemědělské půdy a volné, nezastavěné krajiny, navíc přímo navazující na pozemky lesa. Proto byla západní část přerazena do plochy smíšené nezastavěného území. V odůvodnění změny územního plánu odpůrce dále uvedl, že změnou č. 3 došlo ke zmenšení výměry navržených zastavitelných ploch pro bydlení, uvedl počty předpokládané potřeby bytů v obci, s tím, že převis nabídky ploch pro bydlení bude činit cca 120 % oproti dosavadním cca 130 %. Jedinou navrhovatelovou aktivitou známou odpůrci z úřední činnosti jsou povolené bourací práce na odstranění vodovodní přípojky na předmětném pozemku, v lokalitě pozemku je naprosto nevyhovující dopravní obsluha, lokalita není vhodná pro rozvoj bydlení, územní plán směřuje rozvoj bydlení jinak. I odůvodnění změny týkající se navrhovatelova pozemku tedy krajský soud shledal logické a dostačující.

[5] Krajský soud k příslušné námitce navrhovatele uvedl, že společnost Mevra Energy s. r. o. podala námitku dne 15. 9. 2023 a navrhovatel dne 9. 10. 2023. Obě námitky byly s ohledem na konec lhůty pro jejich uplatnění (10. 7. 2023) opožděné, což také odpůrce uvedl ve vypořádání; obě námitky odpůrce i přesto věcně vypořádal. Obě námitky se týkaly zmenšení zastavitelnosti pozemků. Potud lze vysledovat shodu. Důvodem, proč bylo společnosti Mevra Energy vyhověno, byl zcela konkrétně uvedený veřejný zájem na výrobě elektřiny z obnovitelných zdrojů, kdy se jednalo o plochu VS1 – plochu smíšenou výrobní určenou výhradně pro stavby a zařízení solárních elektráren. Společnost v námitce poukázala na to, že s ní odpůrce jednal o možnosti zásobovat obecní objekty právě z rozšíření fotovoltaické elektrárny. Na základě toho soud uvedl, že nepovažuje obě námitky za natolik totožné, aby bylo možno hovořit o případné nerovnosti v rozhodování odpůrce. Plánované využití pozemků je odlišné, rozdílnost byla odpůrcem popsána a vyargumentována. Pokud jde o otázku časové posloupnosti, zastupitelstvo mělo dne 25. 9. 2023 k dispozici podnět společnosti Mevra Energy z 15. 9. 2023, proto jej mohlo projednat a rozhodnout o něm. Naproti tomu navrhovatel byl podle svého vlastního tvrzení na tomto zasedání pouze vyzván, nechtě předložit doklady o svém záměru – odpůrce se tedy k jeho věci zatím nijak nevyjadřoval, neboť neměl k čemu.

pokračování

II. Shrnutí argumentů kasační stížnosti, vyjádření odpůrce, stěžovatelova replika

Kasační stížnost

[6] Proti rozsudku krajského soudu podal navrhovatel (nyní již *stěžovatel*) kasační stížnost.

[7] Stěžovatel připustil, že dosud nedisponuje pravomocným územním rozhodnutím ve vztahu k plánovanému stavebnímu záměru. Má však za to, že věc nelze posuzovat s ohledem na veškeré okolnosti věci přepjatě formalisticky a pouze v kontextu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 12. 2023, č. j. 4 As 383/2021-43, ze kterého vyšel krajský soud.

[8] Stěžovatel upozorňuje, že odpůrce měl povědomí o určitých stavebních aktivitách stěžovatele na daném pozemku. Navíc nejpozději na zasedání zastupitelstva odpůrce dne 25. 9. 2023 se odpůrce dozvěděl o tom, že na daném pozemku je určitý stavební záměr realizován a vyžádal si k němu podklady, které mu byly stěžovatelem dodány. V návaznosti na domluvu se starostou odpůrce stěžovatel poté očekával, že mezi odpůrcem a stěžovatelem proběhne avizované jednání. Odpůrce před přijetím předmětné změny územního plánu tedy věděl, že zde stěžovatel začal realizovat stavební záměr v legitimním očekávání, že zastavitelnost pozemku zůstane zachována. Stěžovatel je toho názoru, že nelze bez dalšího uzavřít, že stěžovatel nemohl být v legitimním očekávání, že se situace na jeho pozemku nezmění, jak to učinil krajský soud.

[9] Dále stěžovatel nesouhlasí ani s posouzením krajského soudu ohledně dostatečnosti odůvodnění změny využití stěžovatelova pozemku. Podle stěžovatele odpůrce odůvodnil změnu územního plánu pouze velmi obecně a vágně. Za nedůvodnou a ničím nepodloženou považuje stěžovatel odpůrcovu argumentaci nedostatečnou dopravní obslužností. Stěžovatelův stavební záměr ani nemohl narušit či ohrozit krajinný ráz lokality. Podle stěžovatele jeho záměr naopak do lokality zapadal. Je pravda, že jeho stavební záměr měl být postaven v okrajové části obce, nicméně v okrajových částech obce je v současné době prováděna téměř veškerá nová výstavba.

[10] Stěžovatel rovněž nadále nesouhlasí s nerovným přístupem ve vztahu k němu a společnosti Mevra Energy. Zatímco stěžovatelovým námitkám odpůrce nepřisvědčil, námitkám společnosti Mevra Energy ano. Stěžovatel nerozporuje, že by nebyl dán veřejný zájem na výrobě elektrické energie z obnovitelných zdrojů u společnosti Mevra Energy, nicméně shodně byl dán veřejný zájem na zlepšení bytové situace a zajištění dostatečné kapacity v předškolních zařízeních u stěžovatele. Odpůrce však přihlédl k veřejnému zájmu pouze u společnosti Mevra Energy a u stěžovatele jej nezohlednil. Stěžovatel i společnost Mevra Energy měli své stavební záměry v určité fázi přípravy a s jistým prvkem veřejného zájmu; zatímco společnosti Mevra Energy bylo vyhověno, stěžovateli nikoli.

Vyjádření odpůrce

[11] Ke kasační stížnosti se vyjádřil odpůrce, který navrhl její zamítnutí.

[12] Úvodem svého vyjádření odpůrce upozornil, že stěžovatelova kasační stížnost se v podstatě shoduje s jeho návrhem na zrušení změny územního plánu, který již posoudil krajský soud.

[13] K údajnému porušení stěžovatelova legitimního očekávání ve využití pozemku odpůrce uvedl, že možnost provozování lesní školky na pozemku není ani po změně územního plánu dotčena a změna územního plánu se týká pouze záměru výstavby rodinných domů. Podle odpůrce je podstatné, že stěžovatel nedisponoval žádnými územními rozhodnutími, které by se k jeho záměrům vztahovaly. Proto bylo legitimní, pokud odpůrce změnil územní plán a možnost využití předmětného pozemku. Není možné, aby odpůrce vyčkával na dokončení každého stavebního záměru, který může být klidně i ve zcela rané fázi. Takový přístup by prakticky znemožnil změny územních plánů. To podle odpůrce ostatně potvrdil i Nejvyšší správní soud ve své judikatuře, ve které zdůraznil, že soukromé osoby nemohou spoléhat, že podmínky stanovené územním plánem zůstanou jednou provždy neměnné. Stěžovatelův pozemek byl vymezen jako plocha smíšená obytná již od přijetí územního plánu Pržno v roce 2013. Na pozemku navíc nastaly změny, díky kterým došlo i ke změně jeho funkčního využití. Stěžovatel, resp. předchozí vlastník měli možnost zahájit výstavbu minimálně po dobu deseti let, ale nestalo se tak a jednalo se o dlouhodobě nevyužitý pozemek. Dlouhodobé nevyužití plochy je podle judikatury správních soudů legitimním důvodem k vynětí pozemku ze zastavitelných ploch.

[14] Dále odpůrce upozornil, že stěžovatel měl dostatek času vyjádřit se k zamýšlené změně územního plánu – návrh byl vystaven k nahlédnutí od 31. 5. 2023 do 10. 7. 2023. Stěžovatel podal námitky až dne 9. 10. 2023, tedy téměř tři měsíce po uplynutí lhůty k jejich podání. Není povinností odpůrce jednotlivě informovat subjekty dotčené zamýšlenou změnou územního plánu, na to odpůrce ostatně nemá ani kapacitu.

[15] Odpůrce dále nesouhlasí, že by jeho odůvodnění změny územního plánu bylo nedostatečné. Zde odpůrce odkázal na textovou část změny územního plánu, kde se komplexně zabýval situací v obci i konkrétní lokalitě a změnu územního plánu řádně a dostatečně odůvodnil. S tím se ostatně ztotožnil i krajský soud.

[16] Odpůrce rovněž nesouhlasí, že by znevýhodnil stěžovatele v porovnání se společností Mevra Energy. Odpůrce podle svého přesvědčení dostatečně vysvětlil odlišnosti mezi pozicí stěžovatele a společnosti Mevra Energy. Shodně postupoval i krajský soud ve svém rozsudku. U společnosti Mevra Energy se změna územního plánu týkala zmenšení plochy smíšené výrobní, u stěžovatele plochy smíšené obytné. Záměr společnosti Mevra Energy byl navíc vyhodnocen jako záměr ve veřejném zájmu, tudíž odpůrce ponechal její pozemek nedotčený změnou územního plánu. K záměru stěžovatele odpůrce zopakoval, že změna stěžovatelova pozemku se nijak nedotýká záměru lesní školky, ale pouze záměru bytových domů. Odpůrce zhodnotil předpokládanou potřebu bytů a navíc směřuje rozvoj bydlení do jiných částí obce, které jsou pro obytné stavby vhodnější.

[17] Konečně odpůrce jako malá obec bez rozsáhlejšího administrativního aparátu požádal o přiznání náhrady nákladů kasačního řízení.

Stěžovatelova replika

pokračování

[18] K vyjádření odpůrce zaslal stěžovatel ještě repliku. V té reagoval na argumenty odpůrce uvedené v jeho vyjádření. Stěžovatelova argumentace obsažená v replice však byla v zásadě shodná jako jeho kasační námitky, na tomto místě ji tedy není třeba již opakovat.

III. Právní hodnocení Nejvyššího správního soudu

[19] Kasační stížnost **není** důvodná.

[20] Stěžovatelovu kasační stížnost lze podle Nejvyššího správního soudu rozdělit do třech tematických celků. Ve všech z nich stěžovatel namítl nesprávné právní posouzení krajským soudem. Nejvyšší správní soud nejprve posoudil námitku ohledně stěžovatelova legitimního očekávání spojeného s tím, že odpůrce údajně věděl o stěžovatelově stavebním záměru na dotčeném pozemku. Poté Nejvyšší správní soud posoudil námitku nedostatečného odůvodnění změny územního plánu a konečně námitku rozdílného přístupu ke stěžovateli a společnosti Mevra Energy.

[21] V prvním okruhu kasačních námitek stěžovatel namítl, že odpůrce měl před přijetím změny územního plánu povědomí o stěžovatelově stavebním záměru na daném pozemku a určitých stavebních činnostech, které stěžovatel na pozemku již provedl. Stěžovatel navíc odpůrce seznámil se svým stavebním záměrem na zasedání zastupitelstva, na kterém odpůrce tento stavební záměr neodmítl, naopak ho vyzval k doložení podkladů a přislíbil mu vzájemná jednání. Stěžovatel tedy legitimně očekával, že bude moci využít pozemek v souladu s jeho dosavadním účelem jako smíšené plochy obytné.

[22] Z podstatných skutkových okolností je důležité mj. to, že návrh změny územního plánu byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 31. 5. 2023 do 10. 7. 2023. Veřejné projednání návrhu proběhlo dne 3. 7. 2023, tudíž dotčené subjekty mohly uplatnit své námitky do 10. července 2023. Z prezenční listiny veřejného projednání návrhu je zřejmé, že se stěžovatel veřejného projednání nezúčastnil, a navíc podal své námitky opožděně – až téměř tři měsíce po uplynutí lhůty k jejich podání, konkrétně dne 9. 10. 2023.

[23] Již krajský soud správně připomněl výchozí teze soudního přezkumu územně-plánovací dokumentací, resp. jejich změn. Tento soudní přezkum je ovládán mj. zásadou zdrženlivosti, podle které ke zrušení opatření obecné povahy v oblasti územního plánování by měl soud přistoupit pouze, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku. Úkolem soudu není určovat, jakým způsobem má být určité území využito, a aktivně tak dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémy. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 12. 2023, č. j. 4 As 383/2021-43, body 35 až 37, i s citací další judikatury, ze kterého vyšel již krajský soud).

[24] Rovněž platí, že změna ve způsobu využití pozemků, která je důsledkem přijetí nového územního plánu, nemá žádný vliv na již pravomocná územní rozhodnutí. Takovou

změnou, vyvolanou přijetím nového územního plánu (či změnou územního plánu), se tedy nic nemění na pravomocných územních rozhodnutích (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2013, č. j. 1 AOs 3/2013-58, bod 35). V rozsudku z 25. 6. 2014, č. j. 8 AOs 4/2013-50, bodu 28, k tomu Nejvyšší správní soud dodal, že „[ú]zemně plánovací dokumentace nemůže působit retroaktivně a nemůže derogovat účinky pravomocného a realizovatelného územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí jsou totiž platná, nepozbudou-li platnosti ve smyslu § 93 stavebního zákona, nebo nebudou-li změněna nebo zrušena postupem dle § 94 stavebního zákona. Pokud tedy dojde po vydání územního rozhodnutí ke změně územního plánu, subjekt má nadále právo na provedení té stavby, která byla umístěna pravomocným územním rozhodnutím“. To pak platí nejen pro „provedení“ stavby dle územního rozhodnutí, ale také pro její další existenci, pokud taková stavba již stojí, a pokračování v jejím užívání v souladu s vydanými rozhodnutími. Veškerá rozhodnutí správních orgánů, která již nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena (či relevantně změněna), požívají presumpce zákonnosti a správnosti a jsou dle § 73 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, závazná pro všechny správní orgány. Nový územní plán tak skutečně může působit jen do budoucnosti (*pro futuro*) jako podklad pro až další rozhodování v území (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010-65, č. 2353/2011 Sb. NSS).

[25] Konečně je třeba připomenout, že jakkoli je proces územního plánování postaven na principu kontinuity, současně se uplatňuje protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž umožňuje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Vlastníci pozemků, tedy ani stěžovatel, nemají právo na zachování jejich dosavadního využití. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).

[26] Pro posouzení nynější věci je podstatné, že stěžovatel v době přijetí změny územního plánu nedisponoval žádným pravomocným územním či jiným obdobným rozhodnutím a ani netvrdil, že by o nějaké takové rozhodnutí požádal či byl účastníkem příslušného správního řízení (shodně již krajský soud v bodě 7 svého rozsudku). Ze sledu skutkových okolností věci je navíc zřejmé, že odpůrce začal připravovat změnu územního plánu již v červnu 2022, kdy na zasedání svého zastupitelstva schválil přípravu změny č. 3 územního plánu. Návrh změny územního plánu byl poté zveřejněn v období od 31. 5. 2023 do 10. 7. 2023, přičemž dne 3. 7. 2023 se v obci konalo veřejné projednání. Stěžovatel však podal své námitky proti změně územního plánu opožděně až téměř tři měsíce po lhůtě k jejich podání, a to dne 9. 10. 2023. Odpůrce i přesto postupoval ve prospěch stěžovatele a jeho námitky ohledně změny využití pozemku projednal; neshledal je však důvodnými.

[27] Ohledně údajného seznámení odpůrce se svým stavebním záměrem stěžovatel konstantně odkazuje na usnesení ze zasedání zastupitelstva odpůrce konaného dne 25. 9. 2023, které je založeno ve správním spisu. Z tohoto usnesení však vyplývá pouze to, že zastupitelstvo odpůrce vzalo na tomto zasedání na vědomí výzvu k úpravě navrhované změny územního plánu ze strany stěžovatele. Jiné skutečnosti, které stěžovatel tvrdí – jako zejména to, že si odpůrce vyžádal podklady ke stěžovatelovu stavebnímu záměru, či že mezi stěžovatelem a starostou odpůrce mělo dojít k dohodě o jednání ohledně stavebního záměru

pokračování

– však ze zmíněného usnesení či jiného dokumentu obsaženého ve správním spisu nevyplývají. Stěžovatel navíc v řízení před krajským soudem souhlasil s rozhodnutím věci bez jednání. Nejvyšší správní soud tedy tato stěžovatelova tvrzení nemá za prokázaná, a i ohledně nich konstatuje, že z nich stěžovatelovo legitimní očekávání nevyplývá.

[28] Konečně stěžovatelovo legitimní očekávání nemohla založit ani skutečnost, že odpůrce snad již dříve měl povědomí o stěžovatelem provedených bouracích pracích na odstranění vodovodní přípojky na daném pozemku. Takové (drobné) úpravy pozemku nemohly nic vypovídat o stěžovatelově záměru postavit na pozemku tři rodinné domy a dočasnou lesní školkou.

[29] Ze všech těchto okolností i Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že odpůrce přijetím změny územního plánu neporušil stěžovatelovo legitimní očekávání. Věc nebyla krajským soudem posouzena přepjatě formalisticky, jak namítl stěžovatel. Naopak krajský soud vzal v úvahu všechny pro věc podstatné skutkové okolnosti a řádně je zhodnotil. Přílehlavý byl i odkaz krajského soudu na rozsudek č. j. 4 As 383/2021-43, od kterého Nejvyšší správní soud neshledal důvod se odchýlit, a naopak z něj i v tomto rozsudku převzal pasáže v bodech [24] a [25] výše. Z těchto pasáží je navíc patrné, že rozsudek č. j. 4 As 383/2021-43 nepředstavoval nějaký ojedinělý právní názor Nejvyššího správního soudu, ale právě naopak se jednalo o právní názor založený na ustálené a četné předchozí judikatuře. První okruh kasačních námitek tedy nebyl důvodný.

[30] V druhém okruhu kasačních námitek stěžovatel napadl údajné nedostatečné odůvodnění změny územního plánu. Podle stěžovatele odpůrce odůvodnil změnu územního plánu pouze velmi obecně a vágně. Navíc za nedůvodnou a ničím nepodloženou považuje stěžovatel odpůrcovu argumentaci nedostatečnou dopravní obslužností a dostatečná není ani odpůrcova argumentace tím, že stěžovatelův pozemek je na okraji obce s řídkou zastavěností, a naopak s velkým počtem ploch nezastavěných pozemků. Navíc změnu územního plánu odpůrce odůvodnil až při jeho schválení dne 13. 12. 2023, ačkoli již dne 25. 9. 2023 byl informován o stěžovatelově stavebním záměru. Dále stěžovatel nesouhlasí ani s tím, že by jeho stavební záměr mohl narušit či ohrozit krajinný ráz lokality. Podle stěžovatele jeho záměr naopak do lokality zapadal. Je pravda, že jeho stavební záměr měl být uskutečněn v okrajové části obce, nicméně v okrajových částech obce je v současné době prováděna téměř veškerá nová výstavba.

[31] Krajský soud dospěl k závěru, že odůvodnění změny územního plánu, resp. změny využití stěžovatelova pozemku bylo dostatečné. S tímto závěrem souhlasí i Nejvyšší správní soud.

[32] Již krajský soud uvedl, že odpůrce v textové části změny územního plánu k předmětnému pozemku uvedl, že ten byl v době zpracování územního plánu v roce 2013 celý oplocen a funkčně tvořil souvislý celek s domem č. p. 59, a proto byl zařazen do plochy smíšené obytné. Následně však došlo ke změně v území způsobem, že funkční celek s domem tvoří jen oplocená východní část pozemku, kdežto západní část je společně se sousedním pozemkem p. č. 847 součástí uceleného bloku zemědělské půdy a volné, nezastavěné krajiny, navíc přímo navazující na pozemky lesa. Proto byla západní část přerazena do plochy smíšené nezastavěného území (s. 20 textové části změny územního

plánu). Na str. 18 textové části odpůrce uvedl, že změnou č. 3 došlo ke zmenšení výměry navržených zastavitelných ploch pro bydlení, uvedl počty předpokládané potřeby bytů v obci, s tím, že převis nabídky ploch pro bydlení bude po změně územního plánu činit cca 120 % oproti dosavadním cca 130 %. Obdobně jako na s. 20 odpůrce odůvodnil vypořádání navrhovatelovy námítky (s. 40 až 41 textové části změny územního plánu), kde navíc uvedl, že jedinou stěžovatelovou aktivitou známou odpůrci z úřední činnosti byly povolené bourací práce na odstranění vodovodní přípojky, a že v území je naprosto nevyhovující dopravní obsluha, lokalita není vhodná pro rozvoj bydlení, územní plán navíc směřuje rozvoj bydlení do jiných částí obce. Z hlediska soudního přezkumu územního plánu (požadavek zdrženlivosti soudních zásahů do samosprávné činnosti obcí) a též vymezení návrhového tvrzení považuje soud odůvodnění změny týkající se pozemku p. č. 849/1 v k. ú. Pržno za logické a dostačující. Pokud stěžovatel argumentoval stávající situací v okolí (již existující rodinné domy, skladovací hala), krajský soud připomenul, že územní plán je nástrojem pro budoucí vývoj obce (viz judikatura uvedená v bodě 7 napadeného rozsudku). Krajský soud nesdílel stěžovatelův názor, že by jeho záměr nijak nezasáhl do okolního rázu krajiny – jak vyplývá z grafické části územního plánu, navrhovatelův pozemek se nachází na okraji obce, v části s velmi řídkou zástavbou, zato s rozsáhlými nezastavěnými plochami (NS, NZ). Otázka dopravní obslužnosti je pro účely tohoto přezkumu zcela podružná a také Nejvyšší správní soud ji chápe v souvislosti s vypořádáním námítky, kde odpůrce jasně uvedl, že rozvoj bydlení plánuje v jiné části obce.

[33] Posouzení krajského soudu tedy nemá Nejvyšší správní soud co vytknout, a proto v převážné míře vyšel z odůvodnění rozsudku krajského soudu (srov. bod 8 rozsudku krajského soudu). Ani tento okruh kasačních námítek tedy nebyl důvodný.

[34] V posledním okruhu kasačních námítek stěžovatel napadl údajný nerovný přístup ve vztahu k němu a společnosti Mevra Energy. Zatímco stěžovatelovým námitkám odpůrce nepřisvědčil, námitkám společnosti Mevra Energy ano. Stěžovatel nerozporuje, že by nebyl dán veřejný zájem na výrobě elektrické energie z obnovitelných zdrojů u společnosti Mevra Energy, nicméně shodně byl dán veřejný zájem na zlepšení bytové situace a zajištění dostatečné kapacity v předškolních zařízeních u stěžovatele. Odpůrce však přihlédl k veřejnému zájmu pouze u společnosti Mevra Energy a u stěžovatele jej nezohlednil.

[35] Společnost Mevra Energy podala své námitky proti změně územního plánu dne 15. 9. 2023; stěžovatel dne 9. 10. 2023. Obě námitky byly s ohledem na konec lhůty pro jejich uplatnění (10. 7. 2023) opožděné, což také odpůrce uvedl v jejich vypořádání. Obě námitky odpůrce přesto věcně vypořádal. Obě námitky se ve své podstatě týkaly zmenšení zastavitelnosti pozemků. Potud tedy lze vysledovat mezi stěžovatelovým případem a případem společnosti Mevra Energy shodu.

[36] Důvodem, proč bylo společnosti Mevra Energy vyhověno, je zcela konkrétně uvedený veřejný zájem na výrobě elektřiny z obnovitelných zdrojů, kdy v jejím případě se jednalo o plochu VS1 – plochu smíšenou výrobní určenou výhradně pro stavby a zařízení solárních elektráren. Daná společnost v námitce upozornila na to, že s ní odpůrce jednal o možnosti zásobovat obecní objekty právě z rozšíření fotovoltaické elektrárny. Na základě toho krajský soud nepovažoval obě námitky za natolik totožné, aby bylo možno hovořit o případné nerovnosti v rozhodování odpůrce. Nejvyšší správní soud i zde s krajským

pokračování

soudem souhlasí a shodně jako krajský soud dodává, že plánované využití pozemků společnosti Mevra Energy a stěžovatele bylo odlišné, rozdílnost byla odpůrcem popsána a vyargumentována. V tomto ohledu lze odkázat na obecné závěry vyslovené v bodě 15 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2023, č. j. 7 As 36/2023-61, které dopadají i na nynější případ, že „z odůvodnění napadeného územního plánu vyplývají legitimní (a nikoliv svévolné či diskriminační) důvody, proč odpůrce přistoupil ke změně funkčního využití dotčených pozemků“ (ústavní stížnost proti tomuto rozsudku zamítl Ústavní soud nálezem ze dne 19. 11. 2024, sp. zn. III. ÚS 229/24; Nejvyšší správní soud nyní dodává, že z hlediska možného diskriminačního přístupu je třeba vzít v potaz, že „v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých, často odlišných nebo dokonce protichůdných, zájmů soukromých i veřejných“; samo o sobě nelze považovat za diskriminační, pokud obec při pořizování či změně územního plánu přistoupí k různým vlastníkům pozemků v území odlišně, pakliže jde o postup dostatečně odůvodněný a opřený o legitimní důvody – srov. bod 18 rozsudku č. j. 7 As 36/2023-61 a judikaturu tam citovanou).

[37] Jak navíc odpůrce opakovaně upozorňuje ve svých vyjádřeních, stěžovatelův stavební záměr týkající se dočasné lesní školky není změnou územního plánu nijak dotčen a stěžovatel jej může nadále realizovat. Změna územního plánu se dotkla „toliko“ stěžovatelova stavebního záměru ohledně výstavby rodinných domů. Zde však odpůrce zcela konkrétně vysvětlil, že na území obce se v současnosti nachází dostatek jiných ploch pro bydlení, lokalita stěžovatelova pozemku navíc není vhodná k dalšímu rozvoji bydlení a odpůrce chce směřovat bytovou zástavbu do jiných částí obce.

[38] I zde tedy Nejvyšší správní soud souhlasí s posouzením věci krajským soudem (srov. bod 9 rozsudku krajského soudu, který Nejvyšší správní opět v podstatné míře převzal). Ani tento okruh kasačních námitek tedy nebyl důvodný.

IV. Závěr a náklady řízení

[39] Z výše vyložených důvodů tedy Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že stěžovatelova kasační stížnost nebyla důvodná, proto ji zamítl (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

[40] Stěžovatel v nynější věci nebyl úspěšný, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s.). Odpůrce naopak byl úspěšný i v kasačním řízení, proto mu právo na náhradu nákladů náleží. Ke shodnému závěru ostatně dospěl již krajský soud, který upozornil, že odpůrce je malou obcí nedisponující úředním aparátem pro otázky územního plánování, proto byly jeho náklady na zastoupení advokátem účelně vynaložené.

[41] Náhrada nákladů řízení spočívá v odměně zástupce (advokáta) za jeden úkon právní služby v podobě sepsání vyjádření ke kasační stížnosti [§ 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)] a činí 3 100 Kč [§ 7 bod 5 a § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu] plus paušální částku ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Odměna advokáta v řízení před NSS tak dohromady činí 3 400 Kč a dále se zvyšuje o 21 % DPH z částky 3 400 Kč, tedy o 714 Kč. Náklady řízení před NSS, které má stěžovatel povinnost odpůrci nahradit, tak celkově činí 4 114 Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 19. prosince 2024

Tomáš Foltas
předseda senátu