



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Krupičkové a soudců Davida Hipšra a Tomáše Foltase v právní věci navrhovatelky: **J. K.**, zastoupena JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D., advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha, proti odpůrkyni: **Obec Řitka**, se sídlem Na Návsí 54, Řitka, zastoupena JUDr. Pavlem Brachem, LL.M., advokátem se sídlem Klapálkova 3132/4, Praha, v řízení o kasační stížnosti odpůrkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 16. 1. 2024, č. j. 37 A 30/2023-47,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

[1] Navrhovatelka je podílovou spoluvlastnicí pozemků parc. č. XA, XB, XC, XD, XE a XF v katastrálním území Ř. o výměře 7 576 m². V územním plánu, který schválilo zastupitelstvo odpůrkyně usnesením ze dne 19. 9. 2022, byly tyto pozemky zařazeny do ploch ZV (*veřejná prostranství – veřejná zeleň*), na nichž nelze realizovat výstavbu rodinných domů. V předchozím územním plánu byly pozemky zařazeny do plochy R (*obytné území*) a výstavbu rodinných domů na nich bylo možné realizovat.

II.

[2] Navrhovatelka napadla územní plán u Krajského soudu v Praze (dále též „krajský soud“), který k jejímu návrhu zrušil regulaci týkající se jejích pozemků. Krajský soud v obecné rovině přisvědčil odpůrkyni, že jí právní úprava dovoluje revidovat rozsah svého

zastavitelného území dle dosavadní územně plánovací regulace. Je proto zcela legitimní „přibrzdit“ rozvoj obce na základě demografických ukazatelů a prognóz. S ohledem na intenzitu záboru zemědělského půdního fondu navíc nebyl udržitelný původní předpoklad odpůrkyně převzít všechny zastavitelné plochy z předchozího územního plánu. Logicky proto přistoupila k úvaze, které zastavitelné plochy převezme a které nikoliv. Při tom se zabývala zejména dvěma zdaleka největšími navrženými zastavitelnými plochami – Z10 a Z12 a rozhodla se „obětovat“ plochu Z10, což krajský soud aproboval v dřívějším rozsudku č. j. 51 A 46/2023-86. Plocha pozemků navrhovatelky je však s těmito plochami velikostně nesrovnatelná (je cca 10x menší než plocha Z10 a cca 15x menší než plocha Z12), nenachází se na periferii obce, nýbrž je v jejím (přinejmenším geometrickém) centru a je obklopena bytovou a domovní zástavbou nebo alespoň odpovídajícími zastavitelnými plochami. Projednávaná věc se proto zásadně liší od věci řešené v citovaném rozsudku. Ve světle zachování dalších zastavitelných ploch, které jsou mnohonásobně většího rozsahu, současně neobstojí důvody, pro které odpůrkyně rozhodla o vypuštění plochy pozemků navrhovatelky ze zastavěných. Argument dlouholetého nevyužití dotčených pozemků je minimálně zčásti platný i pro zachované rozvojové plochy. Další argumenty pak na ostatní zastavitelné plochy dopadají bezvýhradně minimálně ve stejné míře, někdy i přiléhavěji. V případě sousedních pozemků dále nečinila žádný problém pro jejich zařazení mezi plochy B1 ani blízkost lesa. Podle krajského soudu důvody obsažené v odůvodnění napadeného územního plánu nepostačují pro závěr, že k omezení zastavitelnosti na pozemcích navrhovatelky došlo v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším možným způsobem. Navrhovatelce nelze klást k tíži, že její stavební záměr není z pohledu odpůrkyně tak významný jako developerské projekty na plochách Z12 a Z05. Stejně tak je z hlediska přezkumu zákonnosti napadeného územního plánu nerozhodné, zda snad odpůrkyni hrozí, že bude povinna k náhradě škody podle § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Krajský soud uzavřel, že upřednostnění jiných, pravděpodobně méně vhodných, rozvojových ploch na úkor navrhovatelky činí zásah do jejího vlastnického práva nepřiměřeným a diskriminujícím.

III.

[3] Odpůrkyně (dále též „stěžovatelka“) podala proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost s odkazem na důvody uvedené v § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále též „s. ř. s.“). V ní namítá, že nedošlo k omezení či zbavení vlastnického práva navrhovatelky. Případný pokles hodnoty pozemků řeší náhrada podle § 102 stavebního zákona. Toto řešení navíc není a nemůže být posuzováno v řízení o přezkumu zákonnosti opatření obecné povahy ve správním soudnictví. Krajský soud se tak nemohl zabývat zásahem do práva navrhovatelky spočívajícím ve snížení teoreticky dosažitelného výtěžku z prodeje jejích pozemků. Jiný zásah do práv navrhovatelky přitom není příliš akcentovaný. V důsledku zrušení předmětné části územního plánu pak není naplněn předpoklad pro přiznání náhrady, který spočívá ve zrušení určení pozemku k zastavění, neboť se původní stav neobnovil. Tuto skutečnost krajský soud nijak neobjasnil. Jeho závěr o irelevanci hrozící povinnosti k náhradě podle § 102 stavebního zákona proto nemůže obstát. Stěžovatelka dále zdůrazňuje, že stanovení územně plánovací regulace nelze nahrazovat názorem soudu. Navíc to není nutné ani pro ochranu vlastnického práva, vlastník se může domáhat náhrady přímo dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. V projednávané věci proto bylo namístě

pokračování

zjistit, v čem navrhovatelka spatřuje prokazatelnou majetkovou újmu, zda a jak uplatňuje nárok na náhradu, a podle toho dále postupovat.

[4] Stěžovatelka dále nesouhlasí s tím, že do práv navrhovatelky bylo zasaženo nad nezbytně nutnou míru. Poukazuje na to, že na ploše nebylo za více než 20 let započato s výstavbou. Sám krajský soud použil tento argument v rozsudku č. j. 51 A 46/2023-86, v němž řešil stejný územní plán. Za této situace stěžovatelka jen využila svého ústavního práva a z racionálních a legitimních důvodů učinila změny v území tak, aby co nejvíce odpovídalo jejím potřebám. Nejednalo se o výraz libovůle ani nepřípustné diskriminace. Při srovnání situace navrhovatelky s plochou Z12 navíc krajský soud pominul, že i tato plocha prošla vývojem a je z hlediska využití omezena etapizací. Ke zrušení zastavitelnosti pozemků navrhovatelky pak došlo primárně z důvodu špatné dopravní dostupnosti, a krajský soud činil úvahy o věcném řešení, k čemuž není oprávněn.

[5] Stěžovatelka dále klade otázku, zda se měla při vypořádání námitek snažit o alespoň částečné vyhovění navrhovatelce i za situace, kdy tato požadovala regulaci předchozího územního plánu a nesdělila, že by stála o nějaké kompromisní řešení. Stěžovatelce tak nezbylo nic jiného než námitku odmítnout. Není pak ani její povinností odůvodňovat ve zcela novém územním plánu, proč rušila zastavitelnost některých ploch a jiných nikoliv. Pro výše uvedené stěžovatelka navrhuje zrušit rozsudek krajského soudu a vrátit mu věc k dalšímu řízení.

[6] Navrhovatelka se ke kasační stížnosti nevyjádřila.

IV.

[7] Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[8] Jádrem posouzení krajského soudu byla otázka, zda stěžovatelka přijetím nového územního plánu zasáhla nad nezbytně nutnou míru a současně diskriminujícím způsobem do vlastnického práva navrhovatelky, pokud oproti předchozímu územnímu plánu zařadila její pozemky do ploch veřejného prostranství (veřejné zeleně), čímž je vyloučila ze zastavitelnosti.

[9] V tomto ohledu nelze pominout, že se kasační stížnost mívá zčásti nejen s rozhodovacími důvody krajského soudu, ale v podstatě i se základními východisky přezkumu zákonnosti územních plánů. Je to patrné zejména v případě prvního okruhu námitek, v němž stěžovatelka předkládá úvahy ohledně absence zásahu do práv navrhovatelky s ohledem na možnost aplikace § 102 stavebního zákona. Stěžovatelka zde *de facto* dovozuje, že bylo-li následkem přearování pozemků navrhovatelky do ploch určených k zastavění toliko snížení jejich hodnoty, není namístě zrušení příslušné regulace v územním plánu, nýbrž poskytnutí náhrady podle § 102 stavebního zákona. Jinými slovy, před zrušením obcí stanoveného funkčního využití dotčených pozemků má mít podle ní přednost řešení spočívající v poskytnutí náhrady.

[10] Stěžovatelka v této souvislosti sice správně odkazuje na bod 52 usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, ale tento chápe nesprávně. Tam obsažené úvahy totiž nevedou k závěru, který prezentuje stěžovatelka v kasační stížnosti. Rozšířený senát zde vysvětlil, že (důraz přidán): „*V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotýčným zásahem souvisí, umožňuje-li takto omezený zásah soudu do územního plánu charakter tohoto plánu jakož i povaha nepřípustného zásahu. Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře. Otázka, zda byla poskytnuta či závazně přislíbena kompenzace, je pro účely posuzování zákonnosti územního plánu irelevantní, neboť se v rámci procedury pořizování územního plánu neřeší; jde o otázku relativně samostatnou. Není proto ani věcí soudu rozhodujícího o zákonnosti územního plánu, aby se zabýval tím, zda zásah překročil spravedlivou míru, anebo nikoli; soud se omezí pouze na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu.*“

[11] Rozšířený senát tedy jasně konstatoval, že posouzení zákonnosti územního plánu ve smyslu existence ústavně legitimního a o zákonné cíle opřeného důvodu pro zásah obce do vlastnického práva určité osoby, je nezávislé na problematice náhrady (kompenzace). O poskytnutí náhrady je podle rozšířeného senátu namíste uvažovat, budou-li splněny podmínky tohoto zásahu a dojde jím k omezení vlastníka ve větší než spravedlivé míře. Jinými slovy, pokud zásah obce do vlastnického práva neobstojí v testu proporcionality, je namíste regulaci zrušit, a v důsledku toho se stává otázka náhrady zcela obsoletní. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které zakotvuje náhrady za vybrané změny v území, mimo jiné za zrušení určení pozemku k zastavění, vůbec neupravuje otázky přiměřenosti této změny. Ta se zkoumá samostatně právě v řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části před správními soudy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50). Obě otázky jsou tedy posuzovány samostatně a žádný vztah ve smyslu přednosti řešení podle § 102 odst. 2 stavebního zákona mezi nimi neexistuje. Poskytování náhrady se děje zcela mimo rámec územního plánování a případné následné soudní ochrany podle § 101a a násl. s. ř. s.

[12] Krajský soud se v posuzované věci zabýval právě přiměřeností zásahu do vlastnického práva navrhovatelky, k němuž došlo přijetím nového územního plánu, který stanovil popsanou změnu funkčního využití jejích pozemků. Ve svém posouzení nebyl krajský soud nikterak vázán či omezen otázkou, zda by měla navrhovatelka eventuálně nárok na poskytnutí náhrady ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona a nebyl vůbec povinen ji zkoumat. Nijak tedy nepochybil, pokud blíže neobjasnil vztah mezi předpoklady pro poskytnutí náhrady a stavem po zrušení funkčního využití dotčených pozemků. Nejvyššímu správnímu soudu ostatně není ani zřejmý smysl této úvahy stěžovatelky. V důsledku zrušení funkčního využití dotčených pozemků napadeným rozsudkem došlo k odstranění přijaté nezákonné regulace a stěžovatelce vznikla povinnost napravit tento stav,

pokračování

tedy přijmout vůči nim novou regulaci v souladu se zákonem. V této situaci je otázka náhrady zcela bezpředmětná, neboť – jak uvedl již krajský soud v bodě 78 napadeného rozsudku – obsah této budoucí územně plánovací dokumentace nelze předvídat. Otázka způsobu regulace (funkčního využití) dotčených pozemků j znova otevřena a vůbec nemusí nastat situace, kdy by bylo namístě uvažovat o jakékoliv kompenzaci.

[13] K souvisejícím úvahám stěžovatelky ohledně chybějícího zásahu do vlastnického práva navrhovatelky je třeba připomenout, že změna funkčního využití pozemku je bezpochyby zásahem do jejího vlastnického práva. Tento závěr krajského soudu je v souladu konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu. Lze odkázat na rozsudek ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38: *„Pokud je novým územním plánem změněno funkční využití pozemků (a zde je lhotejno, zda se jedná o změnu územního plánu nebo nový územní plán), jedná se o zásah do vlastnického práva vlastníka dotčených pozemků, jelikož je jím vlastník autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití pozemků.“*, či na rozsudek ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42: *„Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (...), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy (...) a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální.“* Dále lze poukázat např. na rozsudky ze dne 11. 8. 2016, č. j. 5 As 175/2014-29, ze dne 5. 8. 2015, č. j. 2 As 195/2014-47, ze dne 18. 4. 2019, č. j. 9 As 65/2019-29 a ze dne 21. 3. 2024, č. j. 1 As 81/2023-63. V řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí pak správní soud posuzuje, zda tento zásah do vlastnického práva dotčených subjektů byl přiměřený ve vztahu ke sledovanému veřejnému zájmu a cílům napadeného opatření. Proporcionalita v tomto smyslu představuje vážení přiměřenosti územní regulace vůči právům dotčených subjektů. Nutno dodat, že z námitek navrhovatelky uplatněných v průběhu procesu přijímání napadeného územního plánu je zřejmé, že s dotčenými pozemky nijak „nespekuluje“, ale jsou využívány jako občasný zdroj sena pro domácí zvířectvo, parkoviště blízkých bytových domů a v krátkodobém horizontu zde navrhovatelka hodlá umožnit blízkým rodinným příslušníkům výstavbu rodinného domu.

[14] Co se týče poznámky krajského soudu, že *„je z hlediska přezkumu zákonnosti napadeného územního plánu nerozhodné, zda snad odpůrkyni brozí to, že bude povinna k náhradě škody podle § 102 stavebního zákona“*, pomíjí stěžovatelka zcela kontext, v němž byla vyřčena. Krajský soud se v tomto ohledu nevyjadřoval k eventuální náhradě ve prospěch navrhovatelky, nýbrž k tomu, že zásah do jejího vlastnického práva nemůže být ospravedlněn tím, že v novém územním plánu byly upřednostněny jiné rozvojové plochy, u nichž by v opačném případě stěžovatelce hrozila povinnost k vysoké náhradě škody podle § 102 stavebního zákona.

[15] *Ratio decidendi* napadeného rozsudku stěžovatelka pomíjí rovněž v dalším okruhu kasačních námitek, v němž poukazuje na fakt, že na dotčených pozemcích nebylo v uplynulých 20 letech započato s výstavbou ani s její přípravou. Krajský soud totiž v této souvislosti neupíral stěžovatelce právo změnit poměry v území právě i s ohledem

na dlouholetou nezastavěnost řešeného území. Akcentoval však, že k této změně v případě navrhovatelky přistoupila selektivně a diskriminačně. Stěžovatelkou zdůrazněné kritérium dlouhodobé nezastavěnosti totiž platí minimálně zčásti i pro jiné rozvojové plochy, jejichž zastavitelnost v novém územním plánu zachovala, zejména Z12. Také další důvody, kterými stěžovatelka obhajovala svůj postup v případě pozemků navrhovatelky (nutnost zajištění dostatečné kapacity ČOV, základní občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti, blízkost lesa), dopadají dle krajského soudu bezvýhradně minimálně ve stejné míře, někdy i přílehavěji, na ostatní plochy, které však na rozdíl od pozemků navrhovatelky ponechala jako zastavitelné. Tyto skutkové závěry stěžovatelka nijak relevantně nespornuje, lze tak vycházet z toho, že se jedná o nesporné skutečnosti.

[16] Je totiž lichý její argument, že plocha Z12 byla „zásadně redukována“. Pro drtivou část lokalit Z12 a Z05 je nadále stanoveno jako hlavní využití bydlení v bytových domech (plochy BI), které je toliko v kapitole A.14. podmíněno pořadím změn v území (etapizací). U pozemků navrhovatelky došlo naproti tomu k zásadní změně jejich funkčního využití vylučující zcela (nikoliv podmíněně) jejich zastavění objekty k bydlení. Rovněž nelze vejít na kasační námitku stěžovatelky, že primárním důvodem pro zrušení zastavitelnosti dotčených pozemků byla jejich špatná dopravní dostupnost. Z odůvodnění vypořádání námitek nic takového neplyne. Stěžovatelka uvedla argument zhoršené dopravní dostupnosti na posledním místě, uvedla jej jako doplňkový („navíc“), a sama deklarovala, že neomezuje zastavitelnost zcela: „*Využitelnost plochy je navíc částečně omezena blízkostí lesa a zhoršenou dopravní dostupností (úzká příjezdová komunikace)*.“ Na logický argument krajského soudu, že se na pozemcích navrhovatelky již teď nachází živelné parkoviště užívané obyvateli okolních domů, což činí dodatečnou argumentaci stěžovatelky stran nemožnosti dopravního řešení v daném místě poněkud spornou, nereaguje v kasační stížnosti vůbec. Namísto toho kritizuje krajský soud za to, že projektoval věcné řešení situace. To však krajský soud nečinil. Toliko pojmenoval skutečnosti, díky nimž není přesvědčivá (dodatečná) obrana stěžovatelky poukazující na nemožnost dopravní obslužnosti dané lokality. V závazném právním názoru pak jasně konstatoval, že nepředjímá obsah budoucí územně plánovací dokumentace. Graduje-li pak stěžovatelka v kasační stížnosti argument spočívající původně ve zhoršené dopravní dostupnosti tím, že lokalita je jednoznačně dopravně neobslužná, je třeba zdůraznit, že obsah vydaného územního plánu i jeho odůvodnění a vypořádání námitek je ve vztahu k soudnímu řízení konečný, stěžovatelka nemůže „dohnat“ případné nedostatky odůvodnění v kasační stížnosti.

[17] Za této situace Nejvyšší správní soud plně souhlasí s krajským soudem, že stěžovatelka na úkor navrhovatelky upřednostnila jiné – pravděpodobně méně vhodné – rozvojové plochy, což činí zásah do jejího vlastnického práva nepřiměřeným a diskriminujícím. V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (např. rozsudky ze dne 29. 3. 2023, č. j. 7 As 21/2021-69, ze dne 18. 9. 2024, č. j. 6 As 359/2023-55, či ze dne 21. 3. 2024, č. j. 1 As 81/2023-63) však nelze aprobovat, aby byla zátěž spojená se sledovaným cílem regulace (zde redukce předimenzovaných zastavitelných ploch a umírnění rozvoje obce) distribuována mezi jednotlivé vlastníky pozemků neproporcionálně, tedy prakticky přenesena selektivně pouze na některé z nich a tito byli nuceni oproti ostatním vlastníkům přinést „zvláštní obět“ ve prospěch veřejného zájmu, tj. jako jediní nést negativní důsledky předchozí nedostatečné regulace výstavby ze strany obce, která zanedbala své povinnosti stran péče o udržitelný rozvoj svého území.

pokračování

[18] Argumentace stěžovatelky, že to měla být navrhovatelka, kdo měl přinést kompromisní řešení situace a pokud tak neučinila, nezbylo stěžovatelce než její námitky jako celek bez dalšího odmítnout, se pak zcela míjí s koncepcí právní úpravy přijímání nových územních plánů. Tu popsal Nejvyšší správní soud např. již v rozsudku ze dne 18. 11. 2009, č. j. 9 Ao 2/2009-54, následovně: *„Pro porřízení nového územního plánu stavební zákon stanoví zcela konkrétní postup, který je pro pořizovatele nového územního plánu velice náročný, a to právě proto, aby bylo zajištěno, že zamýšlený záměr úpravy poměrů v území obce bude prověřen dotčenými orgány státní správy a dále veřejností, která jej může modifikovat svými námitkami a připomínkami. Výsledek tohoto procesu, tj. nový územní plán obce, vyjadřuje kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, sousedních obcí, krajského úřadu a vlastníků pozemků a staveb v upravovaném území. Jednotlivé fáze tvorby a schvalování územního plánu jsou stavebním zákonem upraveny tak, aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (viz § 18 odst. 2 stavebního zákona).“* Je tedy úkolem právě a pouze stěžovatelky vyvážit v procesu přijímání územního plánu zájmy vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem spočívající v nejširším slova smyslu na harmonickém využití území, tedy nabídnout takové výsledné funkční a prostorové uspořádání území, které bude vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

[19] Zbývá dodat, že uplatní-li oprávněná osoba proti návrhu územního plánu námitky, je povinností orgánu vydávajícího územní plán rozhodnout o nich a důvody svého rozhodnutí vyložit (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS). Jakkoli územní plán jako relativně obecný nástroj územního plánování nemá a ani nemůže zohlednit veškeré skutečnosti vážící se ke každému konkrétnímu pozemku v regulovaném území, tak nelze rezignovat na odůvodnění změny funkčního využití území, resp. je opatřit pouze stručnými a zcela obecnými tvrzeními o potřebě takového opatření (zásahu do vlastnických práv jednotlivých majitelů pozemků). Hodnoty chráněné územním plánem musí být nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny. O to více je tato potřeba naléhavá, dozná-li funkční využití dotčeného pozemku zásadní změny (je určen k diametrálně odlišnému funkčnímu využití oproti předchozímu stavu). V takovém případě musí být tato změna v územním plánu vysvětlena a odůvodněna. V souladu s principem právní jistoty má totiž každý právo znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Nejen z tohoto důvodu je nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů v územních plánech, odůvodnit přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 3. 2016, č. j. 2 As 295/2015-83, ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63, či ze dne 6. 9. 2024, č. j. 7 As 321/2023-29). Bylo tedy povinností stěžovatelky řádně odůvodnit změnu funkčního využití pozemků navrhovatelky, pročez neobstojí ani její poslední kasační námitka.

[20] Nejvyšší správní soud tedy i při respektu k právu na samosprávu a s tím související možnosti stanovit způsob využití svého území, shledává závěr krajského soudu o nepřiměřeném a diskriminujícím zásahu stěžovatelky do vlastnického práva navrhovatelky zákonným. Jak plyne z výše uvedeného, tento má plnou oporu v právní

úpravě a judikatuře. Z uvedených důvodů nemohl soud shledat případnou ani polemiku stěžovatelky s jeho argumentací.

[21] Z uvedených důvodů proto Nejvyšší správní soud kasační stížnost podle § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl. Ve věci rozhodl na základě oprávnění stanoveného v § 109 odst. 2 s. ř. s. bez jednání.

[24] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1, věty první s. ř. s., za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť ve věci neměla úspěch. Navrhovatelka byla ve věci plně úspěšná, a právo na náhradu nákladů řízení by jí proto náleželo. Žádné náklady řízení o kasační stížnosti jí však nevznikly. Proto jí soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 20. února 2025

Lenka Krupičková
předsedkyně senátu