



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Lucie Trejbalové a soudců Mgr. Karolíny Tylové, LL.M. a Mgr. Zdeňka Macháčka ve věci

navrhovatele: X

sídlem X

zastoupen advokátem Mgr. Romanem Bazgierem

sídlem Šafaříkova 201/17, Praha 2

proti

odpůrci: Obec Jindřichovice pod Smrkem

sídlem Jindřichovice pod Smrkem čp. 245, PSČ 463 65

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu Jindřichovice pod Smrkem, schváleného usnesením zastupitelstva obce Jindřichovice pod Smrkem č. 2/5/24 ze dne 24. 10. 2024, ve vztahu k části pozemku p. č. X v k. ú. X kde došlo k vypuštění vymezení zastavitelného území původně označeného jako plocha Z.02 (SX – smíšená obytná jiná)

takto:

I. Návrh se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Návrh

1. Navrhovatel se domáhal zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu Jindřichovice pod Smrkem (dále také jen „územní plán“), schváleného usnesením zastupitelstva obce Jindřichovice pod Smrkem č. 2/5/24 ze dne 24. 10. 2024, a to v části, kde na pozemcích v jeho vlastnictví p. č., XA, XB a části p. č. XC v k. ú. Jindřichovice pod Smrkem (dále také jen „pozemky“) byly vymezeny plochy AZ – zemědělské všeobecné namísto v návrhu uvažovaného funkčního využití SX – smíšené obytné jiné.
2. Vymezenou částí územního plánu se navrhovatel cítil být zkrácen na ústavně zaručeném vlastnickém právu k pozemkům ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a rovněž na právu na podnikání, neboť pozemky, a to ani v alternativně navrženém rozsahu nemůže z důvodu vypuštění původně navrženého zastavitelného území Z.02 využít za účelem podnikání v ekologickém zemědělství a provozu ekofarmy.
3. Navrhovatel popsal, že část jeho pozemků, konkrétně p. č. XA, XB, XC a část p. č. XD, se v územním plánu nachází v zastavitelném územím se způsobem využití SX – smíšené obytné jiné. V původním návrhu územního plánu bylo v rámci změny Z.02 navrhováno rozšíření tohoto způsobu využití na další části pozemku p. č. XC z AZ – zemědělské všeobecné. Tento návrh byl při veřejném projednání územního plánu dne 18. 4. 2024 vypuštěn. Odpůrce ale důvody postupu nevysvětlil, vyjma zmínky, že proti vymezení zastavitelného území bylo vydáno nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Odpůrce bez dalšího stanovisko přijal, aniž se zabýval jeho nezákonností a nesprávností. V návaznosti na to navrhovatel uplatnil proti upravenému návrhu územního plánu námitku ze dne 22. 4. 2024, ve které navrhnul alternativní změnu územního plánu tak, aby nemuselo dojít k dalšímu odnětí půdy ze ZPF. Stávající zastavitelná plocha dle územního plánu na pozemcích navrhovatele je o rozloze 8 753 m², původní návrh rozšíření plochy SX v Z.02 činil 8 473 m². Podle alternativního návrhu by zastavitelná plocha SX činila 8 745 m², obsahem bylo zmenšení dosavadní plochy SX o 4 258 m² a rozšíření plochy o celkem 4 258 m² v jiné části, a to z pozemku p. č. XC. Výsledkem by bylo konečné zmenšení zastavitelné plochy SX o 8 m², jak vyplývá z podkladů přiložených k námitce.
4. Námitku odpůrce zamítnul, s jeho důvody navrhovatel nesouhlasil. Rozhodnutí o námitce je nedostatečné a nepřezkoumatelné, neboť se odpůrce dostatečně nevyjádřil k důvodům zrušení původně navrhovaného zastavitelného území Z.02 i k alternativnímu řešení předloženému v námitce, výhodností alternativního řešení se nezabýval.
5. Navrhovatel zpochybnil závěry o nefunkčnosti alternativního návrhu z důvodu, že pozemek p. č. XD, který aktuálně tvoří plochu SX, je již vyjmut ze ZPF a jeho změna na plochu AZ není možná. Navrhovatel odkázal na § 1 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZOZPF“), který umožňuje na žádost vlastníka nebo s jeho souhlasem zařazení pozemku nebo jeho části do ZPF. Část pozemku p. č. XC, u které byla navrhována změna využití SX na AZ, je fakticky nadále zemědělskou půdou ve smyslu ZOZPF, neboť je využívána k pastvě dobytka, ačkoli je formálně zapsána v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Tato skutečnost nic nemění na faktickém stavu části pozemku, který může v budoucnu sloužit jako zemědělská půda v ZPF. S ohledem na

§ 1 odst. 5 ZOZPF je nutné odůvodnění námitky považovat za nesprávné. Navrhovaným alternativním řešením by došlo k větší ochraně ZPF, neboť by výsledkem bylo konečné zmenšení zastavitelné plochy o 8 m².

6. Navrhovatel rovněž brojil proti argumentu, že v místě není vhodné intenzifikovat výstavbu, zejména z důvodu odlehlosti pozemku, s odkazem na efektivitu a energetickou úspornost dopravní obsluhy, z hlediska efektivního řešení technické infrastruktury či z hlediska dostupnosti zařízení občanského vybavení. Uvedl, že nemá zájem intenzifikovat výstavbu v dané lokalitě, pouze efektivněji využít pozemky s ohledem na jejich charakter a zemědělskou činnost. Jakýkoliv jeho budoucí záměr nebude mít vliv na technickou infrastrukturu, neboť odpad je svážen na obcí určené místo, voda je využívána z vyhovující studně, elektrická energie je v lokalitě zajištěna v dostatečném příkonu, splaškové vody jsou aktuálně likvidovány v septiku, v případě budoucího záměru by byla jejich likvidace řešena prostřednictvím biologické čističky odpadních vod bez nutnosti napojení na veřejnou kanalizaci, která není v obci zavedena. Je zjevné, že lokalita je soběstačná jak nyní, tak i v budoucnu za účelem provozu obecné zemědělské činnosti. Jakýkoliv budoucí záměr, který bude v souladu s určením SX, nebude intenzifikovat infrastrukturu. Argument o dostupnosti občanského vybavení je lichý, plocha SX neumožňuje rozsáhlou bytovou výstavbu, ale jen výstavbu související se zemědělskou činností. Z uvedeného vyplývá, že odpůrce rozhodnutí o námitce odůvodnil nepřiléhavými argumenty, žádný z uvedených důvodů se nezakládá na pravdě.
7. Dále navrhovatel nesouhlasil s odkazem na negativní stanovisko orgánu ochrany ZPF. Předně není z rozhodnutí o námitce zjevné, z jakého konkrétního důvodu vydal orgán ZPF zamítavé stanovisko ke změně Z.02, případně k navrhovanému alternativnímu řešení. V odůvodnění územního plánu je možné pouze dohledat, že orgán ochrany ZPF ve stanovisku č. j. KULK 43166/2022-OUP ze dne 27. 7. 2022, následně vyjádření ze dne 24. 4. 2023, č. j. KULK 22744/2023 a nakonec sdělení ze dne 20. 7. 2023, č. j. KULK 52340/2023, nesouhlasil s vymezením původně navrhované plochy Z.02, aniž byl nesouhlas blíže odůvodněn. Cílem navrhovatele přitom není odnímat půdu ze ZPF, proto navrhl nahrazení části pozemku p. č. XC, který může sloužit jako ZPF, za jinou navrhovanou část p. č. XD, který naopak spíše funkci ZPF neplní. Důvodem je skutečnost, že na většině jeho části, kde bylo alternativně navrhováno zařazení do plochy SX, se nachází rybník, který ale neslouží k chovu ryb ani vodní drůbeže, nepředstavuje tedy součást ZPF podle § 1 odst. 3 ZOZPF. Pokud by část pozemku p. č. XC byla výhledově odňata z ochrany ZPF, jednalo by se o pouze o formální změnu, fakticky by k odejmutí ze ZPF nedošlo. Změna by byla efektivně nahrazena tím, že část pozemku p. č. XD bude opětovně zařazena do ZPF. Tyto okolnosti odpůrce nezohlednil, alternativní řešení zamítl pro údajně trvající nesoulad s ochranou ZPF. K tomuto závěru dospěl, ačkoliv alternativní návrh řešení s orgánem ochrany ZPF neprojednal, a neměl tedy k návrhu jeho stanovisko. Tímto postupem odpůrce překročil svou pravomoc, neboť rozhodoval o záležitostech, ke kterým postrádal odborné znalosti, ty má právě orgán ochrany ZPF. Z tohoto důvodu je rozhodnutí o námitce nepřezkoumatelné a nezákonné. S odkazem na rozsudky Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. 3. 2021, č. j. 40 A 4/2018-86, a rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 16. 12. 2008, č.j. 1 Ao 3/2008-136, a ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, navrhovatel namítal, že námitka nebyla dostatečně vypořádána, odůvodnění rozhodnutí je založeno na svévolných argumentech, či nejsou odůvodněny vyjádřením kompetentního orgánu ochrany ZPF.

8. Dle navrhovatele je územní plán také v rozporu se zákonem a zásah do jeho práv je neproporcionální. Navrhovatel zopakoval, že odpůrce při vypořádání námítky překročil své pravomoci, pokud sám dospěl k závěru, že navrhované alternativní řešení vymezením zastavitelné plochy Z.02 je v rozporu se zájmem na ochranu ZPF, aniž bylo jeho rozhodnutí podpořeno aktuálním stanoviskem či vyjádřením orgánu ochrany ZPF. Napadená část územního plánu není proporcionální ke sledovanému cíli, kterým má být zejména ochrana ZPF. Není zřejmé, proč nebylo připuštěno vymezení Z.02 v alternativním řešení, když takto vymezená plocha v ZPF by byla větší o 8 m² než výsledné řešení. Veřejné zájmy i zájmy navrhovatele byly a jsou ve shodě, přesto odpůrce postupoval v rozporu se zájmy navrhovatele.
9. Z uvedených důvodů navrhovatel požadoval, aby soud územní plán ve vymezeném rozsahu zrušil a odpůrci uložil povinnost nahradit navrhovateli náklady řízení.

II. Vyjádření odpůrce

10. Odpůrce potvrdil, že na pozemcích navrhovatele byla v prvotním návrhu územního plánu pro společné jednání vymezena zastavitelná plocha Z.02, která byla vypuštěna na základě negativního stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 27. 7. 2022, č. j. KULK 43166/2022-OÚP. Odpůrce stanovisko nepřijal bez dalšího, proběhlo komplikované dohodovací řízení, ve kterém bylo s dotčeným orgánem jednáno o korekci stanoviska. Pořizovatel přitom vyjednával úpravy stanoviska týkající se ploch, které odpůrce pro rozvoj obce vnímal jako prioritní. U dvou ploch Z.23 a Z.39, které byly z hlediska zájmu odpůrce prioritní, bylo dosaženo kompromisu, u ploch Z.01, Z.02, Z.22 a Z.27 byl pořizovatelem akceptován požadavek dotčeného orgánu. Stanovisko dotčeného orgánu bylo odůvodněno příliš velkým rozsahem zastavitelných ploch. Postup odpovídal povinnosti vyplývající z § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, tedy požadavku vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Hledalo se vyvážené řešení, úlohou pořizovatele územního plánu bylo vyhodnotit, zda existuje reálný prostor dosáhnout korekce stanoviska dotčeného orgánu. Vyřazení plochy Z.02 bylo pořizovatelem akceptováno se záznamem, že *„[p]lochou sledovaný podnět není pro obec prioritní, je respektováno hledisko lokalizace daného podnětu u samoty nacházející se ve volné krajině, které není obecně vhodné plošně rozvíjet. Z tohoto důvodu je stanovisko orgánu ochrany ZPF akceptováno a plocha Z02 bude vyřazena.“*
11. K námitce, že vyřazení plochy Z.02 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání nebylo nijak vysvětleno, odkázal odpůrce na kapitolu 7.2. odůvodnění územního plánu, ve které bylo vyhodnocení společného jednání rekapitulováno. Stavební zákon ani prováděcí předpisy nestanoví povinnost detailně odůvodňovat každou úpravu dokumentace, která je provedena po společném jednání.
12. Navrhovatel podal námitku, v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona ji pořizovatel vyhodnotil a návrh rozhodnutí o námitce odeslal dotčeným orgánům. Následně odpůrce citoval část kapitoly 16. odůvodnění územního plánu, v níž se vypořádal s námitkou navrhovatele.

13. K argumentaci navrhovatele, která se týkala navrácení pozemku p. č. XC, který aktuálně tvoří plochu SX, do ZPF, odpůrce uvedl, že důvody uvedené pořizovatelem byly ze strany navrhovatele dezinterpretovány. Pořizovatel navržený způsob kompenzace záboru sousedního zemědělského pozemku vyhodnotil jako nefunkční. A to nejen z důvodu zařazení pozemku v katastru nemovitostí jako „ostatní plocha“, ale především z důvodu, že se na pozemku nacházejí dvě stavby, přičemž jedna z nich, nezapsaná v katastru nemovitostí, byla zahrnuta v alternativním řešení navrhovatele do navrácení zemědělské plochy. O tom navrhovatel takticky pomlčel. Jedná se však o známou skutečnost, která je zásadní pro posouzení, nakolik je reálné, aby předmětný mohl být pozemek zařazen do ZPF. Přestože může jít o stavbu pro zemědělství, ve specifických případech slučitelnou s režimem ploch zemědělských AU, pořizovatel vyhodnotil, že alternativní řešení nebude z hlediska ochrany ZPF srovnatelné. Tuto úvahu provedl v kontextu dosavadního průběhu projednání územního plánu, tedy i v kontextu rezolutního nesouhlasu orgánu ochrany ZPF s vymezením zastavitelné plochy Z.02 v předchozí etapě projednání územního plánu. Navrhovatel zcela pomíjí další argumenty pořizovatele, který zdůraznil, že i bez vymezení zastavitelné plochy má stabilizovaná plocha výměru přes 7 000 m² a poskytuje více než dostatečný prostor pro umístění jedné stavby pro trvalé bydlení, tedy uspokojení soukromých potřeb vlastníka dotčených pozemků.
14. Pokud navrhovatel deklaroval, že jeho záměrem není intenzifikovat zástavbu v dané lokalitě, je to v rozporu s tím, jak v námitce popsal svůj stavební záměr umístit na pozemcích novou stavbu pro trvalé bydlení. Stabilizovaná plocha SX byla vymezena na základě existujícího stavu území určeného rozmístěním zemědělských staveb. Regulace plochy i její tvar umožňuje umístění požadované stavby pro trvalé bydlení, ovšem bez expanze plochy do otevřeného bloku zemědělské půdy východně od vodní plochy. Popis obecných principů udržitelného rozvoje v odůvodnění rozhodnutí o námitce směřoval k vysvětlení, že legitimní nárok na rozvoj staveb v odloučených lokalitách je nižší.
15. K námitkám, jež se týkaly negativního stanoviska orgánu na ochranu ZPF, odpůrce předně zpochybnil argumentaci, že stávající vodní plocha na pozemku p. č. XB není součástí ZPF. Odkázal na novelizaci § 1 odst. 2 ZOZPF od 1. 1. 2024 a vymezení krajinného prvku v § 5 nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užitelských vztahů. Definice mokřadu přitom odpovídá účelu předmětné vodní plochy, kterou je zadržování vody v krajině. Existence vodní plochy na zemědělském pozemku nevyjmutém ze ZPF je skutečností zapsanou v katastru nemovitostí, ze které bylo při pořízení územního plánu vycházeno.
16. Odpůrce uzavřel, že navrhovatel jako vlastník pozemků stanovil určitý stav území, a to umístěním zemědělských a doplňkových staveb, vybudováním vodní plochy, oddělením pozemku p. č. XC v daném tvaru a jeho vyjmutím ze ZPF, zřízením přístupových cest apod. Na to bylo reagováno vymezením zastavěného území a stabilizované plochy SX. Kvůli rozmístění staveb i tvaru pozemku p. č. XC byla stabilizovaná plocha vymezena v poměrně velké výměře přes 7 000 m², čímž se zúžil prostor pro vyjednávaní dalšího rozšiřování areálu v tak odloučené poloze. Jestliže navrhovatel dosáhne v budoucnu skutečné prostorové redukce areálu na úkor ZPF, např. navrácením pozemku p. č. XC do ZPF, odstraněním v katastru nezapsaných staveb na zemědělských pozemcích apod., může to jeho pozici pro projednání úpravy hranice předmětného areálu v případné změně územního plánu posílit.
17. Odpůrce odmítnul představu navrhovatele, že bylo jeho povinností námitku nejprve projednat s orgánem ochrany ZPF. Dle § 53 odst. 1 stavebního zákona zpracovává pořizovatel

ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh rozhodnutí o námitkách, ten následně zašle dotčeným orgánům. Tento postup byl respektován, je v kompetenci pořizovatele, aby námitky samostatně vyhodnotil.

18. V závěru odpůrce konstatoval, že petit návrhu je formulován chybně tak, že je navrhováno zrušení územního plánu „v částech týkajících se vypuštění vymezení zastavitelného území původně označeného Z.02 (SX – smíšená obecná jiná)“. Takovou část územní plán neobsahuje. Vypuštění plochy není možné označit jako součást řešení vedeného územního plánu. Formulace petitu navozuje dojem, že se navrhovatel snaží dosáhnout rozsudku, který navrátí řešení územního plánu do podoby, v jaké byl projednán v rámci společného jednání, což ale není možné.
19. Proto odpůrce navrhoval, aby soud návrh v celém rozsahu zamítnul.

III. Replika navrhovatele

20. K argumentům odpůrce navrhovatel uvedl, že nejsou pravdivé. Odpůrcem zmiňované stavby souvisí se zemědělskou činností a jsou v souladu s případným využitím území jako AU – zemědělské všeobecné. Část pozemku, u které navrhovatel navrhoval navrácení do ZPF, je využívána jako pastva.
21. Cílem vymezení petitu pak bylo zrušení územního plánu v textové i grafické části co do území, které odpovídá původně označenému Z.02. Tato část nebyla v územním plánu konkrétně vymezena, a protože navrhovatel nedisponuje geometrickým plánem k části pozemku p. č. X, odkazoval na území původně vymezené jako Z.02. Neměl v úmyslu navrhnout zrušení územního plánu v celém rozsahu jeho pozemků p. č. XA, XB, XC a XD. To vyplývá i z části, kterou napadal způsob, jakým odpůrce rozhodl o jeho námitce č. 1, která byla podána právě proti vypuštění zastavitelné plochy Z.02.

IV. Posouzení věci krajským soudem

22. Podáním návrhu bylo zahájeno řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části dle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).
23. Dle § 101a odst. 1 s. ř. s. má právo podat návrh na zrušení opatření obecné povahy ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem zkrácen. Zákonná úprava je tedy založena na podmínce tvrzení porušení práv navrhovatele, přičemž k tomuto tvrzenému porušení muselo dojít přímo opatřením obecné povahy. K výkladu citovaného ustanovení se již vyjádřila judikatura NSS (např. usnesení ze dne 30. 11. 2006, č. j. 2 Ao 2/2006-62, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, publ. ve Sb. NSS č. 1910/2009; či rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185).
24. Přezkum opatření obecné povahy vychází z § 101b odst. 2 a § 101d odst. 1 s. ř. s. Z těchto ustanovení vyplývá, že soud přezkoumává opatření obecné povahy pouze v rozsahu, který navrhovatel uplatnil v návrhu nebo ve lhůtě uvedené v ustanovení § 101b odst. 1 s. ř. s.

Povinností navrhovatele je proto tvrdit, že opatření obecné povahy nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení a toto tvrzení zdůvodnit. Soud tak může k návrhu podle § 101d odst. 2 s. ř. s. shledat, že návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je důvodný, neboť opatření obecné povahy nebo jeho části jsou v rozporu se zákonem, nebo že ten, kdo je vydal, překročil meze své působnosti a pravomoci, anebo že opatření obecné povahy nebylo vydáno zákonem stanoveným způsobem. Platí, že nad rámec návrhových bodů musí soud přihlédnout toliko k vadám napadeného opatření obecné povahy, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 101b odst. 4 ve spojení s ustanovením § 76 s. ř. s.

25. Navrhovatel opřel svou procesní legitimaci k podání návrhu na zrušení vymezené části územního plánu o vlastnictví výše uvedených pozemků, brojil proti nevymezení zastavitelné plochy s funkčním využitím SX v požadovaném rozsahu, což představuje myslitelný zásah do vlastnických práv a práva na podnikání, pokud na pozemcích plánoval výstavbu a provoz ekofarmy se zázemím pro bydlení. Odpůrce jeho aktivní procesní legitimaci nezpochybnil. Vlastnictví pozemků nebylo sporné. Soud tedy konstatuje, že návrh byl podán oprávněnou osobou.
26. Návrh je projednatelný, formulovanému petitu soud s ohledem na obsah návrhu rozumí tak, že navrhovatel se domáhá zrušení té části územního plánu, textové i grafické, která na části jeho pozemků vymezuje plochy AU – zemědělské všeobecné v rozsahu původně navrhované plochy Z.02 se způsobem využití SX – smíšené obytné jiné.
27. Soud neshledal, že by bylo napadené opatření obecné povahy nicotným správním aktem. Územní plán byl vydán jako opatření obecné povahy č. 2/5/24 zastupitelstvem obce Jindřichovice pod Smrkem dne 24. 10. 2024, nic nesvědčí o tom, že by při jeho vydání překročilo zastupitelstvo meze zákonem vymezené působnosti. Soud proto přistoupil k posouzení napadené části územního plánu z hlediska uplatněných návrhových bodů, neboť se jednalo o návrh podaný v zákonné lhůtě dle § 101b odst. 1 s. ř. s., tj. ve lhůtě 1 roku od nabytí účinnosti územního plánu ke dni 19. 11. 2024.
28. K projednání návrhu soud nařídil jednání. Při něm navrhovatel upřesnil, že návrh na zrušení textové i grafické části územního plánu, včetně rozhodnutí o námitkách, se týká pouze části pozemku p. č. X v ploše, kde byla v návrhu územního plánu navržena plocha z.02 s funkčním využitím SX. Jinak navrhovatel setrval na svých argumentech uvedených v návrhu a replice k vyjádření odpůrce. Zdůraznil především, že jím navrženým alternativním uspořádáním ploch ve své podstatě dojde ke zmenšení ploch SX o 8 m². Část pozemku, který by byl navrácen do ploch zemědělských ji přitom již dnes zemědělsky využíván, na tomto stavu by se *de facto* nic nezměnilo. Osobní projednání věci s orgánem ZPZ a pořizovatelem mu nebylo umožněno. Jeho námitka je relevantní, nevidí jediný rozumný důvod, proč jeho alternativnímu návrhu nevyhovět. Odpůrce prostřednictvím obecného zmocněnce zopakoval důvody uvedené ve vyjádření, zejména znovu popsal, jak probíhala dohodovací jednání s orgánem ochrany ZPF a že zde pořizovatel neviděl žádný prostor, jak navrátit plochu Z.02 do konečné podoby územního plánu. Důvodem byl nekompromisní požadavek orgánu ochrany ZPF na redukci navržených zastavitelných ploch, navrhovatelův pozemek byl do zemědělských ploch navrácen jako první, neboť byl nejméně vhodný k zastavení, což pořizovatel takto vyhodnotil.

29. Soud předesílá, že územní plán byl přijat zastupitelstvem obce v rámci výkonu samostatné působnosti, ve formě opatření obecné povahy ve smyslu § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, a § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále také jen „stavební zákon z roku 2006“), obdobně dle § 73 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Územní plán musí jako opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu obsahovat odůvodnění, jehož specifický obsah je určován nejen ustanoveními správního řádu, ale také ustanoveními stavebního zákona z roku 2006 a prováděcích předpisů (§ 53 odst. 5 stavebního zákona z roku 2006, § 43 odst. 6 stavebního zákona ve spojení s Přílohou 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.). Na tomto místě soud podotýká, že dle právě citovaných právních předpisů byl územní plán koncipován s tím, že byl upraven do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace (viz str. 34 odůvodnění územního plánu).
30. Podle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy též rozhodnutí o námitkách podaných podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona z roku 2006, které musí obsahovat vlastní odůvodnění. Rozhodnutí o námitkách naplňuje formální znaky správního rozhodnutí (srov. usnesení NSS ze dne 27. 10. 2010, č. j. 2 Ao 5/2010-24, rozsudek ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, publ. ve Sb. NSS 2266/2011), na jeho odůvodnění je třeba klást stejné požadavky jako v případě jiných správních rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 správního řádu. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách tak musí být seznatelné, jaká zjištění byla vzata za základ pro vypořádání námítky, z jakého důvodu jsou považovány námitky za liché, mylné nebo nesprávné nebo nerozhodné. Ústavní soud přitom k obsahu územního plánu doplnil, že požadavky kladené na detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami nemohou být přehnané. Jinak by se soud dopustil přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů a lze je hodnotit jako nepřipustný zásah do práva na samosprávu (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11). K uvedenému soud doplňuje, že rozsah odůvodnění rozhodnutí o námitkách, resp. připomínek bude především determinován konkrétním obsahem námítky a věcnými výhradami uplatněnými dotčenou osobou (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2016, č. j. 8 As 48/2016-42).
31. Tato obecná východiska považoval soud za potřebné shrnout, neboť těžiště argumentace navrhovatele se týká nepřezkoumatelnosti napadeného územního plánu, v části rozhodnutí o jeho námitce. V zařazení části jeho pozemků do ploch AU – zemědělské všeobecné (*pozn. soudu* v návrhu nesprávně označovány jako plochy AZ) namísto vymezení plochy Z.02 jako plochy SX – smíšené obytné jiné spatřoval navrhovatel také nezákonný, resp. neproporcionální zásah do svých vlastnických práv a práva na podnikání.
32. Z předložené spisové dokumentace je funkční zařazení navrhovatelových pozemků p. č. XA, XB, XC a části p. č. XD zřejmé. Pozemky p. č. XA, XB, XC a malá část pozemku p. č. XD při komunikaci jsou územním plánem zařazeny do ploch SX – smíšené obytné jiné, jak vyplývá z hlavního výkresu grafické části územního plánu. Zbývající část pozemku p. č. XD je zařazena do ploch AU – zemědělské všeobecné, pro které jsou územním plánem stanoveny podmínky hlavního využití tak, že jde o *plochy orné půdy, trvalých travních porostů, krajinné zeleně (zejména pozemky zemědělského půdního fondu – ZPF) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury*; a podmínky přípustného využití:

b1 rostlinná a živočišná zemědělská výroba

b2 stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu v dané ploše nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a

pastevectví v nezastavěném území (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.)

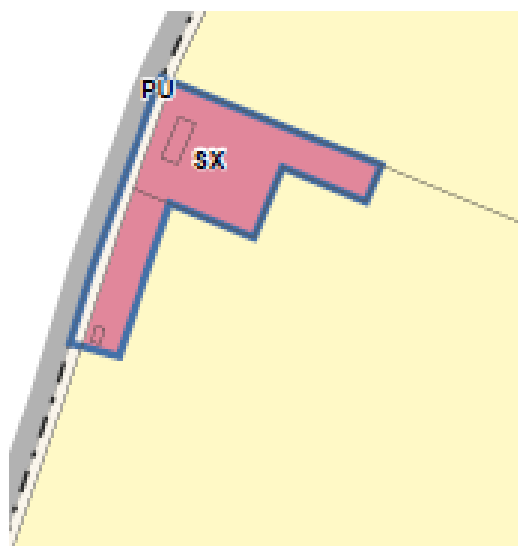
b3 zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní

ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní (remízy, meze, stromořadí apod.)

b4 vodní plochy a toky

b5 infrastruktura pro rekreaci a cestovní ruch

b6 účelové komunikace, zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny. Z uvedeného je zřejmé, že v těchto plochách nejsou přípustné stavby pro bydlení.



33. Ze shodných tvrzení účastníků vyplývá, že v návrhu územního plánu pro společné jednání byla zařazena návrhová plocha Z.02, která na části pozemku p. č. X vymezovala rovněž zastavitelnou plochu SX o výměře 0,45 ha.



34. S návrhem územního plánu v této podobě nesouhlasil orgán ochrany ZPF, jak vyplývá ze stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 27. 7. 2022, č. j. KULK 43166/2022-OÚP. Po dohodovacím řízení s orgánem ochrany ZPF, v jehož průběhu orgán ochrany ZPF svůj postoj opětovně sdělil, bylo stanovisko pořizovatelem akceptováno, došlo ke zrušení tohoto záměru. Jak vyplývá z odůvodnění územního plánu, kapitoly 7.2. *Vyhodnocení společného jednání o návrhu ÚP Jindřichovice pod Smrkem* a kapitoly 9. *Vyhodnocení splnění požadavků zadání, část A.3 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch* (str. 56).
35. Proti návrhu územního plánu ve znění, jak byl projednán při veřejném projednání dne 18. 4. 2024, uplatnil navrhovatel námitku č. 1, evidovanou pod č. 63/2024, kterou brojil proti vypuštění zastavitelné plochy Z.02. Uvedl, že nepožaduje návrat původního návrhu a akceptuje požadavek nezvyšovat zábor zemědělské plochy na úkor ploch pro zástavbu. Předložil alternativní řešení, které spočívalo ve zmenšení stávající plochy SX na pozemku p. č. XB a zařazení jeho části do ploch zemědělských a rozšíření ploch SX na část pozemku p. č. XC přibližně tak, jak byla navrhována plocha Z.02, což by v konečném důsledku přineslo rozšíření ploch zemědělských o 8 m². Navrhovatel uvedl, že koupil pozemky se záměrem izolovaného bydlení, s potenciálem rozvoje podnikání v rostlinné a živočišné výrobě. Tvar navržené plochy koresponduje s přírodními parametry pozemku a jeho vybavením. Záměrem je umístit dům na ploše co nejlépe, s využitím přírodních prvků a esteticky umístit objekt k bydlení do stávající krajiny. Na zemědělských pozemcích bude využit stávající sad, který má být rozšířen, dále budou zemědělské pozemky využity k chovu menšího množství hovězího dobytka. K námitce přiložil návrhy alternativního funkčního zařazení dotčených pozemků.



36. Orgán ochrany ZPF v koordinovaném stanovisku ze dne 23. 4. 2024, č. j. KULK 22412/2024-OÚP, k návrhu územního plánu pro veřejné projednání žádné připomínky vůči nevymezení zastavitelné plochy Z.02 neuplatnil, nesouhlas se týkal ploch na jiných pozemcích.
37. Námitka č. 1 byla zamítnuta, jak vyplývá z odůvodnění územního plánu, kapitoly 16. *Rozhodnutí o námitkách*. Pořizovatel uvedl, že v předchozích etapách projednání územního plánu byla akceptována stabilizace zástavby v dané lokalitě. Řešení vycházelo z rozmístění jednotlivých objektů a hranice pozemku p. č. XB, který je již vyjmutý ze ZPF. Na něm se nachází 2 nadzemní stavby – 1 stavba na vyčleněném pozemku p. č. XA, 1 stavba do katastru nemovitostí nezanesená. Redukci stabilizované plochy na tomto pozemku navržená v alternativním řešení označil pořizovatel jako nefunkční. Jednak je pozemek vyjmutý ze ZPF, jednak se na jeho obou okrajích nacházejí stavby. Stabilizace zástavby v dané lokalitě navržená v územním plánu tak nejlépe odpovídá stavu území. Do stabilizované plochy byl přidán pruh pozemku p. č. XC podél příjezdové komunikace na kterém se nacházejí se na něm další 2 stavby. Pruh se nachází mezi lesem a vodní plochou, je tak pro zemědělské využití hůře využitelný. Dále bylo konstatováno, že areál se nachází ve velmi odloučené poloze, ve kterých je obecně nevhodné umožnit intenzifikaci obytné zástavby. Takto umístěné obytné stavby vykazují horší vlastnosti z hlediska efektivity a energetické úspornosti dopravní obsluhy, z hlediska efektivního řešení technické infrastruktury, z hlediska dostupnosti zařízení občanského vybavení. Pokud byl v prvotním návrhu pro společné jednání zapracován požadavek na rozvoj areálu v podobě vymezení zastavitelné plochy Z.02 o výměře 0,45 ha, bylo uplatněno negativní stanovisko orgánu ZPF. I aktuální řešení vymezuje plochu k zástavbě o výměře přes 7 000 m², což dostačuje pro potřeby umístění obytně-zemědělského zázemí s vazbou na okolní zemědělské pozemky. Alternativní řešení by zástavbu dále posunovalo do volné krajiny a do bloku zemědělské půdy, navíc nemůže být realisticky kompenzováno redukcí původně vymezené plochy pro zástavbu na pozemku p. č. XB.
38. K návrhu rozhodnutí o námitkách orgán ochrany ZPF v koordinovaném stanovisku ze dne 22. 7. 2024, č. j. KULK 49920/2024-OÚP, neuplatnil žádné výhrady k vypořádání námítky navrhovatele ani důvodům zde uvedeným.

39. Po přezkoumání obsahu odůvodnění územního plánu, včetně rozhodnutí o námitce navrhovatele, dospěl soud k závěru, že napadená část územního plánu není nepřezkoumatelná.
40. V první řadě je třeba konstatovat, že důvody pro vypuštění plochy Z.02 původně vymezené na části pozemku p. č. X jsou z odůvodnění územního plánu a předložené dokumentace vedené odpůrcem zřejmé. Pořizovatel tak učinil na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF ze dne 27. 7. 2022, č. j. KULK 43166/2022-OÚP. To bylo vydáno podle § 17a písm. a) ZOZPF a lze z něj vyčíst, že důvodem byla ochrana ZPF v souladu s § 4 ZOZPF v plochách, které zasahují do stávajícího nezastavitelného území. Dle orgánu ochrany ZPF se nejednalo o nezbytný zábor ZPF, neboť správní území naskýtá dostatek nezemědělské půdy, nezastavěné a dosud nevyužité pozemky. Jak příhodně uvedl odpůrce ve vyjádření k návrhu, postoj orgánu ochrany ZPF byl předmětem dalších dohodovacích řízení (viz str. 38 odůvodnění územního plánu). Jejich výsledkem bylo kompromisní řešení zahrnující ponechání pouze některých, pro odpůrce prioritních ploch (konkrétně Z.23 a Z.39) jako zastavitelných. U plochy Z.02 bylo stanovisko orgánu ochrany ZPF akceptováno, jak vyplývá z kapitoly 7.2. *Vyhodnocení společného jednání o návrhu ÚP Jindřichovice pod Smrkem* (str. 38 odůvodnění územního plánu), a rovněž kapitoly 9. *Vyhodnocení splnění požadavků zadání, část A.3 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch* (str. 56 odůvodnění územního plánu). Popsaný postup je výrazem vážení různých veřejných a soukromých zájmů ve smyslu § 18 stavebního zákona z roku 2006 a rovněž výsledkem vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, při současném respektu k veřejným zájmům na ochraně ZPF ve smyslu § 4 ZOZPF. Podrobnější odůvodnění úpravy návrhu územního plánu zákon nevyžaduje. Soud připomíná, že zařazení pozemků v jednotlivých fázích pořizování územního plánu do zastavitelných ploch nezakládá vlastníkům legitimní očekávání jejich zastavitelnosti. Návrhy územního plánu pro jednotlivé fáze projednávání nejsou právně závazné a předpokládá se možnost jejich změny na základě připomínek, námitek, požadavků dotčených orgánů a jejich vyhodnocení ze strany pořizovatele.
41. Rozhodnutí o námitce navrhovatele soud nepřezkoumatelným či nedostatečným neshledal. Naopak má za to, že shora nastíněným zákonným i judikатурním požadavkům vyhovuje, ostatně s uvedenými argumenty navrhovatel polemizuje. Pořizovatelem byly v kapitole 16. *Rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění* (str. 162 a 163 odůvodnění územního plánu) uvedeny srozumitelné důvody, pro které nezvolil navrhované alternativní řešení funkčního zařazení dotčených pozemků.
42. Předně nelze považovat postup pořizovatele za nezákonný či nesprávný jen proto, že nevyhověl alternativnímu požadavku navrhovatele, který by v důsledku představoval zmenšení zastavitelné plochy SX o 8 m². Tento zjednodušující argument nelze přijmout. Pořizovatel nepřehlédl možnost návratu pozemku p. č. 1416 do ZPF ve smyslu § 1 odst. 5 ZOZPF, na který navrhovatel poukazuje. Nicméně vysvětlil, proč navržený způsob kompenzace záboru ZPF na další části pozemku p. č. XC navrácením pozemku p. č. XB nepovažuje za reálný. Pořizovatel jednoznačně upřednostnil stabilizaci dané lokality, která se nachází v nezastavěném území obce, při zdůraznění velmi odloučené polohy. Uvedl logické důvody, pro které je redukce stabilizované plochy na pozemku p. č. XB (ve smyslu navrácení jeho části do ZPF) za současného stavu nefunkční. Pořizovatelem uvedené

skutečnosti navrhovatel zcela pominul. Pořizovatel přitom dle mínění soudu logicky vysvětlil, co ho k ponechání pozemku p. č. XB jako stabilizované plochy SX namísto nového zařazení větší části pozemku p. č. XC vede. Jednak to bylo již uskutečněné vyjmutí ze ZPF, neboť pozemek je veden jako „ostatní plocha“. Dále pak existence stávající zástavby na pozemku p. č. XB, kdy na jeho západním okraji na vyčleněném pozemku p. č. XA se nachází stavba zapsaná do katastru nemovitostí, na jeho východním okraji pak další do katastru nemovitostí nezapsaná stavba. Pořizovatel tedy řádně odůvodnil, že jím zvolené řešení nejlépe odpovídá stavu území, rovněž s odkazem na argument přísnější potřeby stabilizace plochy, takový postup nelze mít za porušení zákona při tvorbě územního plánu či za nesprávné územní řešení dané lokality. Pořizovatel měl na paměti i soukromé zájmy navrhovatele, které byly v námitce popsány. Konstatoval totiž, že v dané lokalitě je vymezena zastavitelná stabilizovaná plocha o výměře přes 7 000 m², která komfortně dostává pro potřeby umístění obytně-zemědělského zázemí s vazbou na okolní zemědělské pozemky.

43. Ani dalším námitkám navrhovatele, které se týkaly obecných principů udržitelného rozvoje při vymezování stabilizovaných ploch, nelze přisvědčit. V tomto směru se soud plně ztotožnil s vyjádřením odpůrce. Uvedení těchto obecných principů doplňuje argumentaci pořizovatele, který stabilizovanou plochu SX vymezil na základě existujících poměrů v dané lokalitě, jak byla dána zejména rozmístěním stávajících staveb při současném vymezení zastavitelného pruhu při příjezdové komunikaci mezi lesem a vodní plochou. Zmínku o důvodech, pro které není vhodné umožnit intenzifikaci obytné zástavby ve velmi odloučené lokalitě, je přitom třeba vnímat jako formulovanou obecně, zejména ve vztahu k prvotnímu návrhu územního plánu, který takovou intenzifikaci obytné zástavby při vymezení další návrhové plochy Z.02 obsahoval. Je také pravdou, že navrhovatel jednotlivé argumenty vztahuje na svůj konkrétní zamýšlený záměr. Ten byl v námitce popsán jako záměr obytného domu, který by vytvářel zázemí pro rozvoj zemědělského využití pozemků, a tedy představoval intenzifikaci výstavby. Nicméně pořizovatel při územním plánování nereflexuje pouze konkrétní zamýšlené záměry využití řešené lokality. Odpůrce příhodně uvádí, že jde o koncepční činnost sledující dlouhodobě funkční řešení. Z tohoto pohledu nelze nic vytknout důvodům, které pořizovatel uvedl v souvislosti s tím, že jde o velmi odloučenou lokalitu, ve které není vhodné umožnit intenzifikaci obytné zástavby dle požadavků navrhovatele směrem do volné krajiny a do bloku zemědělské půdy.
44. Další výhrady navrhovatele směřovaly vůči negativnímu stanovisku orgánu ochrany ZPF. Pochybením, jež by způsobilo vadu rozhodnutí o námitce, není, jestliže v něm nebyly rozvedeny důvody negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF. Ty jsou obsaženy v samotném stanovisku ze dne 27. 7. 2022, č. j. KULK 43166/2022-OÚP, které je součástí předložené spisové dokumentace a na které navazují další sdělení orgánu ochrany ZPF, vydaná v dalších fázích přijímání územního plánu. A je zřejmé, že důvody orgánu ochrany ZPF obsažené ve stanovisku se promítly právě do úvah pořizovatele při vypořádání navrhovatelem uplatněné námitky. Pořizovatelem zvolené, řádně odůvodněné územní řešení dané lokality nelze považovat za nesprávné jen proto, že s těmito důvody navrhovatel nesouhlasí a upřednostnil by jím popsané alternativní funkční zařazení části pozemku p. č. XC do plochy SX s kompenzací navrácením části pozemku p. č. XB do ploch zemědělských AU. Soud opakuje, že pořizovatel odůvodnil, že navrácení východní části tohoto pozemku do ZPF nevidí jako reálné mj. proto, že je na něm vybudována nadzemní stavba nezapsaná do katastru nemovitostí. Územním plánem zvolené řešení vychází a respektuje stávající

podobu lokality, včetně toho, že v části pozemku p. č. XC, kterou navrhovatel požadoval zařadit do plochy zastavitelné SX, se nachází vodní plocha. Protože v tomto směru navrhovatel neuplatnil v námitce podrobnější argumenty, nelze pořizovateli vytýkat, že odůvodnění není podrobnější a pořizovatel pouze uvedl, že jako zastavitelná byla vymezena ta část pozemku p. č. X přiléhající ke komunikaci a tvořící pás mezi lesem a vodní plochou, s jejíž existencí územní plán počítal a při zařazení pozemků do ploch s rozdílným funkčním využitím ji respektoval. I v případě, že by tato vodní plocha nenaplňovala definici ZPF ve smyslu § 1 odst. 3 ZOZPF, případně nebyla krajinným prvkem ve smyslu § 2 odst. 1 ZOZUPF, ve znění účinném od 1. 1. 2024, ve spojení s příslušným nařízením vlády (viz argumenty odpůrce ve vyjádření), považuje soud za logické a odůvodnitelné, že pořizovatel vzal vodní plochu za existující a spolu se stávající zástavbou, polohou komunikací a cest a tvarem pozemků a jejich současným režimem v katastru nemovitostí ji považoval za okolnosti definující stav v území. Pořizovatel pak upřednostnil stabilizaci ploch způsobem odpovídajícím popsáním faktickým poměrům v řešené lokalitě.

45. Není pravdou, že se pořizovatel alternativnímu návrhu nevěnoval a že k dispozici nebylo stanovisko orgánu ochrany ZPF k návrhu obsaženému v námitce. Navrhovatel tvrdí, že posledním stanoviskem orgánu ochrany ZPF, které měl odpůrce před přijetím územního plánu k dispozici, bylo stanovisko ze dne 20. 7. 2023. Tomuto tvrzení nemůže soud přisvědčit. Soud z předložené dokumentace pořízení územního plánu ověřil, že pořizovatel postupoval podle § 53 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006, ve spolupráci s pověřeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, včetně vypořádání námítky č. 1 uplatněné navrhovatelem. Návrh rozhodnutí byl postoupen dotčeným orgánům, včetně orgánu ochrany ZPF. K návrhu rozhodnutí o námitkách orgán ochrany ZPF v koordinovaném stanovisku ze dne 22. 7. 2024, č. j. KULK 49920/2024-OÚP, žádné výhrady k vypořádání námítky navrhovatele ani důvodům zde uvedeným neuplatnil. Dodržení tohoto zákonného postupu vyplývá rovněž z odůvodnění územního plánu, konkrétně z kapitoly 7.4. *Vyhodnocení projednání návrhu vyhodnocení námitek a připomínek s dotčenými orgány* (str. 49 odůvodnění územního plánu). Dotčený orgán ochrany ZPF tudíž měl možnost uplatnit k vypořádání námítky navrhovatele své výhrady, resp. doplnit předchozí zdůvodnění stanovisek. Případně měl prostor přehodnotit svůj dosavadní nesouhlasný postoj k vymezení zastavitelné plochy na části pozemku p. č. XC a akceptovat alternativní řešení, to se ale nestalo.
46. Stanovisko orgánu ochrany ZPF v této části, resp. rozhodnutí o námitce, nelze označit za vadné pouze z důvodu, že se dotčený orgán ochrany ZPF přímo nevyslovil k alternativnímu řešení a nevysvětlil, proč pořizovatelem zvolené řešení je z hlediska ochrany ZPF vhodnější, pokud s rozhodnutím a jeho odůvodněním bez výhrad souhlasil. Za situace, kdy se navrhovatel nedovolával primárně veřejného zájmu na ochraně ZPF, cílil na jiné funkční zařazení pozemků při přibližném zachování rozlohy zastavitelné plochy SX a nezpochybňoval konkrétně obsah předchozích stanovisek dotčeného orgánu z důvodu porušení ZOZPF, nelze pořizovateli vytýkat, že si nevyžádal doplnění obsahu stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách. Požadavek navrhovatele na rozsah odůvodnění územního plánu považuje soud za formální a přehnaný.
47. Konečně má soud za to, že územní plán v napadené části nelze označit za nezákonný a neproporcionální co do zásahu do vlastnických práv navrhovatele a jeho práva podnikat. Zda odpůrce v územním plánu zvolil vhodné řešení z hlediska vážení soukromých zájmů

navrhovatele na výstavbě, především obytné, a veřejných zájmů, které z hlediska funkčního zařazení určité části pozemku p. č. X do ploch AU – zemědělské všeobecné omezují navrhovatele ještě přípustným způsobem, je otázkou právě proporcionality.

48. Soud na tomto místě zdůrazňuje, že odpůrce má jako samosprávný celek právo zvolit konečné uspořádání územním plánem řešeného území, což je výrazem jeho práva na samosprávu. Ohledně zařazování pozemků do zastavitelných ploch se rozhodovací praxe NSS ustálila na stanovisku, že *„vlastník pozemků není opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno.“* (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17). A dále stanovisku že *„stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování (srov. § 1 a § 2 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona) je činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití. Co mu však přezkoumávat přísluší, je, zda změnu územního plánu přijal pravomocí nadaný a kompetentní orgán a zda přitom postupoval zákonem předepsaným způsobem.“* (srov. rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74), resp. stanovisku, že *„i když se může lokalita jevit jako vhodná pro zastavění, neznamená to, že tato „vhodnost“ bez dalšího znamená nutnost změny funkčního využití. Není úkolem územního plánu vymezit všechny plochy v území jako zastavitelné. Vymezením všech zastavitelných ploch by byly potlačeny další funkce v území.“* (viz rozsudek NSS ze dne 26. 5. 2010, č. j. 8 Ao 1/2007-94). Již v rozsudku ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, NSS uvedl, že *„z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Nejvyšší správní soud si je pochopitelně vědom skutečnosti, že právo vlastnit majetek je právem ústavně zaručeným (viz čl. 11 Listiny), přičemž z podstaty tohoto práva (vyjádřeného tzv. „vlastnickou triádou“ - právo předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním - § 123 občanského zákoníku) v sobě nepochybně implicate zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat. Tento atribut vlastnického práva však nelze vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. Jestliže tedy v projednávané věci navrhovatel jako vlastník parcely p. č. 3963/1 zcela logicky poukazuje na skutečnost, že v případě, kdy by tato parcela byla zahrnuta jako zastavěné území, došlo by tím k jejímu zhodnocení, neznamená to, že by se takového zhodnocení mohl jakkoli domáhat“.*
49. S přihlédnutím k právě citovaným závěrům soud uzavírá, že zařazením části navrhovatelova pozemku p. č. XD do ploch stabilizovaných AU – zemědělské všeobecné namísto vymezení plochy zastavitelné SX – obytné smíšené jiné (v rozsahu původně vymezené plochy Z.02) a ponecháním části pozemku p. č. XB v plochách SX k zásahu do jeho ústavně zaručených vlastnických práv a práva na podnikání nedošlo. Pozemky byly funkčně zařazeny takovým způsobem, že není ani zčásti vyloučen účel, k nimž fakticky slouží. Navrhovateli pak nesvědčí žádné právo domáhat se po odpůrci zahrnutí vybraných částí pozemků právě do ploch s určitým způsobem využití dle jeho návrhu.
50. Bylo na odpůrci, aby i po zohlednění uplatněných námitek ze strany navrhovatele zvolil takové koncepční řešení daného území, jež považoval za přiléhavé a přípustné z hlediska střetu veřejných i soukromých práv a zájmů v území. V návaznosti na to, co soud rozvedl

v předchozí pasáži, již jen stručně shrnuje, že v rozhodnutí o námitkách byly řádně uvedeny důvody, pro které dal pořizovatel, resp. následně odpůrce při přijetí územního plánu, přednost stabilizaci ploch v dotčené, od zastavěného území odloučené lokalitě. A to v podobě, která bude nejlépe vyhovovat veřejným zájmům na ochraně ZPF, ochraně bloků zemědělské půdy před rozšířením zástavby do volné krajiny, ovšem při současném komfortním uspokojení soukromé potřeby navrhovatele umístit v lokalitě obytně-zemědělské zázemí formou vymezení zastavitelné plochy SX – smíšené obytné jiné o výměře přes 7 000 m². V takovém případě nelze postup odpůrce označit za svévolný, takový, který by představoval o legitimní cíl neopřené potlačení soukromých zájmů navrhovatele.

V. Závěr a náklady řízení

51. Vzhledem ke shora uvedenému neshledal soud důvod ke zrušení napadené části územního plánu Jindřichovice pod Smrkem, proto podaný návrh podle § 101d odst. 2 s. ř. s. zamítl.
52. O náhradě nákladů řízení soud rozhodoval podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s., podle něhož účastník, který měl ve věci plný úspěch, má právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.
53. Ve věci byl úspěšný odpůrce, který ale neuplatnil nárok na náhradu nákladů řízení. Soud proto vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat **kasační stížnost** ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Liberec 26. únor 2025

Mgr. Lucie Trejbalová
předsedkyně senátu