

# Judikatura soudů

Vysoká nad L. – zamítnutí žaloby o náhradu škody  
ÚP Jistebnice – zrušení OOP z důvodu procesní i věcné  
nezákonnosti

**Autor příspěvku: Ing. Petr Háp**

# Vysoká nad Labem

- Žaloba na zaplacení cca 3 mil. Kč
- Žalovaná strana – MMR
- Podstata žaloby – uzavřená smlouva o smlouvě budoucí s konkrétním datem, poté co došlo ke zrušení OOP v r. 2009 podle žalobců sešlo z prodeje pozemku za smluvenou cenu a pozemek byl nakonec prodán za cenu daleko nižší
- Žalobci spatřují pochybení u pořizovatele ve formě nesprávného úředního postupu

- Soudy I. I druhého stupně se mj. shodly na tom, že
- „...předmětný pozemek se vrátil do režimu, v němž se nalézal v době, kdy ho žalobci nabyli. Zrušením tedy nemohlo nastat snížení hodnoty pozemku ve stovnění s hodnotou v době jeho nabytí žalobci..“
- „...Tvrzená škoda by totiž mohla vzniknout, jak správně uvedl soud prvního stupně, až dalším rozhodnutím o územním plánování, které by původně plánovanou výstavbu na pozemku žalobců znemožnilo, avšak nikoliv poze zrušením ÚP...“

# ÚP Jistebnice

- Porovnáním stanoviska orgánu ZPF k návrhu zadání ÚP a přijatého ÚP je zjištěno, že nebyl respektován požadavek na redukci některých nově navržených rozvojových ploch..
- Stanovisko orgánu SEA k zadání v rámci zjišťovacího řízení bylo uvedeno s podmínkou, že se nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů „za podmínky vyřazení a zredukování ploch uvedených ve vyjádření orgánu ZPF.“ „...Ize dovodit, že zpracovat vyhodnocení je nutno provést.“

- „soud proto uzavřel, že stanovisko KÚ vydané ve zjišťovacím řízení je nepřezkoumatelné, protože z něj není patrné, zda zadání ÚP bylo posouzeno podle kritérií podle přílohy č. 8 z.č. 100/2001 Sb...“
- „při posuzování proporcionality je zapotřebí posoudit, zda jednotlivé složky, jejichž hodnocení přichází v úvahu, jsou v rovnováze. Hledání rovnováhy je úkolem pořizovatele ÚP. Je na něm, aby zvážil, zda daný záměr je úměrný svému cíli.“

## Pozn. z textu rozsudku:

- z písemnosti vyplývá, že zastavěné území obce činí zhruba 330 ha, z toho většina ploch je vymezena jako plocha pro bydlení
- Nově navržené zastavitelné plochy – 56 ha, přitom z dlouhodobého demografického vývoje je patrné, že na území obce dochází k trvalému úbytku obyvatel
- O tom, že návrh stávajících a nově vymezených ploch pro bydlení na ZPF je naddimenzovaný, svědčí i to, že odpovídá odhadovanému nárůstu cca 1700 obyvatel (cca 700 rodinných domů)
- Počet obyvatel se od 1.1.2008 do 1.1.2010 zvýšil o 40. Dramatický nárůst počtu obyv. nelze dle dostupných písemností přitom očekávat.

- Podle soudu je „odůvodnění potřeby nově vymezených ploch pro bydlení v odůvodnění ÚP v rozporu s údaji o demografickém vývoji..“
- **PODKLAD PRO ZPRACOVÁNÍ ÚP !! –**
  - pořizovatel se omezil na konstatování výsledku zjišťovacího řízení bez splnění podmínky
    - vycházel tak z nepřezkoumatelného stanoviska DO
  - na pořizovatele přitom dopadala povinnost dbát na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé ŽP, hosp.rozvoj a soudrž. společenství obyvatel území – viz § 19 odst. 1 SZ úkoly ÚP

- Soud také konstatoval nedodržení vyhlášky č. 500/2006 Sb. a to mj. o požadavku vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení na ZPF
- Nejsou – li zastavitelné plochy vymezené dřívější ÚPD z větší míry využity, pak není důvod vymezovat nové zastavitelné plochy ve volné krajině (též vazba na § 102 SZ)
- Odpůrci bylo doporučeno zvážit rozvoj výstavby ve volné krajině s odkazem na závazek ČR podle EU úmluvy o krajině chránit a zajistit ochranu jednotlivých typů eu krajiny



- Soud také konstatoval nedodržení § 55 odst. 5 písm. f) SZ – součástí odůvodnění ÚP je kromě náležitostí vyplývajících ze SŘ zejména..  
Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

# Kasační stížnost – ÚP Vysoký Chlumeck

- Stěžovatel namítal, že opatření obecné povahy postrádá odůvodnění potřebnosti vymezení rozsáhlé plochy Po-Z1 určené pro bydlení. Argumentace potřebou rozvoje ploch pro bydlení z důvodu demografického vývoje má dle navrhovatele opodstatnění pouze v obecném rozměru ve vztahu k území celého městyse, nikoliv však ve vztahu k ploše Po-Z1
- Krajský soud jednak správně poukázal na § 55 odst. 3 stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2012, podle něhož prokázání nemožnosti využít zastavitelné území se vztahuje toliko na případy pořizování změny územního plánu, nikoliv na případy, kdy je pořizován zcela nový územní plán (viz rozsudky NSS ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 2/2009 – 54 ve věci *územního plánu města Třebechovice pod Orebem*, ze dne 27. 7. 2010, čj. 6 Ao 2/2010 – 102 ve věci *územního plánu obce Lipno nad Vltavou*, ze dne 4. 4. 2011, čj. 8 Ao 1/2011 – 107 ve věci *dodatku k územnímu plánu města Rokytnice nad Jizerou*).
- Nejvyšší správní soud dodává (jak uvedl již v rozsudku 1 AOs 1/2013-85), že to **neznamená, že by pořizovatel územního plánu nebyl povinen odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, protože dle § 18 odst. 4 stavebního zákona**, je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků a zastavitelné

# Kasační stížnost – ÚP Ústí nad L.

- Stěžovatel zatížil průběh pořizování územního plánu vadou, když návrh územního plánu předložený k veřejnému projednání nebyl úplný, neboť neobsahoval vůbec vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, a nedošlo ke zdůvodnění nutnosti vymezení zastavitelných ploch i na zemědělské půdě, natož pak ke zvažování, zda nejde stejný záměr řešit vymezením příslušných ploch v jiných částech města, čímž nebyly dodrženy povinnosti stanovené ustanovením § 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.
- NSS neshledal v hodnocení krajského soudu pochybení.