

61 A 22 / 2024 - 7

Krajský soud v Českých Budějovicích
Úsek správního soudnictví
Zátkovo nábřeží 10/2
370 84 České Budějovice

NIC NEPŘEDCHÁZÍ!

16-07-2024

mařen

KRAJSKÝ SOUD V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH		(4)
Došlo dne:	16-07-2024	
	krát. čas.	5000,- <i>2+ 1000,- příloha</i>

**NÁVRH NA ZRUŠENÍ ČÁSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
„Změna č. 2 územního plánu Sezimovo Ústí“**

V Sezimově Ústí dne 14. 7. 2024

Navrhovatelka:

Mgr. Irena Benešová, narozená dne 24. 12. 1959
trvale bytem Bydlinského 14, 391 01 Sezimovo Ústí
zastoupena manželem **Ing. Bedřichem Benešem**, narozeným dne 3. 6. 1956
trvale bytem Dukelská 673, 391 02 Sezimovo Ústí

Odpůrce:

město Sezimovo Ústí
sídlem Dr. E. Beneše 21, 391 01 Sezimovo Ústí

Osoby připadající v úvahu jako osoby zúčastněné na řízení:

*Vlastníci pozemků řešených napadenou lokalitou 1
st. 2941, st. 3384, p. č. 84/11, p. č. 84/22, p. č. 84/27, p. č. 84/28, k. ú. Sezimovo Ústí*



Soudní poplatek 5 000 Kč uhrazen úředním kolkem.

Navrhovatelka souhlasí s projednáním věci bez nařízení ústního jednání.

I. Úvod

1. Navrhovatelka se obrací na krajský soud podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), s návrhem na zrušení části opatření obecné povahy „*Změna č. 2 územního plánu města Sezimovo Ústí*“ (dále jen „napadené OOP“), které vydal odpůrce dne 30. 8. 2023, přičemž **napadené OOP nabylo účinnosti dne 15. 9. 2023.**
2. Navrhovatelka v Sezimově Ústí v Bydlišského ulici vlastní ideální čtvrtinu pozemků p. č. 542/1, 542/2, 23/1, č. 23/2, k. ú. Sezimovo Ústí (zahrada, dům č. p. 581, část domu č. p. 14). Námitkami proti návrhu napadeného OOP brojila proti tomu, aby v Bydlišského ulici mohla v sousedství jejích nemovitostí vznikat jakákoliv další hřiště, neboť rodina navrhovatelky je obtěžována již existujícím tenisovým hřištěm na pozemku p. č. 84/3, k. ú. Sezimovo Ústí v těsném sousedství nemovitostí navrhovatelky, přičemž námitky proti návrhu napadeného OOP se týkaly především lokality 1 (blízká zahrádkářská kolonie) a tam provedených změn regulativů.
3. Jelikož odpůrce námitkám nevyhověl, **navrhovatelka brojí proti vymezení lokality 1 na pozemcích st. 2941, st. 3384, p. č. 84/11, p. č. 84/22, p. č. 84/27, p. č. 84/28, k. ú. Sezimovo Ústí** (dále jen „sporná plocha“), kde regulativy nově vymezených ploch „bydlení - soukromá zeleň“, „veřejné zeleně“ a „staveb pro rodinnou rekreaci“ umožňují výstavbu hřišť, zatímco dosavadní regulativ „bydlení nízkopodlažní“ zde výstavbu hřišť vůbec neumožňoval.
4. **Aktivní návrhovou legitimaci** navrhovatelka odůvodňuje ochranou svých vlastnických práv, neboť případná realizace hřiště na sporné ploše by znamenala další rušení pohody bydlení a snížení hodnoty nemovitostí navrhovatelky. V případě pozemku p. č. 84/3, k. ú. Sezimovo Ústí se totiž existence tenisového hřiště hrubě neosvědčila, což navrhovatelka doložila v podaných námitkách.
5. **Přílohy:**
 - 1) plná moc zmocněnce
 - 2) 2 x snímek z webových stránek města Sezimovo Ústí (stížnosti na hluk)
 - 3) článek České televize ze dne 11. 6. 2015 „*Pro neposkytnuté informace si na radnici v Sezimově Ústí přišel exekutor*“

II. Odůvodnění návrhu

6. Rozhodnutí o námitce vychází z **nesprávného uchopení vztahu mezi územním plánováním a povolováním staveb.** Jak v době vydání napadeného OOP účinný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ 2006“), tak i nový zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ 2021“), totiž vycházejí ze zásady, že sousedé mají proti záměrům v území brojit včas již ve fázi územního plánování. Neobstojí proto vágní výklad, že je námitka jaksi předčasná.
7. Jak vysvětlil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) v rozsudku ze dne 17. 2. 2012, č. j. 8 As 54/2011-344, „[s]tavební zákon z roku 2006 obsahuje relativně samostatnou úpravu několika druhů řízení, která na sebe mohou v procesu realizace výstavby navažovat, a to z chronologického hlediska i míry obecnosti od činnosti plánovací, přes problematiku umísťování již konkrétních staveb v územním řízení po

- stanovení podmínek jejich realizace ve stavebním řízení. Bylo by v rozporu s požadavkem právní jistoty, pokud by byl účastník správního řízení oprávněn v řízení brojít proti závěrům, které vyplynuly z řízení jiného a fakticky tak derogovat předchozí pravomocné správní rozhodnutí.“ Navrhovatelka proto námitkou nebrojila proti konkrétnímu hřišti, ale obecně proti tomu, že možnost umístování hřišť v konkrétní obydlené oblasti ohrožuje pohodu bydlení. To je přesně problematika, pro kterou jsou rozhodné právě regulativy územního plánu. Pokud bude v územním plánu stanovena, byť podmíněně, přípustnost hřišť, bude pro navrhovatelku prakticky nemožné hájit svá práva ve stavebním řízení.
8. Proto také NSS v rozsudku ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, v návaznosti na závěry usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, zdůraznil, že vlastník nemovitosti si má svá práva střežit včas již při pořizování územního plánu. Navrhovatelka tedy učinila správně, když proti dalšímu umístování hřišť v Bydlinského ulici brojila již v souvislosti s napadeným OOP, neboť při pozdějším vznesení námitek ve stavebním řízení by její pozice byla značně oslabena právě tím, že by zde napadené OOP hřiště výslovně připustilo (viz odst. 27 odůvodnění rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017-29). Např. je-li již v územním plánu připuštěno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, je následně v územním řízení jen velice omezena možnost orgánu ochrany zemědělského půdního fondu tomu zabránit (srov. poučný výklad v rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 2. 4. 2024, č. j. 54 A 1/2024-39).
9. Instruktivní jsou též závěry Krajského soudu v Ústí nad Labem v rozsudku ze dne 28. 2. 2017, č. j. 40 A 14/2016-53, že „[p]okud směřují námitky dotčených vlastníků podle § 52 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006 i vůči záměru samému, je nutno se s těmito námitkami vypořádat v řízení o územním plánu (rozhodnutí o námitkách) a případně posoudit, zda je vzhledem k těmto námitkám záměr alespoň v minimální míře proveditelný (například nebrání-li umístění záměru předpisy veřejného práva). Námitkami, které je možno vznášet již v řízení o územním plánu, je například tvrzení o snížení ceny nemovitostí v důsledku realizace záměru, snížení pohody bydlení vzhledem k sousedství ploch různého funkčního využití či tvrzení o nepotřebnosti záměru.“ V projednávaném případě se však odpůrce těmito hledisky vůbec nezabýval a vše odsunul až do případného stavebního řízení, aniž by přitom zohlednil shora uvedenou judikaturu.
10. Závěry uvedené judikatury přitom odpovídají logice koncentrace námitek přípustných v územním řízení (§ 89 odst. 2 StavZ 2006 nepřipouští námitky k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního plánu) a ve stavebním řízení (§ 114 odst. 2 StavZ 2006 v totožném gardu nepřipouští uplatnění těch námitek, které byly nebo mohly být uplatněny v územním řízení nebo v rámci územního plánování). Nově podle § 190 odst. 1 věty třetí StavZ 2021 taktéž platí, že „[k] námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřiblíží.“
11. Bylo proto povinností odpůrce se pečlivě zabývat tím, zda je vhodné vytvořit v Bydlinského ulici další plochu, kde mohou vznikat hřiště. **Závěry odpůrce jsou však nepřezkoumatelné.** NSS v rozsudku ze dne 18. 9. 2023, č. j. 8 As 81/2022-52, zdůraznil, že vypořádání námitek při pořizování opatření obecné povahy musí být především věcné. Při pořizování územních plánů lze spravedlivě požadovat především urbanistickou argumentaci, neboť zpracovatelé jsou architekti a nikoliv právníci. V nynější věci měla odpůrkyně řádně zvážit poměry v daném území a podle nich rozhodnout. Odůvodnění rozhodnutí o námitce nicméně obsahuje jen velice obecné výklady, které se danou lokalitou nijak blíže nezabývají. Krajský soud v Českých Budějovicích v odst. 49 až 53 rozsudku ze dne 6. 12. 2023, č. j. 63 A 33/2023-42, vytkl jinému pořizovateli územního plánu právě takovýto vágní přístup k vypořádání námitek, jaký zvolil odpůrce v nynější věci.

12. Odpůrce předně **opomenul důkazní prostředek** ohledně toho, že se na blízkém pozemku p. č. 84/3, k. ú. Sezimovo Ústí neosvědčila existence tenisového hřiště (nahrávka, na níž se hráči dozívají k nevhodnému chování). **Nezohlednil krajinný ráz**, tj. sporná plocha se nachází v údolí potoka přímo uprostřed klidové zástavby rodinných domů a zahrad, tedy hluk se bude snadno šířit do celého okolí (soud může lokalitu zhlédnout na *Google Maps*). Navrhovatelka v příloze č. 2 návrhu dokládá dva snímky webových stránek odpůrce, na nichž jsou zachyceny stížnosti občanů ze dne 21. 9. 2023 a ze dne 2. 10. 2023 na park „*Třešňovka*“ (zcela mimo lokalitu ulice Bydlinského) a s ním spojený hluk. Ačkoliv jsou tyto stížnosti pozdějšího data než napadené OOP, odpůrce nemůže nebyť neznámo, že hřiště v obydlených oblastech způsobují problémy. Již prostým vyhledáváním na *google.com* může soud k důkazu náhodně nalézt řadu novinových článků o tom, jak umístování hřišť v obydlených oblastech narušuje pohodu bydlení a mezilidské vztahy. **Navrhovatelka plně odkazuje na námitku proti sporné ploše**, neboť se jí odpůrce prakticky vůbec nezabýval. Navrhovatelka v ní s místní znalostí věci odůvodnila, proč má sporná plocha významnou hodnotu jako zahrádkářská kolonie. Tedy místo určené ke klidu a k odpočinku, nikoliv ke zřizování sportovišť a hřišť uprostřed rodinných domů, které nic nebude chránit před hlukem.
13. Z odůvodnění rozhodnutí o námitce navrhovatelka reaguje na těch několik vět, které jakž-takž míří k meritu věci. „*Územní plán nemůže vyřešit veškeré potenciální problémy v území. Nejsou tedy žádoucí monofunkční plochy, město má být „živé“. Není žádoucí zcela vyloučit realizaci hřišť v plochách bydlení a rekreace. Umístění každého hřiště je nutné posuzovat individuálně (v rámci konkrétního správního řízení).*“ Odpůrce zcela opomněl, že v lokalitě již existuje problém s jedním hřištěm, které narušuje sousedské vztahy. Podle § 18 StavZ 2006 patří mezi cíle územního plánování především vyvážený rozvoj území a ochrana civilizačních hodnot, tj. územní plánování se má snažit problémům předcházet. Navrhovatelce není jasné, jak s těmito hodnotami souzní umožnění hřišť v údolí, kterým se snadno rozléhá hluk. I při absenci tohoto regulativu (výstavba hřišť) se nejedná o monofunkční plochu, neboť sporná plocha je obklopena plochami pro nízkopodlažní bydlení a lokálním biokoridorem Kozského potoka, ve kterém se nachází rybářský revír. Konstatování odpůrce je kafevské a není z něj pranic jasné, proč má do klidové plochy urbanisticky zapadat umístování hřišť, která jsou standardně umístována na periferii a mimo obytnou zástavbu, kde hluk nikomu nevadí.
14. **Napadené OOP navíc neobsahuje srozumitelné regulativy pro umístování hřišť ve sporné ploše**, tj. například omezení velikosti a řešení tak, aby odpovídaly dané lokalitě. Proto neobstojí jiná věta z rozhodnutí o námitkách: „*Jedná se o podmíněně přípustné využití. Každý záměr umístění hřiště bude posuzován v následujících řízeních.*“ Již na úrovni územního plánu musí být posouzeno, zda je zde výstavba hřišť vhodná, a pokud ano, musí být v případě podmíněně přípustného využití stanoveny jasné podmínky. Regulativ podmíněně přípustného využití totiž zní: „*hřiště, pokud nebude okolní zástavbu zatěžovat např. hlukem apod.*“ (plocha bydlení - soukromá zeleň). Takovýto regulativ je ale nesrozumitelný, neboť každé hřiště z povahy věci způsobí hlukovou zátěž, jejíž přípustnou výši územní plán nijak nestanovil. Regulativ lze vyložit i tak, že hřiště jsou zde vlastně zakázána, neboť první úderem míčku vznikne zátěž hlukem. V případě ploch staveb pro rodinnou rekreaci regulativ podmíněně přípustného využití „*hřiště a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami*“ není srozumitelný ohledně kritéria „*snížení kvality prostředí*“, neboť každé hřiště i při sebešetrnějším provozu znamená sousedské imise, tj. snížení kvality prostředí.

V případě ploch „veřejné zeleně“ pak chybí konkrétní podmínky pro podmíněně přípustné využití pro výstavbu hřišť.

15. Jak vysvětlil Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 15. 2. 2024, č. j. 39 A 34/2023-66, „*Není přípustné, aby podmínka podmíněně přípustného využití funkční plochy dle územního plánu [příloha č. 7 bod I odst. 1 písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti] zcela vylučovala využití plochy způsobem, pro který byla stanovena. Představuje-li taková podmínka limit využití území, musí být z jejího znění zřejmé konkrétní hodnoty (limity), které musí být dodrženy, nebo které nesmí být překročeny.*“ V tamním případě zrušil krajský soud pro nepřezkoumatelnost regulativ „*za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce (včetně páteřních komunikací II/606 a III/0066)*“ právě proto, že fakticky zakazoval postavit jakoukoliv stavbu na dané ploše, neboť každá stavba vyžaduje dopravní obslužnost – tedy i dopravní zátěž. Blíže viz odst. 45 a 46 citovaného rozsudku, které plně přiléhají na nynější případ.
16. **Odpůrce neposoudil dopady do vlastnického práva navrhovatelky.** Věta „*V daném případě rozporovanou lokalitou změny č. 2 ÚP je lokalita č. 1, nacházející se přibližně 40 m od pozemků předkladatele námitek.*“ neobsahuje konkrétní zhodnocení situace. Navrhovatelka tedy trvá na již řečeném v námítkách, že možnost výstavby hřišť na sporné ploše ohrožuje její vlastnická práva, neboť hluk se bude moci snadno šířit po celém údolí a rušit tak pohodu bydlení. Vzdálenost 40 m je stále krátká pro jakýkoliv sport, při kterém hráči rádi křičí, dochází k úderům míčem apod.
17. Současně je tato vzdálenost dostatečná na to, aby navrhovatelce Městský úřad Sezimovo Ústí upřel práva účastnice stavebního řízení. Naproti navrhovatelčině domu č. p. 581 je přes ulici Bydlinkého pozemek p. č. 537/2, k. ú. Sezimovo Ústí. Již takto krátká vzdálenost stačila, aby se rodina navrhovatelky nemohla kvůli svévoli stavebního úřadu účastnit společného územního a stavebního řízení o povolení nového domu souseda pana Jiřího Friesenhengsta ml. (rozhodnutí ze dne 26. 1. 2023, č. j. MěÚ SÚ/0403/2023, zjištěno ze štítku „stavba povolena“), ačkoliv účastenství v řízení bylo jednoznačně dáno § 94k písm. e) StavZ 2006 (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 3. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 59/99). Jelikož má rodina navrhovatelky se sousedem dobré vztahy, seznámila se se stavebním záměrem neformální cestou, nemá proti němu námitek a na stavební úřad se neobrátila proto, že jeho pracovníci mají podivnou pověst. Navrhovatelka brojí proti regulativu i proto, že je zjevné, že by jí stavební úřad upřel práva účastníka řízení s ohledem na vzdálenost.
18. Pro úplnost navrhovatelka dodává, že zamítnutí námítky vnímá jako odvetu za to, že její manžel Ing. Bedřich Beneš kritizoval zvláštní chování pracovníků Městského úřadu Sezimovo Ústí, kteří prosazovali nepovolenou stavbu ve prospěch soukromého podnikatele. V tamní kauze **pracovníci odpůrkyně dokonce uváděli vědomě nepravdivé údaje v řízení před soudem.** Blíže viz odst. 29 rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. 5. 2022, č. j. 57 A 7/2021-141, „*Soud v souvislosti s tím poznamenává, že předchozí stavba na uvedeném pozemku byla odstraněna, když o této stavbě bylo vedeno i řízení o dodatečném povolení stavby a následně byl vybudován nový stánek v dubnu 2019, přičemž žalovaný ohledně tohoto stánku vybudovaného v dubnu 2019 učinil závěr, že není nutno vydávat povolení dle stavebního zákona právě s odkazem na klasifikaci stavby podle § 79 odst. 2 písm. t) stavebního zákona. Žalovaný ani řádně nezodůvodnil, na základě čeho dospěl k závěru, že se jedná o stavbu dle uvedeného citovaného ustanovení, tedy v jakém období 30 dnů bude stavba umístěna na předmětném pozemku. Je s podivem, že takové vyjádření bylo žalobci zasláno na základě jeho podnětu dne 13. 5. 2019, když totéž je žalovaným tvrženo i v přípisu ze dne 12. 6. 2019 č.j. MěÚ SÚ/1096/2019. Vyjádření, že umístění*

- 6 -

nepřesáhne 30 dnů je jím podáváno jak dne 13. 5. 2019, tak po měsíci dne 12. 6. 2019. Rovněž tak tajemnice Městského úřadu Sezimovo Ústí dne 14. 8. 2019 uvádí, že stavební úřad posoudil mobilní stánek dle § 79 odst. 2 písm. t) stavebního zákona, přestože již od 13. 5. 2019, kdy toto bylo tvrženo, uplynulo již 3 měsíce. Tedy z toho jen lze vyvodit, že nesprávně dle žalovaného od dubna 2019 do srpna 2019 ještě neuplynula doba 30 dnů.“ V jiném případě odpůrce nerespektoval pravomocný správní rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, viz v příloze č. 3 článek České televize ze dne 11. 6. 2015 „Pro neposkytnuté informace si na radnici v Sezimově Ústí přišel exekutor“ pojednávající o uložení pořádkové pokuty ve výši 100 000 Kč, přitom starosta Mgr. Ing. Martin Doležal je právník.

III.

Závěrečný návrh

Na základě shora uvedeného navrhovatelka navrhuje, aby soud podle § 101d odst. 2 s. ř. s. vydal tento rozsudek:

- I. Opatření obecné povahy „Změna č. 2 územního plánu Sezimovo Ústí“ se ruší v rozsahu, v jakém vymezuje lokalitu 1 na pozemcích na pozemcích st. 2941, st. 3384, p. č. 84/11, p. č. 84/22, p. č. 84/27, p. č. 84/28, vše k. ú. Sezimovo Ústí, jakož i všechny s touto lokalitou související regulativy ploch „bydlení - soukromá zeleň“, „veřejné zeleň“ a „staveb pro rodinnou rekreaci“.
- II. Navrhovatelce se přiznává právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Mgr. Irena Benešová, navrhovatelka
zastoupena manželem Ing. Bedřichem Benešem

