ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Petra Černého, Ph.D., a soudců Mgr. Radima Kadlčáka a Mgr. Ladislava Vaško ve věci

navrhovatele: **František Havlíček**, narozený 31. 7. 1958
bytem Malé Březno 14, 434 01 Most
zastoupený Mgr. Filipem Nečasem, advokátem
sídlem Malinovského nám. 603/4, 602 00 Brno

proti
odpůrkyni: **Obec Malé Březno**
sídlem Malé Březno 1, 434 01 Most
zastoupená Mgr. Bc. Milanem Fricem, LL.M., advokátem
sídlem Mostecká 169, 434 01 Most

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2024 „Územní plán Malé Březno s prvky regulačního plánu“, vydaného usnesením Zastupitelstva obce Malé Březno č. 3/10/2023 ze dne 21. 12. 2023,

takto:

I. Opatření obecné povahy č. 1/2024 „Územní plán Malé Březno s prvky regulačního plánu“, vydané usnesením Zastupitelstva obce Malé Březno č. 3/10/2023 ze dne 21. 12. 2023, **se** v rozsahu

1) vymezení plochy Z21-BI a plochy pro bydlení [BI], bydlení individuální, a to v rozsahu pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno,

2) vymezení plochy Z15-SC a plochy smíšené obytné centrální [SC], a to v rozsahu pozemku parc. č. 157 v katastrálním území Malé Březno,

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

3) vymezení plochy Z19-PU a plochy veřejné prostranství všeobecné [PU] včetně vymezení veřejně prospěšné stavby VD01 (dopravní napojení) a VT04 (vodovod), a to v rozsahu pozemků parc. č. 153/2 a 157 v katastrálním území Malé Březno,

4) vymezení plochy Z18-PU a plochy veřejné prostranství všeobecné [PU] včetně vymezení veřejně prospěšné stavby VD05 (dopravní napojení) a VT06 (kanalizace), a to v rozsahu pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno,

5) vymezení plochy Z2-VD a plochy výroby a skladování, výroba drobná a služby [VD], a to v rozsahu pozemků parc. č. 266/1, 266/2 a 267/1 v katastrálním území Malé Březno,

6) vymezení plochy P1-VD, včetně specifické podmínky prostorového upořádání, a plochy výroby a skladování, výroba drobná a služby [VD], a to v rozsahu pozemků parc. č. 33, 34/1 a 36/1 v katastrálním území Malé Březno,

7) vymezení plochy veřejné prostranství s převahou zeleně [PX], a to v rozsahu pozemku parc. č. 32/1 v katastrálním území Malé Březno,

8) vymezení plochy P2-SC, včetně specifické podmínky prostorového upořádání, a plochy smíšené obytné centrální [SC], a to v rozsahu pozemku parc. č. 90 v katastrálním území Malé Březno,

9) vymezení územní rezervy R03, a to v rozsahu pozemku parc. č. 263/2 v katastrálním území Malé Březno,

10) vymezení územní rezervy R04, a to v rozsahu pozemku parc. č. 153/1 v katastrálním území Malé Březno,

11) vymezení územní rezervy R05, a to v rozsahu pozemku parc. č. 153/1 v katastrálním území Malé Březno,

12) zpřesnění obecné podmínky využití nezastavěného území pro kategorie staveb pro zemědělství (bod 1.f. výrokové části územního plánu), a to v rozsahu stanovujícím: „*Tyto stavby nelze využívat pro trvalé ustájení zvířat a k hospodářskému chovu*“,

13) stanovení obecné podmínky prostorového uspořádání pro části území s prvky regulačního plánu U1, U2, U3, a to v rozsahu určujícím „*nepřipouštět umísťování solárních panelů na střechy objektů, které jsou pohledově exponované z prostoru návsí*“,

14) vymezení lokálního biocentra LBC MBR 1, a to v rozsahu pozemku parc. č. 229/2 v katastrálním území Malé Březno,

15) vymezení lokálního biokoridoru LBK MBR 4, a to v rozsahu pozemků parc. č. 153/1 a 153/2 v katastrálním území Malé Březno,

16) vymezení plochy K1-PX a plochy veřejné prostranství s převahou zeleně [PX], a to v rozsahu pozemku parc. č. 153/1 v katastrálním území Malé Březno,

17) vymezení plochy K2-PX a plochy veřejné prostranství s převahou zeleně [PX], a to v rozsahu pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno,

18) vymezení interakčního prvku IP 10 včetně veřejně prospěšného opatření pro založení tohoto prvku VU10 a plochy přírodní všeobecné [NU], a to v rozsahu pozemku parc. č. 252/1 v katastrálním území Malé Březno,

dnem právní moci tohoto rozsudku v textové i grafické části **zrušuje**.

II. Ve zbývající části **se** návrh **zamítá**.

III. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

Odůvodnění:

1. Navrhovatel se návrhem podaným prostřednictvím svého právního zástupce domáhal zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Malé Březno s prvky regulačního plánu (dále jen „územní plán“), vydaného usnesením Zastupitelstva obce Malé Březno č. 3/10/2023 ze dne 21. 12. 2023, které nabylo účinnosti dne 17. 1. 2024. Konkrétně navrhovatel ve věci navrhnul, aby byl územní plán zrušen v částech vymezujících:

   1) zastavitelnou plochu Z7-BI na pozemku parc. č. 13/2 v katastrálním území Malé Březno;

   2) zastavitelnou plochu Z10-VD na pozemcích parc. č. 36/27, 36/28, 36/29, 36/30, 36/31, 36/32, 36/33, 36/34, 36/35, 36/36, 36/37, 36/38, 36/40 a 222 vše v katastrálním území Malé Březno;

   3) zastavitelnou plochu Z14-SV na pozemku parc. č. 236/1 v katastrálním území Malé Březno;

   4) zastavitelnou plochu Z15-SC na pozemku parc. č. 157 v katastrálním území Malé Březno;

   5) zastavitelnou plochu Z18-PU na pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno;

   6) zastavitelnou plochu Z19-PU na pozemcích parc. č. 153/2 a 157 vše v katastrálním území Malé Březno;

   7) zastavitelnou plochu Z20-BI;

   8) zastavitelnou plochu Z21-BI na pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno;

   9) plochu bydlení individuální [BI] na pozemcích parc. č. 13/2, 153/2 a 153/3 vše v katastrálním území Malé Březno;

   10) plochu smíšenou obytnou centrální [SC] na pozemku parc. č. 90 a 157 vše v katastrálním území Malé Březno;

   11) plochu smíšenou obytnou venkovskou [SV] na pozemku parc. č. 236/1 v katastrálním území Malé Březno;

   12) plochu veřejná prostranství všeobecná [PU] na pozemcích parc. č. 32/1, 153/2 a 157 vše v katastrálním území Malé Březno (pozn. soudu – pozemek parc. č. 32/1 v katastrálním území Malé Březno byl územním plánem vymezen jako plocha [PX]);

   13) plochu výroba a skladování, výroba drobná a služby [VD] na pozemcích parc. č. 33, 34/1, 36/1, 36/27, 36/28, 36/29, 36/30, 36/31, 36/32, 36/33, 36/34, 36/35, 36/36, 36/37, 36/38, 36/40, 222, 266/1, 266/2 a 267/1 vše v katastrálním území Malé Březno;

   14) plochu dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS] na pozemcích parc. č. 250/3 a 255/21 vše v katastrálním území Malé Březno;

   15) plochu přírodní [NZ] na pozemku parc. č. 252/1 v katastrálním území Malé Březno (pozn. soudu – pozemek parc. č. 252/1 v katastrálním území Malé Březno byl územním plánem vymezen jako plocha [NU], což sám navrhovatel při jednání vyjasnil a upozornil na danou písařskou chybu);

   16) plochu zeleň zahrady a sady [ZZ] na pozemku parc. č. 236/1 v katastrálním území Malé Březno;

   17) plochu přestavby P1-VD;

   18) plochu přestavby P2-SC;

   19) územní rezervu R03;

   20) územní rezervu R04;

   21) územní rezervu R05 na pozemku parc. č. 153/1 v katastrálním území Malé Březno;

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

22) podmínku využití nezastavěného území ve znění: *„Stavby pro zemědělství lze umisťovat pouze na zemědělských pozemcích, přičemž lze realizovat maximálně jednopodlažní nepodsklepené objekty, jejichž zastavěná plocha nepřekročí 300 m² s maximální výškou do 7 m. Tyto stavby nelze využívat pro trvalé ustájení zvířat a k hospodářskému chovu a nelze v nich zřizovat obytné a pobytové místnosti. Stavby nebudou umisťovány do pohledově exponovaných míst jako jsou krajinné horizonty a podobně.“*;

23) obecnou podmínku prostorového uspořádání pro části území s prvky regulačního plánu U1, U2, U3 ve znění: *„Nepřipouští umisťování solárních panelů na střechy objektů, které jsou pohledově exponované z prostoru návsi.“*;

24) specifickou podmínku prostorového uspořádání pro plochu přestavby P1-VD ve znění: *„Prostorová regulace pro případ přestavby nebo stavebních úprav v ploše P1-VD vyžaduje zachovat stávající hranu zástavby (vymezenou stávající obvodovou stěnou) v líci s uliční čárou v poloze přimknuté k návsi a v pozici stávající obvodové zdi na západní straně plochy. Požaduje se zachovat stávající podlažnost hlavních objektů 2-3 NP. Pro hlavní objekty v pohledově exponovaných pozicích platí podmínka, že budou zachovány sedlové, resp. valbové střechy obvyklého sklonu. Využití pozemku parc. č. 36/1 připouští stavby s maximální podlažností 1NP + podkroví se sedlovou střechou obvyklého sklonu (40-50°).“*;

25) specifickou podmínku prostorového uspořádání pro plochu přestavby P2-SC ve znění: *„Při změně využití území bude zachována forma zástavby s hranou (obvodovou stěnou) v líci uliční čáry, jako další posuzované prvky regulace využití bude závazné zachovat stávající podlažnost hlavního objektu, a základní tvar a sklon střechy objektu v pozici na hraně s veřejným prostranstvím.“*;

26) plochu změn v krajině K3-ZZ na pozemku parc. č. 236/1 v katastrálním území Malé Březno;

27) plochu změn v krajině K19-DS na pozemcích parcelních čísel 250/3 a 255/21 vše v katastrálním území Malé Březno;

28) cyklostezku C2;

29) veřejně prospěšnou stavbu VD01 na pozemcích parc. č. 153/2 a 157 vše v katastrálním území Malé Březno;

30) veřejně prospěšnou stavbu VD01 na pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno (pozn. soudu – dle odůvodnění námitky ve spojení s obsahem územního plánu se jednalo o VD05, což sám navrhovatel při jednání vyjasnil a upozornil na danou písařskou chybu);

31) veřejně prospěšnou stavbu VT01 na pozemcích parc. č. 153/2 a 157 vše v katastrálním území Malé Březno (pozn. soudu – dle odůvodnění námitky ve spojení s obsahem územního plánu se jednalo o VT04, což sám navrhovatel při jednání vyjasnil a upozornil na danou písařskou chybu);

32) veřejně prospěšnou stavbu VT06 na pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno;

33) veřejně prospěšné opatření VU10;

34) lokální biocentrum LBC MBR 1 na pozemku parc. č. 229/2 v katastrálním území Malé Březno;

35) lokální biocentrum LBC MBR 3 na pozemku parc. č. 133/1 v katastrálním území Malé Březno;

36) lokální biokoridor LBK MBR 2;

37) lokální biokoridor LBK MBR 4;

38) plochu sídelní zeleně K1-PX;

39) plochu sídlení zeleně K2-PX;

40) interakční prvek IP 10 na pozemku parc. č. 252/1 v katastrálním území Malé Březno;

41) vymezení plochy Z2-VD (pozn. soudu – dle odůvodnění návrhu byla námitka vůči vymezení této plochy řádně uplatněna, avšak se toliko písařskou chybou nepromítla do části vymezující

vlastní petit návrhu, což sám navrhovatel při jednání vyjasnil a upozornil na danou písařskou chybu).

2. Současně se navrhovatel domáhal toho, aby soud odpůrkyni uložil povinnost nahradit mu náklady řízení.

Návrh

3. V podaném návrhu navrhovatel nejprve uvedl, že je podnikatelem, který již desítky let převážně zemědělsky obhospodařuje množství pozemků na území odpůrkyně, které má ve svém výlučném vlastnictví anebo které má navrhovatel či jeho syn v pachtu od státu. Současně navrhovatel vlastní na území odpůrkyně původní zemědělské usedlosti, které se svou rodinou obývá a užívá pro svou zemědělskou (hospodářskou) činnost. Dle navrhovatele se odpůrkyně opakovaně pokouší jeho zemědělskou činnost omezit. K tomu navrhovatel poukázal na rozsudek zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, jímž byla převážná část původního územního plánu odpůrkyně z roku 2012 zrušena. Odpůrkyně se přitom dle jeho názoru nikdy nepokusila na toto zrušení zareagovat změnou dřívějšího územního plánu, ale začala připravovat novou úpravu územně plánovací dokumentace.

4. Navrhovatel dále zrekapituloval, že v červnu 2020 podal k zadání územního plánu své připomínky, v červenci 2021 podal připomínky k návrhu územního plánu pro společné jednání a v červnu 2022 podal námitky k návrhu územního plánu. Navrhovatel se také účastnil veřejného projednání návrhu územního plánu a v květnu 2023 podal námitky k návrhu územního plánu upravenému pro opakované veřejné projednání.

5. Navrhovatel se cítí být územním plánem, který zařazuje jeho zemědělské pozemky do ploch pro bydlení či jiných ploch, které znemožňují či podstatně ztěžují současné využití pro zemědělství (resp. postupem odpůrkyně), dotčen, a to nejen na právu na majetek, ale také na právu na svobodu podnikání a na právu na soukromý a rodinný život. Omezení plynoucí z územního plánu totiž navrhovateli brání v rozvoji jeho zemědělské činnosti, v budování staveb pro zemědělství, jakož i ve změnách dokončených staveb nacházejících se v dotčených plochách. Zásahy do práv navrhovatele jsou navíc diskriminační, neboť často postihují pouze jeho nemovité věci, aniž by byly aplikovány na jiné obdobné nemovité věci na území odpůrkyně. Námitky navrhovatele pak byly ignorovány, resp. vypořádány pouze povšechně – zpravidla popisem situace či důvodů, pro které chce odpůrkyně navrhované řešení prosadit. Dané vypořádání se však dle navrhovatele vůbec nevěnuje tomu, zda je na přijímaném řešení jakýkoliv veřejný zájem, ani tomu, jak takový veřejný zájem může přesahovat zájmy navrhovatele, a zda není vůči navrhovateli nepřiměřený.

6. Následně navrhovatel uvedl, že územní plán zahrnuje jeho pozemky nebo pozemky s nimi sousedící v nezastavěném území mezi zastavitelné plochy. Tento krok odůvodňuje územní plán údajným zájmem o bydlení v území. V územním plánu jsou sice obsažena určitá demografická data (kapitola 2.f.2 odůvodnění), avšak dle navrhovatele není zřejmé, z jakého zdroje tato data pochází, přičemž jsou ve významném rozporu s oficiálními údaji publikovanými Českým statistickým úřadem (např. v odůvodnění územního plánu se uvádí pro rok 2021 počet obyvatel obce 237, ačkoliv dle každoročního zjišťování Českého statistického úřadu byl počet obyvatel v obci pouze 214). Ani demografická data uvedená v územním plánu však dle názoru navrhovatele nemohou odůvodnit rozvoj ploch pro bydlení v rozsahu zahrnutém v územním plánu. V rámci vypořádání námitek navrhovatele na straně 103 odůvodnění územního plánu se poté počítá v obci s 241 obyvateli s 35 novými rodinnými domy (tj. cca 75 nových obyvatel), což navrhovatel považuje za *„sci-fi“*. K tomu navrhovatel poukázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle které ani nový územní plán obce nemůže zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem a faktickou situací v území (s odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

7. Následně navrhovatel namítl, že vymezení plochy Z21-BI nepřiměřeně zasahuje do jeho práva na majetek. Připomněl, že je vlastníkem pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno a dále má v zemědělském pachtu od České republiky sousedící pozemky parc. č. 150/3, 151/1 v katastrálním území Malé Březno. Podle původního územního plánu byly tyto pozemky zařazeny do nezastavěného území umožňujícího jejich zemědělské využití. V územním plánu však byly tyto pozemky nově zařazeny do plochy bydlení individuální [BI], resp. do zastavitelné plochy Z21-BI pro bydlení, která je určena k zástavbě až 10 rodinnými domy. Územní plán přitom dostatečně neřeší, že území nemá zajištěno odpovídající napojení na technickou infrastrukturu ani to, že napojení na pozemní komunikaci by vyžadovalo souhlas navrhovatele. Navrhovatel pak nebude moci v tomto území stavět stavby pro zemědělství ani jej využívat pro pastvu či chov zvířat. Odpůrkyně poté odmítla námitky navrhovatele s tím, že daná plocha navazuje na stabilizované plochy pro bydlení, nicméně ty s ní vůbec nesousedí, neboť je celá oblast regulovaná jako návrhová z původních zemědělských polí. Z územního plánu (str. 102 až 105 odůvodnění) není dle navrhovatele zcela zřejmé, proč je potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení, když se v obci za posledních 15 let dle údajů Českého statistického úřadu zvýšil počet obyvatel o 28 osob, ani proč se mají pozemky navrhovatele nacházet ve vhodném směru rozvoje obce. Navrhovatel také zmínil, že aby byly cíle opatření stran potřeby bydlení v obci naplněny, bylo možné vymezit nové plochy pro bydlení v oblastech, kde si to vlastníci přejí a které jsou za tímto účelem nevyužité – např. pozemky jihovýchodně od Vysokého Března, kde se nachází pouze územní rezervy pro bydlení R06 nebo pozemky jižně od obce, kde se nachází nevyužitá územní rezerva pro bydlení R02. Vymezení zastavitelných ploch bydlení na pozemcích navrhovatele, které spadají do II. stupně ochrany zemědělského půdního fondu je poté dle jeho názoru v přímém rozporu s touto ochranou. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu přitom v jeho stanovisku existenci ani převahu jiného veřejného zájmu na takovém záboru nezkoumal.

8. Vymezení plochy Z20-BI má rovněž nepřiměřeně zasáhnout do práva navrhovatele na majetek. K tomu navrhovatel doplnil, že je vlastníkem pozemků parc. č. 153/1, 153/2 a 157 v katastrálním území Malé Březno. Mezi nadepsané pozemky navrhovatele je vklíněn pozemek odpůrkyně parc. č. 153/3 v katastrálním území Malé Březno, který je v územním plánu nově navržen jako plocha bydlení individuální [BI], resp. zastavitelná plocha Z20-BI pro bydlení určená pro výstavbu rodinných domů. Navrhovatel za této situace nerozumí tomu, proč je nová plocha pro bydlení směřována do blízkosti zemědělské usedlosti a intenzivně zemědělsky využívaných pozemků. To vše za situace, kdy má dle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje v daném území požívat ochrany primárně zemědělství jako určující krajinný prvek. Nadto dané území dle navrhovatele nemá zajištěno napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Navrhovatel poté označil vypořádání jeho námitek v územním plánu (str. 106 odůvodnění) za nedostačující, neboť se např. vůbec nevěnovalo požadavkům nadřízené územně plánovací dokumentace na ochranu zemědělství a též zákazu fragmentace zemědělské půdy.

9. Obdobně navrhovatel namítl, že vymezení plochy Z15-SC nepřiměřeně zasahuje do jeho práva na majetek, neboť je vlastníkem pozemku parc. č. 157 v katastrálním území Malé Březno, který byl dle původního územního plánu zařazen do nezastavěného území umožňujícího zemědělské využití. V územním plánu byl však tento pozemek navrhovatele zařazen do plochy smíšené obytné centrální [SC], resp. do zastavitelné plochy Z15-SC pro smíšené plochy obytné centrální, v nichž je zemědělská činnost nepřípustná. Územní plán zároveň nesprávně uvádí, že se jedná o převzatou úpravu z původního územního plánu, přičemž se navrhovatel aktuálně obává toho, že zařazením jeho pozemku do zastavitelné plochy bude omezeno zemědělské využití tohoto pozemku. K tomu navrhovatel poukázal na to, že se odpůrkyně v územním plánu (str. 102 až 103 a 111 až 112 odůvodnění) při vypořádání jeho námitek omezila na skutečnost, že se jeho pozemek nachází v přímé návaznosti na náves ve Vysokém Březně, jejíž zastavění se předpokládá, přičemž odpůrkyně nemá zájem v této oblasti připouštět stavby pro zemědělství, výrobu nebo skladování. Samotným zásahem do vlastnického práva navrhovatele a tím, zda je dané řešení vhodné, potřebné

a přiměřené z hlediska sledovaných cílů, se však odpůrkyně již dle navrhovatele nezabývala. Navrhovatel má současně za to, že z ničeho nevyplývá tvrzený předpoklad pro zastavění návsi ve Vysokém Březně, neboť ta byla vždy charakteristická umístěním zemědělských usedlostí.

10. Dle navrhovatele do jeho práva na majetek nepřiměřeně zasahuje i vymezení plochy Z19-PU. Navrhovatel je vlastníkem pozemků parc. č. 153/2 a 157 v katastrálním území Malé Březno a podle původního územního plánu byly tyto pozemky zařazeny do nezastavěného území umožňujícího jejich zemědělské využití. V územním plánu však byla na těchto pozemcích navrhovatele vymezena plocha veřejná prostranství všeobecná [PU], resp. zastavitelná plocha Z19-PU pro veřejná prostranství všeobecná, která má sloužit pro umístění místní komunikace se šířkou 10 metrů. Tato komunikace je současně označena jako veřejně prospěšná stavba VD01 s právem vyvlastnit práva k pozemkům navrhovatele. Ve stejné trase je navrhovaná také veřejně prospěšná stavba VT01 představující vedení vodovodu pod pozemky navrhovatele, které jsou přitom zemědělsky obhospodařované a taková úprava by významně omezovala orbu na pozemcích navrhovatele. K tomu navrhovatel dále poukázal na skutečnost, že jediný pozemek, který má uvedená komunikace zpřístupnit, je pozemek odpůrkyně (zastavitelná plocha Z20-BI pro bydlení), jelikož ostatní pozemky přístup k veřejné komunikaci zajištěn mají. Stejně tak upozornil, že ke zpřístupnění lokality navrhuje územní plán hned dvě místní komunikace (tj. komunikace navržené v plochách Z18-PU a Z19-PU), což je v podmínkách přiměřenosti zásahu do vlastnických práv a zejména z hlediska jejich nezbytnosti vyloučeno. Konečně navrhovatel poukazoval na to, že místní komunikace přímo kříží navrhovaný lokální biokoridor LBK MBR 4, což pak popírá smysl takového opatření. Vypořádání námitek navrhovatele poté bylo v územním plánu (str. 102 až 103 a 106 až 108 odůvodnění) nedostatečné, neboť odpůrkyně pouze odkázala na potřebu zajistit kvalitní a bezpečný přístup do území, ve kterém vymezuje nové zastavitelné plochy v lokalitě Vysokého Března. Navrhovaná plocha Z19-PU pro novou komunikaci však ve skutečnosti dle navrhovatele slouží pouze pro pohodlnější přístup odpůrkyně k jejímu pozemku, a to přes pozemky navrhovatele, aniž by si odpůrkyně přístup zřídila ze severní strany přes své vlastní pozemky. Navrhovatel totiž přístup na své pozemky již zajištěn má a pozemky na východní straně zastavitelné plochy Z21-BI jsou zpřístupněny přes zastavitelnou plochu Z18-PU.

11. Navrhovatel též namítl, že vymezení plochy Z18-PU nepřiměřeně zasahuje do jeho práva na majetek. Připomněl, že je vlastníkem pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno, který zemědělsky obhospodařuje společně s propachtovanými pozemky parc. č. 150/2 a 150/3 v katastrálním území Malé Březno. Podle původního územního plánu byl jeho pozemek zařazen do nezastavěného území umožňujícího zemědělské využití. V územním plánu však byla na pozemku navrhovatele vymezena zastavitelná plocha Z18-PU pro veřejná prostranství všeobecná, která má sloužit pro umístění místní komunikace s proměnlivou šířkou. Účelem této komunikace je patrně alternativní napojení ploch zastavitelných ploch Z20-BI a Z21-BI na veřejně přístupnou komunikaci, neboť využití obou uvedených zastavitelných ploch je podmíněno realizací komunikace v ploše Z18-PU nebo Z19-PU. Komunikace v zastavitelné ploše Z18-PU je současně označena jako veřejně prospěšná stavba VD05 (dopravní napojení), v trase pak vede také veřejně prospěšná stavba VT06 (kanalizace); a to s právem vyvlastnit práva k pozemku navrhovatele. Vypořádání námitek navrhovatele v územním plánu (str. 109 až 110 odůvodnění) je dle jeho názoru nedostatečné, neboť se odpůrkyně vyjadřovala k ploše Z19-VD, a nikoliv k ploše Z18-VD, které se námitky týkaly. Pokud v případě plochy Z19-VD odpůrkyně uvedla, že slouží k napojení nových zastavitelných ploch Z20-BI a Z21-BI, pak k takovému napojení nemůže sloužit plocha Z18-VD. Odpůrkyně se poté vůbec nevyjádřila k námitce, z jakého důvodu jsou vymezovány pro zpřístupnění lokality dvě různé místní komunikace a jakým způsobem je taková úprava v souladu se zásadou přiměřenosti zásahu do práv navrhovatele. Stejně tak se odpůrkyně neměla vyjádřit k tomu, že taková plocha přímo kříží navrhovaný lokální biokoridor LBK MBR 4. Spojení případné rozvojové lokality přitom lze dle navrhovatele vést ze severní strany přes pozemky odpůrkyně tak, aby se vedení lokálního biokoridoru vyhnula. Navrhovatel také uvedl, že daná lokalita už má

zajištěn kvalitní a bezpečný přístup. Navrhovaná plocha Z18-PU pro novou komunikaci v rozsahu zasahující pozemek navrhovatele tak dle jeho názoru slouží pouze pro pohodlnější přístup odpůrkyně k jejímu pozemku (zastavitelná plocha Z20-BI), který chce vybudovat přes pozemky navrhovatele.

12. Rovněž navrhovatel namítl, že vymezení plochy Z2-VD nepřiměřeně zasahuje do jeho práva na majetek. K tomu doplnil, že je vlastníkem pozemků parc. č. 266/1, 266/2 a 267/1 v katastrálním území Malé Březno, které využívá pro obsluhu přilehlé zemědělské usedlosti a také pro chov ovcí. V územním plánu však byly tyto pozemky zařazeny do plochy výroby a skladování, výroby drobné a služby [VD], resp. do zastavitelné plochy Z2-VD pro výrobu a skladování, výrobu drobnou a služby. V této ploše je sice umožněno podmínečně přípustné využití pro zemědělskou výrobu, chovatelství a skladování, avšak pouze v případě, že nedojde k významnému ovlivnění podmínek veřejného zdraví v navazujících plochách bydlení. Výslovně jako nepřípustné využití je uvedena prvovýroba. Vypořádání námitek navrhovatele v této části bylo obsaženo v územním plánu (str. 114 až 115 odůvodnění), přičemž na str. 43 odůvodnění územního plánu odpůrkyně výslovně označila hospodářský chov za rušivý provoz, jehož rozvoj je třeba omezovat. Byť přitom odpůrkyně naznačila, že navrhovatel není ve stávajícím využití pozemků dotčen na svých právech a že zemědělská výroba, chovatelství a skladování je v území umožněna pouze s podmínkou absence negativního vlivu na navazující obytné území, dle navrhovatele ve skutečnosti prvovýroba mezi nepřípustné využití výslovně spadá (tj. i chov zvířat pro produkci potravin a dojení). Navrhovatel tak v tomto území nemůže za daným účelem budovat ohrady, přístřešky, krmítka a další stavby umožňující mu rozvoj chovu v území. To vše za situace, kdy stavby pro chov zvířat jsou mimo zastavěné území obce územním plánem zakázány a ustájení ovcí v sousedící zemědělské usedlosti navrhovatele je podmínkami plochy přestavby znemožněno. Odpůrkyně se tak tímto zásahem do práv navrhovatele nezabývala, protože prvovýrobu jako nepřípustné využití vůbec neposuzovala a věnovala se pouze podmínkám podmínečně přípustného využití. Dle navrhovatele též není zřejmé, z jakého důvodu je nutné stávající způsob využití pozemku omezovat, ani důvod, proč k ochraně před imisemi je potřeba takto striktní regulace v územím plánu. Navrhovatel považuje takový zásah do svých práv za excesivní a šikanózní, a to i s ohledem na podmínky, které územní plán poskytuje konkurenčnímu zemědělci, který má své stádo krav ustájeno přímo vedle návrhových ploch pro bydlení a ve své činnosti nijak omezován není, neboť jeho pozemky byly zařazeny do plochy, do které žádal o zařazení také navrhovatel – tj. do plochy smíšené obytné venkovské.

13. Do práva navrhovatele na majetek má nepřiměřeně zasahovat i vymezení plochy Z10-VD. K tomu navrhovatel zmínil, že je vlastníkem pozemků parc. č. 36/27, 36/28, 36/29, 36/30, 36/31, 36/32, 36/33, 36/34, 36/35, 36/36, 36/37, 36/38, 36/40 a 222 v katastrálním území Malé Březno, na kterých se historicky nachází chlívky pro chov prasat, které je třeba rekonstruovat pro jejich další využití, přičemž jsou tyto pozemky zemědělsky využívány. V územním plánu nicméně byly tyto pozemky zařazeny do plochy výroby a skladování, výroby drobné a služeb [VD], resp. do zastavitelné plochy Z10-VD pro výrobu a skladování, výrobu drobnou a služby. V této ploše je sice umožněno podmínečně přípustné využití pro zemědělskou výrobu, chovatelství a skladování, avšak pouze v případě, že nedojde k významnému ovlivnění podmínek veřejného zdraví v navazujících plochách bydlení. Navrhovatel uvedl, že vypořádání jeho námitek v územním plánu (str. 102 až 103 a 116 až 117 odůvodnění) je nedostatečné. Poté doplnil, že případná nová výstavba v okolí bude realizována do blízkosti chlívků pro chov prasat, nikoliv obráceně, a tudíž imise spojené s tímto chovem nemohou překročit míru přiměřenou zdejším poměrům, jelikož ta byla definována již původním provozem. Dle navrhovatele se tak v této části jedná o omezení jdoucí nad rámec zákonných požadavků.

14. Navrhovatel také namítl, že do jeho práva na majetek nepřiměřeně zasahuje i vymezení plochy Z7-BI, přičemž je navrhovatel vlastníkem pozemků parc. č. 19, 21 a 22/1 v katastrálním území

Malé Březno, které jsou situovány přes cestu od zemědělské usedlosti, v níž navrhovatel s rodinou bydlí a realizuje část své zemědělské činnosti. Na odkazovaných pozemcích navrhovatele se přitom nachází menší statek tvořený souborem budov, které využívá pro potřeby chovu zvířat a jako skladovací prostory. V územním plánu však byly tyto pozemky zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné centrální [SC] a v severní části (pozemek parc. č. 13/2 v katastrálním území Malé Březno), která byla dosud regulována jako návrhová plocha zeleně, dokonce do plochy pro bydlení [BI], bydlení individuální, resp. do zastavitelné plochy Z7-BI. V těchto plochách je další využití pro zemědělství či pro skladování vyloučeno. Navrhovatel má za to, že je uvedeným zařazením pozemků do ploch určených k bydlení nepřiměřeně zasahováno do jeho práv na majetek a na svobodu podnikání. Pozemky navrhovatele totiž novému způsobu využití neodpovídají a užívány takovým způsobem v nejbližší době nebudou. Naopak ho zbavují možnosti v dotčeném území rozvíjet hospodářský chov zvířat.

15. Dále navrhovatel namítl, že zařazení jeho zemědělských usedlostí do ploch přestavby znemožňuje jejich stávající využití. K tomu navrhovatel popsal, že na území obce vlastní dvě zemědělské usedlosti, které se svou rodinnou využívá v rámci zemědělské činnosti. První zemědělská usedlost se nachází na pozemcích parc. č. 33, 34/1 a 36/1 v katastrálním území Malé Březno a druhá stojí na pozemcích parc. č. 90 a přilehlých pozemcích parc. č. 266/1, 266/2 a 267/1 v katastrálním území Malé Březno. Podle územního plánu mají být tyto zemědělské usedlosti zařazeny do ploch přestaveb – tj. P1-VD a P2-SC, u nichž spadá využití pro zemědělství mezi nepřípustné způsoby využití, a tedy územní plán dosavadní způsob využití navrhovateli zcela znemožňuje. Odpůrkyně svůj zásah odůvodňuje tím, že se v blízkosti nachází stavby pro bydlení a dosavadní využití zemědělských usedlostí by nesplňovalo hygienické požadavky pro bydlení. V daném případě nicméně navrhovatel konstatoval, že stavby pro bydlení v okolí zemědělských usedlostí byly realizovány až následně – tj. do poměrů odpovídajících stávajícímu způsobu využití zemědělských usedlostí.

16. Navrhovatel stran toho, že mu plocha přestavby P1-VD znemožní stávající využití zemědělské usedlosti též popsal, že se vedle pozemků parc. č. 33, 34/1 a 36/1 nachází pozemek parc. č. 32/1 v katastrálním území Malé Březno, který slouží pro skladovací potřeby jeho zemědělské usedlosti. Podle původního územního plánu byla zemědělská usedlost v ploše pro zemědělství, což umožňovalo její užití a další rozvoj. Pozemky zemědělské usedlosti nicméně byly ze stabilizovaných zemědělských ploch zařazeny do plochy přestavby P1-VD pro plochu výroby a skladování, výroby drobné a služeb. V této ploše pak není umožněno využití pro zemědělskou výrobu, chovatelství a skladování, a to ani podmíněně. Prvovýroba je znemožněna zcela. Bydlení je pouze podmíněně přípustné. Oplocený pozemek pro skladování byl dle navrhovatele z této plochy zcela vyjmut a přiřazen k PU ploše veřejná prostranství všeobecná, ačkoliv nikdy jako veřejné prostranství nebyl užíván. Pro všechny nadepsané pozemky byla také stanovena speciální úprava prostorové regulace vyžadující zachování stávající uliční čáry i podlažnosti a stanovující typ a sklon střechy. Pro pozemek parc. č. 36/1 v katastrálním území Malé Březno byla zároveň zavedena podlažnost jen v rozsahu 1NP a podkroví. Navrhovatel proto už dříve navrhl, aby byla zemědělská usedlost zařazena do plochy smíšené obytné venkovské [SV], která v rámci přípustného využití zahrnuje také využití zemědělské, přičemž upozornil i na úpravu využití zemědělských usedlostí v jiných obcích v okolí, kde se zemědělské usedlosti nacházejí bez větších omezeních v centru obcí. K tomu navrhovatel poukázal na nedostatečné vypořádání jeho námitek v územním plánu (str. 118 až 120 a str. 163 a 164 odůvodnění), přičemž připomněl, že nutným předpokladem stanovení plochy přestavby je také materiální povaha takové plochy – tj. potřeba změny stávající zástavby, což je v územním plánu nezbytné vždy odůvodnit a prokázat objektivní potřebu změny stávající zástavby. Důvody pro vymezení plochy přestavby v území nicméně dle navrhovatele spočívají v nespecifikovaných dojmech odpůrkyně. Pokud odpůrkyně také tvrdí, že plocha přestavby P1-VD co nejméně zasahuje do stávajícího využití zemědělské usedlosti, ale současně znemožní využívat

zemědělskou usedlost pro zemědělskou činnost, chov zvířat i prvovýrobu, tak si dle navrhovatele sama protiřečí. Nutnost vymezení ochranných pásem pro chov zvířat, podle navrhovatele zůstal v obecné rovině, přičemž ani není zřejmé, z jakého předpisu by taková ochranná pásma měla vznikat. Neodůvodněná má být i speciální úprava prostorové regulace, která platí na celé návsi výlučně pro pozemky navrhovatele a nikoho jiného. V PU ploše veřejných prostranství pak není trvalé oplocení umožněno, a tak není možné ani v místě dále uskladňovat materiál, ani ji za tímto účelem upravovat. V zásadě se tak jedná o vyvlastnění pozemku, který je v terénu jasně vymezen a dosud sloužil výlučně zemědělské usedlosti, a to bez jakéhokoliv legitimního důvodu.

17. K tomu, že plocha přestavby P2-SC znemožní stávající využití zemědělské usedlosti, navrhovatel uvedl, že na pozemku parc. č. 90 v katastrálním území Malé Březno chová hospodářská zvířata, parkuje zde zemědělské stroje a využívá pozemku pro uskladnění nástrojů a produktů zemědělské produkce včetně skladování sena. Podle územního plánu má být nadepsaný pozemek ze stabilizovaných zemědělských ploch zařazen do plochy přestavby P2-SC pro plochu smíšenou obytnou centrální, u které spadá jakékoliv využití pro zemědělství či skladování mezi využití nepřípustná. Současné jsou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání v této ploše vyžadující zejména zachování stávající podlažnosti hlavního objektu. Navrhovatel přitom žádal, aby byla daná zemědělská usedlost zařazena do plochy SV smíšené obytné venkovské, která v rámci přípustného využití zahrnuje také využití zemědělské. V tomto ohledu také poukázal na odůvodnění územního plánu (str. 166 odůvodnění) a znovu připomněl, že nutným předpokladem stanovení plochy přestavby je materiální povaha takové plochy – tj. odůvodněná potřeba změny stávající zástavby. Důvody pro vymezení dané plochy přestavby tak dle navrhovatele spíše spočívají v dojmech odpůrkyně, že chov zvířat v oblasti může nějak bránit funkci bydlení v sousedství, což lze dementovat příklady (ne)regulace zemědělských usedlostí v centrech okolních obcí. Nadto směřují toliko k omezování činnosti navrhovatele, nikoliv jiných zemědělců v oblasti, neboť např. o pár desítek metrů dále byla navržena nová zastavitelná plocha pro bydlení Z11-BI, a to do přímého sousedství kravína jiného zemědělce, jehož zemědělskou usedlost odpůrkyně ponechala právě v ploše SV smíšené obytné venkovské (chov krav na pozemku parc. č. 73 v katastrálním území Malé Březno). Dle navrhovatele tedy není možné, aby územní plán změnil dotčenou plochu tak, že mu zcela znemožní dosavadní způsob jeho užívání či podnikání. Neodůvodněná je též dle navrhovatele specifická úprava prostorové regulace, která platí pro jeho pozemky a omezuje podlažnost nikoliv maximální výškou, nýbrž požadavkem na zachování stávající podlažnosti, přičemž není zřejmé, proč je takový požadavek do územního plánu vtělen, neboť u jiných ploch přestaveb požadavek na zachování podlažnosti stanoven není.

18. Navrhovatel též namítl, že ho nepřiměřeně zatěžuje nová dopravní cesta přes zemědělské pozemky. Doplnil k tomu, že zemědělsky hospodaří na pozemcích parc. č. 250/3 a 255/21 v katastrálním území Malé Březno, přičemž mezi těmito pozemky vede pozemek parc. č. 254 v katastrálním území Malé Březno, který má v dlouhodobém pachtu od České republiky pro zemědělské účely. Na těchto pozemcích se přitom nachází půda zařazená do I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Přes nadepsané zemědělské pozemky navrhovatele i propachtovaný pozemek je v územním plánu nově navržena cyklostezka C2, která má vést jihojihozápadním směrem do obce Sušany, a současně plocha K19-DS pro místní komunikaci IV. třídy, která má sloužit pro bezmotorové propojení a založení doprovodné zeleně (oboustranné aleje). Tato oblast dle navrhovatele nikdy nesloužila jako komunikace. Navrhovatel poté poukázal na nedostatečné vypořádání jeho námitek v územním plánu (str. 151 a 152 odůvodnění). Zmínil, že pro účely úpravy územního plánu, z hlediska zásahu nejen do veřejného zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu, ale i zásahu do ústavně zaručeného práva navrhovatele na majetek, mělo být provedeno posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva navrhovatele. Vedení cyklostezky a plochy K19-DS středem souboru zemědělsky obhospodařovaných pozemků na nejcennější půdě zemědělského půdního fondu, je podle navrhovatele v přímém rozporu i s nadřazenou územně plánovací dokumentací závaznou pro odpůrkyni při schvalování územního plánu (viz kapitola 1 bod 14 a kapitola 5 Zásad územního

rozvoje Ústeckého kraje, kde je mezi prioritami pro hospodářský rozvoj uveden mj. požadavek na zamezení zbytečné fragmentace zemědělských území; území odpůrkyně pak spadá podle bodu 218 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje do krajinného celku Severočeské nížiny a pánve, pro který je stanoven jako dílčí krok k naplňování cílových kvalit krajiny respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku). Navrhovatel poté uvedl, že dopravní spojení pro cyklisty s obcí Sušany již existuje prostřednictvím silnice II/251 a s cyklotrasou nepočítá ani územní plán upravující území obce Sušany. Navrhovateli proto není zřejmý cíl spočívající ve vymezení cyklostezky C2, která fakticky končí uprostřed pole na hranici katastrálního území odpůrkyně. Daná regulace tak dle názoru navrhovatele svévolně zasahuje do jeho práva na majetek a na svobodu podnikání, neboť mu znemožní dosavadní způsob využití jím zemědělsky obhospodařovaných pozemků a pojezd zemědělskou technikou.

19. Dále navrhovatel uvedl, že je v územním plánu vymezeno šest územních rezerv, přičemž pět z nich tvoří územní rezervy s budoucím využitím plochy pro bydlení. Z těchto pěti územních rezerv jsou hned tři vymezeny na pozemcích navrhovatele, který nehodlá na svých pozemcích nic stavět. Předmětné rezervy pak neslouží k ověření možného budoucího využití území, nýbrž pro etapizaci výstavby v obci. Podmínkou prověření každé z nich je totiž realizace rozvoje v jiných zastavitelných plochách. Navrhovatel také poukázal na to, že institut územní rezervy jako takový představuje omezení dočasného charakteru, avšak v odůvodnění vypořádání námitek odpůrkyně uvedla, že se jedná o vymezení územní rezervy pro další směřování obce v horizontu následujících 15 let.

20. Zneužití územní rezervy R03 navrhovatele omezuje v nakládání s jeho pozemkem parc. č. 263/2 v katastrálním území Malé Březno, který zemědělsky obhospodařuje, což odpovídá i zařazení tohoto pozemku do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Územním plánem je sice dotčený pozemek zařazen v ploše AU, ale současně je začleněn do územní rezervy R03 pro bydlení – tj. dochází k zásahu do práva navrhovatele na majetek a na to, jak s dotčeným pozemkem může nakládat. Navrhovatel k tomu poukázal na nedostatečné vypořádání jeho námitek v územním plánu (str. 122 až 123 a 124 až 125 odůvodnění). Následně odmítl konstatování odpůrkyně, že nebyl vymezením územní rezervy dotčen na svých právech, neboť podle § 23b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Navrhovatel se tak musí zdržet těch zemědělských činností, které by takové budoucí využití dotčeného pozemku pro bydlení podstatně ztěžovaly či znemožňovaly (např. vystavět chlívky pro zvířata), což zasahuje jeho právo na majetek.

21. Dle navrhovatele je tedy nutno posoudit, zda skutečně stanovení územní rezervy R03 pro bydlení odpovídá funkci a účelu daného institutu (s odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63). Prověření územní rezervy R03 pro bydlení a její zařazení do územně plánovací dokumentace je přitom podmíněno využitím nejméně 70 % zastavitelné plochy Z11-BI pro bydlení. V územním plánu je tedy tato územní rezerva vymezena nikoliv za účelem blokace území do doby pořízení potřebné dokumentace, neboť se žádná dokumentace k možnému využití dotčené plochy pro bydlení připravovat ani neplánuje. Naopak, jedná se o vymezení územní rezervy jako prostředku k etapizaci zástavby, a to v rozporu s principem dočasnosti územní rezervy.

22. Shodně navrhovatel namítl i zneužití územní rezervy R04, která jej omezuje v nakládání s jeho pozemkem parc. č. 153/1 v katastrálním území Malé Březno, jenž navrhovatel zemědělsky obhospodařuje (IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu). K tomu doplnil, že podmínkou prověření této územní rezervy je předchozí využití zastavitelné plochy Z20-BI pro bydlení, přičemž také odkázal na nedostatečné odůvodnění vypořádání jeho námitek v územním plánu (str. 122 až 123 a 125 až 127 odůvodnění). Uvedl též, že prověření územní rezervy R04 pro bydlení a její zařazení do územně plánovací dokumentace je podmíněno využitím nejméně 70 % zastavitelné plochy Z20-BI pro bydlení. V územním plánu je tak územní rezerva R04 vymezena nikoliv za

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

účelem blokace území do doby pořízení potřebné dokumentace, ale jako prostředek k etapizaci zástavby.

23. Rovněž navrhovatel namítl zneužití územní rezervy R05, která jej omezuje v nakládání s jeho pozemkem parc. č. 153/1 v katastrálním území Malé Březno, jenž navrhovatel zemědělsky obhospodařuje (IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu). K tomu zmínil, že podmínkou prověření této územní rezervy je předchozí využití zastavitelné plochy Z20-BI a Z21-BI pro bydlení, přičemž odkázal i na nedostatečné odůvodnění vypořádání jeho námitek v územním plánu (str. 122 až 123 a 127 až 129 odůvodnění). Uvedl také, že prověření územní rezervy R05 pro bydlení a její zařazení do územně plánovací dokumentace je podmíněno využitím nejméně 70 % zastavitelné plochy Z20-BI a a Z21-BI pro bydlení. V územním plánu je tudíž územní rezerva R05 vymezena nikoliv za účelem blokace území do doby pořízení potřebné dokumentace, ale jako prostředek k etapizaci zástavby.

24. Dále navrhovatel namítl nepřípustný zákaz staveb pro chov zvířat v nezastavěném území obce. Uvedl, že je v části 1.f) územního plánu stanoveno, že stavby pro zemědělství lze v rámci nezastavěného území umisťovat pouze na zemědělských pozemcích, nicméně tyto stavby jsou prostorově i místně omezeny a zejména je nelze využívat pro chov zvířat. Dle navrhovatele je vypořádání jeho námitek v územním plánu nedostatečné (str. 129 až 130 odůvodnění). Jestliže totiž odpůrkyně uvedla, že koncepce územního plánu nepředpokládá stavby ve volné krajině, přímo si odporuje, neboť uzemní plán nezakazuje v rámci nezastavěného území umisťování staveb pro zemědělství, nýbrž zakazuje pouze jejich využití pro chov zvířat. Územní plán naopak výslovně počítá s tím, že ve volné krajině budou umisťovány stavby, a to včetně staveb pro zemědělství. Námitka navrhovatele však směřovala proti zákazu umisťování staveb sloužících pro chov zvířat. Rozvoj chovatelství přitom vyžaduje možnost využívat pro chov zvířat také pozemky v nezastavěném území, což je dle navrhovatele obecně zcela běžné. S ohledem na požadavky odpůrkyně směřované na využití jiných pozemků navrhovatele, kde je chov ovcí v současnosti soustředěn a které jeho další využití znemožňují, tak bude využití pozemků v nezastavěné části obce pro navrhovatele naopak nevyhnutelné. V nezastavěné části obce poté bude třeba pro pastvu ovcí a dalších zvířat umístit i tomu odpovídající stavby (tj. oplocení, přístřešky pro úkryt zvířat před horkem, krmítka, sklady sena apod.). Nadto je dle navrhovatele paradoxní, že odpůrkyně odůvodňuje nutnost omezení chovu zvířat v centrální (zastavěné) části obce tím, že má negativní dopady na funkci bydlení, ale současně fakticky zakazuje chov zvířat v nezastavěné části obce. Pokud se odpůrkyně odkazovala na možnost realizovat chov zvířat v plochách VD – drobná výroba a skladování, pak opomněla, že v těchto plochách je chovatelství umožněno pouze na dvou místech – tj. v zastavitelné ploše Z2-VD (skladovací plocha za zemědělskou usedlostí) a Z10-VD (bývalé chlívky pro prasata), a to za podmínky, že nedojde k významnému ovlivnění podmínek veřejného zdraví v navazujících plochách. Odpůrkyně pak v této souvislosti nijak neposoudila nadepsaný zásah do práva navrhovatele na majetek z hlediska proporcionality.

25. Navrhovatel též namítl neodůvodněný zákaz umisťování solárních panelů na střechy objektů. Uvedl, že jsou v územním plánu (str. 27 a 28) vloženy podmínky prostorového uspořádání ve vymezené části území s prvky regulačního plánu. Tyto podmínky se týkají mj. zemědělských usedlostí navrhovatele zařazených do ploch přestaveb P1-VD a P2-SC. Mezi tyto podmínky spadá i nepřipuštění umisťování solárních panelů na střechy objektů, které jsou pohledově exponované z prostoru návsí. Navrhovatel má za to, že se jedná o podmínku zcela neodůvodněnou, která byla vytvořena v návaznosti na jeho aktivitu, neboť si na střechu své zemědělské usedlosti v ploše přestavby P1-VD umístil solární panely. Jedná se o jedinou stavbu na návsi na celém území obce, kde jsou solární panely na střechách umístěny. Proti tomuto umístění dosud nikdo nebrojil, přičemž na budování obnovitelných zdrojů energie existuje také veřejný zájem vyjádřený § 1 zákona č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 165/2012 Sb.“). Rozpor s tímto veřejným zájmem územní plán neřeší, když je toliko na straně 85 odůvodnění územního plánu povšechně zmíněno, že jsou tyto podmínky

stanoveny za účelem ochrany a rozvoje jádrového území obytných sídel. Jakým způsobem zákaz umisťování solárních panelů na střechy obytných objektů pro účely zajištění udržitelné energie pro její uživatele má chránit či dokonce rozvíjet takové obytné území, již vysvětleno není. Přitom bylo možno dle navrhovatele stanovit povinnost sladit panely s barvou střechy či ponechat věc přímo na stavebním úřadu, který takové otázky posuzuje v řízení o povolení stavby. V důsledku uvedeného zákazu nemůže navrhovatel výrobnu elektřiny na střeše vlastní zemědělské usedlosti modernizovat a rozšiřovat, aniž by k tomu byl dán jakýkoliv relevantní důvod.

26. Podle navrhovatele nepřiměřeně narušuje jeho zemědělskou činnost i vymezení lokálních biocenter. K tomu navrhovatel odkázal na to, že při vymezování biocenter se podle kapitoly 4.4.1 metodiky Ministerstva životního prostředí musí vycházet ze zásady reprezentativnosti, což znamená, že pro každou nejnižší jednotku, tj. skupinu typů geobiocénů (STG) v rámci přítomné biochory musí existovat lokální biocentrum. V daném území se nachází 3 biochory: (i) biochora 2AN v prostorech povrchové těžby, (ii) biochora 2RE pro spraše v suchých oblastech a (iii) biochora 2PI v pahorkatinách na východě území. Pro oblast, v níž se vyskytují pozemky navrhovatele je relevantní pouze biochora 2RE. Ačkoliv územní plán neobsahuje mapu STG ani na ni neodkazuje, a tudíž je potřeba vymezení jednotlivých biocenter nepřezkoumatelná, dospěl navrhovatel k závěru, že pro biochoru 2RE je vymezena předpokládaná STG 2BD3. Pro STG 2BD3 by mělo dle navrhovatele být v území vymezeno přibližně jedno přiměřené biocentrum, a to v souladu se zásadami stanovenými v metodice Ministerstva životního prostředí. Územní plán tak způsobem odporujícím metodice Ministerstva životního prostředí vymezil celkem 16 lokálních biocenter s naprosto naddimenzovanými výměrami (tj. v jednotlivých případech dosahující či přesahující 10 hektarů). Na pozemky navrhovatele zasahuje především lokální biocentrum LBC MBR 1 pro STG 2BC-CD4-5 a lokální biocentrum LBC MBR 3 pro STG 2D1-2. Obě tato biocentra jsou vymezena v netypicky podlouhlém tvaru, ačkoliv podle kapitoly 6.3 metodiky Ministerstva životního prostředí je třeba ctít při vymezování biocenter princip přiměřenosti prostorových nároků, přičemž ideálním tvarem biocentra je kruh. Zejména lokální biocentrum LBC MBR 3 pak dle navrhovatele přesahuje výměru dle str. 42 metodiky Ministerstva životního prostředí více než čtyřnásobně. Ve vztahu k zemědělsky obhospodařované půdě je přitom na straně 82 metodiky Ministerstva životního prostředí zdůrazněno, že nejméně vhodnou plochou pro vymezení územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) je intenzivně využívaná zemědělská půda. Navrhovatel také připomněl, že na území odpůrkyně byly vymezeny lokální biocentra i původním územním plánem, přičemž se ho týkalo především vymezení lokálního biocentra LBC MBR 3, které se rozpínalo na pozemcích odpůrkyně v blízkosti navrhovatelem zemědělsky obhospodařované půdy. Sama odpůrkyně však podmínky ochrany uvedeného lokálního biocentra v posledních více než 10 letech nerespektovala, přičemž se nyní snaží část tohoto lokálního biocentra, které sama poničila, přesunout na soukromé pozemky navrhovatele. Další omezení dle navrhovatele vzniklo vymezením nového lokálního biocentra LBC MBR 1, které zasahuje do míst, které navrhovatel aktivně zemědělsky obhospodařuje.

27. Dále navrhovatel namítl rozpor vypořádání jeho námitky s grafickou částí územního plánu. Uvedl, že podle původního územního plánu byl jeho pozemek parc. č. 229/2 v katastrálním území Malé Březno zařazen do plochy nezastavěného území, v němž byly podmínky využití omezeny pouze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona – tj. bylo připuštěno jeho využití pro zemědělské účely. Přes menší část dotčeného pozemku navrhovatele vymezuje územní plán nové lokální biocentrum LBC MBR 1 pro mokřadní (vodní) ekosystém, respektive pro STG 2BC-CD-4-5. Toto STG přitom dle navrhovatele neodpovídá žádné z biochor přítomných v území – tj. neexistuje potřeba vymezení takového lokálního biocentra, a tedy ani legitimní důvod pro omezení vlastnického práva navrhovatele. Lokální biocentrum LBC MBR 1 bylo navíc naddimenzované a vymezeno na intenzivně zemědělsky obhospodařované půdě. Odpůrkyně pak námitkám navrhovatele částečně vyhověla (str. 136 až 140 odůvodnění územního plánu), neboť bylo lokální biocentrum LBC MBR 1 zmenšeno tak, aby plocha biocentra zasahovala pouze na pozemky parc. č. 242/2

a 243/1 v katastrálním území Malé Březno (ve vlastnictví obce). Navazující plochy přírodě blízké vegetace na dotčeném pozemku měly být zařazeny do NP plochy přírodní. Do grafické části se však tato změna vůbec nepromítla a část dotčeného pozemku navrhovatele je nadále zahrnuta do lokálního biocentra LBC MBR 1. Navrhovatel tedy považuje územní plán za vnitřně rozporný, neboť vypořádání jeho námitek neodpovídá grafické části územního plánu – zejména hlavnímu výkresu a koordinačnímu výkresu. Vymezení lokálního biocentra LBC MBR 1 přitom omezuje navrhovatele v jeho zemědělské činnosti.

28. Dle navrhovatele do jeho práv nepřiměřeně zasahuje také vymezení lokálního biocentra LBC MBR 3. K tomu uvedl, že je vlastníkem pozemku parc. č. 133/1 v katastrálním území Malé Březno, který je zařazen do II. a IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu a je zemědělsky obhospodařován. Dodal, že podle původního územního plánu bylo vymezeno na pozemcích sousedících s pozemkem navrhovatele lokální biocentrum LBC MBR 3, které vázlo především na pozemku odpůrkyně parc. č. 169 v katastrálním území Malé Březno. Odpůrkyně vymezené lokální biocentrum nerespektovala, neboť na místě zasypala vzniklou skládku zeminou bez jakékoliv asanace a u cesty vystavěla lavičky a pochůzkové chodníky. Lokální biokoridor LBK MB4, který měl toto lokální biocentrum zpřístupňovat z východní strany, zatarasila v nejužším místě zastávkou a dále v cestě vybudovala lavičky a zpevněné plochy pro pěší. Lokální biocentrum LBC MBR 3 v současném územním plánu odpůrkyně přesto zachovala, a to pro STG 2D1-2. Nově jej však rozšířila i na nadepsaný pozemek navrhovatele. Naproti tomu, část původního lokálního biocentra a lokálního biokoridoru, jejichž existenci sama odpůrkyně ignorovala, byla vyjmuta z prvků ÚSES. Za neakceptovatelné navrhovatel v tomto směru považuje vypořádání jeho námitek v územním plánu (str. 136 až 138 a 141 až 142 odůvodnění). Na jeho pozemku totiž není žádný odpůrkyní tvrzený vegetační pokryv, neboť je pozemek v celém rozsahu zemědělsky obhospodařován. Pokud se jedná o nutnost napojení biocentra na nově navrženou trasu lokální biokoridoru MBR LBK 4, pak tuto potřebu vyvolala sama odpůrkyně tím, že původní trasu lokálního biokoridoru MBR LBK 4 zatarasila stavbou autobusové zastávky. V takovém případě tedy nelze po navrhovateli požadovat, aby byly lokální biokoridor MBR LBK 4 a lokální biocentrum MBR LBC 3 vedeny přes jeho pozemek.

29. V území je dle navrhovatele též vymezena celá řada nevhodných a těžko ospravedlnitelných biokoridorů, přičemž se jeho práv dotýkají konkrétně lokální biokoridory LBK MBR 2 a LBK MBR 4. K tomu uvedl, že tyto lokální biokoridory jsou nefunkční a kontrastní – ostatně takto jsou i v územním plánu označeny. Odkázal také na kapitolu 8.3.4.3 metodiky Ministerstva životního prostředí, která zdůrazňuje, že využití kontrastních biokoridorů se omezuje jen na případy, kdy v území neexistuje přirozená možnost propojení modálním biokoridorem a zároveň když je propojení lokálním biokoridorem nutné zajistit, aby nedošlo k izolaci dílčí části lokálního ÚSES. I v takových případech metodika Ministerstva životního prostředí zdůrazňuje, že míra kontrastnosti musí být co nejmenší, což v případě propojování biocentra pro nejnižší hydrické řady 1-2 a biocentrem pro nejvyšší hydrické řady 4-5 zjevně splněno není. V dané věci však ani vyjmutím obou lokálních biokoridorů dle navrhovatele nedojde k izolaci propojovaných lokálních biocenter. Navrhovatel tak uvedl, že jejich vymezením je spíše sledováno poškozování jeho práv, než ochrana stanovišť a migrujících organismů. Tyto biokoridory dle navrhovatele nerespektují ani prostorové parametry stanovené metodikou Ministerstva životního prostředí (kapitola 7.1.2 a 7.1.3).

30. Biokoridor LBK MBR 2 je poté vymezen vnitřně rozporně a potenciálně omezuje práva navrhovatele, který je vlastníkem pozemků parc. č. 229/2 a 230/2 v katastrálním území Malé Březno (I. a III. třída ochrany zemědělského půdního fondu), jež jsou zemědělsky obhospodařované jako funkční celek. V návrhu územního plánu byl totiž po západní hranici pozemků navrhovatele vymezen lokální biokoridor LBK MBR 2. Podle vypořádání námitky navrhovatele v odůvodnění návrhu územního plánu bylo námitce částečně vyhověno tak, že bude lokální biokoridor LBK MBR 2 vymezen „na druhé straně cesty“. Ve skutečnosti však lokální biokoridor LBK MBR 2 z grafické části územního plánu zcela zmizel a zůstal zachován pouze

v textové části, přičemž i v textové části je v tabulce 6 uvedeno, že lokální biokoridor LBK MBR 2 není vymezen, což by bylo však v rozporu s vypořádáním námitky navrhovatele. Není tedy zřejmé, zda je lokální biokoridor LBK MBR 2 v územním plánu vymezen a jaké pozemky zatěžuje. Navrhovatel tak z opatrnosti namítl, aby byl lokální biokoridor LBK MBR 2 z územního plánu vypuštěn zcela, a to pro nepřezkoumatelnost a rozpornost vypořádání jeho námitky.

31. Napříč zemědělskými pozemky navrhovatele je také vymezen nefunkční biokoridor LBK MBR4. K tomu navrhovatel zmínil, že je vlastníkem pozemků parc. č. 153/1 a 153/2 v katastrálním území Malé Březno (IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu), které jsou zemědělsky obhospodařované. Uvedl, že lokální biokoridor LBK MBR4 dříve vedl po veřejných pozemcích jižně od jeho pozemků, na které nezasahoval. Odpůrkyně jako vlastník pozemků, na kterých si sama původním územním plánem lokální biokoridor LBK MBR4 vymezila, nerespektovala omezení s tím spojená a v nejužším místě biokoridoru vystavěla zastávku hromadné dopravy. Dále směrem na východ do cesty lokálního biokoridoru LBK MBR4 umístila lavičky, pouliční lampy a chodníky, a zamezila tak naplnění účelu lokálního biokoridoru LBK MBR4. Územní plán nyní původní trasu lokálního biokoridoru LBK MBR 4 mění tak, že se z pozemků odpůrkyně přesouvá na zemědělsky obhospodařované pozemky navrhovatele. Navíc trasu lokálního biokoridoru protíná dalšími dvěma návrhovými místními komunikacemi (plochy Z18-PU a Z19-PU). Navrhovatel pak nesouhlasil s vypořádáním jeho námitek v územním plánu (str. 143 až 144 a str. 147 až 148 odůvodnění), neboť vymezení lokálního biokoridoru LBK MBR 4 dle jeho názoru představuje nepřiměřený zásah do jeho ústavně zaručených práv. Odpůrkyně totiž vymezením nepotřebného, nefunkčního a kontrastního biokoridoru LBK MBR 4 zabírá desítky soukromých pozemků po délce téměř dvou kilometrů včetně nejcennější zemědělské půdy.

32. Jelikož jsou v souvislosti lokálním biokoridorem LBK MBR 4 založeny na pozemcích navrhovatele také plochy sídelní zeleně K1-PX a K2-PX, domáhal se zrušení i těchto ploch. Plocha K1-PX je založena pro zajištění funkčního úseku lokálního biokoridoru LBK MBR 4 a obdobně i plocha K2-PX je založena k zajištění funkčního úseku lokálního biokoridoru LBK MBR 4 mezi rozvojovými plochami. Dle navrhovatele tak v návaznosti na dříve uvedené nemůže najít opodstatnění ani ponechání těchto ploch sídelní zeleně.

33. Dle tvrzení navrhovatele do jeho práv nepřiměřeně zasahuje i interakční prvek IP 10. K tomu připomněl, že je vlastníkem pozemku parc. č. 252/1 v katastrálním území Malé Březno, který je zemědělsky obhospodařovaný. Podle územního plánu je odkazovaný pozemek nově zařazen v rozporu s jeho skutečným využitím do stabilizované plochy přírodní všeobecné [NU] a současně je na celém pozemku vymezen interakční prvek IP 10. V uvedené ploše je sice podmíněně přípustné zemědělské využití, avšak jen za podmínky, že nebude v rozporu s vymezeným prvkem ÚSES, tj. zde patrně s interakčním prvkem IP 10. V tabulce 7 územního plánu je přitom ohledně interakčního prvku IP 10 uvedeno pouze to, že se jedná o nefunkční interakční prvek vymezený na druhé největší ploše v lokalitě. Na str. 81 odůvodnění územního plánu se k interakčnímu prvku IP 10 dále uvádí, že se jedná o doprovodnou vegetaci v úseku procházejícím centrem Malého Března včetně úseku stávající a navržené doprovodné zeleně v trase historické cesty určené k obnově. S ohledem na skutečnost, že se v území žádná budoucí ani historická cesta nenachází a že není ani zřejmé, co se rozumí doprovodnou vegetací a proč má být umístěna právě na pozemek navrhovatele, na kterém desítky let zemědělsky hospodaří, podal navrhovatel proti danému vymezení interakčního prvku IP 10 námitky, neboť zásah do svého práva na majetek považuje za nepřiměřený. Vypořádání jeho námitky v územním plánu (str. 169 odůvodnění) považoval za zcela nedostačující, neboť obnova cesty, která z území zmizela před 200 lety a byla již dávno nahrazena jinými komunikačními spojeními neodpovídá zásahu do jeho práva na majetek. Pokud se týče vágního odkazu odpůrkyně na Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, pak ty žádnou obnovu historické cesty do Havraně neupravují. V tomto případě také dle navrhovatele neexistuje žádná potřeba řešit ochranu před erozí, přičemž v přístupu do krajiny v této lokalitě nikdo nebrání, a navíc je zde vybudována síť pěších stezek podél pozemku navrhovatele a podél vodního toku Srpina.

Z uvedených důvodů tak navrhovatel požadoval vypuštění interakčního prvku IP 10 z územního plánu, jakož i veřejně prospěšného opatření VU10 pro založení tohoto interakčního prvku s právem vyvlastnění práv k dotčenému pozemku a jeho zařazení do stabilizované NU plochy přírodní.

34. Závěrem navrhovatel namítl, že vymezení ploch k zástavbě na místě skládky ohrožuje jeho pozemky parc. č. 209/2, 229/1 a 230/1 v katastrálním území Malé Březno (I. a III. třída ochrany zemědělského půdního fondu), které jsou zemědělsky obhospodařované. Nad uvedenými pozemky navrhovatele se nachází pozemek místostarosty odpůrkyně parc. č. 236/1 v katastrálním území Malé Březno, kde je nelegální skládka především stavebního materiálu. Existence skládky je potvrzena Českou inspekcí životního prostředí i Povodím Ohře s tím, že kontaminovaná voda z tělesa skládky odtéká níže směrem k pozemkům navrhovatele a k vymezeným lokálním biokoridorům a biocentrům. Odpůrkyně přitom v dané věci neučinila žádné opatření. Podle územního plánu je na pozemku skládky vymezena nová zastavitelná plocha Z14-SV pro plochu smíšenou obytnou venkovskou, určená k zástavbě třemi rodinnými domy. Podle tabulky 2 územního plánu je využití zastavitelné plochy Z14-SV podmíněno prověřením kontaminace a přítomnosti ekologických rizik s vyloučením negativních vlivů na veřejné zdraví a podle výsledku zjištění stanovení a realizace adekvátní formy sanace území. Zakládací podmínky staveb v ploše mají být ověřeny geologickým průzkumem. V jižní části pozemku skládky se má zároveň nacházet plocha K3-ZZ, která je určena pro vyhrazenou zeleň, ale na které je přípustné také využití pro stavby související s bydlením (sklady a garáže), přičemž podmínkou využití plochy je prověření kontaminace území a ekologických rizik s posouzením vlivů na veřejné zdraví a případné zajištění sanace území. Navrhovatel má obavu, že výstavbou na pozemku skládky může dojít k ohrožení jeho níže položených pozemků – tj. k zásahu do práva navrhovatele na majetek a svobodu podnikání, a to ať už přímo sesunutím nestabilního podloží nebo například v důsledku zhoršení odtokových poměrů a zvýšeného přísunu toxických odpadních látek směrem k pozemkům navrhovatele. Vypořádání jeho námitek odpůrkyní v územním plánu (str. 149 odůvodnění), tak navrhovatel nepovažoval za dostatečné, neboť dle jeho názoru není zřejmé, kdo a jakým způsobem má kontaminaci a přítomnost ekologických rizik v území zkoumat, jakož i to, kdo a jak stanoví formu sanace území. Tyto skutečnosti dle navrhovatele nelze zjišťovat až následně blíže neurčeným postupem. V části pozemku skládky, na které je vymezena plocha K3-ZZ přitom využití není podmíněno ověřením podloží geologickým průzkumem – v tomto ohledu tedy vypořádání námitky neodpovídá úpravě v územním plánu. Vymezení zastavitelné plochy Z14-SV na pozemku skládky je dle navrhovatele též v rozporu se základní koncepcí rozvoje území stanovenou v územním plánu, kde se akcentuje odpovědné hospodaření s povrchovými a spodními vodami. Vymezení dotčené plochy současně nemůže být podle navrhovatele v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – tj. zejména na ochranu půdy, vody a přírody. Navrhovatel má tedy za to, že vymezení této zastavitelné plochy je nezákonné.

Vyjádření odpůrkyně k návrhu

35. Odpůrkyně k výzvě soudu předložila spisovou dokumentaci a písemné vyjádření ve věci, ve kterém navrhla, aby soud podaný návrh jako nedůvodný v celém rozsahu zamítl a přiznal odpůrkyni náhradu nákladů řízení. Současně upozornila na to, že byl územní plán vypracován v souladu s veřejným zájmem na základě komplexního posouzení potřeb celého území obce a občanů, nikoliv užit jako nástroj proti konkrétnímu subjektu. Zmínila též, že námitky navrhovatele byly řádně vypořádány v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu. Jejich vypořádání tak obsahuje patřičné odůvodnění toho, proč nebylo námitkám vyhověno, a to včetně vysvětlení veřejného zájmu, který převažuje nad zájmem navrhovatele.

36. Odpůrkyně uvedla, že je v dané věci právě navrhovatel tím, kdo zneužívá postavení významného vlastníka pozemků obklopujících zastavěné území obce a svými opakovanými námitkami a žalobami účelově blokuje její přirozený rozvoj. Obecně přitom platí, že pokud vlastník sám

nebude chtít navržený způsob rozvoje využít, je zachování původní činnosti na stávajících pozemcích legitimní a územní plán nijak tento původní způsob využití neomezuje. Navrhovatel tak dlouhodobě a systematicky znemožňuje odpůrkyni plnit zákonné povinnosti při územním plánování. Územní plán tedy dle odpůrkyně nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv navrhovatele, protože jsou stanovená omezení přiměřená a sledují legitimní cíl – zajištění harmonického rozvoje obce, ochranu životního prostředí a zvýšení kvality života obyvatel. Navrhovatel přitom může nadále pokračovat v zemědělské činnosti na pozemcích, které jsou k tomu určeny. Vlastnické právo pak dle názoru odpůrkyně není absolutní a podléhá omezením ve veřejném zájmu.

37. Následně odpůrkyně konstatovala, že pokud územní plán omezuje výstavbu v nezastavěném území, je tak činěno v souladu se stavebním zákonem, který umožňuje obci regulovat výstavbu v nezastavěném území. Vymezení prvků ÚSES poté vychází z odborných podkladů a nadřazené územně plánovací dokumentace (tj. ZÚR a Plán ÚSES ORP Most), přičemž má oporu i v zákoně o ochraně přírody a krajiny. Nejedná se tak o účelové znehodnocení pozemků navrhovatele, ale o zajištění ekologické stability krajiny ve veřejném zájmu.

38. K navrhovatelem zpochybněným demografickým údajům uvedeným v územním plánu odpůrkyně uvedla, že tyto údaje vychází z kombinace více zdrojů, nikoliv pouze z dat Českého statistického úřadu, jelikož zahrnují i evidenci obyvatel vedenou odpůrkyní, která reflektuje i osoby s faktickým pobytem bez formálního přihlášení. Rozdíl 23 obyvatel (tj. 237 vs. 214) současně nepředstavuje významný rozpor, ale běžnou statistickou odchylku způsobenou různými metodikami sběru dat. Navíc, údaj Českého statistického úřadu zachycuje stav k 1. 1. 2021, zatímco územní plán pracuje s daty k 31. 12. 2021. Plánování rozvoje obce též nelze omezit pouze na extrapolaci historických trendů. Územní plán je proaktivním nástrojem, který vytváří podmínky pro budoucí rozvoj. Územní plán má předjímat a vytvářet podmínky pro budoucí rozvoj obce, nikoliv pouze konzervovat stávající stav. Odpůrkyně proto uvedla, že demografické údaje použité v územním plánu vycházely z dostupných podkladů a prognóz, a to i s přihlédnutím k plánovanému rozvoji obce.

39. K zařazení zemědělských pozemků navrhovatele do zastavitelných ploch následně odpůrkyně uvedla, že se nejedná o projev šikany, ale o výsledek komplexního urbanistického posouzení. Územní plán však především nevylučuje zemědělské využití pozemků navrhovatele do doby jejich skutečného zastavění. Navrhovatel tak dle odpůrkyně může nadále pokračovat v zemědělské činnosti, přičemž však v žádné ze svých připomínek a námitek neuvedl konkrétní plány pro budoucí rozvoj zemědělské činnosti, resp. nespecifikoval zamýšlené stavby pro zemědělství. Odpůrkyně přitom legitimně usiluje o regulaci zemědělské výroby v intravilánu obce, což je zcela v souladu se současnými urbanistickými principy a trendy v územním plánování. V intravilánu obce je žádoucí rozvíjet především funkci bydlení, občanské vybavenosti a nerušící služby, které zajistí harmonické soužití obyvatel a zvýšení kvality života. Zemědělská výroba má své přirozené místo především ve vnějším pásmu obce, v nezastavěném území, kde může být provozována bez negativních dopadů na obytnou zástavbu. Odpůrkyně tak územním plánem zemědělskou činnost směřuje do vhodných lokalit mimo hlavní obytnou zástavbu, což je racionální a v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Územní plán dle odpůrkyně nebrání budování oplocení, které nenaruší cestní síť, jakož ani staveb souvisejících s pastvou (tj. krmítek, napajedel, přístřešků nebo seníků) a využívání zemědělských pozemků. V souladu s tímto jsou územním plánem též stanoveny podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití, zde především pro plochy zemědělské všeobecné [AU].

40. Odpůrkyně dále zdůraznila, že při zařazování pozemků do zastavitelných ploch bylo postupováno v souladu se zákonem a s přihlédnutím k závazným podkladům dotčených orgánů. Skutečnost, že navrhovatel nesouhlasí se zařazením jeho pozemků do zastavitelných ploch, neznamená automaticky nezákonnost územního plánu. Odpůrkyně má totiž právo na vlastní koncepci rozvoje a není povinna upřednostňovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků před zájmy celku.

Zařazením pozemků navrhovatele do zastavitelných ploch navíc dle odpůrkyně ve skutečnosti dochází k výraznému zhodnocení těchto pozemků.

41. Odpůrkyně odmítla tvrzení navrhovatele, že by jeho námitky byly ignorovány nebo vypořádány pouze povšechně. K tvrzení navrhovatele, že vybudování vodovodu či kanalizace pod intenzivně zemědělsky využívanými pozemky je nebezpečné, odpůrkyně zmínila, že se jedná o názor technicky nesprávný a účelový. Vodovodní a kanalizační potrubí jsou v České republice standardně ukládána v dostatečné hloubce a moderní potrubní systémy jsou navíc vyráběny z materiálů s vysokou odolností a dimenzovány tak, aby vydržely i značné zatížení. Případné vedení pod zemědělskými pozemky je běžnou inženýrskou praxí, která je široce uplatňována po celé České republice bez významnějších problémů. Stejně tak odpůrkyně označila za účelové tvrzení navrhovatele ohledně zařazení údajně oploceného pozemku pro skladování do plochy PU veřejná prostranství všeobecná. Zařazení předmětného pozemku do plochy veřejných prostranství totiž vychází z jeho skutečného charakteru, polohy v centrální části obce a z potřeby zajištění dostatečných veřejných prostranství v obci. Navrhovatel zavádějícím způsobem označuje předmětný pozemek jako oplocený pozemek pro skladování, avšak ve skutečnosti se jedná o pozemek, který byl historicky součástí návsi obce. Nadto bylo oplocení zřízeno bez příslušného povolení stavebního úřadu. Tvrzení navrhovatele o vyvlastnění pozemku je pak dle odpůrkyně zcela mylné, neboť zařazení pozemku do plochy veřejných prostranství v územním plánu nepředstavuje vyvlastnění, ale pouze vymezení způsobu využití pozemku, což je legitimním nástrojem územního plánování v souladu se stavebním zákonem. Veřejný zájem na vymezení dostatečných veřejných prostranství v obci je přitom zcela zřejmý.

42. K veškerým namítaným plochám pak odpůrkyně odkázala na vypořádání námitek navrhovatele v územním plánu. Konkrétně k plochám Z21-BI a Z20-BI zdůraznila, že se jedná o pozemky ve vhodném směru rozvoje obce a že napojení na dopravní a technickou infrastrukturu vyžaduje pouze minimální investice. K ploše Z15-SC doplnila, že se pozemek navrhovatele nachází v přímé návaznosti na náves ve Vysokém Březně, jejíž zastavění se předpokládá. K ploše Z19-PU uvedla, že cílem je zajistit kvalitní a bezpečný přístup do území, ve kterém se vymezují nové zastavitelné plochy. K ploše Z18-PU zmínila, že zastavitelnou plochou Z19-VD jsou zastavitelné plochy Z20-BI a Z21-BI napojeny na jádro obce Vysoké Březno a že navržené plochy Z18-VD a Z19-VD zajišťují obslužnost a prostupnost území ve vztahu k těmto zastavitelným plochám. K ploše Z2-VD popsala, že zemědělská činnost nemající negativní vliv na navazující obytné území v obci není úpravou vyloučena a že územní plán nebrání navrhovateli v dalším využívání pozemků jako pozemků nezastavěných. Plocha Z10-VD pak vymezením zastavitelné plochy nezasáhne do nejcennějších zemědělských půd. Plocha Z7-BI je stabilizovanou plochou smíšenou obytnou centrální a v severní části, která byla dosud evidována jako návrhová plocha zeleně, dokonce plochou pro bydlení.

43. Odpůrkyně nesouhlasila s tvrzením navrhovatele, že zařazení zemědělských usedlostí do ploch přestavby znemožňuje jejich stávající využití. Cílem je totiž umožnit pozvolnou transformaci využití směrem k obytné funkci s přiměřeným podílem nerušícího hospodářského využití nebo nabídky služeb. K ploše přestavby P1-VD odpůrkyně zejména uvedla, že je předmětná plocha určena pro pozvolnou transformaci využití směrem k obytné funkci s přiměřeným podílem nerušícího hospodářského využití nebo nabídky služeb a že se nachází v přímé návaznosti na jádro obce, přičemž v její blízkosti se nachází stavby pro trvalé bydlení. K ploše přestavby P2-SC odpůrkyně současně zmínila, že požadavek na zařazení této plochy do ploch SV smíšené obytné venkovské nebylo možno akceptovat z důvodu nevhodnosti umístění (zejména z hlediska splnění hygienických limitů) těchto ploch v přímé návaznosti na stabilizované plochy pro bydlení.

44. Odpůrkyně též nesouhlasila s tvrzením navrhovatele, že jej nová dopravní cesta přes zemědělské pozemky nepřiměřeně zatěžuje. Uvedla, že cílem je zajištění prostupnosti krajiny a plánovaná výsadba liniové zeleně, která má vést ke snížení rizika půdní eroze a podpořit zadržování vody v krajině. Zdůraznila také, že při vymezování dopravní cesty bylo postupováno v souladu se

zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu a že orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal souhlasné stanovisko.

45. Dále odpůrkyně nesouhlasila s tím, že byl institut územní rezervy zneužit. Dané plochy územních rezerv totiž ve věci naznačují budoucí tendence rozvoje obce, které bude možné naplnit v budoucích patnácti letech, přičemž navrhovatel není vymezením územních rezerv dotčen na svých právech.

46. Odpůrkyně též upozornila na to, že je funkce bydlení pro navrhovatele v plochách VD plochy výroby drobné a služeb, výslovně přípustná. Územní plán zde umožňuje zřizovat i byty služební, čímž je plně zajištěno právo navrhovatele na bydlení v lokalitě. Takový postup je v územním plánování běžný a standardní. Ostatně právě požadavky navrhovatele byly dle odpůrkyně v průběhu pořizování územního plánu nadstandardně zohledňovány. Odpůrkyně je přitom prakticky ze všech stran obklopena pozemky ve vlastnictví navrhovatele. Tato skutečnost tedy zásadně omezuje možnosti jejího rozvoje, neboť příležitosti pro rozvojová území jsou velmi limitovány a nacházejí se buď v omezených pozicích navazujících na zastavěné území, nebo v územích bez přímého kontaktu se zastavěným územím obce, která jsou z hlediska obecných principů územního plánování nevhodná. Vhodný směr rozvoje území je v územním plánování určován podle objektivních urbanistických kritérií. Za vhodná území pro rozvoj se standardně považují lokality, které jsou jakousi prolukou v zastavěném území, nebo obecně území, která přímo přiléhají k zastavěnému území a lze je vhodně napojit na existující veřejnou infrastrukturu. Jako logický a urbanisticky nejvhodnější rozvojový směr, který se zároveň také nejméně dotýká pozemků navrhovatele, se odpůrkyni jeví právě soubor ploch Z20-BI, Z21-BI a Z15-SC včetně souvisejících ploch vymezených pro nezbytné doplnění systému veřejných prostranství Z18-PU a Z19-PU. Tyto plochy tak byly vymezeny na základě odborného urbanistického posouzení a představují nejlepší kompromis mezi potřebou rozvoje obce a minimalizací zásahů do vlastnických práv navrhovatele v kontextu specifické situace obklopení obce jeho pozemky.

47. Koncepce územního plánu dle odpůrkyně nepředpokládá stavby ve volné krajině, neboť má výstavba probíhat v návaznosti na stávající zastavěné území. Cílem zákazu umísťování solárních panelů na střechy objektů je ochrana a rozvoj jádrového území obytných sídel. Stran lokálních biocenter LBC MBR 1 a LBC MBR 3, jakož i lokálních biokoridorů LBK MBR 2 a LBK MBR 4, pak odpůrkyně v zásadě odkázala na odpovídající odůvodnění obsažené již v územním plánu.

48. Odpůrkyně též zmínila, že navrhovatel v podaném návrhu chybně označil plochy Z18-VD a Z19-VD, jelikož je správným označením Z18-PU a Z19-PU. Navrhovatel také dle odpůrkyně v návrhu zásadně obrátil smysl stanovených podmínek pro plochy VD, neboť územní plán pro plochy Z2-VD a Z10-VD stanoví zemědělské využití jako podmínečně přípustné, nikoliv jako nepřípustné. Zároveň je prvovýroba vyloučena pouze v ostatních plochách VD, což je v souladu s celkovou koncepcí územního plánu. Navrhovatel se v návrhu podle odpůrkyně přiznává k využívání ploch určených pro bydlení dle původního i současného územního plánu jako ploch pro zemědělskou výrobu, což je však v přímém rozporu se stanovenými podmínkami obou územních plánů. Co se týče změny využití pozemku parc. č. 13/2 o ploše 40 m² z nezastavěného území na součást zastavitelné plochy Z7-BI (plochy pro bydlení), tato námitka se odpůrkyni jeví jako bezpředmětná vzhledem k celkovému kontextu řízení. Podmínky specifické prostorové regulace se přitom ve skutečnosti nevztahují výhradně k pozemkům navrhovatele, ale k územím označeným jako U1 a U2 dle výkresu základního členění území. Územní plán jako opatření obecné povahy stanovuje podmínky plošného a prostorového uspořádání území včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu pro celé řešené území, přičemž může obsahovat různé úrovně regulace pro různé části území v závislosti na jejich urbanistickém významu, charakteru a potřebách ochrany hodnot. Vymezení specifických podmínek pro jádrová území sídel (U1 a U2) je tedy dle odpůrkyně zcela legitimním a běžným nástrojem územního plánování.

49. Plocha K19-DS, která tvoří návrh pro přímé bezmotorové propojení, dle odpůrkyně nezakládá neodůvodněnou fragmentaci zemědělské půdy. Naopak, přispívá k žádoucímu členění nadměrně velkých bloků zemědělské půdy a pozitivně ovlivňuje půdní vlastnosti pro zemědělské účely včetně snížení eroze, zlepšení vodního režimu, podpory opylování a regulace škůdců. Vymezení této cesty je plně v souladu s požadavky specifické oblasti republikového významu SOB9, která je definována jako oblast s aktuálním ohrožením suchem. Kritika cestní sítě a pěších propojení navrhovatelem je rovněž neopodstatněná. Předmětné cesty jsou dle odpůrkyně využívány jako účelové i v současnosti, což dokládají aktuální ortofotomapy i historické letecké snímky. Navrhovaná plocha K19-DS tedy není jen dopravním prvkem, ale i multifunkčním krajinným prvkem, který přispívá k naplňování cílů územního plánování v oblasti ochrany krajiny.

50. Odpůrkyně je tudíž přesvědčena, že proces pořízení namítaného územního plánu probíhal plně v souladu se zákonem, transparentně a s ohledem na potřeby všech občanů. Územní plán respektuje požadavky na udržitelný rozvoj území a je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu přitom může územním plánem dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují dle odpůrkyně souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.

Replika navrhovatele

51. V replice učiněné dne 7. 4. 2025 navrhovatel předně uvedl, že v podaném návrhu označil plochy Z18-PU a Z19-PU nesprávně jako plochy Z18-VD a Z19-VD, avšak bylo najisto zřejmé, o jaké konkrétní plochy se jednalo. Připomněl, že v ploše [VD] je zemědělské využití umožněno jako podmínečně přípustné, avšak i s ohledem na stanovenou podmínku v bodě 2.e.5. územního plánu je pro plochu Z2-VD takové využití znemožněno, neboť je hospodářský chov označován za rušivý provoz. Navíc se dané podmínečně přípustné využití nevztahuje na prvovýrobu, která je výslovně uvedena jako nepřípustné využití ve všech plochách. Dále zmínil, že část dotčené plochy Z10-VD je skutečně i dle původního územního plánu zařazena do plochy B6, nicméně odpůrkyně nemohla bez dalšího přenést tuto dřívější úpravu do nového územního plánu. Podle navrhovatele pak odpůrce bagatelizoval neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva k pozemku parc. č. 13/2 v katastrálním území Malé Březno. Upozornil též na to, že se územním plánem stanovené specifické podmínky prostorové regulace pro náves vztahuje pouze na jeho pozemky. K ploše K19-DS poté navrhovatel poukázal na Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve kterých byla zdůrazněna potřeba zákazu fragmentace zemědělské půdy, což odpůrkyně nerespektovala.

Ústní jednání

52. Při jednání soudu dne 9. 4. 2025 navrhovatel prostřednictvím svého právního zástupce setrval na podaném návrhu, přičemž plně odkázal na jeho obsah a dosavadní vyjádření ve věci. Poukázal též na dřívější rozsudek zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, kterým byl k návrhu navrhovatele částečně zrušen původní územní plán odpůrkyně. Zdůraznil, že odpůrkyně v rámci procesu pořizování a přijímání územního plánu nepostupovala zákonným způsobem. Zmínil také, že většina omezení plynoucích z územního plánu směřuje právě vůči právům navrhovatele. Povinností odpůrkyně pak bylo řádně a v úplnosti napadený územní plán odůvodnit, a rovněž tak podrobně vypořádat námitky navrhovatele – zvláště pokud se jedná o zásadní omezení jeho vlastnických práv. Připomněl též, že navrhovatel byl po celou dobu pořizování územního plánu ve věci aktivní. Odpůrkyně však v územním plánu nepoměřovala v souladu s judikaturou správních soudů zájmy veřejnosti a navrhovatele samotného. Dle navrhovatele tedy v řešeném případě odpůrkyně zneužila práva na samosprávu k šikaně jeho osoby, resp. k neodůvodněnému omezování jeho hospodářské činnosti. K tomu navrhovatel doplnil, že konkurenčnímu zemědělci bylo k námitkám obdobného typu zcela vyhověno. Závěrem

zmínil fakt, že jsou jeho pozemky dlouhodobě zemědělsky obhospodařovány a v této činnosti chce navrhovatel i nadále pokračovat.

53. V rámci téhož jednání právní zástupce odpůrkyně plně odkázal na obsah napadeného územního plánu, spisové dokumentace a dosavadní vyjádření v posuzované věci. Uvedl, že iniciátorem sporů s odpůrkyní je vždy navrhovatel. V územním plánu přitom byly odpovídajícím způsobem vypořádány veškeré námitky navrhovatele, přičemž odpůrkyně shledala odůvodnění územního plánu za řádné a dostatečné. Odpůrkyně zároveň konstatovala, že nedělá rozdíly ve vlastnictví dotčených ploch, ale chce se pouze jako samosprávný celek rozvíjet.

54. Soud k návrhu odpůrkyně podle § 52 odst. 1 s. ř. s. neprovedl pro nadbytečnost dokazování výslechem oprávněné osoby pořizovatele územního plánu Ing. arch. Michaely Čejkové a zpracovatele územního plánu Ing. arch. Martina Wedella, kteří byli navrženi konkrétně z důvodu vyjádření se k procesu územního plánování, vypořádání námitek navrhovatele a jejich důvodnosti, neboť veškeré pro věc relevantní skutečnosti zřejmým způsobem vyplývaly již z obsahu samotného spisového materiálu předloženého ve věci odpůrkyní, jak bude také v podrobnostech dále vyloženo.

Posouzení věci soudem

55. Úvodem zdejší soud uvádí, že při vlastním posouzení důvodnosti obsahově rozsáhlého návrhu zvolil přístup vycházející z judikatury Ústavního soudu, podle níž *„není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže obecné soudy nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvrácení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná“* (srov. nález Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08). Soud tak komplexně reagoval na všechny stěžejní argumentační okruhy obsažené v návrhu. Absence detailní odpovědi na každé jednotlivé tvrzení přitom není dle Ústavního soudu porušením povinnosti řádně zdůvodnit rozhodnutí, neboť tento závazek *„nemůže být chápán tak, že vyžaduje podrobnou odpověď na každý argument“* (srov. např. nálezy Ústavního soudu ze dne 22. 9. 2009, sp. zn. III. ÚS 961/09, nebo ze dne 5. 1. 2005, sp. zn. IV. ÚS 201/04). Podrobná odpověď na každé jednotlivé tvrzení navrhovatele by totiž v řešené věci byla na újmu srozumitelnosti a přehlednosti rozsudku, aniž by současně mohla být přínosem jeho přesvědčivosti či přezkoumatelnosti.

56. Soud se při samotném hodnocení daného návrhu nejprve zabýval splněním podmínek řízení, přičemž dospěl k závěru, že je věcně a místně příslušný k projednání návrhu, dále že navrhovatel byl aktivně legitimován k podání předmětného návrhu ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s., přičemž tak učinil i v zákonné lhůtě stanovené v § 101b odst. 1 s. ř. s. Soud též uvádí, že aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy je ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech vydaným opatřením obecné povahy. Aktivní legitimace navrhovatele se tak zakládá tvrzením o dotčení na jeho právech. V souladu s názorem rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu plynoucím z usnesení ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, tedy zdejší soud vyšel z toho, že aby byl navrhovatel aktivně legitimován, musí především tvrdit, že existují určitá jemu náležející subjektivní práva, která jsou opatřením obecné povahy dotčena. Navrhovatel je přitom v nyní posuzovaném případě fyzickou osobou, která je vlastníkem pozemků dotčených předmětným opatřením obecné povahy. Není proto důvodu pochybovat o jeho aktivní legitimaci, když v podaném návrhu uvedl dostatečná tvrzení stran zkrácení na jeho právech (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek téhož soudu ze dne 24. 2. 2023, č. j. 3 As 199/2021-46). Ve věci je tak seznatelně dán zájem navrhovatele na tom, jak bude řešené území využito (resp. pozemky v jeho vlastnictví), a jak mohou být či jsou zasažena jeho práva.

57. Dále soud uvádí, že rozsah soudního přezkumu opatření obecné povahy v řešené věci byl dán § 101b odst. 2 a § 101d odst. 1 s. ř. s., z nichž vyplývá, že soud přezkoumává opatření obecné povahy pouze v rozsahu, který navrhovatel uplatnil v návrhu nebo ve lhůtě uvedené

v § 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 i zdůvodnit. 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 opatření obecné povahy podle § 101b odst. 4 ve spojení s § 76 s. ř. s. (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2019, č. j. 4 As 406/2018-29). V souvislosti s předmětným návrhem soud dále uvádí, že obsah, rozsah a kvalita návrhové argumentace v návrhu předurčují obsah a rozsah následného soudního rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2022, č. j. 1 Afs 142/2022-49, či rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78). Soud zároveň není povinen ani oprávněn domýšlet argumenty za navrhovatele či dohledávat důkazní prostředky svědčící v jeho prospěch. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by roli advokáta navrhovatele (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 Afs 57/2011-95, ze dne 27. 10. 2010, č. j. 8 As 22/2009-99, ze dne 18. 6. 2008, č. j. 7 Afs 39/2007-46, ze dne 17. 12. 2008, č. j. 7 As 17/2008-60, nebo ze dne 20. 9. 2022, č. j. 4 Afs 306/2020-70).

58. Z judikatury Ústavního soudu i Nejvyššího správního soudu poté plyne, že správní soudy jsou při posuzování územně plánovací dokumentace vázány zásadou zdrženlivosti. Nejvyšší správní soud tak vymezil doktrínu minimalizace zásahů do územních plánů (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74, ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, nebo ze dne 12. 3. 2013, č. j. 2 Aos 3/2013-36). Schvalování územně plánovací dokumentace totiž patří nejen do samostatné působnosti obce, ale zároveň představuje nedílnou součást ústavně garantovaného práva na samosprávu (srov. např. nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, či ze dne 14. 5. 2019, sp. zn. III. ÚS 3817/17). Pořízení územního plánu je komplikovaný proces, jehož výsledkem je konsensus mezi různými skupinovými a individuálními zájmy obyvatel přijatý v podmínkách konkrétní obce. Územně plánovací dokumentaci je třeba posuzovat v kontextu práva obce na samosprávu, které inherentně zahrnuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ. Soudu tedy nepřísluší určovat, jakým konkrétním způsobem má být určité území využito, či zda je toto využití optimální (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88, ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 Aos 3/2012-59, ze dne 10. 6. 2021, č. j. 7 As 20/2021-72, ze dne 23. 3. 2023, č. j. 6 As 319/2021-111, či ze dne 20. 1. 2025, č. j. 7 As 224/2024-35). Jinak řečeno, není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito. Každá varianta využití území, která se tzv. „vejde“ do mantinelů územního plánování, je akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 10. 2011, č. j. 2 Ao 6/2011-210, či ze dne 16. 3. 2020, č. j. 1 As 245/2019-38). Z nadepsaných východisek tedy zdejší soud vycházel v rámci přezkumu napadeného územního plánu.

59. Navrhovatel přitom v podaném návrhu zejména namítal, že v předmětném územním plánu absentuje odpovídající odůvodnění změn ve vymezení funkčního využití ploch oproti dřívějšímu územnímu plánu, a to konkrétně stran vyjmenovaných pozemků v jeho vlastnictví. Současně navrhovatel zdůraznil, že způsob, jakým odpůrkyně řešila jeho námitky ve věci, trpí zásadními vadami.

60. K tomu je třeba v obecné rovině uvést, že i odůvodnění územního plánu jako opatření obecné povahy musí obsahovat esenciální náležitosti kladené na odůvodnění jakéhokoliv správního rozhodnutí, zvláště srozumitelné vylíčení jeho důvodů a podkladů, z nichž příslušný orgán při vydávání opatření obecné povahy vycházel, jakož i právních úvah, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu). Pokud tyto náležitosti odůvodnění postrádá, je opatření obecné povahy (zde územní plán) zatíženo procesní

vadou a jako nepřezkoumatelné musí být zrušeno (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, nebo ze dne 23. 3. 2023, č. j. 9 As 49/2021-39). Na druhou stranu je však nutno zdůraznit, že nepřezkoumatelnost musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tedy jako nemožnost přezkoumat určitý úkon správního orgánu pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro který byl vydán (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-76, jehož závěry se sice týkají rozhodnutí dle § 65 s. ř. s., avšak lze úvahy o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí aplikovat rovněž na nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy).

61. Vlastní odůvodnění územního plánu přitom bývá spíše v obecné rovině, zatímco rozhodnutí o námitkách jako zvláštní část odůvodnění opatření obecné povahy umožňuje individuálně reagovat na konkrétní výtky, jež proti regulaci uplatnili v procesu pořizování územního plánu jednotliví dotčení vlastníci nemovitostí, a musí z něho být seznatelné, z jakého důvodu považuje odpůrkyně uplatněné námitky za liché, mylné či vyvrácené nebo proč považuje tvrzené skutečnosti za nerozhodné či nesprávné (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, ze dne 25. 11. 2022, č. j. 5 As 146/2021-49, nebo ze dne 18. 9. 2018, č. j. 6 As 211/2018-35). Z judikatury Nejvyššího správního soudu v daném ohledu též plyne, že je nutno zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy (územního plánu), a proto je třeba je vnímat v souvislostech. Odůvodnění rozhodnutí o námitce netrpí nepřezkoumatelností, je-li z odůvodnění rozhodnutí o námitce a potažmo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak byla daná problematika uvedená v námitce řešena (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, či ze dne 28. 5. 2020, č. j. 7 As 363/2019-67). Jinak řečeno, opatření obecné povahy (zde územní plán) je třeba vnímat komplexně – tj. jako jeden celek. Z výroku ve spojení s jeho odůvodněním tak má být ve světle závěrů plynoucích z nadepsané judikatury patrno, jaká hlediska byla důvodem přijatého řešení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2017, č. j. 1 As 299/2016-59). Nepřezkoumatelnost napadeného opatření obecné povahy tedy bez dalšího nelze založit toliko na izolovaných skutečnostech, jsou-li tyto vytrženy z celkového kontextu výroku a odůvodnění opatření obecné povahy, resp. bez zohlednění všech informací plynoucích z jeho obsahu, jakož i jejich vzájemných souvislostí.

62. Dále platí, že není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat; zrušení pro nepřezkoumatelnost je tak vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost nelze úkon správního orgánu meritorně přezkoumat. Současně je třeba zmínit judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž je patrno, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí (zde opatření obecné povahy) není projevem nenaplněné subjektivní představy žalobce (zde navrhovatele) o tom, jak by mělo být rozhodnutí (zde opatření obecné povahy) odůvodněno, ale objektivní překážkou, která soudu znemožňuje napadené rozhodnutí (opatření obecné povahy) přezkoumat (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016-24, ze dne 20. 8. 2020, č. j. 7 As 122/2020-20, ze dne 14. 1. 2022, č. j. 4 Azs 42/2020-49, nebo ze dne 19. 7. 2007, č. j. 2 Afs 65/2007-169 jejichž závěry se opět týkají rozhodnutí ve smyslu § 65 s. ř. s., avšak lze úvahy o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí i v tomto ohledu aplikovat na nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy).

63. Nejvyšší správní soud zároveň konstantně judikuje, že *„[n]a odůvodnění územního plánu nelze klást přehnané nároky. Zdůvodnění jistě musí být logické a přesvědčivé* (…), *nicméně nutně zůstává spíše v obecné rovině a jen stěží lze požadovat, aby obecná část odůvodnění územního plánu už předem zdůvodňovala příslušnou regulaci z pohledu každého dotčeného pozemku. Takový požadavek by byl, už jen z hlediska nároků na rozsah takového odůvodnění územního plánu, většinou neproveditelný.* (…) *Až na základě podané námitky či připomínky by byl pořizovatel územního plánu povinen regulaci určité funkční plochy odůvodnit.“* (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 12. 2014, č. j. 7 As 186/2014-48, ze dne 2. 8. 2018, č. j. 10 As 33/2018-39, ze dne 7. 4. 2021, č. j. 8 As 28/2019-50, nebo ze dne 12. 5. 2023, č. j. 3 As 368/2021-113). Ostatně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 26. 6. 2014,

č. j. 5 Aos 3/2013-33, také popřel, že *„pouhé začlenění pozemku do určité plochy v předchozím územním plánu zakládá jeho vlastníkovi právní nárok, aby seznal z odůvodnění nového územního plánu konkrétní důvody pro odlišné účelové určení daného pozemku, resp. jeho začlenění do jiné plochy. Nelze zde pomíjet procesní pasivitu navrhovatele během přípravy územního plánu. Na základě podané námitky či připomínky by samozřejmě byl pořizovatel územního plánu povinen zařazení určitého pozemku do určité funkční plochy podrobně odůvodnit. Teprve v reakci na navrhovatelovu námitku tak mohl např. upřesnit, proč na určitém pozemku byla vymezena určitá funkční plocha, ačkoliv v sousedství byla vymezena jiná (viz stěžovatelem zmiňovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43). Bez toho, že by stěžovatel dostal na základě podané námitky či připomínky možnost provést konkrétní zdůvodnění určité odlišnosti, nemůže soud z pouhé existence této odlišnosti bez dalšího dovozovat libovůli či nerovné zacházení s vlastníky pozemků."*

64. Soud obecně nijak nezpochybňuje, že odpůrkyně jako samosprávný celek rozhoduje o využití pozemků nacházejících se na jejím území. Nicméně zásah do práv vlastníků nemovitostí musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, přičemž musí být i řádně odůvodněný (srov. např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). Změna funkčního využití určité plochy je tedy zcela jistě možná, avšak takový zásah do práv vlastníků dotčených pozemků je třeba obzvláště odůvodnit, a to vzhledem k judikaturnímu požadavku kontinuity územního plánovaní, jehož účelem je chránit legitimní očekávání vlastníků nemovitostí. V této souvislosti soud odkazuje také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 8. 2023, č. j. 4 As 263/2022-54, v němž bylo konstatováno, že *„[ú]zemní plán jako relativně obecný nástroj územního plánování nemá a ani nemůže zohlednit veškeré skutečnosti vážící se ke každému konkrétnímu pozemku v regulovaném území. To však neznamená, že lze rezignovat na odůvodnění změny využití území* (…). *Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu, jímž zajisté může být i potřeba koordinovat výstavbu v území a zajistit jeho průchodnost. Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny. O to více je tato potřeba naléhavá, dozná-li funkční využití dotčené plochy změny oproti předchozímu stavu. Tato změna v územním plánu musí být 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 změny v územním plánu, které se dotýkají vlastnických práv dotčených subjektů, odůvodnit přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli."* (srov. též rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 3. 2016, č. j. 2 As 295/2015–83, ze dne 29. 1. 2020, č. j. 1 As 177/2019-23, ze dne 20. 9. 2023, č. j. 2 As 67/2022-42, či ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79).

65. Zdejší soud rovněž poznamenává, že samotná „změna" provedená v rámci nového územního plánu nevede ke zbavení vlastnického práva, avšak to neznamená, že by nedocházelo k zásahu do výkonu vlastnického práva vlastníka nemovitosti v dotčeném území. Takovým zásahem je třeba rozumět i vznik doposud neexistujících limitů užívání majetku. Pokud je územním plánem změněno funkční využití pozemků, 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 (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38, ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, nebo ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63).

66. Soud upozorňuje také na judikaturní závěr, že *„[m]á-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem."* (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50). Ať už se však jedná o první či druhý důvod, je nezbytné, aby byl tento důvod zřejmý z odůvodnění samotné změny. Jestliže tomu tak není, jde o nedostatečné odůvodnění, jež *eo ipso* zakládá nepřezkoumatelnost napadeného územního plánu, a to bez ohledu na to, zda vlastník dotčených pozemků (ne)uplatnil námitky v průběhu procesu přijímání změny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 5. 2023, č. j. 3 As 368/2021-113).

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

67. K výše citované judikatuře je třeba pro úplnost doplnit, že *„[s]myslem a účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Obecným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Účelem územního plánu a v něm obsažené regulace jednotlivých vymezovaných ploch, včetně kapacitní a prostorové regulace, vůbec není vlastníky jednotlivých pozemků a staveb přímo „nutit" k určité aktivní stavební činnosti, ať již nové výstavbě či rekonstrukcím stávajících staveb. Prostřednictvím územního plánu obec stanovuje limity stavebního rozvoje na svém území a může tak, mimo jiné prostřednictvím regulativů jako jsou koeficient podlažní plochy či maximální zastavěnosti pozemků, zamezit nechtěné výstavbě."* (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 2. 2022, č. j. 3 As 225/2019-37). Územním plánem případně stanovená regulace tedy vlastníky příslušných pozemků nenutí k aktivnímu jednání, avšak jim nepochybně brání v tom, aby na dotčené ploše realizovali jiné záměry, kolidující s představou obce o nejvhodnější urbanistické koncepci jejího území.

68. V kontextu návrhové argumentace, v níž navrhovatel namítl neodůvodněné a nezákonné vymezení a regulaci jím uvedených ploch územním plánem, přičemž nad rámec dotčených nemovitostí v jeho vlastnictví poukázal také na pacht konkrétních pozemků, soud předně uvádí, že z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, vyplývá, že navrhovatelem v řízení o návrhu na zrušení územního plánu nebo jeho části *„může být zásadně jen taková osoba, která má přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno. Bude jím tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovité věci (nebo jiných majetkových hodnot majících povahu obdobnou nemovitým věcem – tedy bytů a nebytových prostor* (…). *Nebude jím však osoba, jejíž právo k dispozici věcí nemá povahu práva absolutního, nýbrž toliko relativního (zejména jím tedy nebude nájemce, podnájemce, vypůjčitel apod.)* (pozn. soudu – zde pachtýř)*, neboť tato osoba má toliko právo požadovat na tom, kdo jí věc přenechal k užívání, aby jí zajistil nerušené užívání věci v souladu s uzavřenou smlouvou. Nájemce, podnájemce či vypůjčitel však nemohou být v případě územního plánu na svých právech dotčeni způsobem, jaký má na mysli § 101a odst. 1 s. ř. s., neboť jejich práva se nevztahují k území (resp. jeho části), nýbrž k tomu, kdo jim užívání části území umožnil na základě příslušné smlouvy zakládající jejich relativní práva. Uvedené osoby tedy musí své ekonomické či jiné oprávněné zájmy prosazovat zprostředkovaně prostřednictvím těch, kdo jim užívání věcí dotčených územním plánem umožnili."* (srov. např. i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2024, č. j. 4 As 325/2023-40). Odkaz navrhovatele na pacht jím specifikovaných pozemků tak soud v návaznosti na shora citované závěry Nejvyššího správního soudu považoval za irelevantní okolnost, přičemž uplatněná návrhová tvrzení hodnotil právě ve vztahu k pozemkům dotčeným daným územním plánem, k nimž má navrhovatel přímý a nezprostředkovaný vztah jako vlastník – tj. nikoliv jako pachtýř.

69. Vycházeje z výše popsaného se soud v logice uspořádání návrhových bodů dále zabýval obecným tvrzením navrhovatele, že územní plán zahrnuje jeho pozemky mezi zastavitelné plochy, a to s odůvodněním o údajném zájmu o bydlení v území. Dle navrhovatele však není z územního plánu zřejmé, z jakého zdroje pochází v něm obsažená demografická data. V odůvodnění územního plánu se totiž uvádí pro rok 2021 počet obyvatel obce 237, ačkoliv dle Českého statistického úřadu byl počet obyvatel v obci pouze 214. Ani demografická data uvedená v územním plánu nicméně dle názoru navrhovatele nemohou odůvodnit rozvoj ploch pro bydlení v rozsahu zahrnutém v územním plánu.

70. K tomu zdejší soud uvádí, že se z výrokové části a odůvodnění územního plánu srozumitelně podává, že základní koncepce rozvoje území obce prioritně usiluje o zachování a další rozvoj obytné a rezidenční funkce území (viz 1.b. výrokové části územního plánu). Urbanistická koncepce vymezuje rozvoj obou jádrových území Malého Března a Vysokého Března jako hlavních urbánních struktur spočívající v uvolnění potenciálu území pro transformaci území směrem k posílení obytné funkce (viz 1.c. výrokové části územního plánu). Územní plán pak vymezuje plochy rozvoje území pro možnost rozvoje obce a doplnění sociální struktury obyvatel obce zejména mladých rodin a pro celkové posílení podílu venkovského obyvatelstva. Rozvojové záměry (zastavitelné plochy) jsou situované do ploch, které navazují na zastavěné území nebo do míst

s dobrou dopravní dostupností v polohách, kde nenarušují nebo negativně neovlivňují krajinný ráz nebo vymezené prvky ochrany přírody. Zastavitelné plochy tak představují přiměřený rozvoj obce, který zakládá předvídatelnou výhledovou podobu obce a zároveň umožňuje jasnou polaritu mezi tradiční zástavbou jádra sídla a jeho potenciálem v nových vnějších rozvojových polohách. (viz 2.a. odůvodnění územního plánu). Snaha o posílení sociálního pilíře v území je odůvodněna potřebou alespoň částečně sanovat deficit vzniklý historickým vývojem území (tj. odsunem původních obyvatel a povrchovou těžbou) a snahou zlepšit podmínky bydlení a rekreace v území (viz 2.e. odůvodnění územního plánu).

71. V návaznosti na to byl v územním plánu popsán též demografický vývoj lokality (viz 2.f. odůvodnění územního plánu), který v uplynulých třiceti letech vykazuje postupný nárůst počtu obyvatel v obci, přičemž zpomalující se trend tohoto růstu za poslední období od roku 2013 by měl zastavit přírůstek obyvatel v dokončené lokalitě nových rodinných domů v ploše B4 původního územního plánu. Zmíněno zde bylo také to, že údaje o počtu bytů z posledního sčítání lidu ukazovaly 61 domů v obci – z toho 56 domů představovalo rodinné domy s celkovým počtem 158 bydlících a 5 bytových domů s celkem 54 bydlícími osobami. Bytový fond obce v roce 2011 přitom tvořilo celkem 86 bytů – 66 rodinných domů a 20 bytových domů, z čehož bylo 74 obydlených. K tomu bylo doplněno, že dané informace vychází z dat dostupných odpůrkyni během roku 2021 a ze sčítání lidu a domů z roku 2011. Zmíněna tedy byla aktuálně stagnující populace obce s tím, že byla naplněna zásadní rozvojová lokalita B4 v místní části Malé Březno. Využití této lokality tak dokládá poptávku po bydlení v rodinných domech se zahradou v zázemí dostupných měst Most a Chomutov a v blízkosti průmyslových výrobních zón (Triangle a Joseph), které představují zdroj pracovních příležitostí. Potřeba vymezení zastavitelných ploch tudíž byla opřena zejména o zájem o bydlení v území a současný nedostatek nabídky disponibilních ploch pro bydlení v obci. Srovnáním počtu vymezených parcel původním územním plánem a nových ploch, které vymezuje územní plán, představuje dle odpůrkyně přiměřený nárůst rozvoje vzhledem k potenciálu obce i omezením, která brzdí zastavitelné plochy k využití. Popsáno bylo také to, že hlavní díl rozvoje území obce pro bydlení mimo současné zastavěné území představují dvě lokality, a to lokalita jižní v Malém Březně (až 10 nových rodinných domů) a lokalita severní ve Vysokém Březně (až 16 nových rodinných domů). Celkový navržený rozvoj území pro bydlení v Malém Březně a ve Vysokém Březně tedy představuje kapacitu až 46 rodinných domů – tj. potenciál až 138 nových obyvatel. Územní plán tak nastavil rozvoj obce jednak vzhledem k možnostem a kapacitám technické infrastruktury a s přihlédnutím k pozici obce v širších souvislostech (v rámci specifické oblasti Mostecko), a jednak podle uvedeného nástinu demografie dané lokality.

72. Stejně tak bylo uvedeno k uplatněné námitce navrhovatele (str. 102 až 103 odůvodnění územního plánu), že rozvojové lokality pro bydlení vymezené stávajícím územním plánem byly naplněny, což byl jeden z důvodů pro pořízení nového územního plánu. Územní plán předpokládá rozvoj obce v logické návaznosti na stávající zastavěné území s ohledem na další hodnoty a limity území.

73. Pokud se tedy jedná o povšechnou námitku navrhovatele týkající se rozvoje ploch pro bydlení v rozsahu zahrnutém v daném územním plánu, soud k tomu v odpovídající míře obecnosti uvádí, že v tomto ohledu neshledal zjevný exces či libovůli odpůrkyně, před kterými soud brání jednotlivce v rámci přezkumu procesu územního plánování. Jak již bylo také popsáno, do této otázky soud může ingerovat jen velmi omezeně, neboť rozhodnutí obce o potřebě vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení je bytostnou součástí jejího práva na samosprávu. Z hlediska posouzení otázky potřebnosti rozvoje ploch pro bydlení soud akceptuje už dříve rekapitulovanou argumentaci odpůrkyně plynoucí z výrokové části a odůvodnění územního plánu, z níž je patrné, že se touto otázkou odpovídajícím způsobem zabývala a na základě logické argumentace demografickým stavem a odhadovaným vývojem bytového fondu na území obce tuto potřebnost racionálně zdůvodnila. Byť se přitom v odůvodnění územního plánu uvádí, že informace o počtu domů a obyvatel vychází z dat dostupných odpůrkyni během roku 2021 a ze sčítání lidu a domů z roku 2011, aniž by tak byly vyjmenovány zcela konkrétní (přímé) zdroje

těchto údajů pro rok 2021, je seznatelné, že v tomto ohledu odpůrkyně čerpala z jí dostupných údajů, kterými jako samosprávný celek disponuje. Podstatným je v této souvislosti též zřejmý pozitivní demografický trend (růst) počtu obyvatel v obci. Soud poté připomíná, jak opakovaně ve své judikatuře zdůrazňuje Nejvyšší správní soud, že je v případě přezkumu územního plánu vázán zásadou zdrženlivosti, podle které by měl soud postihovat v zásadě toliko extrémní případy věcně nesprávných opatření (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 Aos 6/2013-55, či ze dne 29. 3. 2011, č. j. 6 Ao 7/2010-73). V situaci, kdy podkladem pro úvahy odpůrkyně o potřebnosti a podobě určitého řešení je (vždy nejistý) odhad budoucích potřeb a potenciálního vývoje území, tak požadavek na zdrženlivost soudu při hodnocení těchto úvah jistě platí. Nelze konečně ani pominout skutečnost, že vymezení nových zastavitelných ploch ještě neznamená, že skutečně dojde k jejich zastavění. Pokud úsilí odpůrkyně o rozvoj obytné a rezidenční funkce území a „přilákání" nových obyvatel nebude úspěšné, nebude ani nová zástavba realizovaná v plném rozsahu. Toto obecné návrhové tvrzení tak zdejší soud neshledal důvodným.

74. Následně se soud ve světle nadepsané judikatury zabýval už dříve rekapitulovanou návrhovou argumentací stran vymezení jednotlivých namítaných ploch, které dle tvrzení navrhovatele zasahuje do jeho práva na majetek, na svobodu podnikání a na soukromý život.

75. Nejprve se soud zaměřil na vymezení plochy Z21-BI, do níž byl zařazen pozemek navrhovatele parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno, který byl dle původního územního plánu v nezastavěném území umožňujícím zemědělské využití (pozn. soudu – podle rozsudku zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, byl původní územní plán zrušen v části vymezující plochu trvalého travního porostu na tomto pozemku). Územním plánem byl však daný pozemek nově zařazen do plochy bydlení individuální [BI], resp. do zastavitelné plochy Z21-BI pro bydlení, která je dle odůvodnění územního plánu určena k zástavbě až 10 rodinnými domy, přičemž je dopravní napojení této plochy podmíněno realizací komunikace ve vymezené ploše veřejného prostranství a technická infrastruktura má být zajištěna novou větví vodovodního řadu a kanalizační přípojkou.

76. Podstatným je pak stanovení podmínek pro využití plochy [BI] ve výrokové části územního plánu, ze které se podává jako hlavní využití toliko bydlení v rodinných domech. Přípustným využitím jsou veřejná prostranství včetně mobiliáře, doprovodná zeleň, zahrady, dětská hřiště, drobné stavby veřejných prostranství, související dopravní infrastruktura (komunikace a bezmotorová propojení obsluhující území), související technická infrastruktura, stavby rodinné a individuální rekreace, drobné stavby pro domácí chov zvířectva, a na pozemku rodinného domu lze zbudovat stavbu pro podnikatelskou činnost o velikosti stavby do 25 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Podmíněně přípustné využití je pro dotčenou plochu bydlení za podmínky zajištění dopravního napojení plochy novou místní komunikací a realizace sítí technické infrastruktury v ploše veřejného prostranství Z18-PU nebo Z19-PU. Mezi nepřípustná využití jsou poté výslovně zařazena průmyslová a zemědělská výroba a skladování a ostatní stavby, opatření a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmínečně přípustným využitím.

77. Meritem navrhovatelových námitek vůči vymezení plochy Z21-BI na jeho pozemku bylo to, že v dotčeném území nebude moci stavět stavby pro zemědělství ani ho využívat pro dosavadní hospodářskou činnost – zemědělské obhospodařování, pastvu či chov zvířat.

78. K předmětné změně funkčního využití pozemku navrhovatele zařazeného nově do plochy Z21-BI přitom bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno toliko, že tato *„plocha byla vybrána, bez ohledu na vlastnictví, jako vhodný směr rozvoje obce Malé Březno. Možnosti napojení této lokality na stávající technickou a dopravní infrastrukturu vyžaduje minimální přidružené investice. Majitel pozemku není povinen stavbu realizovat, změna funkčního využití pozemku nenakazuje majiteli ukončit zemědělskou či jinou činnost, která je v současné době na pozemku vykonávána. Požadavek na zařazení této plochy*

do ploch VZ - plochy výroby a skladování, zemědělská a lesnická výroba nelze akceptovat, z důvodu nevhodnosti umístění (zejména z hlediska splnění hygienických limitů) těchto ploch v přímé návaznosti na stabilizované plochy pro bydlení. Návrh nových lokalit na půdách s různou třídou ochrany ZPF je potvrzen orgánem ochrany ZPF. Navržené plochy jsou napojeny na stávající zastavěné území a nevytváří těžko obhospodařovatelné enklávy."

79. Dle shora citované konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu nicméně platí, že změny v územním plánu, které se dotýkají vlastnických práv dotčených subjektů, musí být odůvodněny přesně, jasně, určitě a srozumitelně, přičemž musí být podloženy dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Jestliže tomu tak není, jde o nedostatečné odůvodnění, jež zakládá nepřezkoumatelnost té které konkrétní části napadeného územního plánu.

80. Vzhledem k popsanému tedy soud v této části shledal, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemku v dotčené ploše. Z podmínek územním plánem stanovených pro plochu bydlení [BI] totiž pro navrhovatele plyne vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku. Navrhovatel tak bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětný pozemek dle dosavadního způsobu využití – tj. pro zemědělské obhospodařování, neboť mezi nepřípustná využití tohoto pozemku byla nově výslovně zařazena zemědělská výroba a skladování a ostatní stavby, opatření a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmínečně přípustným využitím. Stran předmětné změny tak v územním plánu dle soudu zjevně absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu jeho vlastnického práva. V tomto ohledu je tedy územní plán třeba hodnotit nepřezkoumatelným. Na tomto hodnocení přitom za vyvstalých – konkrétních – okolností nemohla nic změnit územním plánem obecně vyložená potřeba rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení, jakož ani tvrzení o „*vhodném směru rozvoje obce Malé Březno"*. Odpůrkyně tím totiž pouze nastínila určité veřejné zájmy, kterých má být územním plánem dosaženo, avšak ty již nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele, přičemž test proporcionality spočívá právě v porovnání těchto vymezených zájmů a omezení vlastnického práva, ke kterému územní plán za účelem dosažení vytyčených cílů přistoupil (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2025, č. j. 5 As 155/2024-66).

81. Nutno zároveň konstatovat, že poukazované vypořádání námitek navrhovatele k vymezení plochy Z21-BI v územním plánu je navíc i věcně nesprávné, jelikož zde bylo uvedeno, že změna funkčního využití pozemku nenakazuje navrhovateli ukončit zemědělskou či jinou činnost, která je v současné době na pozemku vykonávána, avšak tento závěr je v přímém rozporu s jasně stanovenými podmínkami pro využití plochy bydlení [BI] – konkrétně v kontextu nepřípustného využití plochy, jak už toto bylo dříve popsáno. Navrhovatel totiž dle územního plánu nesmí na daném pozemku nadále vykonávat zemědělskou činnost, jelikož by tato byla prováděna ve zřejmém rozporu s jím nově stanovenou regulací.

82. V souvislosti s tím, že byl napadený územní plán v odkazované části shledán nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, se soud již nezabýval dalšími námitkami navrhovatele týkajícími se vymezení plochy Z21-BI na jeho pozemku, neboť by to bylo za dané situace předčasným. Bude-li totiž odpůrkyně chtít dotčený pozemek navrhovatele územním plánem (opětovně) regulovat, bude nutno provést v úplnosti nové komplexní hodnocení odpovídající nadepsaným judikaturním požadavkům na přezkoumatelnost územního plánu.

83. Dále se soud zabýval návrhovým bodem stran vymezení plochy Z20-BI, ke které navrhovatel zmínil, že je vlastníkem pozemků parc. č. 153/1, 153/2 a 157 v katastrálním území Malé Březno, přičemž se mezi těmito pozemky nachází pozemek odpůrkyně parc. č. 153/3 v katastrálním území Malé Březno, jenž byl územním plánem nově vymezen jako plocha bydlení individuální [BI], resp. právě jako zastavitelná plocha Z20-BI určená pro výstavbu rodinných domů.

84. K argumentaci navrhovatele, že má vymezení této plochy nepřiměřeně zasáhnout do jeho práva na majetek, soud uvádí, že namítaná plocha nebyla vymezena na žádném z pozemků ve vlastnictví navrhovatele, ale „toliko" v jejich sousedství. V této souvislosti je třeba poukázat na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, z něhož vyplývá, že aktivní věcná legitimace navrhovatele v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy je dána, *„pokud soud dospěje ke skutkovému a právnímu závěru o skutečném vztahu úpravy obsažené v napadené části opatření obecné povahy a právní sféry navrhovatele a zároveň o podstatné nezákonnosti napadené regulace obsažené v opatření obecné povahy posuzované z hlediska kompetenčních, procesních i hmotněprávních předpisů."* V posuzovaném případě však navrhovatel vůči vymezení plochy Z20-BI uplatnil pouze obecné námitky o tom, že nerozumí směřování této plochy pro bydlení do blízkosti zemědělské usedlosti a intenzivně zemědělsky využívaných pozemků, že dané území nemá zajištěno napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a že není naplněna potřeba ochrany zemědělství a zákazu fragmentace zemědělské půdy. Tvrzení o nedostatcích a nezákonnostech napadeného územního plánu tak navrhovatel v dané části vyslovil bez toho, aby je vztáhl ke skutečnému dotčení jeho právní sféry, tedy aniž by dal namítaná pochybení do příčinné souvislosti s konkrétními zásahy do jeho veřejných subjektivních práv. Z námitek navrhovatele totiž soudu není vůbec zřejmé, jak by jej mělo vymezení zastavitelné plochy Z20-BI, v sousedství jím vlastněných pozemků, v užívání jeho majetku fakticky (nově) limitovat. Soud přitom není povinen ani oprávněn domýšlet argumenty za navrhovatele či dohledávat důkazní prostředky svědčící v jeho prospěch.

85. K výše popsanému je případným odkázat např. i na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 2023, č. j. 4 As 239/2020-53, v němž bylo ve vztahu ke konstantní judikatuře vztahující se k nástrojům územního plánování uvedeno, že *„vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle jeho požadavku* (…). *Jestliže tedy individuální subjektivní právo na schválení určité konkrétní podoby územního plánu (obsahující určitý stavební záměr) nemá vlastník pozemku (regulovaného územním plánem), pak jej tím spíše nemůže mít vlastník pozemků, ať již přímo či nepřímo sousedících, nadto v případě, jedná-li se o obecnější typ územně plánovací dokumentace* (…)." Rovněž tak lze zmínit rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, ve kterém bylo vysloveno, že *„[o]becně vzato totiž vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím do vlastnictví jiných osob."*

86. Soud také zdůrazňuje, že navrhovateli nepřísluší pozice univerzálního dohlížitele na zákonnost postupu a rozhodnutí odpůrkyně v rámci územního plánování (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2024, č. j. 4 As 325/2023-40). Podaný návrh na zrušení vymezené části územního plánu – konkrétně plochy Z20-BI – má však ve světle nadepsaných okolností spíše než návrh směřující k ochraně jeho veřejných subjektivních práv, povahu tzv. „politického nesouhlasu" s využitím dotčeného pozemku odpůrkyně. Nejvyšší správní soud, jak bylo už výše doloženo odpovídající judikaturou, však při své rozhodovací činnosti opakovaně vymezil doktrínu minimalizace zásahů soudů ve správním soudnictví, pokud jde o pořizování a přijímání územního plánu. Soudy ve správním soudnictví tak nemohou bez dalšího přikročit ke zrušení napadeného územního plánu z důvodu, že politická vůle a přesvědčení určité části obyvatel dotčeného území (v této věci prezentovaná navrhovatelem) je jiná, než je vůle zastupitelstva obce. Soudům nepřísluší, aby posuzovaly naznačené politické otázky, resp. za dané situace soud nemůže být k podanému návrhu rozhodcem věcného sporu o využití určitého území (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, nebo usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116).

87. Nadto soud připomíná, že je-li smyslem územního plánu obecné uspořádání a stanovení limitů řešeného území, nemůže soud takovýto územní plán, resp. jeho část, zrušit jen proto, že jím – byť toliko potenciálně – může v budoucnu dojít k zásahu do vlastnických práv dotčených subjektů za situace, kdy tento zásah z tohoto územního plánu ještě není přímo dovoditelný (srov. rozsudek

Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2011, č. j. 2 Ao 4/2011-100). Úkol bdít nad respektováním práv dotčených subjektů se totiž tímto výsledkem procesu územního plánování nevyčerpává, nýbrž zůstává i v procesech dalších.

88. Následně se soud zabýval vymezením plochy Z15-SC, do níž byl zařazen pozemek navrhovatele parc. č. 157 v katastrálním území Malé Březno, který byl dle původního územního plánu v nezastavěném území umožňujícím jeho zemědělské využití (pozn. soudu – podle rozsudku zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, byl původní územní plán zrušen v části vymezující plochu smíšenou obytnou na tomto pozemku). Územním plánem byl však daný pozemek nově zařazen do plochy smíšené obytné centrální [SC], resp. do zastavitelné plochy Z15-SC, která je dle odůvodnění územního plánu určena k doplnění zástavby.

89. Zásadním je pak stanovení podmínek pro využití plochy [SC] ve výrokové části územního plánu, ze které se podává jako hlavní využití bydlení v bytových a rodinných domech. Přípustným využitím jsou drobné služby, provozovny nebo občanská vybavenost místního významu, ubytovací zařízení nebo agroturistika s kapacitou do velikosti penzion, stavby rodinné a individuální rekreace, stavby a zařízení související technické a dopravní infrastruktury, veřejná prostranství a zeleň včetně mobiliáře, soukromé zahrady nebo sady včetně oplocení. Podmíněně přípustným využitím jsou ostatní občanská vybavenost a služby a řemeslná výroba a služby, vše za podmínky, že svým provozem nenaruší hygienické podmínky v navazujícím obytném území, jakož i nesouvisející liniová technická infrastruktura za podmínky, že svým provozem nenaruší hlavní využití území. Nepřípustným využitím jsou poté průmyslová výroba a skladování, jakož i ostatní stavby, opatření a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

90. I v této části přitom bylo meritem navrhovatelových námitek vůči vymezení plochy Z15-SC na jeho pozemku to, že jej nebude moci využívat pro dosavadní zemědělskou činnost.

91. K dané změně funkčního využití pozemku navrhovatele zařazeného nově do plochy Z15-SC pak bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno toliko, že pozemky dotčené danou plochou *„se nachází v přímé návaznosti na náves ve Vysokém Březně, přičemž urbanistická koncepce návrhu územního plánu předpokládá možnost zastavění návsi a vytvoření přirozeného centra této zástavby a důstojného prostoru v blízkosti kapličky, která je spolu s objektem tvrze významnou historickou hodnotou místa. Vzhledem k urbanistické koncepci projednávaného územního plánu není záměrem obce umisťovat do prostoru návsi stavby související s výrobou, skladováním nebo zemědělstvím. Záměrem obce je vytvořit přívětivý prostor návsi v návaznosti na kapli sv. Antonína Paduánského."*

92. V kontextu již dříve odkazovaných judikaturních závěrů tak soud také v této části shledal, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemku v dotčené ploše. Z podmínek územním plánem stanovených pro plochu smíšenou obytnou centrální [SC] totiž pro navrhovatele plyne vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětný pozemek dle dosavadního způsobu využití – tj. pro zemědělské obhospodařování, neboť mezi nepřípustná využití tohoto pozemku byly (nově) výslovně zařazeny ostatní stavby, opatření a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmínečně přípustným využitím. Stran předmětné změny tak v územním plánu dle soudu absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele. I v tomto ohledu je tedy územní plán nepřezkoumatelný. Na tomto hodnocení za daných – konkrétních – okolností nemohla nic změnit územním plánem obecně vyložená potřeba rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení ani tvrzení o vytvoření přirozeného centra zástavby a důstojného prostoru v blízkosti kapličky a tvrze. Odpůrkyně tím totiž pouze zmínila určité veřejné zájmy, kterých má být územním plánem dosaženo, avšak ty již nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele, přičemž test proporcionality spočívá právě v odpovídajícím porovnání těchto vymezených zájmů a omezení vlastnického práva, ke kterému územní plán za účelem dosažení vytyčených cílů přistoupil.

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

93. Nutno zároveň konstatovat, že odůvodnění územního plánu k vymezení plochy Z15-SC je navíc věcně nesprávné, jelikož uvádí, že se jedná o převzatou plochu rozvoje území v ploše zemědělské půdy, aniž by přitom bylo reflektováno, že byl rozsudkem zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, původní územní plán zrušen mj. v části vymezující na tomto pozemku právě plochu smíšenou obytnou.

94. Jelikož byl napadený územní plán rovněž v této části shledán nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, soud se již nezabýval dalšími námitkami navrhovatele týkajícími se vymezení plochy Z15-SC na jeho pozemku, neboť by to bylo za dané situace předčasným.

95. Soud též hodnotil namítané vymezení plochy Z19-PU na pozemcích navrhovatele parc. č. 153/2 a 157 v katastrálním území Malé Březno, které byly dle původního územního plánu v nezastavěném území umožňujícím jejich zemědělské využití. Územním plánem nicméně byla na těchto pozemcích navrhovatele nově vymezena plocha veřejná prostranství všeobecná [PU], resp. zastavitelná plocha Z19-PU pro veřejná prostranství všeobecná, která má sloužit pro umístění místní komunikace se šířkou 10 metrů, přičemž umožní dopravní napojení severní rozvojové lokality ve Vysokém Březně novou místní komunikací. Tato plocha je současně označena jako veřejně prospěšná stavba VD01 s možností vyvlastnit práva k pozemkům navrhovatele. Stejně tak zde byla vymezena i veřejně prospěšná stavba VT04 představující vedení vodovodu.

96. Upozornit je pak třeba na stanovení podmínek pro využití plochy [PU] ve výrokové části územního plánu, ze které se podává jako hlavní využití veřejně přístupná prostranství a komunikace. Přípustným využitím jsou sídelní zeleň, odstavná stání a plochy pro parkování vozidel, vodní plochy a vodní toky, otevřená sportovní hřiště nebo tábořiště včetně mobiliáře, kiosky, drobné stavby, dočasné stavby. Podmíněně přípustným využitím jsou technická infrastruktura za podmínky, že nebude narušovat hlavní využití území, a oplocení za podmínky, že se jedná o zařízení technické infrastruktury nebo dočasné opatření. Nepřípustným využitím jsou pak oplocené plochy zahrad, a stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející. Také v této části bylo jádrem navrhovatelových námitek vůči vymezení plochy Z19-PU na jeho pozemcích to, že je nebude moci využívat pro dosavadní zemědělskou činnost.

97. K předmětné změně funkčního využití pozemků navrhovatele zařazených nově do plochy Z19-PU poté bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno toliko, že návrh přístupových cest k rozvojovému území vychází z urbanistické koncepce a návrhu dalšího rozvoje sídla Vysoké Březno – vymezení ploch Z20-BV a Z21-BV. Řešení dopravní obsluhy území vychází z potřeby zajistit kvalitní a bezpečný přístup do území, zajištění zásobování území a průjezdnost techniky integrovaného záchranného systému. *„Vymezená plocha Z19-PV tvoří přístupovou trasu s vyústěním na náves obce Vysoké Březno, které směřuje ke kapli sv. Antonína Paduánského, jako k místně významné historické památce. Zajištění prostupnosti zvyšuje kvalitu užívání řešeného území.“*

98. Vycházeje z výše odkazovaných judikaturních závěrů tak soud i v této části shledal, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemkům dotčeným vymezením plochy Z19-PU včetně zanesení veřejně prospěšných staveb VD01 a VT04 s možností vyvlastnit práva k pozemkům navrhovatele. Z podmínek územním plánem stanovených pro plochu veřejná prostranství všeobecná [PU] totiž pro navrhovatele vyplývá vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku, nadto s možností úplného odnětí nebo omezení jeho vlastnického práva k pozemkům v kontextu vedení veřejně prospěšných staveb. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětné pozemky dle dosavadního způsobu využití – tj. pro zemědělské obhospodařování, neboť mezi nepřípustná využití těchto pozemků byly nově výslovně zařazeny stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející. Stran předmětné plochy tak v územním plánu dle soudu absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele. I v této

části je tedy územní plán nepřezkoumatelný. Na tomto hodnocení za daných – konkrétních – okolností nemohla nic změnit ani územním plánem obecně vyložená potřeba rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení a s tím související zajištění kvalitního a bezpečného přístupu do území. Odpůrkyně tím totiž pouze poukázala na určité veřejné zájmy, kterých má být územním plánem dosaženo, avšak ty již nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele. V této souvislosti soud také připomíná již dříve učiněný závěr ve vztahu k ploše Z21-BI.

99. Jelikož byl napadený územní plán shledán i v této části nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, soud se již nezabýval dalšími námitkami navrhovatele týkajícími se vymezení plochy Z19-PU na jeho pozemcích, neboť by to bylo za vyvstalé situace předčasným.

100. Totožné úvahy a závěry pak lze dle hodnocení soudu aplikovat i v kontextu namítaného vymezení plochy Z18-PU na pozemku navrhovatele parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno, který byl dle původního územního plánu v nezastavěném území umožňujícím jeho zemědělské využití. Územním plánem pak byla na tomto pozemku navrhovatele nově vymezena plocha veřejná prostranství všeobecná [PU], která má sloužit pro umístění místní komunikace s proměnlivou šířkou, přičemž umožní dopravní napojení severní rozvojové lokality ve Vysokém Březně novou místní komunikací. Tato plocha je současně zavedena jako veřejně prospěšná stavba VD05 s možností vyvlastnit práva k pozemku navrhovatele. Stejně tak zde byla vymezena i veřejně prospěšná stavba VT06 představující vedení kanalizace. Rovněž v této části bylo stěžejním navrhovatelovým tvrzením vůči vymezení plochy Z18-PU na jeho pozemku, že jej nebude moci využívat pro dosavadní zemědělskou činnost.

101. K předmětné změně funkčního využití pozemku navrhovatele zařazeného nově do plochy Z18-PU přitom bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno toliko, že *„navržené plochy Z18-PV a Z19–PV zajišťují obslužnost a prostupnost území ve vztahu k navrženým plochám pro bydlení Z20-BI a Z21-BI, které navrhují možnost realizace max. 16 rodinných domů. Plochy Z20-BI a Z21-BI jsou plochou Z19-PV napojeny na jádro obce Vysoké Březno. Plocha Z19-PV ústí přímo na návsi proti kapli sv. Antonína Paduánského.“*

102. S ohledem na již dříve odkazované judikaturní závěry soud také v této části shledal, že se z odůvodnění územního plánu nepodává dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemku dotčenému vymezením plochy Z18-PU včetně zanesení veřejně prospěšných staveb VD05 a VT06 s možností vyvlastnit práva k pozemku navrhovatele. Z podmínek územním plánem stanovených pro plochu veřejná prostranství všeobecná [PU] totiž pro navrhovatele jasně vyplývá vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku, nadto s možností úplného odnětí nebo omezení jeho vlastnického práva k pozemku. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětný pozemek dle dosavadního způsobu využití – tj. pro zemědělské obhospodařování. Na tomto hodnocení za daných – konkrétních – okolností nemohla nic změnit ani územním plánem obecně vyložená potřeba rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení a s tím související zajištění obslužnosti území ve vztahu k plochám Z20-BI a Z21-BI. Odpůrkyně tím totiž zcela obecně poukázala na určité veřejné zájmy, kterých má být územním plánem dosaženo, avšak ty již nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele. V této souvislosti soud zároveň připomíná už dříve učiněný závěr ve vztahu k plochám Z21-BI a Z19-PU.

103. Vzhledem k tomu, že byl napadený územní plán shledán i v tomto ohledu nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, soud se již nezabýval dalšími námitkami navrhovatele týkajícími se vymezení plochy Z18-PU na jeho pozemku, neboť by to bylo za dané situace předčasným.

104. Soud se dále zabýval namítaným vymezením plochy Z2-VD na pozemcích navrhovatele parc. č. 266/1, 266/2 a 267/1 v katastrálním území Malé Březno, které byly dle původního územního plánu v nezastavěném území umožňujícím jejich zemědělské využití. Územním plánem nicméně byla na těchto pozemcích navrhovatele nově vymezena plocha výroby a skladování, výroby drobné a služby [VD], která má sloužit pro rozvoj drobné výroby a služeb v obci a jako

plocha náhrady ploch zemědělské výroby pro hospodářské využití. Využití dané plochy připouští pouze takové výrobní, skladové nebo podmínečně zemědělské provozy, které nebudou mít negativní vliv na stabilizované navazující obytné území v obci.

105. K tomu je poté třeba poukázat na stanovení podmínek pro využití plochy [VD] ve výrokové části územního plánu, ze které se podává jako hlavní využití drobná řemeslná výroba a skladování. Přípustným využitím jsou komunikace a veřejná prostranství, garáže, plochy pro odstavování vozidel, drobné služby nebo občanská vybavenost místního významu, dílenské provozy, opravny, prodejny, zahradnictví, technická infrastruktura, veřejná a doprovodná zeleň, vodní plochy a vodní toky. Podmíněně přípustným využitím je pro dotčenou plochu Z2-VD zemědělská výroba, chovatelství a skladování za podmínky, že nedojede k významnému ovlivnění podmínek veřejného zdraví v navazujících plochách bydlení nebo plochách smíšeného bydlení. Nepřípustným využitím jsou pak prvovýroba, těžký průmysl a hutnictví.

106. Také v této části bylo jádrem navrhovatelových námitek vůči vymezení plochy Z2-VD na jeho pozemcích to, že je nebude moci využívat pro dosavadní zemědělskou činnost, obsluhu přilehlé zemědělské usedlosti a také pro chov ovcí.

107. K předmětné změně funkčního využití pozemků navrhovatele zařazených nově do plochy Z2-VD pak bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno, že *„navrhované využití plochy nevylučuje takové hospodářské a zemědělské provozy, které nebudou mít negativní vliv na navazující obytné území v obci. Pokud územní plán stanoví nějaký pozemek, jako zastavitelný, nelze to samo o sobě považovat za zásah do vlastnických práv jejich vlastníků. Jejich vlastnická práva se totiž k pozemkům nemění. Vlastnictví pozemku nezakládá právo stavět na pozemku jakoukoli stavbu. Pokud se vlastník nerozhodne stavět na pozemku, pak pozemek nebude zastavěn. Vlastníka nelze k realizaci stavby nutit. Nadále může využívat pozemek jako nezastavěný, resp. využitý stávajícím způsobem."*

108. S odkazem na dříve uvedené judikaturní závěry nicméně soud také v této části vyhodnotil, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemkům dotčeným vymezením plochy Z2-VD. Z podmínek územním plánem stanovených pro plochu výroby a skladování, výroby drobné a služby [VD] totiž pro navrhovatele vyplývá vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětné pozemky dle dosavadního způsobu využití – tj. pro „nepodmíněné" zemědělské obhospodařování, neboť tato činnost byla územním plánem jednak nově stanovena pouze jako podmíněně přípustná (tj. za splnění určitých podmínek), a jednak byla jako nepřípustné využití plochy uvedena prvovýroba, kterou se v zemědělství obecně rozumí výroba zemědělských produktů, a to zejména pěstování plodin a jejich sklizeň, chov zvířat určených k produkci potravin nebo dojení (pozn. soudu – územní plán přitom neobsahuje jakoukoliv vlastní definici pojmu prvovýroba). Stran předmětné změny tak v územním plánu dle soudu absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele. Také v této části je tedy územní plán nepřezkoumatelný. Na tomto hodnocení za vyvstalých – konkrétních – okolností nemohl nic změnit ani územním plánem obecně uvedený záměr rozvoje drobné výroby a služeb v obci. Odpůrkyně tím totiž pouze poukázala na určitý veřejný zájem, kterého má být územním plánem dosaženo, avšak ten již nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele.

109. Nutno zároveň konstatovat, že poukazované vypořádání námitek navrhovatele k vymezení plochy Z2-VD v územním plánu je i věcně nesprávné, jelikož zde bylo uvedeno, že navrhovatel může nadále využívat pozemek jako nezastavěný, avšak tento závěr je v rozporu s jasně stanovenými podmínkami pro využití plochy výroby a skladování, výroby drobné a služby [VD] – zvláště v kontextu nepřípustného využití plochy pro (zemědělskou) prvovýrobu, jak už tato byla dříve popsána. Navrhovatel totiž dle územního plánu nesmí tuto činnost na daném pozemku nadále vykonávat, jelikož by tato byla prováděna ve zřejmém rozporu s jím nově stanovenou regulací.

110. Vzhledem k tomu, že byl napadený územní plán shledán i v této části nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, soud se již nezabýval dalšími tvrzeními navrhovatele týkajícími se vymezení plochy Z2-VD na jeho pozemcích, neboť by to bylo za dané situace předčasným.

111. Soud se poté zabýval návrhovým bodem stran vymezení plochy Z10-VD na pozemcích navrhovatele parc. č. 36/27, 36/28, 36/29, 36/30, 36/31, 36/32, 36/33, 36/34, 36/35, 36/36, 36/37, 36/38, 36/40 a 222 v katastrálním území Malé Březno. K argumentaci navrhovatele, že má vymezení této plochy nepřiměřeně zasáhnout do jeho práva na majetek, neboť uvedené pozemky zemědělsky využívá, soud nicméně úvodem konstatuje, že dle původního územního plánu (viz jeho textová a grafická část) byly dané pozemky už dříve zařazeny do plochy pro bydlení B6. Již dřívější územní plán tak pro dotčenou plochu bydlení stanovil jako hlavní využití objekty pro bydlení trvalé i rekreační, a naproti tomu jako nepřípustné využití vymezil mj. doplňkové objekty, provozy a zařízení zemědělské výroby. Namítané pozemky tak byly zjevně i dle dřívějšího územního plánu zastavitelným územím, a to konkrétně plochou pro bydlení. Napadený územní plán tedy v dotčené lokalitě nijak nezavedl ve vztahu k namítaným pozemkům jejich (novou) zastavitelnost či limitaci provozu zemědělské výroby.

112. Pokud tedy v posuzovaném případě navrhovatel vůči vymezení plochy Z10-VD uplatnil pouze obecné námitky o tom, že dotčené pozemky zemědělsky využívá (s poznámkou o chovu prasat), pak soud uvádí, že tvrzení o nedostatcích a nezákonnostech napadeného územního plánu navrhovatel v dané části vyslovil bez toho, aby je vztáhl ke skutečnému dotčení jeho právní sféry, tedy aniž by dal namítaná pochybení do reálného kontextu regulace stanovené již dřívějším územním plánem. Z námitek navrhovatele totiž soudu není vůbec zřejmé, jak by jej mělo vymezení zastavitelné plochy Z10-VD v užívání jeho majetku nově limitovat, jelikož předmětné území už původní územní plán reguloval jako plochu pro bydlení. Pokud tedy byla navrhovatelem poukazovaná zemědělská činnost spadající pod nepřípustné využití plochy pro bydlení na daných pozemcích dříve vykonávána, šlo o jednání v rozporu s původním územním plánem, které nemůže požívat soudní ochrany. Argumentace navrhovatele tak byla soudem v daném ohledu vyhodnocena jako mimoběžná, a tudíž nedůvodná. Soud zároveň připomíná, že v této části postupoval ve smyslu doktríny minimalizace zásahu do procesu pořizování a přijímání územního plánu, neboť v daném ohledu neshledal zjevný exces či libovůli odpůrkyně, před kterými soud brání jednotlivce v rámci přezkumu územního plánu.

113. Soud tak za vyvstalých okolností považuje odůvodnění územního plánu za dostatečné, když v něm bylo vyloženo, že plocha Z10-VD je plocha určená pro drobnou výrobu, služby nebo nerušící hospodářské provozy v území dotčeném blízkostí obytného souboru, sportovištěm a čistírnou odpadních vod, přičemž byla převzata z původního územního plánu (tj. jako plocha pro bydlení) a vymezena v místě, které se nevyužívá pro intenzivní zemědělské hospodaření. Veřejný zájem na jejím vymezení dle odůvodnění územního plánu převažuje veřejný zájem ochrany zemědělských půd, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o dlouhodobě sledované rozvojové území obce. Tato plocha totiž vhodně doplňuje území obce a představuje veřejný zájem na rozvoj výroby s potenciálem rozvoje zaměstnanosti a posílení sociálního pilíře v obci. Zábor zemědělské půdy přitom neoddělí zbylé plochy bonitních půd nelogickým způsobem. Byť tato plocha zasahuje do ploch nejcennějších zemědělských půd, jedná se pouze o malý zásah. Z odůvodnění územního plánu je tedy dle soudu ve vztahu k dotčené lokalitě (tj. namítané ploše) odpovídajícím způsobem zřejmé, proč zde bylo stanoveno právě toto funkční využití, a to při současném (logickém) zachování dostatečné míry kontinuity vážící se k dřívějšímu územnímu plánu, který zde stanovoval plochu pro bydlení. Nutno současně upozornit, že argumentace navrhovatele v tomto kontextu nijak nesměřovala k dřívější regulaci daného území, resp. k potřebě jejího zachování, či dotčení jeho práv právě v souvislosti se změnou funkčního vymezení lokality z plochy pro bydlení.

114. Soud se též zabýval návrhovou námitkou týkající se vymezení plochy Z7-BI, k čemuž navrhovatel doplnil, že je vlastníkem pozemků parc. č. 19, 21 a 22/1 v katastrálním území Malé Březno, na kterých se nachází statek, který využívá pro potřeby chovu zvířat a jako skladovací prostory.

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

115. K dané argumentaci navrhovatele, že má vymezení této plochy nepřiměřeně zasáhnout do jeho práva na majetek, nicméně soud konstatuje, že namítaná plocha nebyla územním plánem vymezena na žádném z nadepsaných pozemků ve vlastnictví navrhovatele, ale pouze v jejich sousedství. V této souvislosti je poté třeba znovu poukázat na již dříve citované judikaturní závěry Nejvyššího správního soudu stran toho, že vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím do vlastnictví jiných osob (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, a rozsudky téhož soudu ze dne 12. 1. 2023, č. j. 4 As 239/2020-53, nebo ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). V posuzovaném případě přitom navrhovatel vůči vymezení plochy Z7-BI uplatnil pouze obecné námitky, že jím bylo zasaženo jeho právo na majetek a svobodu podnikání. Tato povšechná tvrzení o nezákonnosti napadeného územního plánu však navrhovatel v řešené části vyslovil bez toho, aby je vztáhl ke skutečnému dotčení jeho právní sféry, tedy aniž by dal namítaná pochybení do příčinné souvislosti s konkrétními zásahy do jeho veřejných subjektivních práv. Z námitek navrhovatele tak soudu není vůbec zřejmé, jak by jej mělo vymezení plochy Z7-BI, v sousedství jím vlastněných pozemků, v užívání jeho majetku nově limitovat. Soud přitom není povinen ani oprávněn domýšlet argumenty za navrhovatele či dohledávat důkazní prostředky svědčící v jeho prospěch, jak už bylo také dříve vysloveno.

116. Jestliže navrhovatel dále popsal, že nadepsané pozemky v jeho vlastnictví byly územním plánem nově zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné centrální [SC], pak s tímto tvrzením lze souhlasit, jak ostatně plyne z grafické části územního plánu. Nutno však v tomto ohledu současně uvést, že dle původního územního plánu (viz jeho textová a grafická část) byly tyto pozemky už dříve zařazeny do stabilizované plochy pro bydlení (pozn. soudu – původní územní plán v této části nebyl rozsudkem zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, zrušen). Již dřívější územní plán tedy pro dotčenou plochu bydlení stanovil jako hlavní využití objekty pro bydlení trvalé i rekreační, a naproti tomu jako nepřípustné využití vymezil mj. doplňkové objekty, provozy a zařízení zemědělské výroby. Namítané pozemky tak byly dle dřívějšího územního plánu zastavitelnou plochou pro bydlení. Napadený územní plán tudíž v dotčené lokalitě nijak nezavedl ve vztahu k namítaným pozemkům jejich novou (ne)zastavitelnost či limitaci provozu zemědělské výroby.

117. Pokud tedy v posuzované části navrhovatel vůči vymezení plochy [SC] uplatnil pouze obecné námitky o tom, že dotčené pozemky využívá k zemědělské činnosti (s poznámkou o chovu zvířat a skladování), soud uvádí, že tvrzení o nezákonnostech napadeného územního plánu navrhovatel vůči řešené ploše vyslovil bez toho, aby je vztáhl ke skutečnému dotčení jeho právní sféry, tedy aniž by dal namítaná pochybení do reálného kontextu regulace jednoznačně stanovené už dřívějším územním plánem. Z námitek navrhovatele totiž soudu není ani v tomto kontextu zřejmé, jak by jej mělo vymezení stabilizované plochy [SC] v užívání jeho majetku nově limitovat, když předmětné území už původní územní plán reguloval jako plochu pro bydlení. Pokud tedy byla navrhovatelem odkazovaná zemědělská činnost spadající pod nepřípustné využití plochy pro bydlení na daných pozemcích dříve vykonávána, šlo o jednání v rozporu s původním územním plánem, které nemůže požívat soudní ochrany. Argumentace navrhovatele tak byla soudem v daném ohledu vyhodnocena jako nedůvodná. Soud zároveň připomíná, že i v této části postupoval ve smyslu doktríny minimalizace zásahu do procesu pořizování a přijímání územního plánu, přičemž zde neshledal zjevný exces či libovůli odpůrkyně, před kterými soud brání jednotlivce v rámci přezkumu územního plánu.

118. Soud tak za vyvstalých okolností považoval odůvodnění územního plánu v dotčené části za dostatečné, a to při současném (logickém) zachování odpovídající míry kontinuity vážící se k dřívějšímu územnímu plánu, který zde stanovoval plochu pro bydlení. Nutno též zmínit, že argumentace navrhovatele v tomto kontextu nijak nesměřovala k dřívější regulaci daného území,

resp. k potřebě jejího zachování, či dotčení jeho práv právě v souvislosti se změnou funkčního vymezení lokality z plochy pro bydlení na plochu smíšenou obytnou centrální [SC]. Také v této části soud připomíná, že je-li smyslem územního plánu obecné uspořádání a stanovení limitů řešeného území, nemůže soud územní plán, resp. jeho část, zrušit jen proto, že jím – byť toliko potenciálně – může v budoucnu dojít k zásahu do vlastnických práv dotčených subjektů za situace, kdy tento zásah z tohoto územního plánu ještě není přímo dovoditelný (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2011, č. j. 2 Ao 4/2011-100). Úkol bdít nad respektováním práv dotčených subjektů se navíc tímto výsledkem procesu územního plánování nevyčerpává, nýbrž zůstává i v procesech dalších.

119. Následně se soud zabýval námitkou navrhovatele, že jeho pozemek parc. č. 13/2 v katastrálním území Malé Březno, který byl dosud regulována jako návrhová plocha zeleně, byl nově zařazen do zastavitelné plochy Z7-BI, tj. plochy pro bydlení [BI], přičemž k tomu doplnil, že je v poukazované ploše bydlení další využití pro zemědělství či pro skladování vyloučeno, resp. že zde nebude moci rozvíjet hospodářský chov zvířat. Také v této části je nicméně třeba konstatovat, že dle původního územního plánu (viz jeho textová a grafická část) byl daný pozemek už dříve zařazen do rozvojové plochy zeleně, jak ostatně zmínil i sám navrhovatel (pozn. soudu – původní územní plán v této části nebyl rozsudkem zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, zrušen). Již dřívější územní plán přitom pro dotčenou plochu zeleně stanovil jako hlavní využití veřejnou a ochranou zeleň. Přípustné zde bylo též umisťování vjezdů na sousední pozemky, jakož i objektů pro využití zeleně veřejností a městský mobiliář. Na základě individuálního posouzení pak i objekty technického vybavení. Nepřípustné poté byly všechny ostatní objekty a provozy. Namítaný pozemek tak už dle dřívějšího územního plánu zjevně nesloužil jako plocha pro rozvoj zemědělské činnosti (chovu) a skladování. Napadený územní plán tudíž v dotčené lokalitě nijak nezavedl ve vztahu k danému pozemku jeho novou (ne)zastavitelnost či limitaci zemědělské činnosti.

120. Soud proto uvádí, že tvrzení o nezákonnosti napadeného územního plánu navrhovatel v souvislosti s daným pozemkem vyslovil bez toho, aby je vztáhl ke skutečnému dotčení jeho právní sféry, tedy aniž by dal namítané pochybení do reálného kontextu regulace stanovené už dřívějším územním plánem. Z námitky navrhovatele tak soudu není ani v tomto ohledu zřejmé, jak by jej mělo vymezení plochy [BI] v užívání nadepsaného pozemku nově limitovat, jelikož už zde původní územní plán nepřipouštěl objekty a provozy mj. pro zemědělskou činnost. Pokud tedy byla navrhovatelem odkazovaná zemědělská činnost (chov zvířat a skladování) spadající pod nepřípustné využití plochy zeleně na daném pozemku dříve vykonávána, šlo o jednání v rozporu s původním územním plánem, které nemůže požívat soudní ochrany. Argumentace navrhovatele tak byla soudem v daném ohledu vyhodnocena jako mimoběžná, a tedy nedůvodná. Soud rovněž v této části postupoval ve smyslu doktríny minimalizace zásahu do procesu pořizování a přijímání územního plánu, když v tomto případě neshledal zjevný exces či libovůli odpůrkyně, před kterými soud brání jednotlivce v rámci přezkumu územního plánu.

121. Soud se zaměřil také na vymezení plochy přestavby P1-VD na pozemcích navrhovatele parc. č. 33, 34/1, a 36/1 v katastrálním území Malé Březno, které byly dle původního územního plánu v ploše zemědělství (nachází se zde zemědělská usedlost navrhovatele), což v dotčené lokalitě umožňovalo zemědělskou činnost a její další rozvoj (pozn. soudu – původní územní plán byl navíc rozsudkem zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, zrušen v části hlavní využití, přípustné využití, podmínečné využití a nepřípustné využití pozemků zařazených do ploch zemědělských). Územním plánem nicméně byla na těchto pozemcích navrhovatele nově vymezena plocha výroby a skladování, výroby drobné a služby [VD], přičemž se jedná o plochu přestavby stávávajícího hospodářského dvora v majetku navrhovatele. Územní plán zároveň uvádí, že *„předkládá podmínky pro transformaci využití a tlumení rušivých provozů v ploše v jádrovém území obce s ohledem na navazující obytné území. Stanovené využití drobná výroba a služby připouští přiměřený podíl nerušícího hospodářského využití. Úprava využití daného území preferuje měkčí formy hospodaření, jejichž provoz nebude představovat potenciální střet využití území s podmínkami využití v plochách bydlení a funkcemi veřejného prostranství v navazujícím území.*

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

Využití plochy je dále dle územního plánu omezeno prostorovou regulací, která vychází ze stávajícího prostorového uspořádání území a sleduje především respektování stávající stavební čáry ve vztahu k veřejným prostranstvím. Plocha je součástí území s prvky regulačního plánu s ohledem na zachování hodnoty urbanistické struktury území v prostoru návsi v jádrovém území obce."

122. K tomu je třeba poukázat na stanovení podmínek pro využití plochy [VD] ve výrokové části územního plánu, jak už bylo též dříve rekapitulováno. Nadto byly ve výrokové části územního plánu k ploše P1-VD stanoveny specifické podmínky prostorového upořádání, které zpřesňují podmínky prostorového uspořádání a obecné podmínky prostorového uspořádání v území s prvky regulačního plánu, a to konkrétně: *„Prostorová regulace pro případ přestavby nebo stavebních úprav v ploše P1-VD vyžaduje zachovat stávající hranu zástavby (vymezenou stávající obvodovou stěnou) v líci s uliční čárou v poloze přimknuté k návsi a v pozici stávající obvodové zdi na západní straně plochy. Požaduje se zachovat stávající podlažnost hlavních objektů 2-3 NP. Pro hlavní objekty v pohledově exponovaných pozicích platí podmínka, že budou zachovány sedlové, resp. valbové střechy obvyklého sklonu. Využití pozemku parc. č. 36/1 připouští stavby s maximální podlažností 1 NP + podkroví se sedlovou střechou obvyklého sklonu (40-50°)."*

123. V této části přitom bylo jádrem navrhovatelových námitek vůči vymezení plochy P1-VD na jeho pozemcích to, že se zde nachází jeho zemědělská usedlost, přičemž ji nebude moci využívat pro dosavadní zemědělskou činnost a její rozvoj – chov zvířat, prvovýrobu a skladování.

124. K předmětné změně funkčního využití pozemků navrhovatele zařazených nově do plochy P1-VD pak bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno, že je tato plocha přestavby určena pro pozvolnou transformaci využití směrem k obytné funkci s přiměřeným podílem nerušícího hospodářského využití nebo nabídky služeb, přičemž je zde vyžadována specifická prostorová regulace. Daná plocha se dle územního plánu nachází v přímé návaznosti na jádro obce Malé Březno a v její blízkosti se nachází stavby pro trvalé bydlení. Podle odůvodnění územního plánu jsou v současné době objekty ve špatném technickém stavu, a proto bylo zahájeno jednání o nápravě se stavebním úřadem v Mostě. Vzhledem k poloze v centru obce je na tuto plochu kladen nárok na využití, který nebude snižovat kvalitu veřejného prostoru. Dále bylo v územním plánu k ploše P1-VD doplněno, že „*pro drobnou výrobu a skladování je ze své podstaty nejblíže funkčnímu využití, které umožní zachování stávajícího způsobu využití výše uvedeného pozemku. Vzhledem k nárokům na bydlení a velikosti ochranných pásem v případě živočišné výroby – chov zvířat není možné sloučit s bydlením a živočišnou výrobou v tak těsné blízkosti, kterou je střed obce. Nároky na obecní náves jsou kladeny zejména jako na prostor pro bydlení, setkávání obyvatel, veřejný prostor, kde se budou lidé ochotni a schopni potkávat atd. Majitel pozemku není povinen stavbu realizovat, změna funkčního využití pozemku nenakazuje majiteli ukončit zemědělskou či jinou činnost, která je v současné době na pozemku legálně vykonávána. Požadavek na zařazení této plochy do ploch SV smíšené obytné venkovské, nelze akceptovat, z důvodu nevhodnosti umístění (zejména z hlediska splnění hygienických limitů) těchto ploch v přímé návaznosti na stabilizované plochy pro bydlení. Definice podlažnosti vychází z principu podrobnosti regulace v měřítku regulačního plánu. Tento požadavek je uplatněn na vymezené plochy v centrech obou sídel – Malé Březno a Vysoké Březno. Tento limit, který je do území vnesen, má vést k dlouhodobé udržitelnosti charakteru sídla a eliminaci výškových excesů stavebních úprav a možných vestaveb a nástaveb na stávající objekty. Pro závěr o přiměřenosti stanovených regulativů ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatele je také zásadní, že stanovené koeficienty navrhovateli nikterak nebrání v tom, aby své pozemky a budovy i nadále využíval tak, jako před přijetím územního plánu."*

125. S odkazem na už výše uvedené judikaturní závěry nicméně soud i v této části vyhodnotil, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemkům dotčeným vymezením plochy P1-VD. Z podmínek územním plánem stanovených pro plochu výroby a skladování, výroby drobné a služby [VD] totiž pro navrhovatele vyplývá vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětné pozemky dle dosavadního způsobu využití – tj. pro nepodmíněnou zemědělskou činnost, přičemž zde byla jako nepřípustné využití plochy uvedena prvovýroba, kterou se v zemědělství obecně rozumí výroba zemědělských produktů, a to zejména pěstování plodin a jejich sklizeň, chov zvířat určených k produkci potravin

nebo dojení (pozn. soudu – územní plán neobsahuje jakoukoliv vlastní definici pojmu prvovýroba). Odpovídající odůvodnění též postrádá i pro tuto plochu konkrétně stanovená specifická podmínka prostorového uspořádání, jak byla soudem už dříve citována, obsahující zcela nové a značně detailní limity dotýkající se výkonu vlastnického práva navrhovatele k dotčeným pozemkům. Za dostatečný popis hodnot nediskriminačně chráněných územním plánem, přičemž tyto hodnoty za vyvstalé situace musely být v odůvodnění územního plánu nejen řádně pojmenovány, ale též důsledně specifikovány a vyhodnoceny, totiž nelze shledat povšechné odůvodnění, že předmětný *„limit"* má vést k dlouhodobé udržitelnosti charakteru sídla a eliminaci výškových excesů stavebních úprav a možných vestaveb a nástaveb na stávající objekty. Rovněž tak soudu není z odůvodnění územního plánu v této části vůbec zřejmé, na dodržení jakých ochranných pásem a splnění hygienických limitů je zde poukazováno a z jakých právních předpisů a jejich konkrétních ustanovení tyto limity mají plynout. Stran předmětné změny tak v územním plánu dle soudu absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele, které by se opíraly buď o relevantní změnu okolností, když dřívějším územním plánem byly dotčené pozemky regulovány jako plochy zemědělské, nebo o to, že původní řešení bylo věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem (nadto za nutnosti zavedení konkrétní podmínky prostorového upořádání). Také v této části je tedy územní plán nepřezkoumatelný. Na tomto hodnocení za daných – konkrétních – okolností nemohl nic změnit ani územním plánem obecně uvedený požadavek na obecní náves jako na prostor pro bydlení, setkávání obyvatel a veřejný prostor. Odpůrkyně tím totiž pouze poukázala na určitý veřejný zájem, kterého má být územním plánem dosaženo, avšak ten již nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele.

126. Nutno zároveň konstatovat, že poukazované vypořádání námitek navrhovatele k vymezení plochy P1-VD v územním plánu je také do značné míry věcně nesprávné, jelikož zde bylo uvedeno, že změna funkčního využití pozemku nenakazuje majiteli ukončit zemědělskou či jinou činnost, která je v současné době na pozemku legálně vykonávána, avšak tento závěr je v rozporu s jasně stanovenými podmínkami pro využití plochy výroby a skladování, výroby drobné a služby [VD] – konkrétně v kontextu nepřípustného využití plochy pro (zemědělskou) prvovýrobu, a tudíž je v tomto ohledu navrhovatel zjevně nově limitován.

127. Vzhledem k tomu, že byl tedy napadený územní plán shledán i v této části nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, soud se již nezabýval dalšími tvrzeními navrhovatele týkajícími se vymezení plochy P1-VD na jeho pozemcích, neboť by to bylo za dané situace předčasným.

128. V návaznosti na shora uvedené se soud zabýval též vymezením plochy veřejné prostranství s převahou zeleně [PX] na pozemku navrhovatele parc. č. 32/1 v katastrálním území Malé Březno, který podle původního územního plánu spadal do stabilizovaných zemědělských ploch, tak jako (sousedící) nadepsané pozemky navrhovatele nově zařazené územním plánem do plochy P1-VD.

129. K tomu je třeba poukázat na stanovení podmínek pro využití plochy [PX] ve výrokové části územního plánu, ze které se podává jako hlavní využití toliko veřejně přístupná sídelní zeleň. Přípustným využitím jsou technická infrastruktura, drobné stavby veřejných prostranství, kiosky, přístřešky autobusových zastávek apod. a vodní plochy a vodní toky. Podmíněně přípustným využitím jsou zpevněné plochy a komunikace, za podmínky, že bude dodržen koeficient zeleně a výrazně se nezhorší odtokové podmínky a nebude narušena hlavní funkce prostranství a oplocení, pouze jako nutné a dočasné opatření zařízení staveniště nebo nutné oplocení zařízení technické infrastruktury. Nepřípustným využitím jsou poté stavby, opatření a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

130. Soud pak také v této části vyhodnotil, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k danému pozemku dotčeným vymezením plochy [PX]. Z podmínek územním plánem stanovených pro veřejné prostranství s převahou zeleně [PX] totiž pro navrhovatele vyplývá vznik dosud neexistujících a zásadních

limitů užívání jeho majetku. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětný pozemek dle dosavadního způsobu využití – tj. pro zemědělskou činnost. Stran předmětné změny tak v územním plánu dle soudu absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele, které by se opíraly buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení bylo věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Také v této části je tedy územní plán nepřezkoumatelný. Ani zde totiž odpůrkyně již nadepsaný veřejný zájem nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele. Přitom se zde jednalo o natolik výrazný zásah do vlastnického práva navrhovatele, že musel být odpůrkyni zcela zjevný už v době přípravy územního plánu (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 Aos 6/2013-55, ze dne 18. 7. 2024, č. j. 8 As 188/2023-66, a ze dne 28. 2. 2025, č. j. 5 As 155/2024-66).

131. Stejně tak poté soud vyhodnotil i ve vztahu k vymezení plochy přestavby P2-SC na pozemku navrhovatele parc. č. 90 v katastrálním území Malé Březno, který byl dle původního územního plánu v ploše zemědělství (nachází se zde zemědělská usedlost navrhovatele), což v dotčené lokalitě také umožňovalo zemědělskou činnost a její další rozvoj (pozn. soudu – původní územní plán byl navíc rozsudkem zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, zrušen v části hlavní využití, přípustné využití, podmínečné využití a nepřípustné využití pozemků zařazených do ploch zemědělských). Územním plánem však byla na těchto pozemcích navrhovatele nově vymezena plocha smíšená obytná centrální [SC], přičemž se jedná o plochu přestavby zastavěného stavebního pozemku hospodářského dvora a stavby evidované jako rodinný dům v majetku navrhovatele. Územní plán zároveň uvádí, že tato plocha *„byla vymezena s ohledem na její pozici plochy, která je sevřená ze dvou stran obytnou zástavbou v jedné uliční frontě. S ohledem na ochranu hodnot urbanistické struktury se u plochy v jádru obce uplatňují podmínky prostorového uspořádání (regulace) s prvky regulačního plánu."*

132. K tomu je třeba připomenout stanovení podmínek pro využití plochy [SC] ve výrokové části územního plánu, jak už bylo též dříve popsáno. Nadto byly ve výrokové části územního plánu k ploše P2-SC stanoveny specifické podmínky prostorového upořádání, které zpřesňují podmínky prostorového uspořádání a obecné podmínky prostorového uspořádání v území s prvky regulačního plánu, a to konkrétně: *„Při změně využití území bude zachována forma zástavby s hranou (obvodovou stěnou) v líci uliční čáry, jako další posuzované prvky regulace využití bude závazné zachovat stávající podlažnost hlavního objektu, a základní tvar a sklon střechy objektu v pozici na hraně s veřejným prostranstvím."*

133. I v této části přitom bylo jádrem navrhovatelových námitek vůči vymezení plochy P2-SC na jeho pozemcích to, že se zde nachází jeho zemědělská usedlost, přičemž ji nebude moci využívat pro dosavadní zemědělskou činnost a její rozvoj – skladování zemědělské produkce a strojů a chov zvířat.

134. K předmětné změně funkčního využití pozemků navrhovatele zařazených nově do plochy P2-SC pak bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno, že je tato plocha přestavby určena pro pozvolnou transformaci na bydlení, přičemž je zde vyžadována specifická prostorová regulace. Daná plocha se dle územního plánu nachází v přímé návaznosti na jádro obce Malé Březno a v její blízkosti se nachází stavby pro trvalé bydlení. Podle odůvodnění územního plánu jsou v současné době objekty ve špatném technickém stavu, a proto bylo zahájeno jednání o nápravě se stavebním úřadem v Mostě. Vzhledem k poloze v centru obce je na tuto plochu kladen nárok na využití, který nebude snižovat kvalitu veřejného prostoru. Dále bylo v územním plánu k ploše P2-SC doplněno, že *„se obec dlouhodobě potýká s neutěšeným stavem některých objektů v jádru obce. Stanovení požadavků na regulaci jádrových částí obou sídel má vést k jednoznačné definici očekávané podoby jádra obce a srozumitelné definici podmínek jak pro stávající, tak i budoucí majitele nemovitostí v obci Malé a Vysoké Březno. Plocha přestavby P2-SC pro plochu smíšenou obytnou centra je ze své podstaty nejblíže funkčnímu využití, které umožní zachování stávajícího způsobu využití výše uvedeného pozemku. Vzhledem k nárokům na bydlení a velikosti ochranných pásem v případě živočišné výroby – chov zvířat není možné sloučit s bydlením a živočišnou výrobou v tak těsné blízkosti, kterou je střed obce. Nároky na obecní náves jsou kladeny zejména jako na prostor pro bydlení, setkávání obyvatel, veřejný prostor, kde se budou lidé ochotni a schopni potkávat*

atd. Majitel pozemku není povinen stavbu, zařízení ani jiná opatření realizovat, změna funkčního využití pozemku nenakazuje majiteli ukončit zemědělskou či jinou činnost, která je v současné době na pozemku legálně vykonávána. Požadavek na zařazení této plochy do ploch SV smíšené obytné venkovské nelze akceptovat, z důvodu nevhodnosti umístění (zejména z hlediska splnění hygienických limitů) těchto ploch v přímé návaznosti na stabilizované plochy pro bydlení."

135. Soud také v tomto případě shledal, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemku v dotčené ploše. Z podmínek územním plánem stanovených pro plochu smíšenou obytnou centrální [SC] totiž pro navrhovatele plyne vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětný pozemek dle dosavadního způsobu využití – tj. pro zemědělskou činnost, neboť mezi nepřípustná využití tohoto pozemku byly nově výslovně zařazeny ostatní stavby, opatření a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmínečně přípustným využitím. Stran předmětné změny tak v územním plánu dle soudu zjevně absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele. Odpovídající odůvodnění též postrádá i pro tuto plochu konkrétně stanovená specifická podmínka prostorového upořádání, jak byla soudem už dříve citována, obsahující zcela nové a značně detailní limity dotýkající se výkonu vlastnického práva navrhovatele k předmětnému pozemku. Za dostatečný popis hodnot nediskriminačně chráněných územním plánem, přičemž tyto hodnoty za dané situace musely být v odůvodnění územního plánu nejen řádně pojmenovány, ale též důsledně specifikovány a vyhodnoceny, totiž nelze shledat obecnou zmínku týkající se nároků na obecní náves. Rovněž tak soudu není z odůvodnění územního plánu v této části zřejmé, na dodržení jakých ochranných pásem a splnění hygienických limitů je zde poukazováno a z jakých právních předpisů a jejich konkrétních ustanovení tyto limity mají plynout. I v tomto ohledu je tedy územní plán nepřezkoumatelný. Na daném hodnocení za popsaných – konkrétních – okolností nemohla nic změnit územním plánem obecně vyložená potřeba rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení ani tvrzení o očekávané podobě jádra obce. Odpůrkyně tím totiž pouze zmínila určité veřejné zájmy, kterých má být územním plánem dosaženo, avšak ty již nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele, přičemž test proporcionality spočívá právě v odpovídajícím porovnání těchto vymezených zájmů a omezení vlastnického práva, ke kterému územní plán za účelem dosažení vytyčených cílů přistoupil.

136. Nutno zároveň konstatovat, že poukazované vypořádání námitek navrhovatele k vymezení plochy P2-SC v územním plánu je navíc i do značné míry věcně nesprávné, jelikož zde bylo uvedeno, že změna funkčního využití pozemku nenakazuje majiteli ukončit zemědělskou či jinou činnost, která je v současné době na pozemku legálně vykonávána, avšak tento závěr je v rozporu s jasně stanovenými podmínkami pro využití plochy smíšené obytné centrální [SC] – konkrétně v kontextu nepřípustného využití plochy stavbami, opatřeními a činnostmi neuvedenými a nesouvisejícími s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, a tudíž je v tomto ohledu navrhovatel zjevně nově limitován.

137. Jelikož byl napadený územní plán také v této části shledán nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, soud se již nezabýval dalšími tvrzeními navrhovatele týkajícími se vymezení plochy P2-SC na jeho pozemku, neboť by to bylo za dané situace předčasným.

138. Soud se též zabýval návrhovým bodem stran vymezení plochy K19-DS (cyklostezka C2), ke které navrhovatel uvedl, že je vlastníkem pozemků parc. č. 250/3 a 255/21 v katastrálním území Malé Březno, přičemž se mezi těmito pozemky nachází pozemek parc. č. 254 v katastrálním území Malé Březno, jenž má navrhovatel v pachtu od České republiky, přičemž na tomto pozemku byla územním plánem nově vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS], určená pro rekreační (bezmotorové) dopravní propojení a liniovou zeleň mezi sídlem Malé Březno a Sušany ve stopě trasy historické cesty, a to za účelem zlepšení podmínek prostupnosti krajiny a snížení rizika půdní eroze včetně podpory zadržování vody v krajině.

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

139. K argumentaci navrhovatele, že má vymezení této plochy nepřiměřeně zasáhnout do jeho práva na majetek a podnikání, soud předně uvádí, že navrhovatel nijak netvrdil, že by namítaná plocha byla vymezena na pozemcích v jeho vlastnictví, ale „toliko" v jejich sousedství – konkrétně na pozemku, který má navrhovatel v pachtu od České republiky. V této souvislosti je třeba znovu poukázat na již shora citovanou judikaturu Nejvyššího správního, která vyžaduje, aby měl navrhovatel k namítaným pozemkům dotčeným územním plánem přímý a nezprostředkovaný vztah (tj. nikoliv jako pachtýř).

140. V posuzovaném případě však navrhovatel vůči vymezení plochy K19-DS (cyklostezka C2) uplatnil pouze obecné námitky o tom, že zde není naplněna potřeba ochrany zemědělství, zemědělského půdního fondu a zákazu fragmentace zemědělské půdy. Tvrzení o nedostatcích a nezákonnostech napadeného územního plánu tak navrhovatel v dané části vyslovil bez toho, aby je vztáhl ke skutečnému dotčení jeho právní sféry, tedy aniž by dal namítaná pochybení do příčinné souvislosti s konkrétními zásahy do jeho veřejných subjektivních práv. Z námitek navrhovatele totiž dle soudu nevyplývá, jak by jej mělo vymezení plochy K19-DS, v sousedství jím vlastněných pozemků, v užívání jeho majetku (nově) limitovat, přičemž nelze souhlasit s povšechným tvrzením, že by tato skutečnost sama o sobě měla znamenat znemožnění využití jím vlastněných a zemědělsky obhospodařovaných pozemků. Soud přitom není povinen ani oprávněn domýšlet argumenty za navrhovatele či dohledávat důkazní prostředky svědčící v jeho prospěch. Za takovou limitaci přitom nelze považovat ani zmínku navrhovatele o (zcela spekulativním) znemožnění pojezdu zemědělskou technikou, neboť takovou okolnost nelze z obsahu územního plánu jakkoliv dovodit. Samotný fakt, že pozemky navrhovatele sousedí s územním plánem nově vymezenou plochou, totiž bez dalšího nevyvolává tvrzené dotčení navrhovatelovy právní sféry, tedy nesvědčí o jeho věcné aktivní legitimaci (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2024, č. j. 4 As 325/2023-40).

141. Nutno k tomu také připomenout, že vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím do vlastnictví jiných osob. Navrhovatel jako pachtýř pak nemohl být v případě územního plánu na svých právech dotčen způsobem, jaký má na mysli § 101a odst. 1 s. ř. s., neboť jeho práva se nevztahují k dotčenému pozemku, nýbrž k tomu, kdo mu užívání části území umožnil na základě příslušné smlouvy. Navrhovatel měl tedy své ekonomické či jiné oprávněné zájmy případně prosazovat zprostředkovaně prostřednictvím toho, kdo mu užívání pozemku dotčeného územním plánem umožnil. Soud zároveň v kontextu tvrzení navrhovatele o potřebě ochrany zemědělského půdního fondu a zákazu fragmentace zemědělské půdy opětovně upozorňuje na fakt, že navrhovateli nepřísluší pozice univerzálního dohlížitele na zákonnost postupu a rozhodnutí odpůrkyně v rámci územního plánování (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2024, č. j. 4 As 325/2023-40). V tomto ohledu lze ve stručnosti též zmínit, že Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu nevyslovil s vymezením dané plochy nesouhlas, přičemž ani ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, nevyplývá zákaz určit nebo odejmout zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci k jinému než zemědělskému účelu (§ 4 odst. 3 uvedeného zákona). Nadto lze odkázat i na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2023, č. j. 7 As 36/2023-61, z něhož se podává, že *„ačkoliv Nejvyšší správní soud nijak nezpochybňuje, že dle zásad zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutné zemědělský půdní fond chránit, nelze ze skutečnosti, že napadený územní plán nakládá s dotčenými pozemky stěžovatelů v odlišném režimu než s pozemky některých jiných vlastníků, dovozovat porušení tohoto zákona či dokonce diskriminační a svévolný postup ze strany odpůrce. Ochranu ZPF, stejně jako ochranu jiných složek životního prostředí, totiž nelze absolutizovat, neboť „jednotlivé složky ochrany spolu musí být ve vzájemné rovnováze, stejně jako musí být shledána rovnováha mezi ochranou životního prostředí*

a jinými společenskými zájmy" (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74, a ze dne 22. 8. 2022, č. j. 7 As 190/2020-67). Je vždy nutné zkoumat konkrétní poměry v daném území, jak to v nyní projednávaném případě provedl orgán ochrany ZPF, (…). Soud tak ve světle uvedeného, jakož i dříve poukazované doktríny minimalizace zásahů do územního plánu, neshledal tuto námitku navrhovatele důvodnou.

142. Nadto soud znovu uvádí, že je-li smyslem územního plánu obecné uspořádání a stanovení limitů řešeného území, nemůže soud takovýto územní plán, resp. jeho část, zrušit jen proto, že jím – byť toliko potenciálně – může v budoucnu dojít k zásahu do vlastnických práv dotčených subjektů za situace, kdy tento zásah z tohoto územního plánu ještě není přímo dovoditelný (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2011, č. j. 2 Ao 4/2011-100). Úkol bdít nad respektováním práv dotčených subjektů se totiž tímto výsledkem procesu územního plánování nevyčerpává, nýbrž zůstává i v procesech dalších. V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2024, č. j. 7 As 56/2024-44, bylo též vysloveno, že *„[z]ařazení konkrétního pozemku představuje toliko možnost zastavění pozemku, ale pouze za předpokladu, že budou splněny všechny zákonem předvídané podmínky, mezi něž patří např. souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Tento přístup ostatně aproboval také Ústavní soud, dle kterého samotná skutečnost, že územní plán umožňuje výstavbu, bez dalšího neznamená právní nárok na povolení umístění, či dokonce realizaci zamýšleného stavebního záměru (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17). V případě odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely přitom nelze pominout skutečnost, že k případné realizaci stavebního záměru je nutno obstarat si (kromě náležitostí stanovených jinými právními předpisy) rovněž souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu dle § 9 zákona o ochraně ZPF."*

143. Soud se dále zaměřil na návrhovou argumentaci týkající se územních rezerv pro bydlení R03, R04 a R05, vymezených na pozemcích ve vlastnictví navrhovatele parc. č. 263/2 (R03) a 153/1 (R04 a R05) v katastrálním území Malé Březno, které zemědělsky obhospodařuje.

144. Územní plán přitom uvádí, že plochy územních rezerv vymezil pro ověření budoucího využití území pro rozvoj bydlení ve vazbě na zastavitelné plochy v Malém Březně a ve Vysokém Březně. *„Využití území územních rezerv bude respektovat stanovené budoucí výhledové využití při umísťování sítí technické infrastruktury, realizaci investic do půdy nebo při výsadbě zeleně. Plochy územních rezerv lze pro stanovené využití využít pouze po převedení do zastavitelných ploch změnou územního plánu a po prověření následujících podmínek."* Podmínkou prověření využití jednotlivých ploch územních rezerv současně byla stanovena *„předchozí realizace rozvoje uvedených zastavitelných ploch územního plánu, přičemž za realizaci rozvoje se považuje využití těchto zastavitelných ploch pro stanovený účel nebo alespoň vydaná stavební povolení, případně územní rozhodnutí, pro nejméně 70 % plochy území uvedené zastavitelné plochy, (zastavitelných ploch)."* Konkrétně pro plochu územní rezervy pro bydlení R03 realizace rozvoje v ploše Z11-BI, pro plochu územní rezervy pro bydlení R04 realizace rozvoje v ploše Z20-BI a pro plochu územní rezervy pro bydlení R05 realizace rozvoje v ploše Z20-BI a Z21-BI.

145. K předmětnému vymezení ploch územních rezerv R03 až R05 pak bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno toliko, že *„územní plán je navrhován bez ohledu na vlastnictví v území. Jednotlivé plochy jsou navrženy jako výsledek požadavků na rozvoj obce, zachování a ochrana hodnot a respektování limitů v území. Plocha rezervy bude moci být zastavěna až po projednání změny územního plánu, která danou plochu prověří, zda je nadále vhodná pro realizaci staveb pro bydlení. Do té doby bude pozemek veden jako nezastavěné území a lze s ním takto nakládat. Majitel pozemku není vymezením rezervy R03, R04 a R05 dotčen na svých právech. Plochy územních rezerv naznačují budoucí tendence rozvoje obce, které je obec z dnešního pohledu schopna v nadcházejících 15-ti letech uskutečnit (předpokládaná doba platnosti územního plánu). Plochy rezervy se stanou zastavitelnými až při pořízení příslušné změny územního plánu, která sama o sobě může prokázat, jak je vhodné plochu zastavět.*

146. Zdejší soud v tomto ohledu konstatuje, že územní rezervou je obecně plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit (srov. Vávrová, E., Doležalová, V., Knecht, M., Zahumenská, V.,

Konečná, D., Humlíčková, P., Černín, K., Strakoš, J.: *Stavební zákon: Praktický komentář*., Systém ASPI, Wolters Kluwer, k § 23b). Existuje-li tedy vymezení určitého pozemku jako územní rezervy, avizuje to představu orgánu územního plánování o tom, jakým způsobem by měla být plocha v budoucnu využita. Vlastník pozemku poté může očekávat, že územní rezerva se zpravidla po splnění dalších předpokladů změní do totožného vymezení funkčního využití území (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2018, č. j. 1 As 161/2018-44). Dle nadepsané komentářové literatury tak vymezení územní rezervy představuje značný zásah do vlastnického práva, protože v souladu s § 23b odst. 4 stavebního zákona není možné, aby se v území děly změny, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Nutno zároveň zdůraznit, že územní rezerva musí být řešením dočasným, a tudíž nesmí blokovat území příliš dlouho. *„Podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. Ačkoliv nepředstavuje stavební uzávěru, vlastníky dotčených nemovitostí v možnosti využití jejich nemovitostí omezuje. Je proto zcela namístě, aby toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Právě na tento požadavek je nutno klást veliký důraz."* (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012, č. j. 1 Ao 7/2011-18, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38, nebo ze dne 20. 9. 2023, č. j. 4 As 246/2022-52). Nejvyšší správní soud zároveň v rozsudku ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63, zdůraznil, že *„institut územní rezervy neslouží k etapizaci zástavby, ale k prověření možného budoucího využití."*

147. Z tohoto pohledu tak byly namítané územní rezervy v územním plánu aplikovány nesprávně, neboť zjevným cílem vymezených rezerv bylo toliko časové rozvržení plánované zástavby – viz stanovení podmínky prověření využití jednotlivých ploch územních rezerv v podobě *„předchozí realizace rozvoje uvedených zastavitelných ploch územního plánu, přičemž za realizaci rozvoje se považuje využití těchto zastavitelných ploch pro stanovený účel nebo alespoň vydaná stavební povolení, případně územní rozhodnutí, pro nejméně 70 % plochy území uvedené zastavitelné plochy, (zastavitelných ploch)."* Současně byl dle soudu porušen i princip dočasnosti územních rezerv, jelikož byla územním plánem stanovena podmínka pro jejich využití k zamýšlenému účelu spočívající ve vyčerpání ostatních zastavitelných ploch, což může trvat roky – ostatně územní plán sám uvádí, že *„plochy územních rezerv naznačují budoucí tendence rozvoje obce, které je obec z dnešního pohledu schopna v nadcházejících 15-ti letech uskutečnit"*. V této souvislosti je rovněž třeba zdůraznit, že institut územní rezervy slouží především k „blokaci území" do doby pořízení potřebné dokumentace za účelem, aby do té doby nebylo plánované využití pozemků zmařeno např. realizací nevyhovujících staveb (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63). Tento účel však v posuzovaném případě, resp. v textové části územního plánu, zcela absentuje.

148. Dle názoru zdejšího soudu tak v řešeném případě došlo vymezením ploch územních rezerv R03, R04 a R05 na nadepsaných pozemcích k excesivnímu zásahu do vlastnického práva navrhovatele, jelikož samotný účel (důvod) vymezení těchto územních rezerv je nezákonný a zcela nesprávný (tj. zjevná etapizace zástavby) a může v důsledku vést k výrazně negativním následkům na straně navrhovatele, který je tím zásadně (neproporcionálně) limitován v užívání jeho majetku pro hospodářskou (zemědělskou) činnost, a to dle konstatování samotného územního plánu po značně dlouhou dobu.

149. Následně se soud zabýval také návrhovou argumentací namítající zákaz staveb pro chov zvířat v nezastavěném území obce. K tomu soud předně odkazuje na výrokovou část územního plánu – konkrétně na bod 1.f., ve které bylo mj. stanoveno zpřesnění obecné podmínky pro využití nezastavěného území tak, že: *„Stavby pro zemědělství lze umísťovat pouze na zemědělských pozemcích, přičemž lze realizovat maximálně jednopodlažní nepodsklepené objekty, jejichž zastavěná plocha nepřekročí 300 m^2 s maximální výškou do 7 m. Tyto stavby nelze využívat pro trvalé ustájení zvířat a k hospodářskému chovu a nelze v nich zřizovat obytné a pobytové místnosti. Stavby nebudou umísťovány do pohledově exponovaných míst jako jsou krajinné horizonty a podobně."*

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

150. Jádrem navrhovatelových námitek vůči této regulaci pak byla skutečnost, že v nezastavěném území obce na svých pozemcích nebude moci stavět stavby pro chov zvířat, avšak odpůrkyně naproti tomu územním plánem současně vymezuje potřebu omezení chovu zvířat v zastavěné části obce s tím, že má tato činnost negativní dopady na funkci bydlení.

151. K předmětné regulaci, která nebyla dřívějším územním plánem stanovena, přitom bylo v odůvodnění napadeného územního plánu (k námitce navrhovatele) uvedeno toliko, že jsou *„podmínky využití nezastavěného území uvedeny v kapitole 1.f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití výrokové části územního plánu. Návrh územního plánu přebírá podmínky využití nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, přičemž tyto podmínky lokálně konkretizuje (vylučuje některé vybrané činnosti) především z titulu veřejného zájmu, který v případě území obce Malé Březno, jako součástí specifické oblasti republikového významu SOB5 Mostecko, představuje především zvýšený zájem na ochraně dochované zemědělské a kulturní krajiny, která v celku řešeného území představuje menší díl, oproti převažující devastované krajině zasažené povrchovou těžbou hnědého uhlí. Zpřesnění podmínek využití nezastavěného území v územním plánu je doplněno o interpretaci výrazu „souladu s charakterem" a to tak, že: Územní plán stanovuje limit velikosti staveb a podmínku umisťovat stavby pro zemědělství pouze na zemědělské pozemky. Do nepřípustného využití jsou dále doplněny funkce, které obecně souvisejí s chovem zvířat, nebo ubytováním, nebo zřizováním pobytových místností.* (…) *Podmínky využití nezastavěného území vycházejí z ustanovení stavebního zákona § 18 odst. 5. Územní plán v souladu se zněním zákona vylučuje umísťovat některé druhy obecně přípustných staveb s ohledem na veřejný zájem.* (…) *Územní plán předkládá jako odůvodněné omezení umožňovat umísťování zemědělských stavby, které překračují stanovenou dimenzi, a to s ohledem na zajištění preventivní ochrany krajinného rázu. K uvedenému je vhodné dodat, že při posuzování souladu záměru s charakterem nezastavěného území je třeba vycházet ze skladby funkčních ploch a z cílů a úkolů územního plánování. Ochrana nezastavěného území je přitom veřejným zájmem a jedním z cílů územního plánování."* (…) *Územní plán je navrhován bez ohledu na vlastnictví v území. Jednotlivé plochy jsou navrženy jako výsledek požadavků na rozvoj obce, zachování a ochrana hodnot a respektování limitů v území. Koncepce územního plánu nepředpokládá realizaci staveb ve volné krajině a vytváření „nových" dominant. Výstavba dle předložené urbanistické koncepce má probíhat v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby nedošlo k vytváření proluk a neobhospodařovatelných enkláv zemědělské půdy."*

152. V kontextu již dříve citované judikatury Nejvyššího správního soudu nicméně platí, že územním plánem nově zavedená (zásadní) regulace řešeného území, která se dotýká vlastnických práv navrhovatele, musí být odůvodněna přesně, jasně, určitě a srozumitelně, přičemž musí být podložena dostatečně závažnými důvody. Jestliže tomu tak není, jde o nedostatečné odůvodnění, jež zakládá nepřezkoumatelnost té které konkrétní části napadeného územního plánu.

153. Vzhledem k popsanému tedy soud v této části vyhodnotil, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemkům nacházejícím se v nezastavěném území obce, a to konkrétně v souvislosti s nadepsanou úpravou, že stavby pro zemědělství sice lze umísťovat na zemědělských pozemcích, avšak je nelze využívat pro trvalé ustájení zvířat a k hospodářskému chovu. Předmětný faktický zákaz staveb pro hospodářský chov a ustájení zvířat v nezastavěném území obce totiž pro navrhovatele znamená vznik dosud neexistujícího limitu užívání jeho majetku. Navrhovatel tak bude dle územního plánu autoritativně omezen v právu užívat zemědělské plochy dle dosavadního způsobu využití. Stran předmětné regulace tak v územním plánu dle soudu absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu jeho vlastnického práva, které by se opíraly buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení bylo věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Soud tak veden doktrínou minimalizace zásahu do územního plánu shledal v kontextu dané námitky za nepřezkoumatelnou zpřesňující obecnou podmínku využití nezastavěného území pro kategorie staveb pro zemědělství (bod 1.f. výrokové části územního plánu) v rozsahu stanovujícím: „*Tyto stavby nelze využívat pro trvalé ustájení zvířat a k hospodářskému chovu"*.

154. Odpůrkyně nadto v daném ohledu nastínila veřejný zájem na ochraně dochované zemědělské krajiny, avšak současně bez dalšího uvedla, že jsou jako nepřípustná využití *„dále doplněny funkce,*

které obecně souvisejí s chovem zvířat". Soudu pak není vůbec zřejmé z jakého důvodu nemá být součástí naplňování veřejného zájmu na ochraně zemědělské krajiny právě chov hospodářských zvířat, přičemž tedy pro daný zákaz související s umísťováním staveb pro chov zvířat v nezastavěném území nenalezl v odůvodnění územního plánu jakýkoliv (relevantní) argument či podklad. Odpůrkyní odkazovaný veřejný zájem pak ani nebyl nijak porovnán s vlastnickými zájmy navrhovatele (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2025, č. j. 5 As 155/2024-66). Z důvodu konstatované nepřezkoumatelnosti se soud v této části již nezabýval dalšími tvrzeními navrhovatele stran proporcionality přijatého řešení.

155. Soud poté přisvědčil také námitce navrhovatele týkající se obecné podmínky prostorového uspořádání pro části území s prvky regulačního plánu U1, U2, U3 (viz výroková část územního plánu – konkrétně bod 1.f.) stanovené konkrétně tak, že *„nepřipouštět umísťování solárních panelů na střechy objektů, které jsou pohledově exponované z prostoru návsí."*

156. Navrhovatel v této souvislosti popsal, že se daná podmínka týká mj. jím vlastněných zemědělských usedlostí zařazených nově do ploch přestaveb P1-VD a P2-SC a že byla vytvořena pouze v návaznosti na jeho aktivitu, neboť si na střechu zemědělské usedlosti v ploše přestavby P1-VD umístil solární panely. Doplnil též, že proti tomuto umístění nikdo nebrojil, a navíc na budování obnovitelných zdrojů energie existuje veřejný zájem vyjádřený § 1 zákona č. 165/2012 Sb.

157. K předmětné regulaci, která nebyla dřívějším územním plánem stanovena, přitom bylo v odůvodnění napadeného územního plánu uvedeno toliko, že *„[s]myslem vymezení prostorové regulace uspořádání v centrálních částech obytných území místních částí, vymezení území s prvky regulačního plánu se z velké části kryje s vymezenou plochou smíšenou obytnou centrální [SC], pro které platí podmínka sledovat a zachovat charakter a urbanistickou strukturu zástavby. Předmětem ochrany je především dochovaná urbanistická struktura, charakter zástavby, který lze vysledovat z charakteristik zástavby a definovat za pomocí regulačních prvků území, kterými jsou uliční čára, stavební čára, podlažnost, tvar a sklon střech, charakteristický půdorysný průmět budov a objektů, pozice hlavních objektů vzhledem k uliční čáře, (pozice stěny domu orientovaná do veřejných prostranství (zejména návsi nebo ulice) zpravidla tvoří rozhraní soukromého a veřejného prostoru), orientace štítových nebo okapových hran zástavby vzhledem k přilehlému veřejnému prostranství, obvyklý dochovaný sklon střech, případně materiálové řešení střech."*

158. Soud pak také v této části vyhodnotil, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k pozemkům dotčeným nadepsanou (novou) regulací. Z předmětného faktického zákazu umísťování solárních panelů na střechy objektů, které jsou pohledově exponované z prostoru návsí, totiž pro navrhovatele vyplývá vznik dosud neexistujícího a zásadního limitu užívání jeho majetku. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat pozemky dotčené touto nově stanovenou regulací dle dosavadního způsobu využití – mj. pro modernizaci a rozšíření výroby elektřiny pomocí solárních panelů. Stran dané podmínky tak v územním plánu dle soudu absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele. Za dostatečné odůvodnění této podmínky současně nelze shledat povšechné tvrzení odpůrkyně o ochraně dochované urbanistické struktury a charakteru zástavby. Jakým způsobem má zákaz umisťování solárních panelů na střechy objektů chránit blíže nepopsaný charakter zástavby či urbanistickou strukturu obce zde totiž vysvětleno nijak nebylo (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2024, č. j. 6 As 246/2023-38). Územní plán tedy nijak (relevantně) nevysvětluje, proč nemá být připuštěno umísťování solárních panelů na střechy objektů, které jsou pohledově exponované z prostoru návsí. I kdyby tak k dané regulaci odpůrkyně měla (nediskriminační) legitimní důvody, v napadeném územním plánu je neuvedla odpovídajícím způsobem. Hodnocen a poměřován současně v daném ohledu nebyl ani zřejmý zájem dotčených subjektů (zde navrhovatele), resp. i veřejný zájem, týkající se zajištění udržitelné energie z obnovitelného zdroje. Také v této části je tudíž územní plán dle soudu nepřezkoumatelný. Přitom se zde jednalo o natolik výrazný zásah do vlastnického práva navrhovatele, že musel být odpůrkyni zcela zjevný už v době přípravy územního plánu (srov. rozsudky Nejvyššího správního

soudu ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 Aos 6/2013-55, ze dne 18. 7. 2024, č. j. 8 As 188/2023-66, a ze dne 28. 2. 2025, č. j. 5 As 155/2024-66).

159. Pokud se jedná o návrhovou argumentaci týkající se obecného nesouhlasu navrhovatele se způsobem jakým byla napadeným územním plánem vymezena všechna lokální biocentra a biokoridory (např. v kontextu samotného počtu vymezených ploch, prostorových nároků a tvarů biocenter a biokoridorů dle metodiky Ministerstva životního prostředí), pak soud i v tomto ohledu znovu připomíná, že bylo zásadně třeba, aby tato tvrzení o nedostatcích a nezákonnostech napadeného územního plánu navrhovatel vztáhl ke skutečnému dotčení jeho právní sféry, tedy aby tato namítaná pochybení dal do příčinné souvislosti s konkrétními zásahy do jeho veřejných subjektivních práv. Navrhovateli totiž nepřísluší pozice univerzálního dohlížitele na zákonnost postupu a rozhodnutí odpůrkyně, jak už bylo také dříve konstatováno (srov. např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, nebo rozsudek téhož soudu ze dne 18. 12. 2024, č. j. 4 As 325/2023-40).

160. Zdejší soud se tedy zabýval tvrzeními navrhovatele, v nichž namítl přímé a reálné dotčení jeho právní sféry ve vztahu k vymezení lokálního biocentra LBC MBR 1 na pozemku v jeho vlastnictví parc. č. 229/2 v katastrálním území Malé Březno, který zemědělsky obhospodařuje ve smyslu původního územního plánu.

161. Nejprve se soud zaměřil na námitku navrhovatele o rozporu odůvodnění územního plánu s jeho grafickou částí. K tomu je třeba poukázat na odůvodnění územního plánu, ze kterého se k předmětnému vymezení lokálního biocentra LBC MBR 1 (k námitce navrhovatele) výslovně uvádí, že *„[n]ávrh územního plánu předkládá řešení ucelené sítě prvků ÚSES, tak aby byly naplněny všechny zákonné předpisy a zároveň návrh reaguje na místní podmínky a potřeby řešeného území. Vzhledem k uplatněné námitce dojde k úpravě rozsahu vymezení lokálního biocentra LBC MBR 1 tak, aby byla zajištěna celková funkčnost a stabilita navržené sítě prvků ÚSES v řešeném území, včetně povinné návaznosti na okolní katastrální území.* (…) *Přesto bylo námitce vyhověno a LBC zmenšeno. Vymezená plocha biocentra bude v návrhu upravena tak, aby zasahovala pouze na pozemky 242/2 a 243/1 v k. ú. Malé Březno, jež je v obecním vlastnictví. Navazující plochy přírodě blízké vegetace na pozemcích 223, 229/2, 251/1, 251/3 a 252/1 v k. ú. Malé Březno budou v územním plánu zařazeny do ploch NP – plochy přírodní. Důvodem je, že pokud vlastník není ochoten realizovat ekologicky optimální management (využití ploch jako extenzivní louky) ani neakceptuje budoucí řešení směnou pozemků v rámci KPÚ, je zbytečné na daných pozemcích LBC vymezovat.“*

162. Dle citované části odůvodnění územního plánu je tak seznatelné, že nově vymezené lokální biocentrum LBC MBR 1 pro mokřadní (vodní) ekosystém neměl zasahovat mj. na pozemek ve vlastnictví navrhovatele parc. č. 229/2 v katastrálním území Malé Březno. Z grafické části územního plánu nicméně jasně vyplývá, že se do ní tato úprava obsažená v odůvodnění územního plánu vůbec nepromítla, neboť je část nadepsaného pozemku navrhovatele i nadále graficky zahrnuta do lokálního biocentra LBC MBR 1 (viz např. hlavní a koordinační výkres).

163. Nejvyšší správní soud přitom konstantně judikuje, že textová a grafická část územního plánu musí být ve vzájemném souladu; grafická část je totiž zobrazením části textové v mapových podkladech. Případný rozpor je pak důvodem pro zrušení takové části územního plánu (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 1. 2010, č. j. 2 Ao 1/2009-74, ze dne 27. 5. 2010, č. j. 9 Ao 1/2010-84, ze dne 25. 3. 2021, č. j. 7 As 30/2020-34, nebo ze dne 6. 3. 2025, č. j. 8 As 48/2024-68).

164. Shora popsaná vnitřní rozpornost textové a grafické části územního plánu stran vymezení lokálního biocentra LBC MBR 1 tak dle hodnocení soudu v namítané části zakládá jeho nesrozumitelnost, a tedy nepřezkoumatelnost. Jelikož byl daný územní plán také v této části shledán nepřezkoumatelným, soud se již nezabýval dalšími tvrzeními navrhovatele týkajícími se vymezení lokálního biocentra LBC MBR 1 na jeho pozemku, neboť by to bylo za dané situace předčasné.

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

165. Dle navrhovatele do jeho práv nepřiměřeně zasahuje také vymezení lokálního biocentra LBC MBR 3, a to mj. na pozemku v jeho vlastnictví parc. č. 133/1 v katastrálním území Malé Březno, který zemědělsky obhospodařuje ve smyslu původního územního plánu. Soud však této návrhové námitce nevyhověl, přičemž shledal věcně nesprávným již úvodní tvrzení navrhovatele, že bylo lokální biocentrum LBC MBR 3 nově vymezeno také na jeho shora uvedeném pozemku. Srovnáním grafické části původního územního plánu (viz koordinační výkres) a nového územního plánu (viz hlavní výkres) je totiž naprosto zřejmé, že lokální biocentrum LBC MBR 3 zasahovalo odkazovaný pozemek navrhovatele již dle původní úpravy dřívějším územním plánem, a to dokonce (širším) překryvem v rozsahu celého vedení jeho tzv. „jižní hranice". Dle soudu tak zjevně nelze hovořit o zcela novém vymezení lokálního biocentra LBC MBR 3 na dotčeném pozemku navrhovatele.

166. K tomu soud dále poukazuje na odůvodnění územního plánu, ze kterého se k předmětnému vymezení lokálního biocentra LBC MBR 3 (k námitce navrhovatele) mj. uvádí, že *„lokální biocentrum LBC MBR 3 je většinově převzato z platného územního plánu obce (Územní plán obce Malé Březno, Ing. arch. Hasík, 08/2012). Biocentrum tvarově koresponduje s faktickým vegetačním pokryvem v území a má nejen biologickou ale také krajinotvornou funkci (pohledový horizont). V intenzivně hospodářsky využívané krajině se jedná o cenné společenstvo suchomilných trávníků a sukcesních stádií křovin a náletových dřevin, s pozůstatky původního ovocného sadu. Překročení doporučené výměry biocentra dle metodiky MŽP je zdůvodněno faktickým stavem vegetačního pokryvu v území (viz kritérium 4 – Princip zohlednění aktuálního stavu krajiny. Biocentrum bylo rozšířeno také na pozemek 133/2 v k. ú. Malé Březno, a to z důvodu nutnosti napojení biocentra na nově navržený lokální biokoridor MBR LBK 4."*

167. Podstatným je pak v kontextu tvrzení navrhovatele o zemědělském obhospodařování celého pozemku parc. č. 133/1 v katastrálním území Malé Březno v jeho vlastnictví (resp. že zde není žádný odpůrkyní uváděný vegetační pokryv) fakt, že ve výrokové části územního plánu (bod 1.f.) byly stanoveny podmínky využití území (ploch s rozdílným využitím) na překryvu s prvky ÚSES výslovně tak, že *„v plochách s rozdílným způsobem využití na překryvu s prvky ÚSES lze vymezit prvky dopravní a technické infrastruktury pouze v nezbytných případech, přičemž nutné zásahy budou minimalizovány řešením upřednostňujícími kolmé křížení s prvkem ÚSES. Omezení se týká přiměřeně stavebních úprav stávající dopravní infrastruktury silnic, vodohospodářských staveb a dalších stávajících zařízení technické infrastruktury. Vedení bezmotorové dopravy a cyklostezek nebo jezdeckých tras v plochách ÚSES lze realizovat v systému stávajících a navržených polních nebo lesních cest, případně jinde za prokázání, že řešení nebude představovat ohrožení ekostabilizační funkce bezprostředně navazujícího území, nedojde k degradaci porostů, půdního krytu a bude zabráněno erozi. V plochách vymezených prvků ÚSES lze umístit dočasné oplocení v souvislosti s pastvou hospodářských zvířat, zařízením staveniště nutných technických nebo dopravních staveb, nebo se založením zeleně nového prvku ÚSES. Provádění terénních úprav je přípustné pouze za podmínky prokázání zachování (umožnění) funkčnosti prvku ÚSES."*

168. Zásadní je v tomto ohledu též skutečnost, že je dotčený pozemek navrhovatele v celém jeho rozsahu vymezen jako plocha zemědělská všeobecná [AU], přičemž dle stanovení podmínek pro využití této plochy ve výrokové části územního plánu platí, že je jejím hlavním využitím zemědělská produkční plocha, především orná půda. Přípustným využitím jsou trvale travní porosty, zahrady a sady, vodní plochy a vodní toky, polní cesty, stromořadí, spontánní zeleň, technická infrastruktura, protierozní opatření a opatření s ekostabilizační funkcí. Podmíněně přípustným využitím jsou stavby a zařízení bezprostředně související se zemědělským využitím území za podmínky, splnění obecných pravidel pro umísťování staveb v nezastavěném území, ostatní liniové stavby dopravní infrastruktury a cyklostezky za podmínky, že se jedná o stavby v plochách stávajících polních cest, nebo úpravy stávajících dopravních tras, jakož i oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení produkčních sadů nebo dočasně oplocené plochy výsadeb a pastvin. Nepřípustným využitím jsou poté ekologická a informační centra a ostatní využití, které neodpovídá podmínkám využité nezastavěného území.

169. Vycházeje z výše popsaných okolností a s přihlédnutím k již odkazované judikatuře Nejvyššího správního soudu pak soud v dané části uzavírá, že navrhovatel vůči vymezení lokálního biocentra LBC MBR 3 uplatnil pouze povšechnou námitku o tom, že bude omezen ve své dosavadní zemědělské činnosti prováděné na dotčeném pozemku. Soud však s přihlédnutím ke stanoveným podmínkám využití území (ploch s rozdílným využitím) na překryvu s prvky ÚSES (tj. i lokální biokoridor LBC MBR 3) ve spojení s podmínkami pro využití plochy zemědělské všeobecné [AU] neshledal, že by územním plánem došlo ke zcela novému a neodůvodněnému zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemku. Ve světle návrhové argumentace totiž z poukazovaných podmínek stanovených územním plánem pro navrhovatele neplyne vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku. Navrhovatel totiž může i nadále užívat předmětný pozemek dle dosavadního způsobu využití – tj. pro zemědělské obhospodařování. Uplatněná argumentace navrhovatele tak byla soudem v řešené části vyhodnocena jako nedůvodná. Soud zároveň připomíná, že i zde postupoval ve smyslu doktríny minimalizace zásahu do procesu pořizování a přijímání územního plánu, když v souvislosti s nadepsanými okolnostmi věci neshledal v postupu odpůrkyně zjevný exces či libovůli, před kterým by měl navrhovatele bránit v rámci přezkumu územního plánu.

170. Jedná-li se dále o návrhové tvrzení stran lokálního biokoridoru LBK MBR 2, pak zdejší soud konstatuje, že dle výrokové části napadeného územního plánu nebyl lokální biokoridor LBK MBR 2 vůbec vymezen. Tomu současně odpovídá i grafická část územního plánu, ve které není tento lokální biokoridor rovněž (a zcela logicky) zanesen. Zjednodušeně řečeno, lokální biokoridor LBK MBR 2 v územním plánu neexistuje. V dané souvislosti tak byla tvrzení navrhovatele o nedostatcích a nezákonnostech napadeného územního plánu stran lokálního biokoridoru LBK MBR 2 vyslovena bez toho, aby byla vztáhnuta ke skutečnému dotčení jeho právní sféry, která samozřejmě nemohla být zasažena regulací, jež vůbec nebyla územním plánem stanovena.

171. Na tomto hodnocení soudu přitom nemůže nic změnit ani to, že v odůvodnění územního plánu bylo (k námitce navrhovatele) k lokálnímu biokoridoru LBK MBR 2 uvedeno, že *„s ohledem na uplatněnou námitku zpracovatel upraví polohu lokálního biokoridoru LBK MBR 2.* (…) *Přes uvedená konstatování bude LBK MBR 2 z návrhu ÚSES přeložen na druhou stranu stávající cesty a využije zbytky stromové aleje. Kontrastní biokoridor můžeme z pohledu metodiky považovat za omezeně funkční, ovšem v krajině abnormálně zatížené těžbou s narušenou krajinnou strukturou, považujeme i omezeně funkční trasu za velmi důležitou a pro funkci ÚSES zásadní. V katastru Malého Března se nejedná o stabilizovanou síť USES a jakýkoli zásah přispívající k vybudování funkční sítě v budoucnosti je velmi hodnotný. Z hlediska migrace živočichů je ve skutečném fungování krajinných struktur kontrastní biokoridor také přínosný (odlišnost o dvě a více řad STG se více dotýká rostlinných než živočišných druhů). Metodika vymezování navíc kontrastních biokoridorů nevylučuje. Biokoridor LBK MBR 2 bude vymezen na druhé straně cesty, vzhledem k existenci zbytků stromové aleje a složité vymahatelnosti navrženého záměru u majitele předmětných pozemků. Přístup k biocentrům LBC MBR 1 a LBC MBR 3 bude nadále umožněn pomocí lokálních biokoridorů LBK MBR 1 a LBK MBR 4.“*

172. Byť je citovaná pasáž (toliko) odůvodnění územního plánu ve zřejmém rozporu s výrokovou a grafickou částí napadeného územního plánu – resp. se závaznou částí opatření obecné povahy, což by v posuzovaném rozsahu mohlo směřovat k nesrozumitelnosti územního plánu, podstatnou v tomto ohledu zůstává skutečnost, že lokální biokoridor LBK MBR 2 nebyl výrokovou a grafickou částí vůbec vymezen. Soud tudíž za vyvstalé situace ani neměl ve vztahu k lokálnímu biokoridoru LBK MBR 2 o čem rozhodovat, neboť není ani potenciálně možné zrušit úpravu územního plánu, která jím vůbec stanovena nebyla.

173. Dále se soud zabýval námitkou navrhovatele, že skrze jím vlastněné zemědělsky obhospodařované pozemky parc. č. 153/1 a 153/2 v katastrálním území Malé Březno byl nově vymezen nefunkční biokoridor LBK MBR 4. Navrhovatel k tomu doplnil, že lokální biokoridor LBK MBR 4 dříve vedl po veřejných pozemcích jižně od nadepsaných pozemků v jeho vlastnictví, na které tak nezasahoval. Odpůrkyně jako vlastník pozemků, na kterých byl původním územním plánem lokální biokoridor LBK MBR 4 vymezen, přitom nerespektovala omezení s tím spojená a v nejužším místě

biokoridoru vystavěla zastávku hromadné dopravy, dále zde umístila lavičky, pouliční lampy a chodníky, přičemž tedy sama zamezila naplnění účelu lokálního biokoridoru LBK MBR 4. Územní plán pak původní zanesení lokálního biokoridoru LBK MBR 4 změnil způsobem, že byl z pozemků odpůrkyně přesunut na zemědělsky obhospodařované pozemky navrhovatele, což představuje zásadní zásah do jeho práv.

174. Soud k tomu předně konstatuje, že srovnáním grafické části původního územního plánu (viz koordinační výkres) a nového územního plánu (viz hlavní a koordinační výkres) je seznatelné, že lokální biokoridor LBK MBR 4 byl územním plánem v dotčené lokalitě opravdu vymezen v nové trase, která tedy aktuálně zasahuje i navrhovatelem odkazované pozemky (naproti dřívějšímu zanesení na pozemcích odpůrkyně). Soud zároveň poukazuje na odůvodnění územního plánu, ze kterého se k předmětnému vymezení lokálního biokoridoru LBK MBR 4 (k námitce navrhovatele) uvádí toliko, že *„v místě původního vymezení trasy biokoridoru byla omezena jeho funkčnost. Omezení biokoridoru vzniklo ve veřejném zájmu vzhledem k existenci autobusové zastávky a zajištění bezpečného provozu na komunikaci (chodník po obou stranách komunikace zvětšuje šířku komunikace a znemožňuje zachování funkčnosti biokoridoru). Návrh územního plánu reaguje na aktuální podmínky v území a nově vymezuje síť prvků ÚSES pro zachování ekologické stability celého řešeného území. Biokoridor LBK MBR 4, propojující Vysoké Březno s katastrem obce Bylany a biocentrem LBC MBR 4, je v návrhu, oproti platnému územním plánu (Územní plán obce Malé Březno 08/2012) veden po severní hranici stávající hranice zastavěného území k 25. 11. 2020. Důvodem změny trasace je fakt, že původní trasa biokoridoru byla v místě zúžení na hlavní křižovatce ve Vysokém Březnu vedena v šíři 10ti metrů po zpevněných plochách hlavní komunikace a navazujícího chodníku a pro zeleň zbýval pouze 5 metrů široký pás, což je pro organismy k migraci v intenzivně využívaném prostředí naprosto nevyhovující. Vedení biokoridoru o minimální šíři 15 metrů (biokoridor lesního typu) po severní hranici zastavěného území, přináší možnost vytvoření kvalitního migračního prostředí pro všechny typy živočichů. Kontrastní biokoridor můžeme z pohledu metodiky považovat za omezeně funkční, ovšem v krajině abnormálně zatížené těžbou s narušenou krajinnou strukturou, považujeme i omezeně funkční trasu za velmi důležitou a pro funkci ÚSES zásadní. V katastru Malého Března se nejedná o stabilizovanou síť USES a jakýkoli zásah přispívající k vybudování funkční sítě v budoucnosti je velmi hodnotný. Z hlediska migrace živočichů je ve skutečném fungování krajinných struktur kontrastní biokoridor také přínosný (odlišnost o dvě a více řad STG se více dotýká rostlinných než živočišných druhů). Metodika vymezování navíc kontrastních biokoridorů nevylučuje."*

175. Z výše citovaného je tak dle soudu seznatelný obecný význam biokoridoru pro fungování krajinných struktur, přičemž je zde též odkazováno na potřebu propojení prvků ÚSES v řešeném území. K samotné změně vedení (trasování) předmětného biokoridoru oproti dřívějšímu územnímu plánu však napadený územní plán uvádí pouze skutečnosti, které vedly k omezení funkčnosti daného biokoridoru v původní trase. Toto omezení přitom způsobila sama odpůrkyně, a to zcela vědomě – zbudováním autobusové zastávky, chodníků a obecního mobiliáře. Za nadepsané značně specifické situace tak soud i v této části vyhodnotil, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do vlastnického práva navrhovatele k pozemkům dotčeným novým vymezením lokálního biokoridoru LBK MBR 4 (resp. vznikem jistých dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku). Dle soudu totiž není z povšechného odůvodnění územního plánu zřejmé, z jakých konkrétních (relevantních) podkladů (popř. metodiky) bylo v otázce požadavků na nové vymezení a parametry lokálního biokoridoru LBK MBR 4 vycházeno a zejména jak tyto požadavky byly na daný případ aplikovány. Z odůvodnění územního plánu tedy dle soudu nelze seznat, proč musel být lokální biokoridor LBK MBR 4 z hlediska jeho funkčnosti vymezen mj. právě na pozemcích navrhovatele, nadto za situace, kdy omezení funkčnosti dřívějšího trasování tohoto lokálního biokoridoru zapříčinila svým vědomým jednáním (zbudováním autobusové zastávky, chodníků a obecního mobiliáře) právě odpůrkyně. Odpůrkyně přitom k námitce navrhovatele uplatněné odpovídajícím způsobem už v procesu pořizování nového územního plánu nijak argumentačně nepodložila (resp. neuvedla), že by daný biokoridor musel být veden pouze a jedině v navrhovatelem namítané trase (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2025, č. j. 8 As 48/2024-68).

Z odůvodnění územního plánu tak dle soudu nelze dostatečně konkrétně dovodit, proč byl předmětný biokoridor nově vymezen na pozemcích navrhovatele, a to navíc za situace, kdy sama odpůrkyně nerespektovala veřejný zájem na zachování funkčnosti biokoridoru původního, byť v kontextu údajného převážení jí tvrzeného jiného veřejného zájmu (tj. na zbudování autobusové zastávky, chodníků a nového mobiliáře obce). Odpůrkyně totiž za daného stavu už nijak nepřihlédla k vlastnickým zájmům navrhovatele – resp. tyto ve světle vlastních (deklarovaných) zájmů zcela opomenula, přičemž test proporcionality spočívá právě v odpovídajícím porovnání vymezených zájmů a omezení vlastnického práva, ke kterému územní plán za účelem dosažení vytyčených cílů přistoupil.

176. Jelikož byl napadený územní plán také v této části shledán nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, soud se již nezabýval dalšími tvrzeními navrhovatele týkajícími se vymezení lokálního biokoridoru LBK MBR 4 na jeho pozemcích, neboť by to bylo za dané situace předčasným.

177. V úzké spojitosti s výše popsaným soud hodnotil též vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zeleně K1-PX na pozemku navrhovatele parc. č. 153/1 v katastrálním území Malé Březno a vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zeleně K2-PX na pozemku parc. č. 153/2 v katastrálním území Malé Březno, a to konkrétně pro sídelní zeleň a k zajištění právě funkčního úseku lokálního biokoridoru LBK MBR 4.

178. K tomu soud opětovně poukazuje na už dříve rekapitulované stanovení podmínek pro využití plochy [PX] ve výrokové části územního plánu. Rovněž ve vztahu k odkazovaným pozemkům přitom byla jádrem navrhovatelových námitek vůči vymezení ploch K1-PX a K2-PX skutečnost, že tyto pozemky nebude moci využívat pro dosavadní zemědělskou činnost (pozn. soudu – podle rozsudku zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, byl původní územní plán zrušen v části vymezující plochu trvalého travního porostu na těchto pozemcích).

179. V odůvodnění územního plánu se k předmětnému vymezení ploch K1-PX a K2-PX zároveň uvádí toliko, že jsou tyto plochy *„určeny pro zajištění prvku ÚSES, neboť lokální biokoridor představuje přetrasování ÚSES z neprostupného jádra sídla Malé Březno do nové pozice s cílem zajištění výhledově funkčního řešení ÚSES.“*

180. Soud také v této části vyhodnotil, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k daným pozemkům dotčeným vymezením ploch K1-PX a K2-PX. Z podmínek územním plánem stanovených pro veřejné prostranství s převahou zeleně [PX] totiž pro navrhovatele vyplývá vznik dosud neexistujících a zásadních limitů užívání jeho majetku. Navrhovatel bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětné pozemky dle dosavadního způsobu využití – tj. pro zemědělskou činnost. Stran posuzované změny tak v územním plánu dle soudu naprosto absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele. Také v této části je tedy územní plán nepřezkoumatelný. Ani zde přitom odpůrkyně pouze nastíněný veřejný zájem na funkční řešení prvků ÚSES nijak neporovnala s vlastnickými zájmy navrhovatele, ačkoliv se zde jednalo o natolik výrazný zásah do vlastnického práva navrhovatele, že musel být odpůrkyni zcela zjevný už v době přípravy územního plánu (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 Aos 6/2013-55, ze dne 18. 7. 2024, č. j. 8 As 188/2023-66, a ze dne 28. 2. 2025, č. j. 5 As 155/2024-66).

181. Soud se zabýval i námitkou navrhovatele, že do jeho práv nepřiměřeně zasahuje interakční prvek IP 10. Navrhovatel k tomu připomněl, že je vlastníkem pozemku parc. č. 252/1 v katastrálním území Malé Březno, který zemědělsky obhospodařuje a jenž byl dle původního územního plánu v nezastavěném území (pozn. soudu – podle rozsudku zdejšího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 40 A 2/2016-91, byl původní územní plán zrušen v části vymezující na tomto pozemku plochu ostatní vodní plochy). Územním plánem současně byla na daném pozemku navrhovatele nově vymezena stabilizovaná plocha přírodní všeobecná [NU] s hlavním využitím liniová zeleň v krajině, remízy, plochy pro založení prvků ÚSES. Přípustným využitím jsou polní cesty, cyklostezky

a bezmotorová propojení v krajině, protierozní a ekostabilizační opatření, vodní plochy a vodní toky. Podmíněně přípustným využitím jsou zemědělské využití, orná půda za podmínky, že nebude v rozporu s vymezeným prvkem ÚSES. Liniové stavby technické a ostatní stavby dopravní infrastruktury, za podmínky, že bude daný přírodní prvek stavbou omezen v nejmenším možném rozsahu, nebo bude realizován ve stopě stávající polní cesty. Nepřípustným využitím jsou poté ostatní stavby, opatření a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, a využití, které neodpovídá podmínkám využití nezastavěného území.

182. Soud k tomu dále uvádí, že ve výrokové části územního plánu se k interakčnímu prvku IP 10 uvádí toliko, že jde o vymezený prvek ÚSES určený k založení. Z odůvodnění územního plánu se současně k danému prvku podává, že *„se jedná o doprovodnou vegetaci Srpiny v úseku procházejícím centrem Malého Března včetně úseku stávající a navržené doprovodné zeleně v trase historické cesty určené k obnově.* Vymezení interakčního prvku pak mělo být realizováno dle blíže nespecifikované *„příslušné metodiky"* tak, aby byla zachována prostupnost a stabilita území. Interakční prvek IP 10 má být též provázán s ostatními prvky ÚSES z důvodu zachování stability a dlouhodobé udržitelnosti v území, aniž by však tyto prvky ÚSES byly v odůvodnění územního plánu jasně popsány včetně konkrétních důvodů pro jejich provázání. Zmiňována je zde také obnova cestní sítě včetně doprovodné stromové aleje, která má být v území doložitelná z veřejně přístupných map z 19. století, avšak bez uvedení jakýchkoliv relevantních okolností svědčících pro aktuální potřebu obnovit právě tuto historickou cestní síť (resp. v dané trase).

183. Vycházeje z výše uvedeného, jakož i z dříve odkazovaných judikaturních závěrů, tak soud i v této části shledal, že z odůvodnění územního plánu neplyne dostatečné odůvodnění zásahu do výkonu vlastnického práva navrhovatele k jeho pozemku dotčenému vymezením interakčního prvku IP 10 a plochy přírodní všeobecné [NU] včetně zanesení veřejně prospěšného opatření VU10 pro založení prvku IP 10 s možností vyvlastnit práva k pozemku navrhovatele. Z podmínek územním plánem nově stanovených pro předmětný pozemek totiž pro navrhovatele vyplývá vznik dosud neexistujících limitů užívání jeho majetku, nadto s možností úplného odnětí nebo omezení jeho vlastnického práva k tomuto pozemku. Navrhovatel tedy bude dle územního plánu omezen v právu užívat předmětný pozemek dle dosavadního způsobu využití – tj. pro nepodmíněnou zemědělskou činnost. Stran předmětné změny tak v územním plánu dle soudu absentuje uvedení důvodů (nadto dostatečně závažných) pro daný zásah do výkonu vlastnického práva navrhovatele, které by se opíraly buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení bylo věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. I v této části je tedy územní plán nepřezkoumatelný. Na tomto hodnocení za vyvstalých – konkrétních – okolností nemohla nic změnit územním plánem povšechně zmíněná potřeba provázání prvků ÚSES a obnovy historické cestní sítě vycházející dle odpůrkyně toliko z principu zachování prostupnosti a fragmentace krajiny a zvyšování odolnosti krajiny vůči větrné i vodní erozi. Odpůrkyně tím totiž pouze zcela obecně poukázala na určité veřejné zájmy, kterých má být územním plánem dosaženo, avšak ty již nijak neporovnala s konkrétními vlastnickými zájmy navrhovatele.

184. Nutno zároveň konstatovat, že odkazované vypořádání námitek navrhovatele odpůrkyní týkající se zanesení veřejně prospěšného opatření VU10 pro založení prvku IP 10 je též v rozporu s výrokovou částí územního plánu, která jasně uvádí, že *„účelem vymezení veřejně prospěšného opatření je poskytnutí možnosti řešit zajištění pozemků pro veřejně prospěšné opatření, v krajním případě vyvlastněním."* Tomu však ve svém důsledku neodpovídá (resp. je značně zavádějící) tvrzení uvedené v odůvodnění územního plánu (k námitkám navrhovatele) o tom, že *„vymezení interakčního prvku nevytváří předpoklad k vyvlastnění pozemku nebo jeho nezákonnému záboru."*

185. Závěrem se soud zabýval návrhovým bodem stran vymezení ploch Z14-SV a K3-ZZ na pozemku parc. č. 236/1 v katastrálním území Malé Březno ve vlastnictví třetí osoby, ke kterým navrhovatel zmínil, že je vlastníkem sousedních pozemků parc. č. 209/2, 229/1 a 230/1 v katastrálním území Malé Březno, přičemž doplnil, že se na pozemku parc. č. 236/1 v katastrálním území Malé Březno

nachází nelegální skládka. Vymezení plochy smíšené obytné venkovské [SV] a plochy zeleně – zahrady a sady [ZZ] na poukazovaném pozemku třetí osoby přitom navrhovatel spojil s obavou, že následnou výstavbou na pozemku nelegální skládky může dojít k ohrožení jeho pozemků (např. sesunutím nestabilního podloží, zhoršením odtokových poměrů nebo zvýšeným přísunem toxických odpadních látek). Zároveň navrhovatel odkázal také na obecnou potřebu odpovědného hospodaření s povrchovými a spodními vodami.

186. K argumentaci navrhovatele, že má vymezení nadepsaných ploch nepřiměřeně zasáhnout do jeho práva na majetek a podnikání, soud nejprve uvádí, že tyto plochy nebyly vymezeny na žádném z pozemků ve vlastnictví navrhovatele, ale „toliko" v jejich sousedství. V této souvislosti je třeba opětovně poukázat na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, z něhož vyplývá, že aktivní věcná legitimace navrhovatele v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy je dána, „*pokud soud dospěje ke skutkovému a právnímu závěru o skutečném vztahu úpravy obsažené v napadené části opatření obecné povahy a právní sféry navrhovatele a zároveň o podstatné nezákonnosti napadené regulace obsažené v opatření obecné povahy posuzované z hlediska kompetenčních, procesních i hmotněprávních předpisů.*" V posuzovaném případě však navrhovatel vůči vymezení ploch Z14-SV a K3-ZZ uplatnil pouze obecné a v této fázi zcela spekulativní námitky o tom, že až následnou (případnou) výstavbou na pozemku ve vlastnictví třetí osoby může potenciálně dojít k ohrožení jeho pozemků. Tvrzení o nedostatcích a nezákonnostech napadeného územního plánu tak navrhovatel v dané části vyslovil bez toho, aby je vztáhl ke skutečnému dotčení jeho právní sféry. Z námitek navrhovatele totiž soudu není vůbec zřejmé, jak by jej mělo samotné vymezení daných ploch, v sousedství jím vlastněných pozemků, v užívání jeho majetku nově limitovat.

187. K výše popsanému je též případným znovu odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, ve kterém bylo vysloveno, že *„[o]becně vzato totiž vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím do vlastnictví jiných osob."* (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 2023, č. j. 4 As 239/2020-53). Podaný návrh na zrušení vymezené části územního plánu – konkrétně ploch Z14-SV a K3-ZZ – má však ve světle nadepsaných okolností spíše než návrh směřující k ochraně veřejných subjektivních práv navrhovatele povahu návrhu na ochranu veřejného zájmu či tzv. „politického nesouhlasu" s využitím dotčeného pozemku ve vlastnictví třetí osoby. Nejvyšší správní soud, jak bylo už výše doloženo odpovídající judikaturou, však při své rozhodovací činnosti opakovaně vymezil doktrínu minimalizace zásahů soudů ve správním soudnictví, pokud jde o pořizování a přijímání územního plánu. Soudy ve správním soudnictví tak nemohou bez dalšího přikročit ke zrušení napadeného územního plánu z důvodu, že politická vůle a přesvědčení určité části obyvatel dotčeného území (v této věci prezentovaná navrhovatelem) je jiná, než je vůle zastupitelstva obce. Soudu tudíž nepřísluší, aby posuzoval naznačené politické otázky, resp. za dané situace soud nemůže být k podanému návrhu rozhodcem věcného sporu o využití určitého území (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, nebo usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116).

188. Nadto soud zdůrazňuje a považuje v tomto ohledu za podstatné, že je-li smyslem územního plánu obecné uspořádání a stanovení limitů řešeného území, nemůže takovýto územní plán, resp. jeho část, zrušit jen proto, že jím – nadto pouze hypoteticky – může v budoucnu dojít k zásahu do vlastnických práv dotčených subjektů za situace, kdy tento zásah z tohoto územního plánu ještě není přímo dovoditelný (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2011, č. j. 2 Ao 4/2011-100). Úkol bdít nad respektováním práv dotčených subjektů se totiž tímto výsledkem procesu územního plánování nevyčerpává, nýbrž zůstává i v procesech dalších, jako

jsou např. řízení o vydání územních rozhodnutí, případně stavebních povolení (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2024, č. j. 7 As 56/2024-44).

189. Pouze pro úplnost pak soud v kontextu projednávané věci – resp. při existenci zjevně specifických místních poměrů – závěrem dodává, že Nejvyšší správní soud ve své judikatuře už dříve vyslovil, že *„již v průběhu procesu přijímání územního plánu by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány a preventivně tak bránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné. Ačkoliv možnost realizace konkrétního záměru je detailně prověřována až v rámci územního řízení, právní a za určitých okolností i faktický limit v území může být důvodem nezařazení takového území k určitému způsobu využití (srov. rozsudek ze dne 22. 1. 2021, č. j. 1 As 161/2019-56, a rozsudek ze dne 21. 6. 2012, č. j. 1 Ao 7/2011-526, obsahující obdobné závěry k zásadám územního rozvoje).“* (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37.

190. V důsledku veškerých nadepsaných skutečností týkajících se částečné nepřezkoumatelnosti a nezákonnosti namítaného územního plánu, a to ve vztahu ke konkrétním – dotčeným – pozemkům ve vlastnictví navrhovatele, tudíž soud ve věci uzavírá, že se jednalo o natolik zásadní vady řízení podle § 76 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 101b odst. 4 s. ř. s. a nezákonnosti dle § 78 odst. 1 s. ř. s., pro které bylo nutno výrokem I. rozsudku přistoupit podle § 101d odst. 2 věty první s. ř. s. k tímto výrokem specifikovanému zrušení části územního plánu, a to dnem právní moci tohoto rozsudku.

191. Nad rámec uvedeného soud zároveň upozorňuje na fakt, že vyjádření odpůrkyně k podanému návrhu již nebylo z povahy věci jakkoliv způsobilé nahradit samotné odůvodnění napadeného územního plánu. Nedostatky odůvodnění opatření obecné povahy totiž nelze zhojit až ve vyjádření k podanému návrhu (srov. přiměřeně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71, nebo usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74).

192. Vzhledem k již obsáhle popsanému soud ve věci zároveň uzavřel, že v mezích návrhových bodů týkajících se obecného vymezení zastavitelných ploch na území obce, vymezení ploch Z20-BI, Z10-VD, Z7-BI, K19-DS (cyklostezka C2), Z14-SV a K3-ZZ, vymezení lokálního biocentra LBC MBR 3 a vymezení lokálního biokoridoru LBK MBR 2, neshledal důvody pro částečné zrušení napadeného územního plánu, a tudíž výrokem II. rozsudku vyslovil, že se podaný návrh v tomto zbývajícím rozsahu zamítá (§ 101d odst. 2 věta druhá s. ř. s.).

193. O náhradě nákladů řízení poté soud rozhodl výrokem III. rozsudku ve smyslu § 60 odst. 1 věty druhé s. ř. s. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

194. Soud v tomto ohledu uvádí, že se z komentářové literatury k danému ustanovení s. ř. s. podává, že *„se lze s částečným úspěchem setkat i v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části, pokud soud zruší napadené opatření obecné povahy nebo jeho část v menším rozsahu, než požadoval navrhovatel. V případě částečného úspěchu ve věci má právo na náhradu nákladů ten účastník, jehož míra procesního úspěchu převažuje nad mírou procesního neúspěchu. Účastníku, který má na základě tohoto pravidla právo na náhradu nákladů řízení, se přizná náhrada části nákladů řízení ve výši odpovídající rozdílu mezi mírou procesního úspěchu a mírou procesního neúspěchu.“* (viz Kühn, Z., Kocourek, T. a kol.: *Soudní řád správní: Komentář.*, Systém ASPI, Wolters Kluwer, 2019, k § 60, nebo Blažek, T., Jirásek, J., Molek, P., Pospíšil, P., Sochorová, V., Šebek, P.: *Soudní řád správní – online komentář. 3. aktualizace.*, C. H. Beck, Praha: 2016, k § 60). Případným je též zmínit, že, *„částečný úspěch navrhovatele nastává tehdy, jestliže soud vyhověl větší části požadavků obsažených v petitu návrhu nebo těm významnějším z nich (např. zrušil-li dvě ze tří žalobou napadených rozhodnutí).“* (viz Potěšil, L., Šimíček, V. a kol.: *Soudní řád správní: Komentář.*, Systém ASPI, Nakladatelství Leges, 2014, k § 60).

195. Nejvyšší správní soud pak v rozsudku ze dne 20. 11. 2020, č. j. 10 As 214/2019-64, mimo jiné uvedl, že *„při své další úvaze se pak řídil klasickou civilní doktrínou náhrady nákladů řízení při částečném*

úspěchu ve věci (viz např. Drápal, L., Bureš, J.: Občanský soudní řád. Komentář. C. H. Beck, I. vydání, Praha 2009, komentář k § 142), která se uplatňuje i ve správním soudnictví. Podle ní je třeba určit poměr úspěchu obou účastníků a od úspěchu účastníka odečíst jeho neúspěch (tj. míru úspěchu druhé strany). Městský soud proto určil, že stěžovatel uspěl v bodě 3 své žádosti (úspěch 50 %), ale naopak neuspěl v bodě 5 své žádosti (neúspěch 50 %). Odečtením neúspěchu od úspěchu vznikne nula, proto nebyla stěžovateli přiznána žádná náhrada nákladů řízení."

196. Na tomto základě tedy soud v posuzované věci podle § 60 odst. 1 věty druhé s. ř. s. shledal, že navrhovatel byl úspěšný pouze částečně, a to v rozsahu částečného zrušení napadeného územního plánu výrokem I. rozsudku, avšak již nebyl úspěšný ve zbylé části podaného návrhu zamítnuté výrokem II. rozsudku. Dle názoru soudu tudíž za nastalé situace nelze jednoznačně stanovit, který z účastníků řízení byl více úspěšný. V posuzovaném případě se totiž jednalo o řešení otázky, která neumožňuje přesnou kvantifikaci míry procesního úspěchu (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 8. 1. 2025, č. j. 142 A 2/2023-116). S ohledem na veškeré popsané skutečnosti je proto soud toho názoru, že úspěch účastníků v tomto soudním řízení je v zásadě shodný, neboť odečtením neúspěchu od úspěchu navrhovatele v řešené věci ve své podstatě vyjde nula. Z tohoto důvodu tak bylo ve výroku III. rozsudku dle § 60 odst. 1 věty druhé s. ř. s. vysloveno, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení o návrhu.

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.

Ústí nad Labem 9. dubna 2025

JUDr. Petr Černý, Ph.D. v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Iva Tovarová.

Iva Tovarová
Digitálně podepsal Iva Tovarová
Datum: 2025.04.17 15:12:37 +02'00'