



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Alexandra Krysla a soudkyň Mgr. Miroslavy Kašpírkové a Mgr. Jany Komínkové v právní věci **navrhovatele TEPLA CZ, s.r.o.**, se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Sázavská 914/8, *zastoupeného JUDr. Pavlem Kolesárem, Ph.D., advokátem, se sídlem Praha 2, Francouzská 80/6*, proti **odpůrci Městu Teplá**, se sídlem Teplá, Masarykovo náměstí 1, *zastoupenému JUDr. Václavem Krondlem, advokátem, se sídlem Karlovy Vary, Jiráskova 2*, **v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu města Teplá ze dne 28.11.2012, který nabyt účinnosti dne 14.12.2012,**

t a k t o :

- I. Návrh se **z a m í t á .**
- II. Navrhovatel je povinen zaplatit odpůrci náklady řízení ve výši 3.146 Kč, do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám zástupce odpůrce JUDr. Václava Krondla, advokáta.

O d ů v o d n ě n í

I. Vymezení věci

1. Navrhovatel se jako vlastník v návrhu specifikovaných nemovitostí návrhem doručeným krajskému soudu dne 11.12.2015 domáhal zrušení opatření obecné povahy - územního plánu města Teplá, který byl vydán usnesením zastupitelstva odpůrce ze dne 28.11.2012 pod č. 7/2012 a nabyt účinnosti dne 14.12.2012 (*dále jen „Územní plán Teplá“*).

II. Důvody žaloby

A.

2. Navrhovatel návrh odůvodnil tím, že je vlastníkem areálu bývalé továrny Jitona (*dále též jen „předmětný areál“*), který se nachází na pozemcích uvedených v katastru nemovitostí na LV č. 49 pro k.ú. Klášter Teplá. Předmětný areál se skládá především z pozemků : p.č. 74, 80, 83, 310, 430/1 (výrobní haly, administrativní budovy a sklady, které nejsou provozovány); p.č. 422, 438 (rybníky); p.č. 218, 219 (zemědělské stavby) a p.č. 431/12, 431/15, 431/16 (orná půda a trvalý travní porost, využívané k zemědělské činnosti a výrobě).

3. Revitalizace předmětného areálu byla v průběhu let 2008-2015 několikrát konzultována navrhovatelem s představiteli odpůrce, a to 14.10.2008 se starostou p. P. Ch., 8.5.2009, 31.8.2009, se starostou p. M. K., 16.1.2013 se starostkou p. Č. a 18.9.2015 se starostou p. H. Obsahem těchto schůzek bylo projednání konkrétního budoucího možného využití areálu, přičemž navrhovatel byl opakovaně ujišťován o tom, že bude osobně přizván k veřejnému jednání, aby se mohl k podobě území vyjádřit, a to zejména s ohledem na fakt, že areál není v současné době využíván a navrhovatel nemá jiné aktivity v tomto regionu.

4. Náhodně při lustraci na katastru nemovitostí se navrhovatel v říjnu 2015 dozvěděl, že v mezidobí proběhla změna územního plánu, která fatálním způsobem změnila nejen využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, ale většinu těchto pozemků zatížila předkupními právy pro Českou republiku - Správu železniční dopravní cesty a pro město Teplá. Stávající stav využití jako plocha výroby se změnil a většina areálu byla zahrnuta jako plocha využití občanského vybavení - ostatní služby, veřejné prostranství – veřejná zeleň a okrajově vymezením plochy pro rodinnou rekreaci. Zásadní změnou je nové vymezení jako plocha dopravní infrastruktury - drážní doprava, která předpokládá železniční koridor pro regionální železniční trať mezi Teplou a Bezručicemi (napojení tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá-Bezručice). Trať bude vycházet z nádraží v Teplé, povede západně od Pivovarského rybníka napříč předmětným areálem přibližně na jihovýchodě, dále východně od Křepkovic a západně od Zahrádky na Bezručice. Do územního plánu byl dále zapracován koridor pro tuto trať (šířky 2 x 60m = 120m), a to dle jakési vyhledávací studie z listopadu 2008, zpracované pro objednatele Správu železniční dopravní cesty projektantem SUDOP Praha, a.s. V souběhu s touto železniční tratí povede cyklostezka Bezručice-Teplá. Vzhledem k tomu, že navrhovatel s takto stanoveným územním plánem nesouhlasil, neboť zásadně zasahuje do jeho hmotných práv, navrhoval jeho zrušení, resp. zrušení opatření obecné povahy.

B.

5. Námitky navrhovatele směřovaly proti železničnímu koridoru a cyklostezce procházejícím přes pozemky v jeho vlastnictví s tím, že územní plán tento koridor vymezuje jako plochu nadmístního významu a odvolává se na Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje vydané dne 16.9.2010 a účinné od 16.10.2009 (*dále jen „ZÚR KK“*), se kterými má být navržené řešení v souladu. S tímto závěrem navrhovatel nesouhlasil. Tvrdil, že v ZÚR KK není stanovena podoba uvedeného železničního koridoru natolik dostatečně určitě a konkrétně, aby mohl být v konkrétním územním plánu navržen. I kdyby soud dospěl k závěru, že ZÚR KK stanoví podobu železničního koridoru dostatečně určitě, je třeba doplnit,

že však již nestanoví potřebu propojení tratí Teplá – Bezručice jako tratí č. 149 a č. 175 a navržené propojení, které má být vedeno přes předmětný areál, nemá podklad v ZÚR KK, v čemž spatřoval navrhovatel rozpor s hmotným právem. V té souvislosti navrhovatel poukázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu (*dále též jen „NSS“*) ze dne 23.9.2009, čj. 1 Ao 1/2009-185 (všechny rozsudky Nejvyššího správního soudu v tomto rozsudku citované jsou dostupné na www.nssoud.cz – poznámka soudu), podle něhož „*obec nemůže ve svém územním plánu vymezit plochu nadmístního významu, která není vymezena v zásadách územního rozvoje [§36 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)] nebo v územním plánu velkého územního celku. Plochou nadmístního významu [§ 2 odst. 1 písm. h) uvedeného zákona] je i souhrn více ploch vymezených územním plánem, které mají místní souvislost a shodné funkční určení, pokud svým využitím podstatně a skutečně ovlivní území jiné obce.*“ Podle citovaného rozsudku je vymezení těchto ploch nadmístního významu pro pořizování územních plánů obcí závazné ve dvojím smyslu: pozitivním a negativním. V pozitivním smyslu jsou podle argumentace NSS nadřazenou územně plánovací dokumentací vymezené rozvojové plochy nadmístního významu pro územní plány obcí závazné tak, že obec je povinna tyto rozvojové plochy vymezené v nadřazené dokumentaci respektovat a vymezit je i ve svém územním plánu. V negativním smyslu jsou závazné tak, že obec ve svém územním plánu nemůže vymezit rozvojové plochy nadmístního významu, které v nadřazené územně plánovací dokumentaci obsaženy nejsou. A právě tato závaznost v negativním smyslu byla v rámci územního plánu porušena.

6. Dále navrhovatel namítal, že územní pás o šíři 120 m je stanoven výrazně nad rozsah požadovaný zvláštními právními předpisy. I ve vyjádření Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 17.8.2011, čj. ZN 2777/ZZ/11, se uvádí, že skutečný zábor zemědělské půdy stanovený kvalifikovaným odhadem předpokládá šířku 30 m (odhad šířky potřebného území je 22 m pro železnici a 8 m pro cyklotrasu), tedy právě poloviční. Železniční koridor má být v části veden přímo přes stávající budovy hal předmětného areálu, které tímto způsobem rozděluje. Navíc vedení cyklostezky přes areál soukromého vlastníka zcela znemožní užívání areálu jako jednoho hospodářského celku. Tyto důvody považoval navrhovatel za porušení zásady proporcionality, která je součástí konstantní rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu. V rozhodnutí NSS ze dne 27.9.2005, čj. 1 Ao 1/2005-98 se k testu proporcionality uvádí: „*Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“ A právě následek vzniklý v důsledku napadeného územního plánu pro navrhovatele - tedy rozdělení areálu na dvě části, neomezený přístup veřejnosti do tohoto areálu v důsledku železnice a cyklostezky a dále reálná nemožnost jakékoli rekonstrukce stávajícího areálu způsobená tím, že železniční koridor

a cyklostezka vede v části přes stávající haly, tím dochází prakticky k nejvyššímu možnému omezení navrhovatele na jeho vlastnických právech, jaké si lze představit. To platí tím spíše, že jakýkoli stavební zásah a úprava předmětného areálu vyžaduje značné finanční náklady a kupříkladu jen odstranění těchto staveb vyžaduje investici v řádech desítek až stovek milionů Kč. V důsledku územního plánu proto prakticky došlo ke znemožnění nakládání s předmětným areálem a jeho přestavbu, protože žádný investor patrně nepůjde do investice v řádech stovek milionů Kč, aby uvolnil a vyčistil pozemky areálu pro železniční koridor, cyklostezku a rekreační zónu a veřejnou zeleň. S tím souvisí i zřízená předkupní práva takřka na všech pozemcích navrhovatele.

7. Územní plán řeší prodloužení regionální železniční tratě z Bezdruzic do Teplé, jejíž trasa měla být ověřena územní studií. Dle údajné dohody mezi odpůrcem a zpracovatelem této jakési územní studie byla do územního plánu zapracována pouze 1 výsledná trasa nové železnice, a to západním obloukem kolem Pivovarského rybníka (viz str. 202 textové části územního plánu). Navrhovatel proto namítal též nepřezkoumatelnost územního plánu, když není zřejmé, o jaké studii se mělo jednat, a proč byla do územního plánu zařazena právě jakási varianta 1, která zasahuje do předmětného areálu navrhovatele, a s tím související porušení § 68 odst. 3 správního řádu. Z procesního hlediska navrhovatel rovněž namítal, že stanoviska dotčených orgánů byla zjevně měněna, ale nikoli způsobem dle správního řádu a stavebního zákona. Zejména ve stanoviscích ohledně vyjímání pozemků pro železniční koridor ze zemědělského půdního fondu (*dále jen „ZPF“*) není patrné, proč dotčené orgány změnily svůj původně odmítavý názor na vyjímání těchto pozemků ze ZPF (resp. doporučení je vůbec z územního plánu vypustit), ačkoli se v mezidobí (od roku 2008 do schválení územního plánu podmínky nezměnily, resp. jejich změna z těchto stanovisek, ani z územního plánu není patrná). Proto navrhovatel navrhoval, aby přezkumu soudem byla podrobena i tato nedostatečně odůvodněná změněná stanoviska dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF, neboť dle názoru navrhovatele nebyly splněny podmínky právních předpisů pro takto rozsáhlý zábor ZPF. V neposlední řadě měl navrhovatel zásadní pochyby o tom, že takto rozsáhlá změna území, včetně stanovení železničního koridoru, by se obešla například bez posouzení kumulativních a synergických vlivů plánovaných záměrů, či nerespektování posouzení vlivu koncepce nebo záměru na životní prostředí (SEA/EIA) apod. I v těchto skutečnostech spatřoval navrhovatel porušení práv a nezákonnost územního plánu.

8. Navrhovatel zásadně nesouhlasil se změnou stávajícího využití plochy výroby na nové využití občanského vybavení - ostatní služby, veřejné prostranství - veřejná zeleň a okrajově plocha pro rodinnou rekreaci. Uvedl, že si uvědomuje, že správní soudy posuzují, obdobně jako u klasické správní žaloby proti rozhodnutí, pouze zákonnost vydaného územního plánu, nikoliv jeho věcnou správnost a nemohou zasahovat do činností svěřených z povahy věci moci výkonné. Též si byl vědom, že stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování zůstává činností, do které správní soudy mohou zasahovat pouze minimálně. Na straně druhé správní soudy zjišťují, zda omezení, jež s sebou územní plán přináší, takovýto legitimní cíl sledují. Posuzují v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu obecnou přiměřenost regulace, její vhodnost, potřebnost, a zda zásahy jsou provedeny pouze v minimální nezbytné míře a nediskriminačním způsobem. Tedy, zda zásah do vlastnického práva je ještě přípustný, nebo zda již existuje zjevný nepoměr mezi využitím území (zpravidla veřejným zájmem na jeho využití) a omezením vlastnického práva. Právě takto zásadní změna nastala v poměrech navrhovatele, neboť předkupními právy

a veřejným užíváním de facto většiny z cca 40 ha pozemků předmětného areálu došlo k překročení míry a byl založen zjevný nepoměr mezi využitím území a omezením vlastnického práva navrhovatele způsobem vykazujícím až rysy diskriminace jednoho vlastníka, jehož vlastnické právo k předmětnému areálu je de facto degradováno na holé vlastnictví. V této souvislosti navrhovatel citoval z rozsudku NSS ze dne 11.12.2013, čj. 9 Aos 1/2012-48, který se sice týkal podrobnějšího regulačního plánu, avšak jeho závěry lze vztáhnout i na územní plány, podle něhož „z ústavní úpravy tak vyplývá povinnost odpůrce, aby v regulačním plánu našel spravedlivou rovnováhu mezi zájmy jednotlivce a zájmem obecným. Zájem obce na jednotném vzhledu však nemůže sloužit jako pouhý podklad pro omezení práv stěžovatelky. Dosah zájmu obce je zároveň určující pro nejvyšší přijatelnou míru možného omezení stěžovatelky. Jinými slovy, obec může práva stěžovatelky omezit jen potud, pokud je její zájem skutečně hodný ochrany. Přitom platí, že při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu (čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod). I zcela převažující zájem obce tak nemůže práva stěžovatelky omezit natolik, že by popřel podstatu a smysl práva na vlastnictví a jeho ochranu.“ Dle navrhovatele je třeba též přihlídnout k tomu, že řešené území veřejné zeleně a staveb občanské vybavenosti leží doslova „uprostřed polí“, kde minimálně v dohledné budoucnosti lze sotva veřejný zájem na takové regulaci shledávat. Navrhovatel sdílel názor vyjádřený v rozhodnutích NSS ze dne 15.10.2013, čj. 1 Aos 5/2013-45 a ze dne 12.1.2012, čj. 4 Ao 6/2011-91, že se proporcionalita posuzuje vždy individuálně s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu. To, co je ještě přiměřené v jedné konkrétní lokalitě, již nemusí být přiměřeným zásahem jinde. Tak například vymezení plochy veřejné zeleně v širším centru velkoměsta u významného dopravního uzlu, jež má sloužit jako bariéra pro snížení hlukové a emisní zátěže, bude zásadě proporcionality vyhovovat, zatímco vymezení plochy veřejné zeleně v malé obci, jejímž smyslem je pouze vykácení náletových stromů a obnovení pohledu na protilehlé části obce odpovídající stavu v 19. století, již této zásadě vyhovovat nemusí. Navrhovatel uzavřel, ať už důvody odpůrce pro takové řešení dané oblasti byly jakékoli, nejsou řádně v územním plánu zdůvodněny.

III. Vyjádření odpůrce k návrhu

9. Odpůrce navrhoval zamítnutí návrhu. Uvedl, že je navrhovatel vlastníkem předmětného areálu od 28.2.2001. Koridor pro propojení železniční tratě Bezručov-Teplá byl do návrhu Územního plánu Teplá převzat ze zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, a to v diferencované šířce 120-300 m a byl řešen pouze v jedné variantě. Proces pořizování územního plánu byl zdoluhavý vzhledem k tomu, že správní území města Teplá má 24 katastrálních území a že se jednalo o první územní plán zpracovaný na celé správní území. Stanoviska dotčeného orgánu zemědělského půdního fondu nebyla měněna, jak namítá navrhovatel, ale doplňována. Dohoda nastala až v červenci 2011 po vydání metodického doporučení zpracovaného Ministerstvem pro místní rozvoj, Odborem územního plánování (dále jen „MMR“) a Ministerstvem životního prostředí, Odborem ochrany horninového a půdního prostředí (dále jen „MŽP“).

10. Dále odpůrce uvedl:

1) K návrhu záměru Územního plánu Teplá zveřejněnému od 10.8.2007 do 10.9.2007 navrhovatel připomínky nepodal. Dne 31.10.2008 podal žádost o zařazení ploch do občanské vybavenosti (na jednání se starostou uvedl, že v předmětném areálu postaví domy pro

penzisty s parkem a sportovním zázemím). Na schůzkách se starosty mu bylo několikrát zdůrazněno, aby předložil podrobnější záměr, což neučinil a dále nesledoval pořizování Územního plánu Teplá.

2) Po schválení Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, které nabyly účinnosti dne 16.10.2010, byl upravený posouzený návrh územního plánu vystaven k nahlédnutí na stránkách města a vlastníci pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami mohli podat námitku, kterou navrhovatel nepodal.

3) Městský úřad zveřejnil v době od 1.7.2014 do 31.12.2014 výzvu pro občany pro pořízení změny č. 1 Územního plánu Teplá. Ze strany navrhovatele nebyl učiněn žádný návrh.

4) V květnu 2015 zveřejnil Krajský úřad Karlovarského kraje veřejnou vyhlášku, kterou oznámil návrh Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, kde mohl každý uplatnit připomínku. Navrhovatel připomínku nepodal.

5) Navrhovatel se dlouhodobě o předmětný areál nestará, v průběhu let 2001-2016 byl objekt zdevastován a odpojen od inženýrských sítí.

6) Metodika územního plánování podle nového stavebního zákona je MMR na základě judikatury neustále zpřesňována. Na podzim roku 2014 MMR na školeních pro pořizovatele územně plánovací dokumentace prezentovalo zcela novou metodiku vymezování koridorů dopravní a technické infrastruktury. Byly zavedeny pojmy „průhledný koridor“ pro technickou infrastrukturu (koridor pouze překrývá šrafováním funkční využití území pod ním, které je závazné), a dále pojem „neprůhledný koridor“ (plně funkční pro dopravní infrastrukturu). V případě neprůhledného koridoru pro dopravní infrastrukturu je dle této metodiky nutno ve výroku textové části územního plánu uvést využití zbývajících částí vymezeného koridoru, která nebude využita pro realizaci určené stavby, např. nevyužitá území bude zapojeno do nezastavěné kulturní krajiny - NP, NZ, NL ..., rozvojové zastavitelné plochy v kontaktu s koridorem mohou být rozšířeny do koridoru až k ochrannému pásmu zrealizované dopravní stavby. Vzhledem k tomu, že tato zcela nová metodika zapracování koridorů do územních plánů byla zveřejněna několik let po vydání Územního plánu Teplá, v textové části výroku Územního plánu Teplá opravdu chybí podmínky využití zbývajících území koridoru po výstavbě konkrétní trasy železnice.

11. Své vyjádření odpůrce doplnil v právním zastoupení a poukázal na tu skutečnost, že navrhovatel neuplatnil svá práva vyplývající z § 171-173 správního řádu, zejména neuplatnil své připomínky, resp. námitky, ve lhůtách stanovených uvedenými ustanoveními správního řádu., přičemž v správním řádu je v § 172 odst. 5 uvedeno, že zmeškání takového úkonu nelze prominout. Dále odpůrce poukázal na to, že návrh na zrušení opatření obecné povahy byl podán navrhovatelem 3 dny před uplynutím této lhůty, proto se zdá být účelovým, a to i vzhledem k tomu, že se navrhovatel o pozemky, jichž se opatření obecné povahy týká, nestará a dosud se o ně nezajímal.

IV. Posouzení věci krajským soudem

12. Podle § 101a odst. 1 věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „s.ř.s.“ nebo „soudní řád správní“*) je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že předpokladem úspěchu v řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo

jeho části je, aby bylo prokázáno, že byl navrhovatel opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech.

13. Podle § 101b odst. 3 s.ř.s. *při přezkoumání opatření obecné povahy vychází soud ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy*. Podle § 101d odst. 1 s.ř.s. *při rozhodování je soud vázán rozsahem a důvody návrhu*.

14. Petitem návrhu je navrhováno, aby „soud výše uvedený územní plán, resp. opatření obecné povahy, které bylo dne 28.11.2011 usnesením zastupitelstva odpůrce pod č. 7/2012 vydáno a kterým byl vydán Územní plán Teplá, č.j. 5451/2012, který nabyl účinnosti dne 14.12.2012, *z r u š i l*.“ Námitky navrhovatele v návrhu však směřují výhradně do té části Územního plánu Teplá, kde se nachází areál bývalé továrny Jitona, resp. pozemky ve vlastnictví žalobce. Jedná se o pozemky zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb na listu vlastnictví 49 pro katastrální území Klášter Teplá. Seznam nemovitostí na uvedeném listu vlastnictví obsahuje stavební parcely p.č. 74, 80, 83, 217, 218, 219 (součástí pozemku je stavba), 310 (součástí pozemku je stavba, 311 a 312 (součástí pozemku je stavba. Dále jsou zde uvedeny pozemkové parcely p.č. 391, 421/1, 422, 424, 430/1, 430/2, 431/1, 431/3, 431/4, 431/5, 431/12, 431/13, 431/15, 431/16, 431/17, 438, 443/3. Uvedeny jsou stavby bez čísla popisného či evidenčního, a to průmyslové objekty na stavebních pozemcích p.č. 83, 217, 80, 218, 74, 311. V návrhu navrhovatel tvrdí, že byl zkrácen na svých právech napadeným opatřením obecné povahy. Soud byl při rozhodování o návrhu na zrušení opatření obecné povahy (Územního plánu Teplá) jako celku vázán podle § 101d odst. 1 s.ř.s. rozsahem a důvody návrhu. Posuzoval proto důvodnost návrhu a s tím související námitku nezákonnosti napadeného opatření obecné povahy jen v rozsahu navrhovatelem tvrzených důvodů o zásahu do jeho veřejných subjektivních práv. Pokud by soud shledal návrh důvodným, zrušil by tu část opatření obecné povahy - Územního plánu Teplá, kterou by byl navrhovatel na těchto svých právech zkrácen, a nikoli celý Územní plán Teplá.

15. Uvedený závěr je opřen o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.10.2007, č.j. 2 Ao 2/2007-73, podle něhož: „*Nejvyšší správní soud se při hodnocení zákonnosti změny územního plánu řídí zásadami proporcionality a zdrženlivosti a podle okolností konkrétní věci může zrušit i jen jeho část, pokud charakter napadaného aktu takového rozdělení umožňuje.*“

16. Pro orientaci soud uvádí ortofotomapu pozemků ve vlastnictví žalobce v dané lokalitě.



17. Podle § 101b odst. 1 s.ř.s.: *Návrh lze podat do 3 let ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout.* Na posouzení důvodnosti návrhu nemá vliv skutečnost, že byl žalobcem podán k soudu dne 11.12.2015 a lhůta 3 let, ve které bylo možné podle § 101b odst. 1 s.ř.s. návrh podat, uplynula dnem 14.12.2015.

18. Podle 101b odst. 2 věty první s.ř.s.: *Návrh kromě obecných náležitostí podání (§ 37 odst. 2 a 3) musí obsahovat návrhové body, z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje navrhovatel opatření obecné povahy nebo jeho část za nezákonné.* Jak bude dále uvedeno, posuzoval soud návrhové body jednak z pohledu citovaného ustanovení, jednak na základě skutečnosti, že námitky vůči Územnímu plánu Teplá, kterými žalobce argumentuje v návrhu na zrušení tohoto opatření obecné povahy, jsou námitkami uplatněnými až v návrhu podaném ve smyslu § 101a odst. 1 s.ř.s. ke krajskému soudu.

19. Navrhovatel v návrhu tvrdí, že v průběhu let 2008 – 2015 několikrát konzultoval s představitelem města Teplá revitalizaci předmětného areálu s cílem projednat jeho konkrétní budoucí možné využití, přičemž byl opakovaně ujišťován, že bude osobně přizván k veřejnému jednání, aby se mohl k podobě území vyjádřit, a to zejména s ohledem na fakt, že areál nebyl dlouhodobě využíván. Odpůrce ve vyjádření k návrhu tvrdí, že je navrhovatel vlastníkem předmětného areálu od 28.2.2001, aniž by zde provozoval jakékoliv aktivity, aniž by areál udržoval, proto tento chýtrá. Žádost o zařazení ploch areálu do ploch občanské vybavenosti podal navrhovatel dle odpůrce dne 31.10.2008 a na jednání se starostou uvedl, že v předmětném areálu postaví domy pro penzisty s parkem a sportovním zázemím, podrobnější záměr však nepředložil, ačkoliv k tomu byl vyzván. Navrhovatel nesdělil svůj záměr s předmětným areálem ani po účinnosti Územního plánu Teplá, která nastala dne 14.12.2012, jak je zřejmé z vyjádření odpůrce výše (viz odst. 10).

20. Navrhovatel v návrhu nezpochybňuje, že předmětný areál nevyužívá k průmyslové činnosti, resp. jej nevyužívá vůbec. Netvrdí, že by předložil městu Teplá jakýkoli konkrétní záměr využití předmětného areálu, který by nebyl respektován (zapracován do územního plánu). Pokud navrhovatel namítá, že byl představitelem města Teplá ujišťován, že bude osobně přizván k veřejnému jednání, aby se mohl k podobě dotčeného území vyjádřit, pak je nutno konstatovat, že povinnost pořizovatele územního plánu přizvat k veřejnému jednání v rámci procesu pořizování územního plánu konkrétní vlastníky dotčených nemovitostí jinak než veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce, zde městského úřadu, resp. na více úředních deskách v dané lokalitě, nevyplyvá ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2012, tedy ve znění účinném v době, kdy nabyl územní plán města Teplá dne 14.12.2012 účinnosti (*dále jen „stavební zákon“*), podle něhož bylo při přípravě územního plánu postupováno (viz zejména §§ 20-22 a § 52 stavebního zákona). Tato povinnost nevyplyvá ani z ustanovení § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „správní řád“*), kde je upraven procesní postup při vydávání opatření obecné povahy.

21. Na základě obsahu návrhu, obsahu vyjádření odpůrce k návrhu a zejména odůvodnění Územního plánu Teplá činí soud nesporným, že navrhovatel v průběhu pořizování územního

plánu neuplatnil žádné připomínky ani námitky. Neuplatnil námitky ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, resp. veřejně prospěšných opatření, ani námitky podle § 52 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož *nejpozději při veřejném projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou*. V souladu se správním řádem lze konstatovat, že navrhovatel neuplatnil ve smyslu § 172 odst. 4 správního řádu písemné připomínky ani na veřejném projednání ústní připomínky a nepostupoval ani podle § 172 odst. 5 věta první a druhá správního řádu, kde je stanoveno, že *vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout*. Podstatný je proto závěr, že navrhovatel neuplatnil žádné připomínky v průběhu pořizování Územního plánu Teplá ani písemně odůvodněné námitky ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění.

22. Otázku, zda může být osoba, která během přípravy územního plánu nepodala připomínky ani námitky, procesně legitimována k tomu, aby územní plán po jeho schválení napadla ve správním soudnictví řešil rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 16.11.2010, čj. 1 Ao 2/2010 – 116, publikovaném pod č. 2215/2011 Sb. NSS., v němž uvedl, že *„úspěch návrhu rozhodující měrou závisí na tom, zda v řízení bude prokázáno, že navrhovatel skutečně, dle svých tvrzení, byl na svých právech zkrácen přijatým opatřením obecné povahy“*. Rozšířený senát konstatoval, že *„procesní pasivita navrhovatele ve fázích řízení předcházejícího přijetí opatření obecné povahy může být způsobena faktory subjektivními i objektivními. Její význam pro úspěšnost návrhu posoudí soud s přihlédnutím ke všem individuálním okolnostem případu, a to při zkoumání procesního postupu správního orgánu, při hodnocení případného rozporu opatření obecné povahy s právními předpisy, jakož i při hodnocení přiměřenosti zásahu do práv a povinností navrhovatele“*. Z uvedeného je zřejmé, že není upraveno obecně platné pravidlo, jak postupovat při zjištění, že byl navrhovatel v procesu přijímání územního plánu a ve lhůtě stanovené pro podání námitek po jeho přijetí pasivní. Jak uvedl dále Nejvyšší správní soud v citovaném usnesení rozšířeného senátu: *„Podstatnou roli tu hrají konkrétní okolnosti, za kterých byl navrhovatel v předchozím řízení pasivní. Může tak dojít i k tomu, že i ve vztahu k totožnému územnímu plánu může být předchozí pasivita různých subjektů hodnocena odlišně, v závislosti na konkrétních okolnostech, které mohou tuto pasivitu částečně osvětlit. Není tedy vyloučeno, aby i přes pasivitu navrhovatele soud shledal za určitých okolností takové nedostatky napadeného opatření obecné povahy, že pro ně zhodnotí příslušné body návrhu jako důvodné. Ke zrušení územního plánu by soud měl přistoupit tehdy, pokud jeho přijetím došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.“* Rozšířený senát tedy dospěl k jednoznačnému závěru, že samotná procesní pasivita navrhovatele ve fázích přípravy územního plánu nemůže vést k tomu, že by soud návrh bez dalšího odmítl pro nedostatek procesní legitimace navrhovatele.

23. Rozšířený senát v citovaném usnesení vysvětluje, že jeho rozhodnutí je motivováno zejména obavou, aby příliš přísné podmínky návrhové legitimace nevedly v některých procesních situacích k nesprávným konečným závěrům o věci samotné. Jako příklady uvádí

řadu situací, kdy by pro navrhovatele bylo vzhledem k okolnostem mimořádně těžké či dokonce nemožné své výhrady ke zvolenému řešení během procesu pořizování územního plánu uplatnit (srov. odstavce 18 až 21 citovaného usnesení). Rozšířený senát však zdůraznil, že „pokud účastník ... mohl při přiměřené péči o svá práva podat věcné námitky či připomínky proti správnosti připravovaného řešení a bez objektivních důvodů tak neučinil, nemůže Nejvyšší správní soud bez závažných důvodů porušit právní jistotu dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územního plánu a nyní tento územní plán respektují. Mohlo by tím docházet k situacím, že by účastníci v průběhu přípravy neaktivní měli výhodnější postavení a jejich práva by byla chráněna ve větší míře než práva účastníků, kteří svá práva zákonem předpokládaným způsobem hájili.“ Řízení před soudem podle rozšířeného senátu „není nástrojem rozhodování věcných sporů o využití území; tyto spory zásadně mají být vypořádány v řízení před správními orgány a s využitím příslušného instrumentária správního procesu. Soud proto při návrhu mířícímu proti ‚nesprávnosti‘ přijatého řešení koriguje principiálně toliko ta pochybení, která znemožnila účastníkům procesu takových instrumentů využít.“

24. Soud vycházel ze zjištění, že navrhovatel v návrhu, kromě tvrzeného ujištění ze strany různých představitelů města Teplá o tom, že bude osobně přizván k veřejnému jednání o návrhu územního plánu, ničím jiným svoji pasivitu po celou dobu při pořizování Územního plánu Teplá neodůvodňoval. Za situace, kdy sám uvádí, že od roku 2008 několikrát konzultoval revitalizaci předmětného areálu s představiteli města Teplá, což odpůrce nezpochybnuje, muselo být navrhovateli známo, že je v daném území pořizován územní plán, přesto se v průběhu let o pořizování územního plánu nezajímal a ačkoliv byl při uvedených konzultacích opakovaně představiteli města Teplá vyzván, aby předložil konkrétní záměr, tento nepředložil. Pokud tvrdí, že jeho konzultace s představiteli města Teplá probíhaly až do roku 2015, pak toto své tvrzení neprokazuje konkrétními důkazy, ze kterých by bylo zřejmé, že se v období od roku 2008 do roku 2012, kdy územní plán nabyl účinnosti, procesu pořizování územního plánu chtěl zúčastnit, ale zabránily mu v tom konkrétní subjektivní důvody, či objektivní důvody spočívající např. v procesním pochybení při přijímání územního plánu, které by v návrhu popsal. Nic takového navrhovatel v návrhu netvrdil. Soud proto uzavírá, že na straně navrhovatele nebyl soudem zjištěn žádný subjektivní ani objektivní důvod, který by navrhovateli znemožnil se procesu pořizování daného územního plánu zúčastnit.

25. Rozšířený senát sice učinil závěr, že soudní přezkum opatření obecné povahy může navrhovat i navrhovatel, který proti územnímu plánu během jeho přípravy nebrojil, avšak na jeho věcnou legitimaci (tedy důvodnost návrhu) musí mít tato skutečnost zpravidla fatální dopad, nepřesvědčí-li soud, že svá práva ve správním procesu z objektivních důvodů uplatnit nemohl. Rozšířený senát ponechal nedotčeny závěry svého rozsudku ze dne 18.11.2009, čj. 9 Ao 2/2009 - 54, publ. pod č. 2008/2010 Sb. NSS, jehož právní věta zní: „Námitkou omezení vlastnických a jiných věcných práv spočívající v určení jiného funkčního využití pozemků v novém územním plánu obce se soud může na návrh vlastníka takových pozemků zabývat v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. pouze tehdy, vyslovil-li vlastník dotčených pozemků (navrhovatel) v procesu přijímání a schvalování nového územního plánu obce své námitky nebo připomínky proti novému funkčnímu využití pozemků, a tedy obci umožnil se s těmito výhradami seznámit a reagovat na ně prostřednictvím vypořádání námitek nebo připomínek

dle § 53 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006.“ Tyto závěry se totiž vztahují na věcnou legitimaci navrhovatele.

26. Z uvedených pozic vychází i další judikatura Nejvyššího správního soudu, která na závěry rozšířeného senátu navázala (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13.5.2014, 6 Aos 3/2013 – 29). Judikatura dospěla k obecnějšímu poznatku, že zkoumat proporcionalitu řešení zakotveného v územním plánu může soud pouze v případě, že se k ní již vyjádřil odpůrce v procesu přípravy územního plánu na základě podané námítky či připomínky. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 7.10.2011, čj. 6 Ao 5/2011-43 totiž *„není možné po soudu požadovat, aby provedl odbornou úvahu ve směru vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu a ochrany vlastnictví navrhovatelů, aniž by tuto úvahu před ním provedl příslušný správní orgán. Nejvyšší správní soud by takovýto postup považoval za rozporný s ústavní zásadou dělby moci, s právem na samosprávu i s ochranou právní jistoty dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územně plánovací dokumentace a nyní tuto územně plánovací dokumentaci respektují.“* V této kauze, která může být inspirativní i pro zhodnocení nyní posuzovaného případu, Nejvyšší správní soud konkrétně uvedl: *„Napadené opatření obecné povahy se nevypořádává s výhradami uvedenými v odborném posudku (bod 8) nebo nevysvětluje vedení koridoru přes všechny dotčené citlivé oblasti (bod 6). Odpůrce se však s těmito výhradami nevypořádává proto, že je navrhovatelé včas nevznesli, tyto výhrady mu nebyly ve stanovené době a stanovenými procedurami předloženy.“* Nejvyšší správní soud zde také poukázal na svou předchozí judikaturu, podle níž *„obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území ... je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. bod 114 rozsudku ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010 - 103). Nejvyšší správní soud poukázal ve své předchozí judikatuře i na to, že se při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73, publikovaný pod č. 1462/2008 Sb. NSS). Ke zrušení územně plánovacího opatření obecné povahy by měl proto soud přistoupit, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.“*

27. Uvedené obecné zásady, kterými soudní moc sama sebe omezuje v příliš aktivistickém zasahování do práva na samosprávu, podporuje i nálezný Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1669/11 ze dne 7.5.2013, kde Ústavní soud v případě, kde se navrhovatel aktivně procesu přípravy územního plánu účastnil, uzavřel: *„Požadavky, vznášené Nejvyšším správním soudem vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku, uplatněnými proti územnímu plánu, nesmí být přemrštěné. Takové přehnané požadavky jsou výrazem přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů; lze je hodnotit jako nepřijatelný zásah do práva na samosprávu.“*

28. Lze tedy shrnout, že pokud navrhovatel námítky ani připomínky v rámci přípravy územního plánu nepodal, soud se otázkou proporcionality přijatého řešení zabývat nemůže. Rozhodoval by o dané otázce „v první linii“, a nahrazoval tak činnost pořizovatele územního

plánu. Jinak řečeno, „pokud účastník řízení bez objektivních důvodů neuplatní řádně své námitky, sám se tímto nedůsledným přístupem zbavuje možnosti, aby jeho námitky byly náležitě vypořádány orgánem přijímajícím napadené OOP a aby poté o zákonnosti takového vypořádání rozhodl soud“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. září 2013, č. j. 8 AOs 2/2012 - 59, obdobně též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. srpna 2012, č. j. 1 Ao 1/2010 - 264, odstavec 161). Ke zrušení opatření obecné povahy však může soud přikročit i přes procesní pasivitu navrhovatele tehdy, pokud převáží důvody pro zrušení nad právní jistotou osob jednajících v důvěře v přijaté změny. Závažné důvody pro zrušení územního plánu představuje porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy (srov. rozsudek ze dne 18.1.2011, č. j. 1 Ao 2/2010 - 185). Z tohoto náhledu vychází ve své judikatuře též Ústavní soud, který v nálezu sp. zn. I. ÚS 1472/12 ze dne 9.12.2013 uvedl: „Namítali-li navrhovatelé v projednávané věci nezákonnost jimi napadeného opatření obecné povahy – a nikoliv pouze nepřiměřený zásah do svých chráněných zájmů – měl (se) Nejvyšší správní soud ... jejich námitkami věcně zabývat – za předpokladu, že by tím nebyla zatížena práva jiných subjektů.“ Pro další úvahy je podstatné uvědomit si, že závažné důvody pro zrušení územního plánu může soud zohlednit především v rámci třetího a čtvrtého kroku algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, kdy hodnotí územní plán z hlediska jeho zákonnosti (viz výše citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 1/2010 - 264).

29. Navrhovatel spatřuje nezákonnost napadeného opatření obecné povahy zejména v umístění železniční tratě Teplá – Bezručovice napříč areálu bývalé továrny Jitona, nyní areálem ve vlastnictví navrhovatele. Dle navrhovatele „obec ve svém územním plánu nemůže vymezit rozvojové plochy nadmístního významu, které v nadřazené územně plánovací dokumentaci obsaženy nejsou.“ Navrhovatel namítá, že tato závaznost byla v rámci územního plánu porušena. Uvedenou námitku navrhovatele shledal soud nedůvodnou.

30. Podle § 36 stavebního zákona zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochy a koridory, s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (dále jen "územní rezerva"). Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíšu a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje (odst. 1). Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií, nebo uložit pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách ve využití vybraných ploch nebo koridorů; v tomto případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu. Zásady územního rozvoje mohou stanovit podmínku vydání regulačního plánu krajem a podmínky pro jeho pořízení jen v dohodě s dotčenými obcemi (odst. 2). Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich

naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí (odst. 3). Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu (odst. 4). Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území (odst. 5). Navrhovatel v souvislosti s uvedeným ustanovením stavebního zákona odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23.9.2009, čj. 1 Ao 1/2009 – 185 (viz výše odst. 5), ze kterého pro danou právní věc vyplývá, že město Teplá nemohlo ve svém územním plánu vymezit plochu nadmístního významu, která by nebyla vymezena v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje.

31. V daném případě bylo nutno zjistit, zda byla plocha nadmístního významu – plocha dopravní infrastruktury – drážní doprava – propojení tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá – Bezručovice vymezena v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje. Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, byly schváleny zastupitelstvem Karlovarského kraje usnesením č. ZK 223/09/10 ze dne 16.9.2010 a jsou účinné od 16.10.2010 - viz http://www.kr-karlovarsky.cz/samosprava/dokumenty/Stranky/koncepce/seznam/UPDK/up_vuc_kk.aspx (dále též jen „ZÚR KK“). Pozemky ve vlastnictví žalobce se nacházejí v obci Teplá, v k.ú. Klášter Teplá.

32. Ve výrokové části ZÚR KK je v kapitole **b. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí** uvedeno pod nadpisem **2 Vymezení nadmístních rozvojových oblastí** uvedena jako nadmístní rozvojová oblast subregionálního významu: 2.2.5 SO5: Teplá; oblast zahrnující katastry: Klášter Teplá, Teplá. Pod nadpisem **3. Podmínky pro rozhodování o změnách v území v nadmístních rozvojových oblastech** je v rámci podbodů 3.2. subregionálního významu uvedeno v odstavci **3.2.2 v rozvojových oblastech SO5 (Teplá) budou vytvářeny územní podmínky pro podnikání v oblasti ekologického zemědělství, předpoklady pro poskytování ozdravných pobytů v přírodě ve spojení s aktivitami pro rekonvalescenci psychické i fyzické stránky organismu (agro-..., cyklo-..., hipo-... turistika) – dále jen tzv. měkké lázeňství (nejedná se o lázeňskou péči ve smyslu zákona č. 164/2001 Sb.) s cílem zajistit předpoklady pro zvýšení nabídky pracovních příležitostí a posílit hospodářsky a sociálně dlouhodobě slábnoucí oblast.**

33. V kapitole **c. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu** je v části **2. Specifické oblasti nadregionálního významu vymezené návrhem ZÚR KK** uvedeno: V rámci ZÚR KK jsou v návaznosti na specifikaci dalších úkolů podle Politiky územního rozvoje 2008 vymezeny specifické oblasti nadregionálního významu, které vykazují relativně vyšší míru problémů z hlediska udržitelného rozvoje území, především s ohledem na nízkou hustotu osídlení a problémy spojené s výrazným sociálním a hospodářským útlumem. Rozsah problémů těchto oblastí přesahuje hranice uvedených obcí i kraje, ovlivňuje vyvážený udržitelný rozvoj jihovýchodní okrajové části Karlovarského kraje a okrajových segmentů sousedních krajů Ústeckého, Plzeňského a Středočeského. Za zásadní problémy se považují: vysoká míra nezaměstnanosti, nevyvážená vzdělanostní struktura, nízká úroveň mezd a omezená mobilita obyvatel za prací. **Jedná se o následující oblasti: 2.2 SH2 Tepelsko – Toužimsko** (dle PUR 2008 Mariánské Lázně) specifická oblast nadregionálního významu s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti vymezená v rozsahu správních území obcí: ... Teplá ... **2.3** Ve specifických oblastech SH1 a SH2 budou vytvářeny podmínky pro

rozvoj ekonomické sféry a sociální soudržnosti formou zajištění územních předpokladů pro: **2.3.1** zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury; **2.3.2** zkvalitnění občanské infrastruktury; **2.3.3** zkvalitnění sféry školství a vzdělávání; **2.3.4** rozvoj podnikání; **2.3.5** podporou rozšíření nabídky služeb v oblasti tzv. „měkkého lázeňství“ a rekreace; **2.3.6** koordinaci zájmů plynoucích z překryvu vymezení jiných druhů specifických oblastí.

34. V téže kapitole **c** je v části **5. Specifická oblast rekreace a cestovního ruchu** uvedeno, že problematika související s těmito oblastmi nadmístního významu přesahuje hranice jednotlivých obcí; specifické oblasti zahrnují krajinné segmenty a sídla s vyšší koncentrací vybavenosti a služeb ve sféře rekreace a cestovního ruchu; **5.1 ZÚR KK vymezují tyto specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu: 5.1.1 SR1 Tepelsko – oblast nadmístního významu je vymezena v rozsahu katastrálních území: Teplá ... Klášter Teplá ...** **5.3 Ve specifických oblastech rekreace a cestovního ruchu budou zajištěny územní předpoklady pro: 5.3.1** Dlouhodobé zachování a aktivní rozvoj potenciálů cestovního ruchu a rekreace, to je zvláště přírodních kulturních a civilizačních hodnot území; **5.3.2** zkvalitnění služeb ve sféře cestovního ruchu a rekreace a jejich propojení s nabídkou lázeňských služeb na území kraje; **5.3.3** podporu rozšíření nabídky služeb v oblasti tzv. měkkého lázeňství a rekreace (např. agroturistika, ...); **5.3.4** lokalizaci nových sportovních a sportovně rekreačních zařízení (areály zimních sportů, golfová hřiště, ...apod.); **5.3.5** koordinaci zájmů plynoucích z překryvu vymezení jiných specifických oblastí; **5.4** Z vymezení specifických oblastí rekreace a cestovního ruchu nevyplývá, že ve zbývajících oblastech kraje nebudou rekreace a cestovní ruch provozovány. Vymezení těchto oblastí nadmístního významu deklaruje, kde jsou pro rekreaci a cestovní ruch z hlediska celokrajských územních souvislostí optimální podmínky, resp. kde je žádoucí – při dodržení zásad obecné ochrany životního prostředí, přírody a krajiny, respektování kulturních a civilizačních hodnot území – dlouhodobou územní stabilizaci těchto aktivit rozvíjet a podporovat důrazněji.

35. V kapitole **d. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv** jsou uvedeny pod označením **d.02.2 Plochy a koridory veřejné infrastruktury** a v části **1 Dopravní infrastruktura** konkrétně **1.2 Železniční doprava** je uvedeno, že **koncepte železniční dopravy zahrnuje systém následujících železničních tratí: 1.2.4** Nově navrhovanou železniční trať je vybudování propojení železničních tratí mezi Bezručicemi a Teplou.

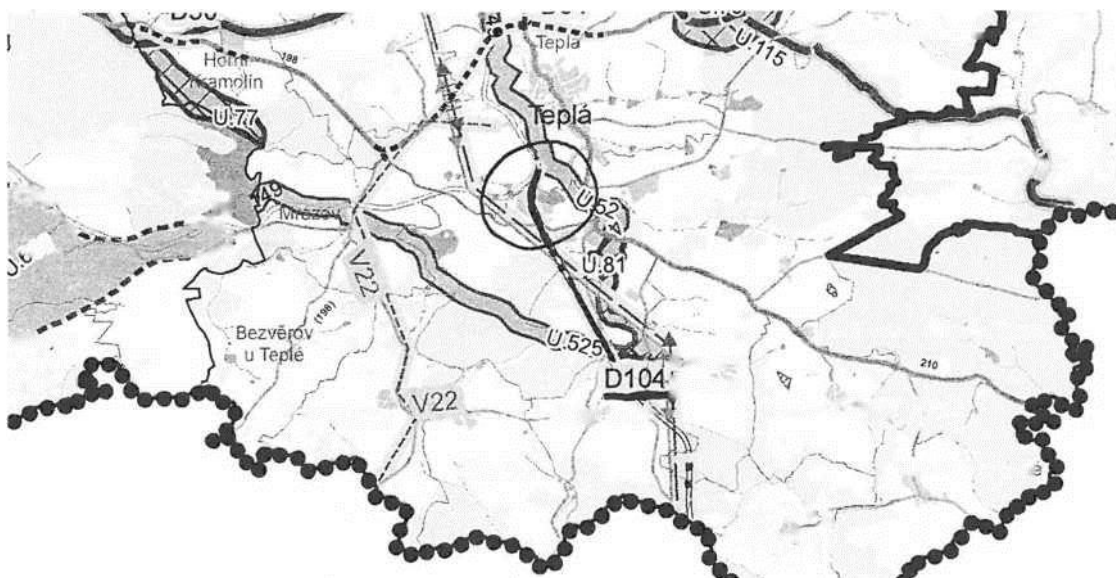
36. V kapitole **g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** je v části **g.01 Veřejně prospěšné stavby** uvedena **Železniční doprava**, kde je v tabulce uvedeno číslo VPS: **D.104**; Trať: 149, 175; Popis: **propojení tratí 149 a 175 v úseku Teplá – Bezručice** (viz str. 55 ZÚR KK). V této kapitole jsou dále uvedeny obecné podmínky pro realizaci záměrů nadmístního významu řešených v rámci ZÚR KK a následně je v přehledu obcí, jichž se tyto podmínky týkají, uvedeno: **Teplá veřejně prospěšné stavby: ... D104 ...**

37. V kapitole **h. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména**

s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury je uvedeno: 1. Územní plány musí být koordinovány se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje i s územními plány sousedních obcí – a to zejména ve sféře záměrů nadmístního významu, které jsou řešeny v rámci ZÚR KK. Dále je v této kapitole uvedeno, že záměry nadmístního významu řešené v rámci ZÚR KK se týkají správních území obcí ... Teplá ... veřejně prospěšné stavby: ... D104

38. V odůvodnění ZÚR KK je pak uveden kvalifikovaný odhad záboru zemědělského půdního fondu, krom jiných pro koridor železniční dopravy – plochy nadmístního významu, které mají regionální a vyšší význam. Uvedeno je, že z hlediska ochrany půdního fondu tento odhad neznámá, že les a zemědělská půda do nich zahrnutá je v celém rozsahu navržena k odnětí. V části **O.e.2.3 Dopravní stavby - Železniční koridory** je uvedeno, že technické podmínky pro realizaci železničních tratí jsou náročné a výrazně ovlivněné umístěním záměru. Ochrana zemědělského půdního fondu těchto staveb nemůže být zařazena mezi limitující kritéria. Z hlediska hodnocení se jedná o minimální zábor nebo převažuje jejich vedení v zastavěném území. V rámci upraveného návrhu ZÚR KK je zapracována změna trasy přeložky železniční tratě - propojení tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá - Bezručice (D.104). Vyšší podíl dotčené I. třídy ochrany je u záměrů ... D.104 ... Jedná se však o relativně malou výměru zemědělské půdy (do cca 8 ha) – v tabulce je uveden záměr D.104, trať 149 a 175, přeložka železniční trati – propojení tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá – Bezručice a uveden je rozsah a % záboru zemědělského půdního fondu. V části **O.f.3 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu (ke kap. d)** je pod nadpisem **O.f.3.2 Zdůvodnění ploch a koridorů veřejné infrastruktury (ke kap. d.02.2)** je uvedena **KONCEPCE DOPRAVY** a konkrétně **Železniční doprava**, kde je uvedeno krom jiného, že jedinou nově navrhovanou železniční tratí je zvažované dobudování spojky mezi Bezručicemi a Teplou, které má zlepšit obslužnost Tepelska.

39. V grafické části ZÚR KK je uveden seznam výkresů. Nachází se zde pod č. **5 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**. Pro orientaci zde soud umístil detail tohoto výkresu týkající se záměru nadmístního významu D.104, propojení tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá – Bezručice. Ve výkresu je dle legendy trasa záměru označena dvojitou tenkou čarou. Soudem byla pro přehlednost tato tenká dvojitá čára zvýrazněna a kruhem byl označen areál bývalé továrny Jitona, tedy pozemky ve vlastnictví žalobce. Z výkresu je zřejmé, že již v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje bylo naplánováno propojení železničních tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá – Bezručice a předpokládáno, jak je zřejmé z níže umístěného detailu, že příslušný železniční koridor povede napříč areálem bývalé továrny Jitona (viz porovnání výše uvedené ortofotomapy a detailu výkresu č. 5).



40. Na základě uvedeného soud činí závěr, že město Teplá vycházelo při tvorbě Územního plánu Teplá ve smyslu § 36 stavebního zákona (zejména jeho odst. 5) ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, účinných od 16.10.2010. Dle názoru soudu je záměr nadmístního významu D.104, propojení tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá – Bezvěrov u Teplé v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje popsán dostatečně určitě, a to pokud jde o zdůvodnění nutnosti jeho realizace, i pokud jde o jeho umístění, při vědomí, že se jedná toliko o záměr v rámci zásad územního rozvoje. Není proto správné tvrzení navrhovatele, že město Teplá vymezilo ve svém územním plánu rozvojové plochy nadmístního významu, které v nadřazené územně plánovací dokumentaci nejsou obsaženy.

41. Podle § 5 stavebního zákona *orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům* (odst. 3). *Orgány kraje zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území kraje, přitom mohou zasahovat do činnosti orgánů obcí jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech nadmístního významu; postupují přitom v součinnosti s orgány obcí* (odst. 4). Podle § 6 odst. 5 stavebního zákona zastupitelstvo obce *a) rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení územního plánu a regulačního plánu, b) schvaluje v samostatné působnosti zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, c) vydává v samostatné působnosti územní plán*. Jak je zřejmé ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, a bylo již konstatováno, jedná se v případě záměru D.104, propojení tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá – Bezvěrov u Teplé, o záměr nadmístního významu, proto byl Karlovarský kraj ve smyslu § 5 odst. 4 stavebního zákona v rámci zásad územního rozvoje oprávněn zasáhnout do činnosti orgánů města Teplá při tvorbě územního plánu. Pro město Teplá naopak byly v souladu s § 36 odst. 5 stavebního zákona ZÚR KK při pořizování a vydání územního plánu závazné.

42. Z odůvodnění námitek podaných proti Zásadám územního rozvoje Karlovarského kraje vyplývá, že navrhovatel žádné námitky proti ZÚR KK neuplatnil. Nelze proto ohledně uvedeného záměru nadmístního významu oprávněně tvrdit, že bylo při tvorbě Územního plánu Teplá porušeno kritérium proporcionality (viz výše uvedená judikatura Nejvyššího

správního soudu - rozsudky ze dne 23.9.2013, č. j. 8 AOs 2/2012 - 59, ze dne 28.8.2012, č. j. 1 Ao 1/2010 – 264 rozsudek ze dne 13.5.2014, 6 AOs 3/2013 – 29). V daném případě spatřuje navrhovatel porušení zásady proporcionality v tom, že byl předmětný areál železnicí a souběžně s ní vedenou cyklostezkou rozdělen na dvě části s neomezeným přístupem veřejnosti, z čehož navrhovatel dovozuje nemožnost jakékoli rekonstrukce předmětného areálu, když železnice a cyklostezka jsou plánovány přes stávající haly, čímž dochází k nejvyššímu možnému omezení navrhovatele v jeho právech. Uvedená námitka vznesená vůči Územnímu plánu Teplá však nemůže být důvodná právě proto, že Město Teplá bylo povinno vycházet při pořizování územního plánu ze ZÚR KK, ve kterých bylo umístění uvedeného záměru nadmístního významu stanoveno, jak je výše v detailu příslušného výkresu uvedeno (a jak je zřejmé z obecně vyjádřených zásad územního rozvoje) a při procesu pořizování územního plánu nemělo k dispozici žádné námitky či připomínky navrhovatele, na které by mohlo reagovat.

43. Nedůvodnou je proto rovněž námitka, že byla při pořizování územního plánu zvolena pouze jedna trasa železničního koridoru. Jako vlastník předmětného areálu měl navrhovatel uplatňovat a hájit svá vlastnická práva již při pořizování Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, což neučinil, a nepochybně při pořizování Územního plánu Teplá, což rovněž neučinil. Pokud pak navrhovatel odůvodňuje porušení svých práv také tím, že jakýkoli stavební zásah a úprava předmětného areálu vyžaduje značné finanční náklady a kupříkladu jen odstranění těchto staveb vyžaduje investici v řádech desítek až stovek milionů Kč, pak z tohoto tvrzení není zřejmé, co je jím sledováno, neboť od roku 2001 do 14.12.2012, do účinnosti Územního plánu Teplá, navrhovatel žádným způsobem předmětný areál neudržoval, v návrhu sám uvádí, že jej neužíval a jak uvádí odpůrce ve vyjádření k návrhu, po celou tuto dobu předmětný areál chátral. V rámci procesu pořizování daného územního plánu navrhovatel, ač k tomu byl opakovaně vyzván, nepředložil žádný konkrétní záměr, který by se jako vlastník pozemků v předmětném areálu chystal realizovat.

44. V Územním plánu Teplá je v části **3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE** pod nadpisem **3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE** uvedeno, že územní plán vymezuje koridor pro prodloužení železniční tratě Bezručovice - Teplá, jako propojení tratí č. 149 a č. 175. Součástí koridoru bude i paralelně vedená cyklostezka. Vymezen je charakteristika sídel a je uvedeno, že se ve volné krajině nacházejí další lokality zástavby bez vazby na sídla: ... výrobní areál Jitony - asanace a přestavba na veřejnou zeleň a obslužné a rekreační zázemí turistického ruchu. Uvedeno je, že rozvoj řešeného území je výrazně zaměřen na obytně obslužnou a rekreačně pobytovou funkci spojenou s agroturistikou a ekologickým zemědělstvím. Rušivé areály lehké a drobné výroby jsou soustředěny pouze do samotného města Teplá Funkce Kláštera jako centra turistického ruchu národního významu je posílena soustředěním obslužných, sportovních a pobytově rekreačních aktivit se zapojením přestavbového území celého areálu Jitony. Jako plochy nadmístního významu jsou řešeny dopravní koridory pro železnici Bezručovice – Teplá v souběhu s cyklostezkou a V části 4. pod nadpisem **4.1.2 Doprava drážní** územní plán upřesňuje veřejné prostranství dopravní infrastruktury a uvádí, že pro železniční dopravu dle ZÚR KK vymezuje koridor v šíři 120 m, jehož součástí bude i cyklostezka: D.104 – trať č. 149, 175 – propojení tratí č. 149 a č. 145 v úseku Teplá – Bezručovice. V části 5. pod nadpisem **5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY** je uvedeno, že mezi vybranými sídly a podél železnice Bezručovice – Teplá jsou

vedeny cyklostezky. V části 5. pod nadpisem **5.7 KONCEPE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY** je uvedeno, že územní plán zvyšuje rekreační potenciál území města Teplá zejména těmito návrhy: přestavba východní části areálu Jitony na pobytově rekreační území se zázemím služeb včetně revitalizace přilehlých rybníků a rozsáhlého parku. V části 7. pod nadpisem **7.2 PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (DLE §170) PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ POUZE VYVLASTNĚNÍ (DLE §170 STZ)** je uvedeno: Asanace a konkrétně VA5 – asanace a přestavba části areálu Jitony na ubytovací chatky jižně u Pivovarského rybníka (rozv.pl. KT/P-P1); VA6 – asanace a přestavba části areálu Jitony na obslužné zázemí turistického ruchu (rozv.pl.KT/PO1); VA8 – asanace a revitalizace části areálu Jitony jižně pod Pivovarským rybníkem na veřejné prostranství s veřejnou zelení charakteru parku (rozv.pl.KT/P-P1). V článku **8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO** je uvedeno, že územní plán vymezuje na území města Teplá veřejně prospěšné stavby, koridory a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo (v grafické části návrhu ÚP ve výkresu č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). Uvedena jsou **Veřejná prostranství s veřejnou zelení**, a to **PPZ11 - asanace a revitalizace části areálu Jitony jižně pod Pivovarským rybníkem na veřejné prostranství s veřejnou zelení charakteru parku** (rozv.pl. KT/P-P1). Uvedeny jsou pozemky p.č. 430/2, **430/1, 83, 80**, 217 v k.ú. Klášter Teplá a předkupní právo pro město Teplá. **PPZ44 – sanace a revitalizace části areálu Jitony podél železničních tras na veřejném prostranství s veřejnou zelení s ochrannou a izolační funkcí** (rozv.pl.KT/P-P3). Uvedeny jsou pozemky p.č. 80, 431/4, **74, 431/16, 430/1** v k.ú. Klášter Teplá a předkupní právo pro město Teplá. Zvýrazněná čísla pozemků jsou pozemky ve vlastnictví žalobce, přičemž pozemky p.č. 74, 80, 83, a 430/1 jsou původně výrobní haly, administrativní budovy a sklady a pozemek p.č. 431/16 je původního určení orná půda a trvalý travní porost.

45. V odůvodnění Územního plánu Teplá je v článku **2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ** uvedeno, že územní plán chrání architektonicky a historicky významné stavby, nemovité kulturní památky, archeologická naleziště jako kulturní dědictví. Ve vztahu k národní kulturní památce Kláštera premonstrátů Teplá řeší asanaci celého areálu Jitony v Klášteře a přestavbu tohoto území zejména pro veřejnou zeleň a služby turistického ruchu. Územní plán představuje kompromisní řešení rozvoje území, kdy bylo třeba skloubit náročné podmínky ochrany přírodních a kulturně historických hodnot v území a zároveň zpracovat přání jednotlivých investorů a představy města. Především požadavky CHKO Slavkovský les a Odbor životního prostředí Krajského úřadu Karlovarského kraje významně zasáhly do rozvoje území. Územní plán byl pozastaven v letech 2008 – 2009, neboť se čekalo na vydání Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje. Územní plán totiž řeší významný podíl nadmístního rozvoje, který se v ZÚR KK měnil oproti původně dlouhodobě platnému Územnímu plánu vyššího územního celku. Jednalo se především o nové řešení dopravy (... železniční trať Teplá – Bezručice). Územní plán významně zvyšuje rekreační potenciál území zejména návrhy areálů agroturistiky, ploch občanského vybavení – sport a ostatní služby, systémem cyklotras a cyklostezek, návrhem celkové revitalizace a rozvoje sídla Klášter s ohledem na národní kulturní památku kláštera, areál bývalé Jitony je asanován a řešen zejména jako veřejná zeleň a plochy služeb pro

turistický ruch. Ú plán mění i podmínky drážní dopravy, kdy je řešena železniční trať Teplá – Bezručice jako propojení tratí č. 149 a č. 175, které dosud v území zcela chybí. Územní plán Teplá je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje vydanými zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 16.9.2010 usnesením č. ZK 223/09/10, které nabyly účinnosti dne 16. 10. 2010. Uvedeno je, že na území města Teplá vymezují ZÚR KK tyto veřejně prospěšné stavby: VPS D.104 – propojení tratí č. 149 a č. 175 v úseku Teplá – Bezručice.

46. V článku **7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ** je uvedeno, že územní plán zcela zásadním způsobem přehodnocuje území mezi městem Teplá, areálem Jitony a Klášteřem. Územní plán tuto plochu průmyslové výroby dělí na 2 části koridorem nové železniční trasy Bezručice - Teplá s cyklostezkou. Celý výrobní areál Jitony (obě části) jsou řešeny jako přestavbové území pro rozsáhlý park a obslužné zázemí turistického ruchu. Územní plán řeší celé správní území města se všemi sídly o rozsahu 24 katastrálních území, 11.323,37 ha ... Rozvoj území je řešen diferencovaně: centrem území zůstává samotné město, kam je soustředěn značný rozvojový potenciál zejména obytných a výrobních ploch. Ostatní sídla v krajině jsou rozdělena do 3 kategorií ... Územní plán v souladu s těmito skutečnostmi a zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území řeší: **Posílení ekonomického pilíře:** ... nová železnice Teplá – Bezručice. Posílení pilíře sociální soudržnosti: ... přestavba areálu Jitony na pobytové rekreační a oddychovou lokalitu, významné změny v dopravní infrastruktuře, které odvedou nákladní dopravu mimo sídla – nová železniční trať Teplá – Bezručice. Na základě Zprávy o společném jednání o Návrhu ÚP Teplá, kterou vyhotovil pořizovatel ÚP a která obsahuje zároveň pokyny pro Úpravu návrhu ÚP Teplá před řízením provedl projektant tyto úpravy návrhu ÚP: z důvodu přehlednosti byly vyčleněny rozvojové plochy „nadmístního zájmu“: železnice Bezručice - Teplá s cyklostezkou ... Označení těchto rozvojových ploch nadmístního zájmu však zůstává zachováno - tzn. koridor železnice Bezručice – Teplá s cyklostezkou se skládá z původních dílčích ploch ozn. Te/ZD4, KT/Z-D1, Za/Z-D1, Ne/Z-D1, Kř/Z-D1; byla zpracována 1 výsledná trasa železnice Bezručice - Teplá dle poskytnuté podrobné vyhledávací studie pro SŽC, projektant SUDOP, Praha, tato železniční trasa je řešena v šířce koridoru OP = 2x60m, v souběhu s železniční trasou bude vedena i cyklostezka. Centrem území zůstává **město Teplá**, které se rozvíjí dle těchto zásad: ... nové železniční propojení Teplá – Bezručice z jihu napříč bývalým areálem Jitony. Klášteř Teplá: ÚP posiluje územní vazbu mezi městem Teplá a Klášteřem Teplá; Klášteř a jeho okolí je řešeno ve vazbě na národní kulturní památku kláštera výhradně jako centrum turistického ruchu s duchovním rozměrem, se zázemím relaxačního parku a široké škály služeb; město Teplá a Klášteř propojuje cyklostezka, veřejná zeleň a železniční trať Bezručice - Teplá, kde pro Klášteř plánuje vytvoření zastávky; nové obslužné plochy budou výrazně odsunuty od samotného kláštera: ... bývalý výrobní areál Jitony je rozdělen navrženou železniční tratí Bezručice - Teplá na 2 části, jeho přestavba je řešena: východní větší část jako a obslužné zázemí Kláštera a rozsáhlé plochy veřejné zeleně charakteru parku ve vazbě na stávající zeleň, západní část ve vzdálenosti 1,5 km od budovy kláštera je navržena na přestavbu pro další obslužné plochy turistického ruchu.

47. Nedůvodnou je rovněž námitka nepřezkoumatelnosti odůvodnění Územního plánu Teplá, již navrhovatel namítá, že není zřejmé, o jakou studii se v případě železničního koridoru mělo jednat. V územním plánu (viz výše) je uvedeno v souvislosti s řešením železniční tratě Teplá – Bezdržice, že byla vyhotovena podrobná vyhledávací studie zpracovaná pro Správu železniční dopravní cesty projektantem - společností SUDOP a.s. Praha. I v souvislosti s touto námitkou nelze pomíjet procesní pasivitu navrhovatele během přípravy územního plánu. Na základě podané námítky či připomínky by samozřejmě byl pořizovatel územního plánu povinen uvést podrobně obsah a závěry této studie a v té souvislosti dle obsahu případné námítky zdůvodnit i zařazení pozemků do funkční plochy související s železniční tratí Teplá – Bezdržice. Pokud jde o námitku uplatněnou v rámci tvrzení o nepřezkoumatelnosti územního plánu, že byla do územního plánu zařazena jen jedna varianta železničního koridoru, a to přes haly předmětného areálu, pak soud odkazuje na to, co již bylo uvedeno v souvislosti se závazností ZÚR KK pro přípravu Územního plánu Teplá. Soud proto neshledal porušení ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu při odůvodnění Územního plánu Teplá.

48. Nedůvodnými jsou také námitky týkající se změny stanovisek dotčených orgánů. Pokud navrhovatel namítá, že tyto změny stanovisek nebyly provedeny způsobem dle správního řádu a stavebního zákona, pak soud konstatuje, že je tato námitka obecná, navrhovatel neuvádí, v čem konkrétně spatřuje zásah do svých práv zcela konkrétním porušením procesních předpisů. Dále je nutno s ohledem na výše uvedenou judikaturu Nejvyššího správního soudu týkající se přezkumu opatření obecné povahy za situace, kdy byl navrhovatel v průběhu pořizování územního plánu nečinný, konstatovat, že soud není oprávněn posoudit originálně závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, dle navrhovatele nedostatečně odůvodněná. Není ani oprávněn zabývat se originálně rozsahem záboru zemědělské půdy v souvislosti s umístěním železniční tratě Teplá - Bezdržice v Územním plánu Teplá.

49. Navrhovateli se jedná zejména o stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí. Obsah těchto stanovisek je v odůvodnění územního plánu uveden, a to podle časové osy jednotlivých vyjádření. Soud se touto námitkou zabýval toliko z důvodu, aby si ujasnil v souvislosti s Územním plánem Teplá stanovisko příslušného dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF. Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona *pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu, zajistí zveřejnění návrhu zadání územního plánu a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání zadání na úřední desce. V uvedené lhůtě může každý uplatnit své připomínky. V případě pořizování územního plánu zašle pořizovatel návrh zadání územního plánu též obci, pro kterou územní plán pořizuje. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů, a požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu; ve stejné lhůtě mohou uplatnit u pořizovatele své podněty i sousední obce. K požadavkům dotčených orgánů, krajského úřadu a k podnětům sousedních obcí nebo k připomínkám uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží. Podle odst. 3 uvedeného ustanovení pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud dotčený orgán nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí*

oblast, uvede pořizovatel v návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Podle odst. 4 na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání a předloží jej ke schválení.

50. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí ve stanovisku č.j.3004/ZZ/08 ze dne 19.8.2008 uvedl: Krajský úřad k rozvojovým lokalitám na pozemcích zemědělského půdního fondu řešeným v návrhu Územního plánu Teplá na základě posouzení předložené dokumentace, jednání na Městském úřadu Teplá a místního šetření dne 7.8.2008 s přihlédnutím ke stanovisku Ministerstva životního prostředí zaujímá z hlediska ochrany ZPF následující stanovisko: 2. Územní plán navrhuje v k.ú. Teplá, Klášter Teplá, Křepkovice, Nezdice u Křepkovic a Zahrádka u Starého Sedla rozvoj na lokalitách č. Te/Z-D4, KT/Z-D1, Kř/Z-D1, Ne/Z-D1 a Za/Z-D1 označených jako „Plochy dopravní infrastruktury – železniční koridor č. 149“. Tento záměr koresponduje s Územním plánem velkého územního celku Karlovarského Kraje a jedná se o železniční koridor trati Bezručice – Teplá. Celková plocha tohoto koridoru zahrnutá v návrhu je 178,65 ha, ze kterých 97,29 ha je tvořeno zemědělskou půdou mimo zastavěná území. Dotčeny jsou zde jak velmi kvalitní zemědělské půdy, tak půdy méně kvalitní. Krajský úřad se záměrem souhlasí, avšak nemůže souhlasit s odnětím zemědělské půdy v rozsahu podle vyčísleného předpokládaného záboru zemědělských půd pro uvedený účel. Doporučuje tedy koridor z řešení v návrhu vypustit a zařadit jej do rezerv. Plocha zemědělské půdy nezbytná pro realizaci této železniční trati, která bude předmětem odnětí podle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF, vyplyne až z posouzení této trasy územní studií. Proto krajský úřad požaduje, aby byla tato studie (varianty) v době jejího zpracovávání projednána dle požadavku ministerstva s orgánem ochrany ZPF tohoto ministerstva a až následně do územního plánu převzata.

51. Ve stanovisku ze dne 22.6.2009 pak uvedl, že upravený návrh řeší dopravní koridory v šířce ochranných pásem, a to krom dalšího, také v případě železnice 120 m. Uvedl, že takto budou dopravní koridory stabilizovány v území do vydání územního rozhodnutí. Dopravní koridor pro železnici byl převzat z vyhledávací studie zpracované firmou SUDOP, a.s. Krajský úřad nadále požaduje, aby byla tato studie (varianty) v době jejího zpracování projednána dle požadavku ministerstva s orgánem ochrany ZPF tohoto ministerstva a až následně do územního plánu převzata. Bez předložení písemného výsledku projednání s MŽP krajského úřadu nelze bod 2. stanoviska č.j.3004/ZZ/08 ze dne 19.8.2008 dohodnout.

52. V odůvodnění Územního plánu Teplá je následně uvedeno: Vzhledem k tomu, že nedošlo k dohodě s dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a jeho vyjádření, že bez dořešení železničního koridoru č.149 (bod č. 2) a ... v rámci projednání Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje či zařazení do rezerv nelze bod 2 a ... stanoviska č.j.3004/ZZ/08 ze dne 19.8.2008 dohodnout, bylo po nabytí účinnosti dne 16.10.2010 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje a úpravě návrhu Územního plánu Teplá požádáno o nové stanovisko. Uvedeno je vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu ZN:1378/ZZ/11 31559/11 ze dne 20.4.2011 k části dokumentace úpravy návrhu Územního plánu Teplá před řízením: Koridor pro novou železnici s cyklotrasou je v územním plánu řešen v šířce OP železnice = 2 x 60 m, který je navržen k vynětí ze ZPF. Skutečný zábor ZPF touto železnici bude podstatně menší. Do doby vydání územního rozhodnutí nelze zábor ZPF pro koridor železnice (ozn. 1, 2, 3, 4, 5) nijak více zpřesnit. Územní plán navrhuje pro koridor železnice zábor ZPF 36,8 ha, vše mimo zastavěné území.

K vyznačení plochy koridoru železnice (ozn. 1, 2, 3, 4, 5), resp. k jeho převzetí ze ZÚR KK do úpravy návrhu Územního plánu Teplá před řízením, krajský úřad nemá námítky, v této fázi však není možné odsouhlasit zábor zemědělské půdy v navrženém rozsahu (36,79 ha). Zábor zemědělské půdy pro výstavbu koridoru železnice bude orgánem ochrany ZPF odsouhlasen pouze v rozsahu nezbytně nutném pro realizaci stavby, a teprve poté, co bude s tímto orgánem projednána variantní studie (§§ 7 a 9 zákona o ochraně ZPF).

53. Pro plochu koridoru železnice (ozn. 1, 2, 3, 4, 5) uplatňoval orgán ochrany ZPF následující požadavky: plocha koridoru železnice bude zahrnuta mezi plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Vzhledem k tomu, že plocha koridoru zahrnuje také bonitně nejcennější a vysoce chráněné zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany, bude územní studie řešit umístění stavby ve variantách. Variantní studie vedení trasy komunikace bude zpracována ve fázi zadání stavby (projektová příprava stavby) a bude projednána s příslušným orgánem ochrany ZPF. Úkolem variantní studie bude upřesnit trasu komunikace a nalézt řešení, které bude z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. V textové části Územního plánu Teplá budou pro plochu koridoru železnice stanoveny zvláštní závazné podmínky využití. Na rozdíl od podmínek využití stanovených obecně pro plochy dopravní infrastruktury (DS), bude plocha koridoru železnice určena pouze pro výstavbu železnice. V této ploše nebude přípustné umisťovat beze změny územního plánu jiné záměry, zařízení, atd... V tomto bodě bude také uvedeno jako podmínka využití plochy koridoru železnice zpracovat variantní studii a její projednání s příslušným orgánem ochrany ZPF. V části Odůvodnění Územního plánu Teplá bude uvedeno, že trasa železnice v rámci plochy koridoru železnice bude upřesněna na základě variantní studie. Studie bude projednána s příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. V textové části zemědělské přílohy bude uvedeno u plochy koridoru železnice mimo jiné i následující: Koridor železnice se přebírá ze ZÚR KK do Územního plánu Teplá v šíři odpovídající šířce ochranného pásma železnice, tzn. 2 x 60 m. Plocha koridoru železnice (ozn. 1, 2, 3, 4, 5) je vyčíslena ve zvláštní tabulce (Seznam dotčených pozemků). Plocha koridoru železnice není započtena do celkové bilance předpokládaných záborů zemědělské půdy. Zábor zemědělské půdy pro plochu dopravního koridoru v navrhovaném rozsahu 36,79 ha není v rámci posouzení Územního plánu Teplá orgánem ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasen. Pro využití plochy koridoru železnice je stanovena podmínka zpracování variantní studie. Úkolem variantní studie bude upřesnit trasu železnice a nalézt řešení, které bude z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Tato studie bude projednána s příslušným orgánem ochrany ZPF ve fázi zpracování zadání stavby (příprava projektové dokumentace). V tabulkové části zemědělské přílohy bude plocha tohoto železničního koridoru pouze vyčíslena ve zvláštní zdrojové tabulce (Seznam dotčených pozemků). U této tabulky bude uvedeno, že se nejedná o odsouhlasený zábor zemědělské půdy. V bilančních tabulkách č. 6, Přehledových tabulkách 5.1, č. 5.2 tento železniční koridor uváděn nebude, neboť do celkové bilance záborů zemědělské půdy nebude započten. Pod bilančními tabulkami bude uvedena poznámka, že koridor železnice není zahrnut do celkové bilance předpokládaných záborů zemědělské půdy. Bude zaktualizována celá zemědělská příloha. V grafické části zemědělské přílohy bude koridor železnice vyznačen jako plocha bez odsouhlaseného záboru ZPF.

54. Vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k části dokumentace úpravy návrhu Územního plánu Teplá před řízením ZN:2777/ZZ/11, 64945/11 ze dne 17. srpna 2011 krajský úřad sdělil následující: Předložené Vyhodnocení, část úpravy návrhu Územního plánu Teplá před řízením řeší lokality č. 1, 2, 3, 4, 5, navržené funkční využití – dopravní infrastruktura železniční, prodloužení regionální železniční tratě z Bezdruzic do Teplé s cyklotrasou, která je v upraveném návrhu územního plánu vymezena koridorem šířky 120 m, západním obloukem kolem Pivovarského rybníka. Plocha dopravního koridoru činí 36,79 ha zemědělské půdy z větší části zařazené do I. a II. třídy ochrany (20,88 ha), tak i do méně kvalitní třídy ochrany. Skutečný zábor zemědělské půdy stanovený kvalifikovaným odhadem s předpokládanou šířkou 30 m (odhad šířky potřebného území je 22 m pro železnici, 8 m pro cyklotrasu) činí 9,2 ha zemědělské půdy. Železniční koridor tratě z Bezdruzic do Teplé je vymezen v dokumentaci Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje. Se zařazením lokalit č. 1, 2, 3, 4, 5 do územního plánu se souhlasí s tím, že zastavitelné plochy vycházející z vymezeného koridoru, které nebudou součástí vybrané trasy železnice a cyklotrasy, budou po realizaci železnice a cyklotrasy převedeny v územním plánu obce opět do ploch určených pro zemědělské využití. V návrhu trasy železnice a cyklotrasy je potřeba preferovat řešení zahrnující co nejmenší zábor půd zařazených do I. a II. třídy ochrany. Do tabulky Bilance předpokládaného odnětí ZPF Vyhodnocení bude zapracován odsouhlasený zábor 9,2 ha zemědělské půdy. Vymezený koridor bude určen pouze pro výstavbu železnice a cyklotrasy. V nevyužitých plochách vymezeného koridoru nebude možné, bez změny územního plánu, umístit další stavby. V tomto smyslu požaduje krajský úřad upravit pro plochu koridoru podmínky pro využití plochy (stanovit specifické podmínky).

55. Následně se krajský úřad jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu vyjádřil k přepracovanému návrhu územního plánu ve stanovisku ZN:357/ZZ/11,4419/12 ze dne 18.1.2012 (viz Vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k části dokumentace pracovní verze Úpravy návrhu Územního plánu Teplá před řízením – 4), kde uplatnil požadavek na drobná doplnění textu. Posledním vyjádřením je stanovisko ZN:756/ZZ/11 17936/12 ze dne 15.března 2012 (viz Vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k části dokumentace Úpravy návrhu Územního plánu Teplá před řízením – aktualizace ZPF 2/2012 - č. 5), kde krajský úřad v návaznosti na stanovisko č.j. 3004/ZZ/08 ze dne 19. 8. 2008 sdělil k předložené dokumentaci následující vyjádření: Bez připomínek. Požadavky jsou v odůvodnění upraveného a posouzeného návrhu zohledněny. Stanovisko krajského úřadu k návrhu Územního plánu Teplá ze dne 19. 8. 2008 pod č.j. 3004/ZZ/08 zůstává nadále v platnosti.

56. Z obsahu uvedených stanovisek je zřejmé, že se stanovisko ohledně záboru zemědělského půdního fondu v průběhu pořizování územního plánu v podstatě nezměnilo, vyvíjelo se na základě postupně předkládaných návrhů územního plánu, přepracovaných dle příslušného předchozího stanoviska. Tento proces pořizování územního plánu je zcela v souladu se stavebním zákonem, zejména ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona. Plocha zemědělské půdy nezbytná pro realizaci železniční trati Teplá - Bezdruzice, která bude předmětem odnětí podle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF, vyplyne až z posouzení této trasy územní studií, kterou bude nutno zpracovat až v souvislosti s umístěním a realizací stavby železniční trati. K vyznačení plochy koridoru železnice (ozn. 1, 2, 3, 4, 5), resp. k jeho převzetí ze ZÚR KK do úpravy návrhu Územního plánu Teplá krajský úřad neměl námitek s výhradou, že není možné odsouhlasit zábor zemědělské půdy v navrženém rozsahu (36,79

ha), proto bude pro výstavbu koridoru železnice odsouhlasen pouze v rozsahu nezbytně nutném pro realizaci stavby, a upřesněn bude teprve v souvislosti s umístěním této stavby poté, co bude s tímto orgánem projednána variantní studie záboru ZPF (§§ 7 a 9 zákona o ochraně ZPF). Vzhledem k tomu, že navrhovatel neuplatnil v procesu pořizování Územního plánu Teplá žádné námitky, tedy ani námitky vůči odůvodnění stanovisek dotčených orgánů státní správy, nebyl v odůvodnění územního plánu důvod zabývat se stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu blíže.

57. Nedůvodnou je rovněž námitka, ve které navrhovatel nesouhlasil se změnou stávajícího využití předmětného areálu jako plocha výroby na nové využití jako plocha občanského vybavení – ostatní služby, veřejné prostranství, veřejná zeleň a okrajově plocha pro rodinnou rekreaci. Odpůrce v textové části územního plánu vyjádřil záměr chránit architektonicky a historicky významné stavby, nemovité kulturní památky, archeologická naleziště jako kulturní dědictví, a to ve vztahu k národní kulturní památce Kláštera premonstrátů Teplá a v té souvislosti přistoupil i k řešení asanace celého areálu Jitony v katastrálním území Klášter Teplá a k přestavbě tohoto území zejména pro veřejnou zeleň a služby turistického ruchu. Zdůvodněno je, že bylo Územním plánem Teplá přijato kompromisní řešení rozvoje území, kdy bylo třeba skloubit náročné podmínky ochrany přírodních a kulturně historických hodnot v území a zároveň zapracovat přání jednotlivých investorů a představu města (navrhovatel své připomínky neuplatnil). Pořizování územního plánu bylo pozastaveno v letech 2008 – 2009, neboť se čekalo na vydání ZÚR KK. Územní plán Teplá po jejich účinnosti řeší významný podíl nadmístního rozvoje, který se v ZÚR KK měnil oproti původně dlouhodobě platnému ÚP VÚC KSA. Zdůvodnění uvedené v územním plánu učiněné v obecné rovině ob stojí, a to i s přihlédnutím k tomu, že se nejedná o změnu stávajícího územního plánu, ale o nahrazení původního územního plánu zcela novým pro celé území města Teplá, jak bylo výše uvedeno. Již tím dává politická reprezentace najevo, že změny oproti dřívější koncepci mají být rozsáhlejší a že vlastníci pozemků by měli proces pořizování územního plánu bedlivě sledovat, což v nyní posuzovaném případě navrhovatel zjevně nečinil. Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu, nároky na odůvodnění jednotlivých změn funkčního využití ploch budou zcela jiné v případě, kdy proti nim vlastník konkrétních pozemků brojí včasnou námitkou, příp. připomínkou v průběhu řízení o návrhu územním plánu (§ 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona), proti případu, který nastal v posuzované věci, kdy navrhovatel zůstal před schválením daného územního plánu i po jeho schválení a vydání zcela pasivní, a námitky ani připomínky proti novému funkčnímu využití svých pozemků nepodal. Je tedy zřejmé, že za dané situace navrhovatel, který opomněl brojit proti opatření obecné povahy během jeho přípravy, neměl nárok na to, aby se odpůrce v samotném územním plánu, resp. v jeho odůvodnění, vypořádal se změnou funkčního využití konkrétně jeho pozemků.

Závěr

58. Návrh soud shledal nedůvodným, proto jej podle § 101d odst. 2 věta druhá s.ř.s. zamítl.

Náklady řízení

59. Podle § 60 odst. 1 věta první s.ř.s. *nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.* Odpůrce měl ve věci plný úspěch, proto mu soud přiznal v souladu s § 60 odst. 1 s.ř.s. právo na náhradu nákladů řízení před soudem.

60. Odpůrce byl v řízení zastoupen advokátem. Náklady řízení proto spočívají v odměně advokáta stanovené podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) zvýšené o DPH, neboť zastupující advokát je plátcem DPH, sazba platná v době rozhodování soudu činila 21 %. Sazba za jeden úkon právní služby ve věcech žalob projednávaných podle soudního řádu správního činí podle § 9 odst. 4 písm. d) a § 7 advokátního tarifu 3.100 Kč a podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu má advokát za jeden úkon právní služby nárok na paušální částku 300 Kč. Zástupce odpůrce vyčíslil odměnu za dva úkony právní služby [příprava a převzetí věci podle § 11 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu a vyjádření k návrhu podle § 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu] částkou 1.000 Kč za 1 úkon stanovenou podle § 10 advokátního tarifu, tj. za dva úkony 2.000 Kč, paušální částkou za dva úkony 600 Kč a DPH ve výši 546 Kč, tj. celkem částkou 3.146 Kč. Protože advokátem požadovaná výše odměny za zastoupení nepřevyšuje částku, kterou může advokát za zastoupení podle advokátního tarifu požadovat a soud naopak nemůže o výši odměny advokáta rozhodnout bez návrhu, přiznal soud zástupci odpůrce, advokátovi, odměnu v jím požadované výši.

61. Náklady řízení tak činí 3.146 Kč. K plnění byla podle § 64 s.ř.s. k § 160 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. stanovena třicetidenní lhůta, platební místo bylo podle § 64 s.ř.s. k § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. stanoveno k rukám advokáta žalobce.

P o u č e n í : **Proti tomuto rozsudku lze podat do dvou týdnů po jeho doručení kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu. Lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.**
(§ 12 odst. 1, § 102, § 106 odst. 2 a 4 s.ř.s.)

V Plzni dne 29. února 2016

Mgr. Alexandr Krysl, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení: Lenka Kovandová