



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., a soudců Mgr. Miroslava Makajeva a Mgr. Lenky Oulíkové ve věci

navrhovatelky: **TP Stříbrňák s. r. o.**, IČO 25232819,
sídlem Karlova 2472/44, Cheb,
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Budilem,
sídlem K Nemocnici 2375/2a, Cheb,

proti
odpůrkyni: **obec Lazsko**,
sídlem Lazsko 52, Milín,
zastoupená JUDr. Martinem advokátem Vychopeněm,
sídlem Masarykovo náměstí 225, Benešov,

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2022 – Územní plán s prvky regulačního plánu, vydané usnesením Zastupitelstva obce Lazsko č. 04/22 ze dne 30. 5. 2022,

takto:

- I. Řízení se zastavuje v části, v níž se navrhovatelka domáhá zrušení Opatření obecné povahy č. 1/2022 – Územní plán s prvky regulačního plánu, vydaného usnesením Zastupitelstva obce Lazsko č. 04/22 ze dne 30. 5. 2022, v rozsahu pozemků p. č. st. 110 a st. 144 v katastrálním území Lazsko.
- II. Návrh se ve zbylém rozsahu zamítá.

III. Navrhovatelka je povinna zaplatit odpůrkyni na náhradě nákladů řízení částku 17 303 Kč k rukám JUDr. Martina Vychopeně, advokáta, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah návrhu

1. Navrhovatelka se návrhem ze dne 26. 9. 2022 podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu s prvky regulačního plánu, vydaného usnesením Zastupitelstva obce Lazsko č. 04/22 ze dne 30. 5. 2022 (dále též „napadené OOP“ či „územní plán“). Navrhovatelka původně požadovala zrušení územního plánu v částech týkajících se pozemků p. č. st. 85, st. 86, st. 87, st. 110, st. 144, p. č. 264/1, 264/5, 264/6, 264/13, 264/19, 665, 857 a 858 v katastrálním území Lazsko (stejně jako všechny nemovité věci uváděné dále v tomto rozsudku). V části, v níž se domáhala zrušení ve vztahu k pozemkům p. č. st. 110 a st. 144, vzala navrhovatelka návrh zpět podáním ze dne 31. 10. 2022.
2. Navrhovatelka v návrhu uvedla, že je vlastníkem pozemků p. č. st. 85, st. 86, st. 87, st. 110, st. 144, p. č. 264/1, 264/5, 264/6, 264/13, 264/19, 665, 857 a 858 v katastrálním území Lazsko. Vydaním územního plánu došlo k zásahu do jejího vlastnického práva k pozemkům, neboť odpůrkyně změnila část doposud zastavitelných a zastavěných pozemků navrhovatelky (zejména pozemek p. č. 264/5 a západní část pozemku p. č. 264/1) v pozemky nezastavitelné (plochu zeleně ochranné a izolační). U zbylých pozemků navrhovatelky, které odpůrkyně ponechala jako zastavitelné a které jsou z části zastavěné, nepřipustně stanovila omezující regulativy, které do budoucna značně omezí potenciál využití. Smyslem změn bylo znemožnit navrhovatelce plánovanou výstavbu. Odpůrkyně dále navrhla přes západní část areálu navrhovatelky stezku pro pěší a cyklisty Lazsko – Milín označenou CNU-05DS. Uvedené změny odpůrkyně učinila v rozporu se zásadou kontinuity a stability územního plánování a zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv. Územní plán nezohlednil faktický stav využívání pozemků a připravovaného záměru navrhovatelky, zejména na pozemku p. č. 264/5, který je a po desítky let byl využíván jako prostor pro skladování materiálu.
3. Podle Územního plánu obce Lazsko z prosince 2000 ve znění změny č. 1 (dále jen „předchozí územní plán“) se všechny pozemky navrhovatelky nacházely v ploše podnikatelské činnosti a v ploše silnice II. třídy s přípustným využitím pro drobnou výrobu, skladování a podnikatelskou činnost. Právní stav charakteru území byl potvrzen závazným stanoviskem Městského úřadu Příbram, orgánu územního plánování, ze dne 25. 5. 2021, č. j. MeUPB 52179/2021, a stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje jakožto nadřízeného orgánu územního plánování č. j. 155373/2021/KUSK. Navrhovatelka se proto rozhodla připravit záměr výstavby technologického parku. O záměru informovala starostu odpůrkyně, který zpočátku neměl námitek. Navrhovatelka začala činit kroky k uskutečnění záměru. Pro technologický park získala územně plánovací informaci ve formě závazného stanoviska Městského úřadu Příbram ze dne 25. 5. 2021, č. j. MeUPB 52179/2021. Odpůrkyně následně neočekávaně a v rozporu se zásadou legitimního očekávání přestala se záměrem souhlasit a začala mu bránit. Započala proces, jehož cílem dle navrhovatelky bylo zabránit realizaci záměru, nikoli obnova krajiny. Odpůrkyně ještě

za účinnosti předchozího územního plánu schválila stavební uzávěru, kterou zakázala veškerou stavební činnost na území obce. Ta byla z podnětu navrhovatelky zrušena Krajským úřadem Středočeského kraje (dále jen „krajský úřad“) pro porušení práv navrhovatelky. Odpůrkyně se také neúspěšně bránila proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování, neboť nadřízený orgán územního plánování je potvrdil. Následně proto odpůrkyně přistoupila k přijetí nového územního plánu.

4. Navrhovatelka namítá, že odpůrkyně změnila část doposud zastavitelných a zastavěných pozemků navrhovatelky (zejména p. č. 264/5 a západní část p. č. 264/1) v pozemky nezastavitelné (zelen ochranná a izolační). Navrhovatelka nesouhlasí s vymezením a zdůvodněním plochy K01 na pozemcích p. č. 264/1 a 264/5. Neztotožňuje se s tím, že plocha je vymezena pouze na malé části, když většina plochy K01 se rozprostírá na pozemku p. č. 264/5. Podle navrhovatelky se nejedná o malou část pozemku, ale plochu o výměře 20 000 m², která je nově v nezastavitelném území.
5. Odpůrkyně v odůvodnění mimo jiné uvedla, že na pozemku p. č. 264/5 sice v minulosti byla umístěna zpevněná betonová plocha, nicméně v roce 2021 byla z větší části vybourána a není již využívána k projektovanému a povolenému účelu. Stavba tedy prakticky zanikla a stavební povolení z roku 1980 již není platné. Konstatovala, že v katastru nemovitostí je parcela p. č. 264/5 evidována jako ostatní plocha – ostatní komunikace, nikdy zde nestály budovy a neprobíhala výrobní a průmyslová činnost. Ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), se pozemky p. č. 264/5 a západní část pozemku p. č. 264/1 nenachází v zastavěném území. Navrhovatelka s takovým odůvodněním nesouhlasí. Namítá, že pozemek p. č. 264/5 je kontinuálně a dlouhodobě užíván jako skladovací plocha, což dokládá satelitními snímky z let 2018 a 2020. Poukazuje na to, že se na tomto pozemku historicky nachází stavba, a to betonová plocha, inženýrské sítě vodovodu, elektřiny a lampy, a jedná se tedy o zastavěné stavební pozemky. Ze satelitních snímků plyne, že příjezdová cesta k hlavní části betonové plochy byla vyasfaltována, z čehož lze usuzovat, že se užívá. Navrhovatelka nesouhlasí s tvrzením odpůrkyně, že stavební povolení z roku 1980 již není platné. Není jí zřejmé, z čeho odpůrkyně tento závěr dovodila. Stavební povolení Federálního ministerstva paliv a energetiky ze dne 14. 7. 1980, č. j. SÚ-369/80, nebylo zrušeno a navrhovatelka je považuje za platné. Nesouhlasí také s tím, že větší část betonové plochy byla vybourána a není užívána k projektovanému účelu. Tvrdí, že započala udržovací práce za účelem výměny povrchu za nový asfaltový. Na pozemku p. č. 264/5 je historicky uskladněn materiál za účelem jeho dalšího zpracování, a pozemek tak je využíván k průmyslové činnosti. To dle žalobkyně plyne i z nájemní smlouvy uzavřené mezi původním vlastníkem pozemku, společností LIGMET a.s., a společností Godecie Trade s.r.o. Nesouhlasí s tím, že pozemky nejsou pod společným oplocením. Pozemky p. č. 264/5 a 264/1 jsou historicky oploceny z důvodu pronájmu pozemku p. č. 264/5, na kterém je skladován materiál.
6. Navrhovatelka s odkazem na rozsudky Nejvyššího správního soudu (dále též jen „NSS“) ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, a ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017-60, poukázala na to, že územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí. Při koncipování územního plánu se lze odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů. Závažné důvody nicméně dány nebyly.

Minimálně u pozemku p. č. 264/5 se jedná o stabilizované území, které je desítky let využíváno určitým způsobem, má platné stavební povolení vydané Federálním ministerstvem paliv a energetiky, avšak územní plán tuto skutečnost nerespektuje. Přestože se odpůrkyně snaží o obnovu krajiny a zachování ekologické stability, nemůže ignorovat fakt, že se v případě navrhovatelky jedná o změnu funkčního využití areálu, který má přes 70 let průmyslové využití. Území na pozemcích p. č. 264/5 a 264/1 je navíc typickým brownfieldem. S odkazem na odbornou literaturu uvádí, že pouhá likvidace brownfieldů, resp. jejich transformace v greenfieldy, jak předpokládá návrh územního plánu, může posílit trendy spojené s poklesem ekonomických aktivit v území, což může vytvořit začarovaný kruh permanentně se prohlubujících negativních efektů. I Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) stanoví využívat ve významném rozsahu možnosti transformace brownfieldů a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

7. Navrhovatelka nesouhlasí ani s vymezením koridoru pro stezku CNU-05DS přes její areál. Má za to, že vhodnější je vést trasu vně pozemků p. č. 264/1 a 264/5. Alternativní trasa zohledňuje stávající vybudované obecní veřejné komunikace, které slouží jako stezky pro chodce. Navrhovatelka nevidí důvod obnovovat zaniklé historické trasy. Alternativní trasa více kopíruje stávající morfologii terénu tak, aby byla pro chodce pohodlná. Trasa navržená v územním plánu vede nelogicky přes vrch Stříbrný, ač odpůrkyně argumentuje dostatečnou propustností krajiny. Podle navrhovatelky je pro dobrou propustnost krajiny zásadní minimální překonávání výškových rozdílů. Alternativní trasa je napojena blíže zastavěnému území obce a je ukončena ve stejném bodě jako v územním plánu.
8. Odpůrkyně zdůvodnila vedení cyklostezky tím, že „Vést cestu západněji v rámci parcely p. č. 264/1 bylo v návrhu ÚP prověřováno, ale nebylo vyhodnoceno jako vhodné, neboť cesta musí překonat železniční násyp, který se za nádražím na západ výrazně zvedá vůči okolnímu svažitému terénu a nedává tak směrový, výškový ani ekonomický smysl vést cestu jinudy, než kudy vedla a kudy je opět navržena.“ V kontextu zdůvodnění považuje navrhovatelka vedení alternativní trasy za vhodnější než trasu historickou cestou, neboť obyvatelé nemusí překonávat vrch Stříbrný. Železniční násyp je překonáván v podélném sklonu cesty pouze 2,7 % (výškový rozdíl 6,6 m na délce 237 m). Stříbrný vrch musí být překonán v podélném sklonu cesty 11,5 % (výškový rozdíl 32 m na délce 276 m), což je pro chodce náročné stoupání. Existuje tedy vhodnější koridor pro vytvoření stezky, a to zejména s ohledem na již stávající vybudované stezky a celkovou propustnost území kolem vrchu Stříbrný.
9. Navrhovatelka dále namítla, že regulativ v ploše P01 – HS – smíšené výrobní – výroby a služeb umožňuje realizovat stavby s maximální výškou hřebene 10,5 m, se zastavěnou plochou jedné budovy maximálně 6 000 m², maximální výškou atiky či okapové hrany 9 m a současně výškou staveb v 555,5 m n. m. Bpv. Vzhledem k tomu, že minimálně část území se nachází v nadmořské výšce 547 m. n. m., představuje omezení maximální výšky hřebene de facto 8,5 m, nikoliv 10,5 m. Kombinace regulativů má zamezit připravované výstavbě.

Vyjádření odpůrkyně

10. Odpůrkyně ve vyjádření k návrhu uvedla, že východiskem návrhu územního plánu v dotčené lokalitě byly pečlivé analýzy faktického stavu pozemků a historického vývoje, záměry vlastníků, předchozí a nadřazená územně plánovací dokumentace, územně analytické podklady a požadavky plynoucí ze stavebního zákona. Byly využity údaje

z pozemkových knih, analyzovány staré mapy a letecké snímky. Vycházelo se rovněž ze zaměření budov, terénu a z terénních průzkumů. Byly zohledněny nesouhlasy občanů v rámci řízení EIA a obstarány odborné posudky z hlediska dopadu záměrů navrhovatelky na krajinný ráz. Úkolem územního plánu není bez dalšího zakonzervovat stávající stav či zohlednit připravované plány na výstavbu, které dosud neprošly schvalovacím procesem. Předchozí územní plán byl vydán před 21 lety za jiných podmínek a v jiném právním prostředí. Územní plán zohledňuje vývoj v oblasti územního plánování, požadavky na územní rozvoj obcí s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot území a ochranu nezastavěného území, koordinaci veřejných a soukromých zájmů a pozitivní vývoj okolního území, zejména probíhající rekultivaci krajiny po ukončení těžby uranu. Respektuje i výrobní charakter pozemků navrhovatelky a tento charakter zachovává i s ohledem na zajištění kontinuity a stability územního plánování. Vymezení ploch výroby a služeb však bylo tam, kde k tomu byly důležité důvody, redukováno oproti předchozímu územnímu plánu, a to nejen na pozemcích navrhovatelky.

11. Územní plán musí respektovat stávající zkolaudované stavby či stavby již pravomocně povolené, které teprve budou vybudovány. K pozemkům navrhovatelky nebylo dosud vydáno pravomocné povolení výstavby, které by územní plán musel respektovat. Pokud navrhovatelka namítá, že disponuje platným stavebním povolením Federálního ministerstva paliv a energetiky ze dne 14. 7. 1980, na jeho základě byla v letech 1980 až 1981 vybudována zpevněná plocha, která byla v roce 2021 z podstatné části a bez příslušného povolení odstraněna. V současné době nelze na jeho základě postavit žádnou stavbu. Za posledních 21 let se v areálu navrhovatelky nepostavila žádná nová stavba a areál chátral. Citované stavební povolení tudíž nemá pro schválený územní plán ani pro rozhodnutí soudu v této věci žádný význam.
12. Odpůrkyně nesouhlasí s tvrzením, že územní plán nezákonně mění část doposud zastavitelných a zastavěných pozemků navrhovatelky v pozemky nezastavitelné a že na pozemcích, které ponechává jako zastavitelné, nepřípustně stanoví regulativy, které do budoucna značně omezí jejich potenciál využití, a že smyslem změn bylo znemožnit plánovanou výstavbu. Záměr navrhovatelky vybudovat technologické centrum, který je veřejně přístupný v databázi Cenia pod č. STC 2377, dosud neprošel povinným řízením EIA a nebylo ani zahájeno územní řízení. K záměru bylo zatím vydáno jen závazné stanovisko orgánu Městského úřadu Příbram ze dne 25. 5. 2021, č. j. MeUPB 52179/2021, které však není pravomocným územním rozhodnutím. Zamýšlenou stavbu nelze na jeho základě provést a nemusí být povolena. Nebylo povinností odpůrkyně zohledňovat zamýšlenou stavbu v územním plánu. Závazné stanovisko nereprezentuje závazný právní stav a neprokazuje, že by navrhovatelka měla právem chráněné legitimní očekávání či právní nárok na vydání územního rozhodnutí. Na základě dílčího stanoviska nemohla nabýt legitimní očekávání, že její rozsáhlý záměr bude povolen a realizován. Podnikatelské plány spojené s výstavbou jsou až do pravomocného rozhodnutí pouze hypotetické. Na pozemku p. č. 264/5 byla sice v minulosti zpevněná betonová plocha, v roce 2021 byla ale z větší části vybourána. Pozemek je v katastru nemovitostí označen jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Podle leteckých snímků je zřejmé, že v letech 1981 až 1993 bylo na ploše skladováno uhlí. Po roce 1989 byla vedle zpevněné plochy deponována suť a zemina. Na betonové ploše byly deponovány pneumatiky. Povolení k nakládání s pneumatikami držela již zaniklá společnost Godecie Trade s.r.o. V současné době příslušné úřady na tomto pozemku nenevidují žádné platné povolení k provozování deponie či skládky pneumatik, uhlí či stavební sutě.

13. Navrhovatelkou zamýšlený záměr má mít zastavěnou plochu 40 320 m². Jedná se o záměr nadmístního významu. Nadmístní záměry mají být realizovány v republikové či krajské rozvojové ose či oblasti, ve kterých se však obec nenachází. Stabilizované plochy jsou v územním plánování chápány jako plochy s vysokou mírou stability využití i prostorového uspořádání, u nichž se předpokládá zachování, dotvoření, doplnění a rehabilitace stávající urbanistické struktury a zástavby bez zásadních změn a rozsáhlé stavební činnosti. Na pozemcích navrhovatelky umístěných v zastavěném území se donedávna nacházely jen nízké skladovací haly do výšky 7 m se zastavěnou plochou jedné budovy do 2 000 m² (dnes již zbořené). Záměr zastavit hlavní budovou plochu přes 4 ha do výšky 15 až 19 m nad stávající terén nelze považovat za dotvoření, doplnění nebo rehabilitaci stávající zástavby. Takto velký záměr je třeba z hlediska proporcionality a účelu územního plánování považovat za zcela nepřipustný.
14. Rozhodování o rozvoji území je základním právem odpůrkyně jako samosprávné obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného Ústavou České republiky. Zástupci a obyvatelé obce mají k projektu navrhovatelky zásadní výhrady mj. ve smyslu nadměrné zátěže obyvatel hlukem, zvýšené dopravní zátěže, nepříjemného narušení krajinného rázu, životního prostředí a narušení významné rekreační a kulturně historické lokality Stříbrný rybník a Stříbrný vrch. Obec zaslala v procesu EIA příslušnému úřadu zamítavé stanovisko a její zastupitelé ani starosta nikdy nevyslovili s plánovaným záměrem souhlas. Krajský úřad obdržel nesouhlasné stanovisko i od občanů obce. Odpůrkyně si obstarala v červnu 2022 nezávislou hlukovou studii, která prokázala, že umístěním haly a jejím následným provozem by byly na mnoha místech v obci významně překročeny zákonné limity hluku způsobené dopravou.
15. Odpůrkyně nesouhlasí ani s tím, že stanovila nepřipustné regulativy. Zamýšlená hala má rozměry 480 x 84 m. Atiku má mít na kótě 560,5 m n. m. Dle zaměření terénu v západní části pozemku p. č. 264/1 (západní fasáda plánované haly) je dnes stávající terén na kótě cca 541,4 až 542,7 m n. m. Výška nad terénem je tedy místy až 19,1 m. Podél jižní fasády je navrhována zpevněná komunikace 1,2 m pod úroveň čisté podlahy, jižní atika by tedy na mnoha místech byla 16,2 m nad upraveným terénem. Atika plánované haly by měla o 7,5 m převyšovat blízký kultovní vrch Stříbrný.
16. Regulativ maximální výšky staveb volně navazuje na dosud platnou regulaci, podle níž byly nepřipustné změny ve výškové hladině zástavby. Atiky či hřebeny stávající zástavby v areálu navrhovatelky byly před demolice 5,9 až 6,7 m nad terénem. Stávající výšková hladina byla po zaokrouhlení cca 7 m nad terénem a nebylo ji možno zvyšovat. Návrh nového územního plánu tyto regulativy přehodnotil. Umožňuje mírné zvýšení staveb o 2,3 m, a tím umožňuje intenzivnější rozvoj a efektivnější využití území v ploše P01 tak, aby mohlo být ochráněno, resp. revitalizováno cenné území na západě (plochy K01 a MN), kde dosud pozemní stavby nestojí. Smyslem změn není znemožnit výstavbu, ale výstavbu regulovat, což je přípustné a je to smysl a účel územního plánování. Omezující regulativ 555,5 m. n. m. vychází z okolní zástavby a zákresů jednotlivých variant do dálkových pohledů tak, aby nebyly narušeny krajinné horizonty a krajinný ráz území. Doplnující regulativ, že stavby mohou mít výšku až 10,5 m nad terénem, vychází z toho, že je umožněno stávající terén (v ploše P01 na kótě 545,8 až 547,0) odtěžit a stavbu založit níž, a to za účelem zajištění rozumné požadované výšky budoucí stavby tak, aby nevhodně či rušivě nevyčnívala. Výška 10,5 m byla zvolena tak, aby s dostatečnou rezervou a flexibilitou umožnila umístění běžných staveb pro nejširší škálu provozů odpovídajících

funkčnímu využití v regulativech. Výška technologických zařízení (výdechy vzduchotechniky, komíny apod.) není regulována. Výška staveb byla ověřena na reálných příkladech. Ve velké rozvojové lokalitě v ploše P01 je umožněn vznik plošně velmi rozsáhlých staveb, které by se mohly negativně promítat do pohledových horizontů, pokud by nebyla regulována jejich maximální výška. S odkazem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2013, č. j. 63 A 6/2012-227, odpůrkyně zdůraznila, že výšková regulace budov je v územním plánu přípustná. Regulativ maximální zastavěné plochy vychází ze ZÚR. Plošně a objemově předimenzované stavby by v dané krajině působily nepatřičně a násilně by narušovaly drobné harmonické měřítko malebné krajiny na přechodu mezi Brdy a Středním Povltavím.

17. Koridor pro stezku CNU-05DS je v územním plánu podrobně popsán a odůvodněn. Účelem stezky je vytvoření a posílení bezpečné a příznivé dostupnosti železniční stanice Milín pěšky a nemotorovou dopravou. Navrhuje se proto obnovit historickou cestu Lazsko – Milín – Lešetice podél okraje výrobního areálu u nádraží. Takto navržená stezka pro pěší a cyklisty představuje přímé spojení sídla s železniční stanicí pro denní docházku. Po realizaci přeložky silnice II/174, zklidnění komunikace po hrázi Milínského rybníka (Hoška) a její využití prioritně pro nemotorovou dopravu a rekreační aktivity dojde k výraznějšímu zkrácení pěší trasy o dalších cca 500 m. Možnost překonat železnici na vysokém náspu je jen v určitém místě, proto jiné směrové a výškové řešení nedává smysl. Územní plán návrhem vytváří předpoklady pro intenzivnější využívání železnice pro každodenní dojíždění občanů. Navrhovatelem zakreslená trasa vyhýbající se jeho pozemkům by znamenala prodloužení docházky o cca 450-500 m oproti schválené variantě a cesta by vedla skrz cennou vzrostlou zeleň, jejíž kácení není žádoucí. Vymezení koridoru je v souladu s prioritami územního plánování vymezenými v ZÚR. K tomu poukázala na kapitulu F.5.5 odůvodnění.
18. Vymezení koridoru není náhodné a libovolné, ale kopíruje původní historickou silnici s historickým stromořadím, která je zanesena na mapách stabilního katastru z roku 1839 a je viditelná na leteckých snímcích ještě z konce 50. let. Silnice byla umístěna na pozemku p. č. 432/1, který od roku 1864 patřil odpůrkyni. Pozemek se silnicí byl v roce 1960 bez náhrady odňat podnikem Jáchymovské doly n. p. – Příbram (předchůdce podniku Uranové doly n. p. Příbram). Vedení koridoru bylo navrženo vzhledem k důležitosti obnovy cesty, kvůli její klíčové poloze a s přihlédnutím k tomu, že ve stopě cesty neprobíhá a neprobíhala průmyslová výroba. Vedlejší plocha deponie uhlí a pneumatik byla mimo tuto cestu a byla již zrušena. Vybudování komunikačního propojení nádraží s obcí je jedním z hlavních požadavků občanů a jednou z priorit územního rozvoje obce stanovenou ve Strategickém rozvojovém plánu Lazsko 2016 – 2025. Obnovení historické cesty je důležité nejen pro obyvatele odpůrkyně, ale i pro obyvatele okolních obcí (Lešetice, Slivice, Milín) a turisty.
19. Navrhovaná cesta má i komunikační a logické souvislosti. V katastru obce Lešetice na ni polohově navazuje polní cesta na pozemku p. č. 167/1 v k. ú. Lešetice. U Milínského rybníka se do budoucna počítá se zřízením přeložky silnice II/174, a cesta po hrázi Milínského rybníka se tak stane v budoucnu zklidněnou bez motorové dopravy. Vést cestu západněji bylo v procesu pořizování územního plánu prověřováno, ale nebylo to vyhodnoceno jako vhodné, neboť by musela překonat železniční násyp, který se za nádražím na západ výrazně zvedá vůči okolnímu svažitému terénu. Zároveň je snaha o co nejkratší propojení obce s nádražím, což řešení splňuje. Po obnově cesty bude cesta z obce

na nádraží zkrácena o 500 m (na 1 km), což je výrazná úspora vzdálenosti a času a jeden z impulsů, jak podpořit využití ekologicky šetrné hromadné (železniční) dopravy. Trasování cesty je také nedílně spjato s vymezením ploch P01 a K01. Poloha cesty představuje vhodný kompromis mezi soukromým záměrem na zástavbu cenných lokalit na západě a požadavkem veřejnosti a místních občanů zásadně redukovat podnikatelskou plochu a aktivitu u nádraží. Navrhovaná cesta byla takto vymezena již v předchozím územním plánu. V hlavním výkresu je vymezena jako účelová komunikace s doprovodnou zelení. Podél cesty je vymezeno stromořadí v legendě označené jako „stromořadí, významné solitéry, aleje“. Podél původní cesty je dodnes zachováno oplocení areálu, přičemž vymezení plochy P01 přesně kopíruje toto oplocení. Odpůrkyně uzavírá, že vymezení koridoru CNU-05DS je navrženo v souladu s platnými zákony, s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, v souladu s Politikou územního rozvoje a ZÚR.

20. Odpůrkyně dále uvedla, že vymezení plochy K01 a změna funkčního vymezení ploch na pozemku p. č. 264/5 a západní části pozemku p. č. 264/1 byly dostatečně odůvodněny. Pozemek p. č. 264/5 a západní část pozemku p. č. 264/1 se nenacházejí v zastavěném území, nejedná se o zastavěné stavební pozemky (nejsou v katastru evidovány jako „zastavěná plocha a nádvoří“), nejsou společně oploceny s ostatní částí areálu, netvoří s ní souvislý celek a nejedná se ani o pozemky stavební. Východní část pozemku p. č. 264/1 je oddělena funkčně, provozně, faktickým využíváním i terénními úpravami a historickou linií plotu, který se zde dodnes nachází, a je součástí zastavěného území, což územní plán respektuje. Z historických údajů vyplývá, že zastavěná část obce k 1. 9. 1966 nebyla v těchto místech nikdy vymezena a není vymezena ani v předchozím územním plánu. Hranice zastavěného a zastavitelného území byla zakreslena jen kolem samotného sídla, nikoliv okolo samot a nádraží, což je v rozporu s tehdy platnými právními předpisy. Nepřesně je také zakreslena plocha podnikatelská stabilizovaná na západní části pozemku 264/1, přestože se tam v roce 2001 žádná stabilizovaná výrobní, skladová ani manipulační plocha nenacházela. Plocha byla volná a zatravněná s nálety dřevin a nenacházela se zde žádná stavba. Není zákonnou povinností pořizovatele územního plánu převzít jakékoli vymezení ploch z dřívější územně plánovací dokumentace, což potvrzuje i judikatura NSS.
21. Odpůrkyně odmítá tvrzení navrhovatelky, že o záměru výstavby technologického parku informovala starostu obce, který zpočátku neměl proti záměru žádných námitek. Na jednáních zástupci odpůrkyně sdělili navrhovatelce zásadní námítky k záměru, které se týkaly především dopravní situace, rozměrů staveb a jejich účelu. Odpůrkyně neobdržela od navrhovatelky konkrétní informace o záměru. I kdyby navíc zástupci odpůrkyně záměr schválili, nejednalo by se o závazné povolení, jak judikoval NSS v rozsudku ze dne 29. 6. 2021, č. j. 2 As 176/2019-37. Odpůrkyně též nesouhlasí, že nesplnila povinnost vyvěsit rozhodnutí o zrušení stavební uzávěry. Rozhodnutí bylo řádně vyvěšeno.

Replika navrhovatelky

22. Navrhovatelka v replice namítla, že odpůrkyně pečlivě neanalyzovala faktický stav pozemků, historický vývoj a platná pravomocná rozhodnutí. Zdůraznila, že na pozemku p. č. 264/5 se nachází povolená a zkolaudovaná stavba pro skladování. K tomu odkázala na stavební povolení Federálního ministerstva paliv a energetiky ze dne 14. 7. 1980, č. j. SÚ-369/80, a kolaudační rozhodnutí č. j. SÚ-841/81.
23. Odpůrkyně nerespektovala ani faktický stav pozemku p. č. 264/5. Odpůrkyně ve svém vyjádření potvrzuje, že tento pozemek je dlouhodobě užíván pro povolený účel

(skladování), což potvrzuje i nájemní smlouva uzavřená mezi předchozím vlastníkem pozemku a společností Godecie Trade s.r. o. Navrhovatelka přistoupila k opravám betonové plochy vzhledem k jejímu stáří.

24. Navrhovatelka rozumí snaze odpůrkyně o obnovu historické cesty, nicméně tak nemůže činit za současného stavu. Navrhovaná trasa prochází oploceným využívaným průmyslovým areálem. Protnutí stezkou dojde k narušení třetiny jeho provozu a areál nebude možné optimálně využívat. Za situace, kdy je k pozemku p. č. 264/5 stavební povolení a kolaudační rozhodnutí, si lze těžko představit, že stroje a jiná vozidla přetínají stezku pro pěší a cyklisty. Nebylo by možné zajistit bezpečnost účastníků provozu a areálu. Odpůrkyně proto měla zvolit alternativní trasu, byť je o 400 až 500 m delší.

Duplika odpůrkyně

25. Odpůrkyně v duplice uvádí, že nikdy nepopírala, že na pozemku p. č. 264/5 je povolena a zkolaudována stavba pro skladování. Poukázala na to, že dle kolaudačního rozhodnutí je stavba určena pouze pro skladování uhlí. Schválený územní plán navrhovatelce nebrání, aby předmětnou plochu využívala pro skladování uhlí, neboť nemůže zasahovat do povolené stavby a jejího v minulosti povoleného užívání. Navrhovatelka nicméně nemůže plochu použít k případnému umístění drtící linky, neboť tento způsob užívání by musel být schválen stavebním úřadem a musela by být zpracována EIA, což se nestalo. Nájemní smlouva se zaniklou společností nemůže nahradit chybějící stavební a kolaudační povolení. Ve schváleném územním plánu se uvádí, že plocha pro skladování uhlí již dlouhodobě neslouží ke skladování uhlí, když je z větší části zbořená. Dle odpůrkyně není pravdivé tvrzení navrhovatelky, že zde probíhají udržovací práce. V místě bývalé plochy se v současnosti nachází suť nejen ze samotné plochy, ale i z budov původně stojících na pozemcích p. č. st. 85 a 86 (zbytky cihel, tvárnic, kabelů, kachliček, omítek, prken apod.). Suť z vybourané skladovací plochy je šedá a lze ji snadno odlišit od cihlově zabarvené suti z budov. Udržovací práce na betonovém povrchu obvykle neprobíhají tak, že se v místě opravovaného povrchu na hromadu smíchá suť z jiných budov. Odpůrkyně uvádí, že došlo ke kompletnímu plošnému odstranění souvrství včetně podkladních vrstev, sedimentační jímky a částečně osvětlení, přičemž požární vodovod a zbylé osvětlení jsou dlouhodobě nefunkční a v havarijním stavu. Poukazuje na to, že suť se nachází v místech, kde dle koordinační situace záměru EIA navrhovatelka plánuje výrazně navýšit terén a zřídit odstavnou plochu pro kamiony či protihlukový val. V kontextu odstavců 4.1.2 a 4.1.3 kupní smlouvy mezi Ligmet a.s. a žalobkyní (dříve Plumerio s.r.o.), číslo vkladu do katastru V-11860/2019-211, ze dne 30. 12. 2019, a aktuálního stavu pozemku je zřejmé, že plocha na pozemku p. č. 264/5 měla být a téměř celá byla kompletně vybourána. Tvrzení navrhovatelky o udržovacích pracích považuje odpůrkyně za účelová, neboť z jiné argumentace navrhovatelky vyplývá, že jejím hlavním zájmem je zřídit v místě logistický areál, nikoliv rekonstruovat plochu pro skladování uhlí. Dále odpůrkyně uvádí, že navržený koridor pro cestu CNU-05DS není v kolizi s plochou pro skladování uhlí. Plocha pro skladování uhlí je v dostatečné vzdálenosti cca 75 m. Při projektové přípravě nové cesty a v rámci navazujícího správního řízení budou muset být dodrženy platné předpisy, ČSN normy a závazné stanovisko Policie České republiky tak, aby byly zajištěny dostatečné rozhledové poměry v místě křížení a nebyla ohrožena bezpečnost provozu. Lze očekávat, že četnost výjezdů automobilů nebude vzhledem k velikosti plochy a jejímu zkolaudovanému účelu taková, aby vyloučila vedení nové cesty. Tato vozidla navíc nebudou na novou cestu najíždět, ale pouze ji kolmo překříží.

Triplika navrhovatelky

26. Navrhovatelka namítá, že územní plán vymezením nezastavitelné plochy nepřímo zasahuje do jejího povoleného užívání pozemku p. č. 264/5. Dochází k rozporu mezi navrženým využitím dle územního plánu a dlouhodobým využitím pozemku. Navrhovatelka nesouhlasí s tím, že odpůrkyně navrhuje revitalizaci území, které je stále využíváno k povolenému účelu. Právo odpůrkyně na vymezení účelu užívání ploch v rámci územního plánování není absolutní a mělo by respektovat vydaná povolení. Dle názoru navrhovatelky fotografie přiložené odpůrkyní k duplice stav na pozemku p. č. 264/5 účelově zkresluje, neboť zabírá jen detail suti. Navrhovatelka předkládá fotografie ze dne 8. 12. 2022, které zachycují okolí hromady. Dle navrhovatelky je patrné, že betonová plocha zůstala z větší části nedotčena. Doplnila, že panely se měly po předrcení znovu použít jako jeden z podkladů.

Zpětvzetí části návrhu

27. Navrhovatelka podáním ze dne 31. 10. 2022 vzala návrh zpět v části, ve kterém se domáhala zrušení napadeného opatření obecné povahy ve vztahu k pozemkům p. č. st. 110 a p. č. st. 144.
28. Podle § 37 odst. 4 s. ř. s. může navrhovatel vzít svůj návrh zcela nebo zčásti zpět, dokud o něm soud nerozhodl. Podle § 47 písm. a) části věty před středníkem s. ř. s. soud řízení usnesením zastaví, vzal-li navrhovatel svůj návrh zpět.
29. Vzhledem k tomu, že podání navrhovatelky obsahující zpětvzetí části návrhu nevzbuzuje z hlediska svého označení ani obsahu jakékoliv pochybnosti, soud výrokem I řízení o návrhu v části, ve které se navrhovatelka domáhala zrušení napadeného opatření obecné povahy v rozsahu pozemků p. č. st. 110 a p. č. st. 144, v souladu s § 47 písm. a) části věty před středníkem s. ř. s. zastavil.

Jednání před soudem

30. Při jednání konaném dne 9. 12. 2022 účastníci setrvali na svých procesních stanoviscích. Navrhovatelka zdůraznila, že na jejích pozemcích se od 50. či 60. let 20. století nachází funkční průmyslový areál. Bezpráví, k němuž mohlo dojít vůči odpůrkyni při jeho vzniku, nelze nyní vyrušit bezprávím vůči navrhovatelce. Největší újmu navrhovatelka spatřuje v tom, že pozemek p. č. 264/5, ke kterému bylo vydáno kolaudační rozhodnutí a který je kontinuálně využíván k účelu skladování a jsou na něm stavby ve smyslu veřejného práva, byl zařazen do nezastavěného území a byla na něm vymezena plocha zeleně a koridor pro cestu spojující obec s nádražím. Odpůrkyně při jednání zdůraznila, že územní plán nebrání navrhovatelce ve výstavbě, pouze výstavbu reguluje.
31. Soud jako důkaz provedl kopie rozhodnutí Federálního ministerstva paliv a energetiky, stavebního úřadu pro uranový průmysl, ze dne 14. 7. 1980, č. j. SÚ-369/80, a ze dne 23. 12. 1981, č. j. SÚ-841/81, nájemní smlouvy ze dne 1. 8. 2008 uzavřené mezi společnostmi LIGMET a.s. a Godecie Trade s.r.o. a rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 3. 1. 2022, č. j. 155373/2021/KUSK, a ze dne 28. 4. 2022, č. j. 052986/2022/KUSK.
32. Soud dále provedl důkaz výpisem z listu vlastnictví č. 261, náhledem na katastrální mapu na podkladu ortofotomapy, informacemi o pozemcích p. č. 264/1, 264/5, 669, 671, 672 a 673, leteckými snímky lokality (zejména pozemku p. č. 264/5) z let 2011, 2015, 2016 a 2019

dostupnými na mapovém portálu www.mapy.cz (mapy Letecká '12, Letecká '15, Letecká '18 a Letecká), znázorněním navržené a alternativní trasy cesty prostřednictvím tohoto portálu, náhledem na satelitní mapu z roku 2022 z mapového portálu www.google.com/maps, náhledem na mapové rozhraní územně analytických podkladů s vyznačením biotopu zvláště chráněných druhů velkých savců a mapové rozhraní AOPK s vyznačením migračně významného území. Dále soud provedl důkaz oznámením záměru Technologický park Stříbrňák STC 2377 [str. 411, 448–454 (rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 6. 1. 2021, č. j. 172794/2020/KUSK, o výjimce z ochrany chráněných živočichů) a str. 457, 458 a 465–467 (fotografie z vrtů k hydrogeologickému posudku včetně vyznačení jejich umístění)], rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 15. 2. 2008, č. j. 165401/2007/KUSK, jímž byl dle zákona o odpadech udělen souhlas společnosti Godecie Trade s.r.o. k provozování a provoznímu řádu zařízení ke sběru, výkupu a třídění a úpravě odpadů kategorie O, které se nachází na pozemku p. č. 264/5, úplným výpisem z obchodního rejstříku pro Godecie Trade s.r.o., kupní smlouvou ze dne 30. 12. 2019 mezi LIGMET a.s. jako prodávající a navrhovatelkou (tehdy Plumero s.r.o.) a sdělením Obecního úřadu Milín ze dne 13. 8. 2020, č. j. 385/2020/MIL/SU-4/M.

Posouzení návrhu soudem

33. Soud ověřil, že návrh byl podán včas (§ 101b odst. 1 s. ř. s.), osobou k tomu oprávněnou (§ 101a odst. 1 s. ř. s.) a obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti (§ 101b odst. 2 s. ř. s.). Soud proto návrh věcně projednal. Při věcném posouzení návrhu vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Při rozhodování byl vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).
34. Navrhovatelka svoji legitimaci k podání návrhu dovozuje z vlastnictví pozemků p. č. st. 85, p. č. st. 86, p. č. st. 87, p. č. 264/1, p. č. 264/5, p. č. 264/6, p. č. 264/13, p. č. 264/19, p. č. 665, p. č. 857 a p. č. 858, které soud ověřil z výpisu z listu vlastnictví č. 261. Mezi účastníky není sporu, že jde o pozemky, které jsou napadeným územním plánem regulovány, přičemž navrhovatelka předestřela myslitelné tvrzení o dotčení vlastnického práva, které spadá v omezení možnosti využití pozemků oproti předchozí regulaci.
35. Soud při přezkumu opatření obecné povahy vychází z algoritmu (testu) přezkumu, který byl pro tyto účely vymezen judikaturou NSS (srov. rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS). Jednotlivými kroky algoritmu jsou: 1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; 2) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti; 3) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem; 4) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem a 5) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně 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 prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů) a zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova

smyslu). S ohledem na vázanost důvody návrhu se však soud může zabývat jen těmi kroky algoritmu přezkumu, které navrhovatel zahrne do návrhových bodů (§ 101b odst. 2 s. ř. s.), a to z hledisek navrhovatelem namítaných.

36. Požadavky na detailnost odůvodnění územního plánu se liší v závislosti na tom, zda jsou v průběhu řízení o vydání územního plánu vzneseny proti regulativům napadeným před soudem včasné námitky (viz rozsudek NSS ze dne 26. 6. 2014, č. j. 5 AOs 3/2013-33). Na obecnou část odůvodnění nelze klást přehnané nároky a nutně zůstává spíše v obecné rovině (srov. např. bod 20 rozsudku NSS ze dne 2. 8. 2018, č. j. 10 As 33/2018-39). Nejvyšší správní soud vyslovil názor, že na rozhodnutí o námitkách je třeba klást stejné požadavky jako na standardní rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a to zejména co do přezkoumatelnosti odůvodnění (srov. např. rozsudek ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169). Reakci na tento přístup požadující vysoký standard vypořádání námitek představuje nálezný Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11. V něm sice Ústavní soud nevyločil užití § 68 odst. 3 správního řádu na uvedené případy, avšak konstatoval, že požadavky na kvalitu odůvodnění nesmí být přemrštěné a ve svém důsledku zcela paralyzující územní plánování, což by mohlo představovat zásah do práva na obecní samosprávu. Později tyto závěry Ústavní soud upřesnil v nálezu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, v němž uvedl, že samotné rozhodnutí o námitkách musí obsahovat odůvodnění odpovídající požadavkům § 68 odst. 3 správního řádu, v ostatních částech však s ohledem na specifika územního plánování již takovou podrobnost vyžadovat nelze. S tímto přístupem se zdejší soud opakovaně ztotožnil. Současně je třeba zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitce je součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy (srov. rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, ze dne 20. 8. 2015, č. j. 9 As 18/2015-101, či ze dne 30. 7. 2015, č. j. 8 As 47/2015-44).
37. Z usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, vyplývá, že podmínkou zákonnosti územního plánu či jeho změny je mimo jiné i to, že veškerá omezení vlastnického práva mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, což představuje zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu. Za předpokladu dodržení uvedené zásady může územním plánem nebo jeho změnou dojít k omezením vlastníka v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a ten je povinen strpět je bez náhrady. V bodě 47 citovaného usnesení NSS dovedl, že *„[ú]zemní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“* Z citované judikatury lze dovodit, že hodnocení proporcionality napadeného opatření obecné povahy představuje

nedílnou součástí jeho soudního přezkumu, kdy v případě územního plánování především není možné připustit zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, nerozumnosti či libovůle. Soud v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu posuzuje přiměřenost regulace z hlediska splnění následujících podmínek: a) zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, b) zda je činěn v nezbytně nutné míře, c) zda je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, d) zda je činěn nediskriminačním způsobem a e) zda je činěn s vyloučením libovůle. Není-li některá z uvedených podmínek splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotýčným zásahem souvisí (viz též např. rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192).

38. Podle rozsudku NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v procesu územního plánování „[j]de o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde‘ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společnosti) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“. Úkolem soudu není určovat, jakým způsobem má být určité území využito, ale pouze korigovat extrémy. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Při hodnocení zákonnosti změny územního plánu se musí soud řídit zásadou zdrženlivosti. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (viz např. rozsudky NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb., ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, či ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53). Z výše nastíněných hledisek přistoupil soud k přezkoumání návrhu.
39. Navrhovatelka namítla, že změna regulace napadeným OOP odporuje zásadě kontinuity a stability územního plánování a nezohledňuje stav připravovaného záměru navrhovatelky, která získala závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 25. 5. 2021, jež bylo potvrzeno nadřízeným orgánem. Dále namítla, že odpůrkyně, která přestala s jejím záměrem souhlasit, postupovala v rozporu se zásadou legitimního očekávání.

40. Z judikatury NSS (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Je proto žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat územní plány předchozí. V rozsudku ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-644, NSS zformuloval právní názor, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. Na druhou stranu současně zdůraznil, že požadavek na kontinuitu nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Vymezení určitých regulativů do budoucna nevylučuje možnost jejich změny. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (viz např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-90). Soud znovu připomíná, vydání územního plánu a jeho změny je rozhodnutím zastupitelstva obce, které spadá do samostatné působnosti a je nedílnou součástí ústavně garantovaného práva na samosprávu, do něhož správní soudy mohou zasahovat pouze minimálně (srov. rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74, č. 968/2006 Sb. NSS). Jak bylo výše uvedeno, úlohou soudu v řízení o zrušení územního plánu nebo jeho části je poskytovat ochranu před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů (viz též rozsudek NSS ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019-32). Právě proto platí, že princip legitimního očekávání nelze v územním plánování používat ve stejném rozsahu jako v běžném správním řízení (viz rozsudek NSS ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012-27, bod 38).
41. Soud souhlasí s odpůrkyní, že souhlasná závazná stanoviska orgánů územního plánování, která shledala záměr navrhovatelky v souladu s předchozím územním plánem, nezakládají legitimní očekávání na zachování regulace, která by umožňovala připravovaný záměr. Veřejné subjektivní právo umístit stavbu do území zakládá až územní rozhodnutí, nikoli územní plán nebo závazné stanovisko, které navrhovaný stavební záměr označuje za souladný s dosud platnou územně plánovací dokumentací. Závazné stanovisko je jen jedním z předpokladů vydání územního rozhodnutí. Závazné stanovisko nemůže poskytovat jeho adresátovi žádnou „absolutní“ jistotu, že dosáhne toho cíle, který stanovisko schválilo (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87). Vlastník pozemku nemá veřejné subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle svého požadavku (viz rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, bod 65, či ze dne 28. 3. 2008, č. j. 7 Ao 5/2010-68) ani na zachování obsahu územního plánu. Tento závěr potvrdil i Ústavní soud v usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17, v němž konstatoval, že se „nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“. Vlastník je povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je uskutečněno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Z tohoto hlediska se soud v mezích návrhových bodů zabýval proporcionalitou napadeného OOP.
42. Právem chráněné legitimní očekávání nemůže založit ani případné politické vyjádření či příslib představitelů obecní samosprávy. Soud v tomto ohledu odkazuje na závěry přijaté NSS v rozsudku ze dne 25. 11. 2019, č. j. 4 As 241/2019-33, a plně se s nimi ztotožňuje: „Ani případný příslib někdejších představitelů obce zařadit pozemek stěžovatele v návrhu nového územního plánu do plochy BV nemohl založit takovéto stěžovatelovo právem chráněné

očekávání, neboť pokud takový příslib představitelé obce skutečně učinili, pak se nejednalo o kvalifikovanou činnost veřejné správy v podobě ustálené praxe, výkladu právních předpisů, veřejně deklarovanou politiku, interní výkladovou či aplikační směrnici či závazné a kvalifikované ujištění o právu či procesním postupu, nýbrž spíše o politické vyjádření (což de facto uvádí i stěžovatel v kasační stížnosti). Takové politické vyjádření či přísliby představitelů samosprávy však nemohou bez dalšího založit právem chráněné legitimní očekávání.“

Navrhovatelka nadto ničím neprokazuje, že představitelé odpůrkyně vyjádřili souhlas s jejím záměrem. Naopak je patrné, že odpůrkyně považovala záměr za rozporný s předchozím územním plánem, a proto se snažila (byť marně) zvrátit souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování (již dne 23. 6. 2021 požádala Krajský úřad Středočeského kraje o přezkoumání závazného stanoviska). Ani skutečnost, že došlo k vydání stavební uzávěry s cílem vytvořit prostor pro přijetí nového územního plánu, neznamená, že by tak odpůrkyně činila diskriminačně pouze s cílem zamezit realizaci záměru navrhovatelky, neboť, jak navrhovatelka uvedla v návrhu, stavební uzávěrou byla zakázána veškerá stavební činnost na celém území obce. Vydání územního opatření o stavební uzávěře obecně představuje zákonem předpokládaný prostředek, jak ochránit území před zásahy, které by nově připravovaná územně plánovací dokumentace (oproti stávající) již nedovolovala (§ 97 odst. 1 stavebního zákona). Zrušení opatření o stavební uzávěře z důvodu procesních vad ve zkráceném přezkumném řízení rozhodnutím Krajského úřadu pro Středočeský kraj ze dne 28. 4. 2022 samo o sobě nemá vliv na zákonnost napadeného OOP.

43. Lze uzavřít, že žalobkyni nesvědčilo legitimní očekávání na stanovení regulace odpovídající zamýšlenému záměru, neboť pro záměr nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, které stavbu umísťuje. Navrhovatelka měla k dispozici jen závazné stanovisko orgánu územního plánování, podle něhož byl záměr v souladu s regulativy předchozího územního plánu. Z něj však nelze dovozovat, že by záměr byl povolen, pokud by ke změně regulace nedošlo. Posouzení souladu záměru s územním plánem je pouze jedním, nikoli jediným z předpokladů jeho umístění. Navrhovatelka například opakovaně podávala oznámení záměru za účelem posouzení jeho vlivu na životní prostředí. Jak uvedla odpůrkyně, záměr nebyl dosud posouzen dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů. Ochrana životního prostředí je přitom jednou z oblastí, v níž se může záměr dostat do kolize s veřejnými zájmy. Na okraj soud uvádí, že navrhovatelka dne 30. 5. 2022 předložila třetí oznámení, které vyústilo v závěr, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí a bude dále posouzen podle tohoto zákona (viz závěr zjišťovacího řízení Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 15. 7. 2022, č. j. 094576/2022/KUSK). Jak bylo výše uvedeno, zásada kontinuity nebránila odpůrkyni, aby prověřila a přehodnotila stávající způsoby řešení. Po odpůrkyni lze pouze požadovat, aby důkladně odůvodnila, proč přistoupila k odlišnému řešení. Jak bude dále rozvedeno, tomuto požadavku odpůrkyně dostala. Žalobní bod, že změna regulace napadeným OOP odporuje zásadě kontinuity a stability územního plánování a nezohledňuje záměr navrhovatelky, tedy není důvodný.
44. Soud se dále vyjádří k návrhovému bodu, jímž navrhovatelka brojí proti regulativům maximální výšky staveb a maximální zastavěné plochy jedné stavby v ploše P01.
45. Soud připomíná, že obsah a kvalita návrhu předurčuje podobu rozhodnutí soudu, protože míra podrobnosti odezvy správního soudu je závislá na tom, jak detailně své námitky

navrhovatel v návrhu formuluje. Smyslem a účelem vymezení návrhových bodů v návrhu (§ 101b odst. 2 s. ř. s.) je především nastavení referenčního rámce soudního přezkumu, tj. určení toho, jaké skutkové a právní otázky má soud posuzovat z hlediska tvrzené nezákonnosti napadeného opatření obecné povahy. Omezí-li se navrhovatel na pouhá obecná konstatování, nemůže na ně správní soud reagovat jinak než srovnatelně obecně (srov. např. rozsudek NSS ze dne 28. 9. 2018, č. j. 8 Afs 170/2018-36). Čím je návrhový bod obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není na místě, aby soud za navrhovatelku spekulativně domýšlel další argumentaci, a hrál tak roli jejího advokáta (srov. např. rozsudek NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS). Není ani úlohou soudu, aby opakovaně vysvětloval důvody, pro které byla argumentace navrhovatele shledána lichou, mylnou a vyvrácenou, pokud závěry odpůrce v tomto směru ob stojí (přiměřeně viz např. rozsudek NSS ze dne 12. 11. 2014, č. j. 6 As 54/2013-128).

46. Z předložené spisové dokumentace vyplývá, že navrhovatelkou zpochybňované regulativy byly vymezeny v ploše P01 pro plochu s funkčním využitím HS – smíšené výrobní – výroby a služeb. Územní plán stanovil, že maximální výška hřebene staveb bude 10,5 m, maximální výška atiky či okapové hrany 9 m a maximální výška staveb nepřesáhne 555,5 m n. m. Bpv. Maximální zastavěná plocha jedné samostatně stojící budovy či haly nepřesáhne 6 000 m².
47. Odpůrkyně v napadeném OOP vyčerpávajícím způsobem zdůvodnila zakotvení regulativů omezujících rozsah a výšku jednotlivých staveb v ploše P01. Již v obecné části odůvodnění v rámci zdůvodnění přijatého řešení na s. 26 až 28 uvedla, že podmínky prostorového uspořádání ploch P01-P03 byly stanoveny s ohledem na ochranu krajinného rázu území, pohledových horizontů a harmonického měřítka a vztahů v krajině revitalizované po následcích těžby uranu. Maximální výška staveb byla stanovena na základě analýzy dálkových pohledů z různých významných stanovišť tak, aby stavby nevyčnívaly nad kritickou hladinu a nenarušily pohledový horizont a krajinný ráz území. Odpůrkyně vycházela mj. z cílových kvalit krajiny stanovených v ZÚR a Posouzení stavby Technologický park „Stříbrňák“ z hlediska vlivu na krajinný ráz (Löw & spol., s.r.o., 08/2021). Územní plán navázal na předchozí územní plán, který v závazných regulativech nepřipouštěl změny ve výškové hladině zástavby. Na základě analýzy výšek stávajících staveb dle laserového skenu ČÚZK lze dle odpůrkyně za relevantní stávající výškovou hladinu v dané ploše považovat cca 553,2 m n. m. Územní plán připouští zvýšení maximální výškové hladiny zástavby na 555,5 m n. m. tak, aby nebyl narušen krajinný ráz a terénní horizont z dálkových pohledů a významných vyhlídkových míst (socha Anděla naděje, Stříbrný vrch, Kozí vrch). Stanovením maximální plochy jedné stavby má být zamezeno umístování staveb, které mohou svými plošnými parametry narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu. Maximální hodnota byla stanovena na základě analýzy veřejných grafických dat RUIAN v GIS prostředí a plošných parametrů staveb v rámci přílehlého regionu Příbramska. Pro srovnání poukázala na rozměry největších staveb ve stávajícím areálu u nádraží, v blízkém Milíně a v Příbrami.
48. V rámci koncepce uspořádání krajiny (E.1 odst. 75 výrokové části) odpůrkyně vymezila základní principy, na nichž je koncepce uspořádání krajiny založena. Mimo jiné stanovila, že volná krajina reprezentovaná nezastavěným územím spolu se zastavěným územím tvoří vyvážený a funkční celek a vytváří prostor zejména pro zemědělskou a lesnickou činnost, volnočasové aktivity, rekreaci, sport a turistiku a přírodní procesy nezbytné pro obnovu

přírodních zdrojů, retenci vody v krajině a zdravé a vyvážené životní prostředí. V odst. 76 stanovila, že při územním rozvoji obce a činnostech s ním spojených budou respektována a chráněna krajinářsky hodnotná území s vysokou hodnotou krajinného rázu a memoriální hodnotou krajiny, kterými jsou: a) krajinný prostor soustavy rybníků – Hubenovského rybníku, Pustého rybníku a rybníku Hošek (Milínský), b) krajinný prostor v okolí kaple sv. Václava a žárového pohřebiště a c) krajinný prostor v okolí Stříbrného rybníku. V urbanistické koncepci odpůrkyně stanovila, že zástavba nesmí narušit venkovský charakter území obce, drobné měřítko stávající zástavby a krajinný ráz území charakteristický malebnou krajinou na přechodu mezi Brdy a Středním Povltavím [C.1 odst. 9 písm. c) a j) výrokové části].

49. V popisu urbanistické koncepce na s. 22 odůvodnění odpůrkyně konstatovala, že vytváří podmínky pro rozvoj výroby a podnikatelských aktivit vymezením ploch přestavby v rámci stávajícího výrobního areálu u nádraží, přičemž podmínky využití území vymezuje tak, aby nebyl narušen krajinný ráz území, který se vyznačuje malebnou zvlněnou krajinou s množstvím významných krajinných prvků a vyhlídkových bodů, a nebyly významně negativně ovlivněny kulturní hodnoty území (Stříbrný vrch) a rekreační lokalita Stříbrný rybník. Regulativy navazují na koncepci uspořádání krajiny, která je popsána v části F.5.1 na s. 41 až 44 odůvodnění. Zde je uvedeno, že územní plán usiluje o zajištění vyváženého vztahu volné krajiny a zastavěného území s cílem posílení ekologické stability a biologické rozmanitosti, zlepšení podmínek pro retenci vody a s cílem ochrany obrazu krajiny a utváření nových krajinných hodnot. Koncepce územního plánu byla formulována s cílem podpory obytné, výrobní a rekreační funkce území při zajištění zájmů ochrany přírody a krajiny. Územní plán respektuje základní zásady péče o krajinu při plánování změn vymezené ZÚR a rekapitulované na s. 42 odůvodnění (mj. chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu). Krajinný ráz obce Lazsko pozitivně ovlivňuje krajinný prostor soustavy rybníků Hubenovského, Pustého a Hošek, krajinný prostor v okolí kaple sv. Václava a žárového pohřebiště na vrchu Stříbrný (553 m n. m.) a krajinný prostor Stříbrného rybníka. Na Stříbrném vrchu je u kaple sv. Václava nově založena alej a lesopark, pietně upravený prostor žárového halštatského pohřebiště a travnaté porosty s prvky krajinné zeleně, které spoluutváří charakter místa. Krajinný prostor vázaný na Stříbrný rybník s úzkou vazbou na vrch Stříbrný je rozvíjen jako rekreační prostor obce pro každodenní krátkodobou rekreaci. Nachází se zde louky s rozptýlenou krajinou zelení a upravená studánka sv. Huberta. Tři uvedené krajinné prostory mají úzké vazby a společně utvářejí hodnotný krajinářský celek na území obce. Územní plán z důvodu ochrany obrazu krajiny omezuje objem a výšku staveb. Krajinu území obce Lazsko lze charakterizovat jako přehlednou krajinu středního měřítka s harmonickými vztahy v krajině. Umístěním objemově a výškově významných staveb by došlo k narušení těchto krajinných hodnot. Krajina Lazska je pohledově otevřená a v jejím obraze dominují plochy přírodního charakteru (lesy, louky, pole). Cílem územního plánu je tuto hodnotu chránit před zásahy, které by ji snižovaly.
50. V rozhodnutí o námítkách odpůrkyně připomněla, že úkolem územního plánu není bez dalšího zakonzervovat stávající stav či zohlednit jakékoli připravované plány na výstavbu, které dosud neprošly správním schvalovacím procesem. Záměr navrhovatelky (záměr TP Stříbrňák veřejně přístupný v databázi Cenia pod číslem STC 2377) dosud neprošel řízením EIA a nebylo zahájeno územní řízení, v němž by se účastníci řízení mohli vyjadřovat k

předložené dokumentaci a stanoviskům. Poukázala na to, že předchozí územní plán byl vydán před 21 lety za jiných podmínek a jiného právního prostředí. Nový územní plán zohledňuje vývoj v oblasti územního plánování, požadavky na územní rozvoj obcí s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot území a ochranu nezastavěného území obce, koordinaci veřejných a soukromých zájmů a pozitivní vývoj okolního území (probíhající rekultivaci krajiny po ukončení těžby uranu). Zdůraznila, že území obce se nenachází v republikové ani krajské rozvojové ose či oblasti. V obci není a ani se nepřipravuje kvalitní a kapacitní dopravní infrastruktura vyššího řádu (dálnice, rychlostní silnice nebo silnice I. třídy). Není proto na místě zde umisťovat záměry nadmístního významu. Upozornila, že záměr navrhovatelky, hala o výměře 480 x 84 m a výšce 15 až 19 m nad stávajícím terénem, by byla největší pozemní stavbou v okrese Příbram.

51. Odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách vysvětlila, že regulativ maximální nadmořské výšky 555,5 m nad mořem vychází z okolní zástavby a zákresů jednotlivých variant do dálkových pohledů tak, aby nebyly narušeny krajinné horizonty a krajinný ráz území. Přitom vzala v úvahu i navrhovatelkou připravovaný záměr. Konstatovala, že atika plánované haly by měla o 7,5 m převyšovat blízký kultovní vrch Stříbrný. V západní části pozemku p. č. 264/1 (západní fasáda navrhovaného záměru) je stávající terén na kótě cca 541,4 až 542,7 m n. m. Výška nad terénem je tedy místy až 19,1 m. Zohlednila, že podél navrhované jižní fasády byla uvažována zpevněná komunikace 1,2 m pod úrovní čisté podlahy, a jižní atika by tak byla až 16,2 m nad upraveným terénem. Odpůrkyně porovnála záměr navrhovatelky s areály v okolí. Vyhodnotila, že v ploše P01 lze umožnit pouze menší navýšení oproti stávající výškové hladině staveb (z níž vybočuje pouze jedna objemově menší ocelová konstrukce bez stěn na pozemku p. č. 149) tak, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu. Doplňující regulativ maximální výšky až 10,5 m nad terénem vychází z toho, že je možné stávající terén (v ploše P01 na kótě 545,8 až 547,0) odtěžit a stavbu založit níž. Tím lze zajistit rozumnou výšku stavby, aniž by nevhodně či rušivě vyčnívala. Připomněla, že s odtěžením počítal i záměr navrhovatelky. Odpůrkyně vyhodnotila, že výška 10,5 m umožňuje s dostatečnou rezervou umístění běžných staveb pro širokou škálu provozů splňujících funkční využití v dané ploše. K tomu vyjmenovala množství provozů, které potřebují stavby cca 7,5 až 9 m, výjimečně až 10 m. Územní plán s ohledem na ochranu krajinného rázu stanovil přijatelná maxima, do nichž by se konkrétní stavba měla vejít. Cílem není zabránit výstavbě, ale usměrnit ji, aby odpovídala měřítku okolní zástavby, měřítku krajiny a významu sídla ve struktuře osídlení ČR. K poukazu navrhovatelky na stavbu sila na území Milína o výšce 30 m konstatovala, že jde o pohledově negativní industriální dominantu v krajině, která není příkladem hodným následování. Jednotlivé stavby z minulosti nevhodně narušující krajinný ráz nejsou důvodem pro umístění dalších staveb, které by krajinný ráz narušovaly.
52. Ve vztahu k omezení zastavěné plochy jednou budovou uvedla, že regulativ vychází z požadavku zajistit rozvoj tak, aby nebyly narušeny cílové kvality krajiny. Plošně, a tedy objemově předimenzované stavby by v dané krajině působily nepatřičně a narušovaly by drobné harmonické měřítko malebné krajiny na přechodu mezi Brdy a Středním Povltavím. Stanovení konkrétních hodnot maximální zastavěné plochy vychází z kontextu okolí a jeho analýzy v GIS. Ve stávajícím areálu u milínského nádraží (nejen na pozemcích navrhovatelky) je největší pozemní stavbou objekt pily Wimmer o rozloze 2 347 m² (délka 100 m), v blízkém Milíně a okruhu 8 km silo o ploše 3 307 m² (délka 180 m). Nejbližší větší stavba se nachází až na okraji Příbrami a má plochu 4 819 m². Výjimku tvoří závod bývalé důlní technologie v Příbrami o ploše 32 493 m² (délka 290 m), který je největší stavbou v

okrese Příbram. Obě největší stavby se nachází v silně urbanizovaném městském prostředí v rozvojové oblasti krajského významu OBk5 Příbram, nikoliv ve venkovské krajině s drobným měřítkem. Doplnila, že již zbořené haly v areálu navrhovatelky měly celkem zastavěnou plochu cca 4 000 m² (se zastavěnou plochou jedné budovy do 2 000 m²). Odpůrkyně se snažila umožnit větší stavby tak, aby nebyly v konfliktu s požadavky na ochranu krajinného rázu území. Záměr logistické a výrobní haly o ploše cca 40 000 m² (480 x 84 m), která by byla největší pozemní stavbou v okrese Příbram, považovala za nepřiměřeně rozsáhlý. Součástí rozhodnutí o námitkách jsou i pohledy na areál u nádraží s možnými záměry splňujícími regulaci a záměrem navrhovatelky. Odpůrkyně též odůvodnila, proč v ploše není přípustné umísťování areálů s vysokými nároky na dopravu a vysokým obratem skladovaných materiálů a zboží. Důvodem je chybějící kapacitní nadřazená silniční síť (dálnice, rychlostní silnice, silnice I. třídy), překážka ve formě úrovněvého železničního přejezdu ve směru na nadřazenou dopravní strukturu, problematická komunikace II/174 o nedostatečných průjezdních profilech, časté kolony v době dopravních špiček a sklizní a dopady z provozu areálu na životní prostředí a kvalitu života obyvatel (zvýšení dopravní zátěže, nárůst hluku, emisí). Poukázala na negativní dopady menšího logistického centra v blízkých Hájích a Brodě, kde vznikly stavby o ploše 0,67 ha a 0,25 ha. Záměr navrhovatelky je spojen s vysokým obratem přepravy materiálů a zboží (cca 400–600 nákladních aut/den). Byť mezi velikostí budovy a jejími emisemi neplatí přímá úměra, obecně bude značný rozdíl v dopadu na životní prostředí mezi stavbou pro výrobu o ploše 0,6 ha a šestkrát větší stavbou pro velkokapacitní logistiku o ploše 4 ha. Dle odpůrkyně má kombinace regulativů umožnit výstavbu a rozvoj podnikání, výroby a služeb v dostatečném objemu a zároveň zajistit, aby výstavba nebyla v rozporu s veřejným zájmem na ochraně krajiny a přírody, kulturně historických hodnot a zájmů obce a jejích obyvatel

53. Navrhovatelka ve vztahu k regulativům maximální výšky staveb a rozlohy budovy pouze namítla, že omezí potenciál využití pozemků a že jejich smyslem bylo znemožnit plánovanou výstavbu. Navrhovatelka se ničím nevymezila vůči podrobnému zdůvodnění regulativů, kterým odpůrkyně reagovala na její námitky.
54. Soud proto pouze konstatuje, že důvody, které vedly k přijetí těchto regulativů a které odpůrkyně popsala v obecné části odůvodnění a v rozhodnutí o námitkách navrhovatelky, považuje za racionální, způsobilé dosáhnout sledovaného legitimního cíle na ochraně krajinného rázu, jak byl v územním plánu popsán. Rozhodnutí o námitkách logicky navazuje na obecnou část odůvodnění a v ní popsanou koncepci uspořádání krajiny. Z grafické části územního plánu je zřejmé, že plochy P01 a P02 se nachází v blízkosti vrchu Stříbrný a Stříbrného rybníka, které spoluutváří významný krajinný celek na území odpůrkyně, který se snaží odpůrkyně chránit.
55. Je pravdou, že regulativy stanovené pro plochu P01 vedou k tomu, že záměr, který navrhovatelka zamýšlela, jednoznačně nemůže být realizován. To však není důvodem jejich nezákonnosti ani nepřiměřenosti. Rozhodnutí navrhovatelky realizovat konkrétní záměr není hlediskem, jestli by odpůrkyně měla regulaci podržet. Tak by tomu bylo až v případě, pokud by pro záměr bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Tak daleko však navrhovatelka s přípravou záměru nepostoupila. Úkolem odpůrkyně je stanovit takové podmínky pro využití území, které budou představovat vyvážené plnění jednotlivých funkcí v území (srov. § 18 odst. 1 stavebního zákona). Tomu odpovídají základní principy rozvoje území, které si odpůrkyně vytyčila v napadeném OOP [viz část

B.1 odst. 3 písm. a), b) a d) výrokové části]. Z odůvodnění jednoznačně vyplývá, že odpůrkyně pojala záměr, který v napadeném OOP důsledně prosazovala, chránit hodnoty přírody a krajiny a také podpořit atraktivitu území pro plnění rekreační funkce. V souladu s tímto cílem stanovila regulativy v ploše P01 tak, aby umožnila rozvoj hospodářské funkce a zároveň zajistila, aby výstavba nebyla v rozporu s veřejným zájmem na ochraně krajiny (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Lze dodat, že předchozí územní plán byl velmi starý, byl přijat za předchozí právní úpravy v době, kdy nebylo běžné do územních plánů zahrnovat podrobnější regulativy. Pakliže investiční iniciativa navrhovatelky upozornila odpůrkyni, co vše dosavadní územní plán (dle orgánu územního plánování) umožňuje a jaké všechny stavby by mohly být na jeho základě do území umístěny, a vyhodnotila, že nechce, aby do budoucna bylo její území takto využito, je zcela legitimní, že se rozhodla na to reagovat a přijmout takové regulativy, aby krajinný ráz na svém území ochránila a zabránila záměrům, které by měly negativní vliv na krajinný ráz a na plnění jiných funkcí v území.

56. Ačkoli se na první pohled může zdát, že regulativ maximální výšky stavby 10,5 m nad terénem je s ohledem na stávající kóty terénu nadbytečný, odpůrkyně vysvětlila, že stavby v ploše mohou dosahovat výšky 10,5 m, neboť je možné stávající terén odtěžit a stavbu založit níže. Vyšla přitom i ze záměru navrhovatelky předloženého k posouzení vlivu na životní prostředí, který předpokládá založení příjezdových doků o 1,7 m pod stávajícím terénem a příjezdovou komunikaci v hloubce 1,2 m pod úrovní stávajícího terénu. Bude-li stavba založena níže, lze zajistit rozumnou výšku stavby pro široké spektrum činností, aniž by nevhodně či rušivě vyčnívala.
57. Odpůrkyně postupovala v souladu se zásadou minimalizace zásahu. Regulativy byly v ploše P01 vymezeny tak, aby umožňovaly široké využití plochy s návrhovým funkčním využitím HS (srov. příkladmo vyjmenované množství provozů, které zde bude možné umístit, což navrhovatelka nezpochybňuje) a ještě vedly k dosažení vytyčeného cíle. Současně vysvětlila, proč nebylo možné při zohlednění požadavku na ochranu krajiny stanovit podmínky využití tak, aby umožnily realizaci záměru navrhovatelky, který svým objemem výrazně přesahuje stavby v okolí. Rovněž vysvětlila, proč nelze území navrhovatelky srovnávat s městským prostředím Příbrami. Výškové regulativy a omezení zastavěné plochy jedné stavby nejsou vůči navrhovatelce diskriminační. Obdobné regulativy jsou stanoveny i v plochách P02 a P03. Navrhovatelka konkrétně netvrdila, že by odpůrkyně v jiných srovnatelných plochách zájem na ochraně krajinného rázu nereflektovala. Soud neshledal, že by výše uvedené regulativy představovaly svévolný či excesivní zásah. Jak bylo výše uvedeno, navrhovatelka nemá právní nárok na realizaci záměru, pro který bylo dosud vydáno pouze závazné stanovisko orgánu územního plánování. Navrhovatelka v návrhu nepředestřela žádnou argumentaci, kterou by výše uvedené racionální důvody zpochybnila. Návrhový bod týkající se omezujících regulativů pro plochu P01 tedy není důvodný.
58. Dále se soud zabýval námitkou navrhovatelky, že odpůrkyně změnila část doposud zastavitelných a zastavěných pozemků, zejména pozemek p. č. 264/5 a západní části pozemku p. č. 264/1, v pozemky nezastavitelné (plochy zeleně ochranné a izolační), a důvody, pro které navrhovatelka nesouhlasí s vymezením plochy K01.
59. Předchozí územní plán na nynějších pozemcích p. č. 264/1 a p. č. 264/5 vymezoval stávající plochu podnikatelské činnosti (v grafické části vyznačena šedou barvou). Tyto plochy sloužily aktivitám bez škodlivých vlivů na životní prostředí v obci (např. řemeslná

výroba, skladování, drobná výroba apod.). V těchto plochách bylo vhodné uplatňovat zeleň. Přípustné byly kancelářské provozy, obchody, odstavné plochy, garáže a sklady. Nepřípustné byly provozy rušící okolí a zhoršující životní prostředí a umístování staveb pro bydlení a rekreaci.

60. Nový územní plán vymezil na pozemku p. č. 264/5 plochu změny v krajině K01 a návrhovou funkční plochu MN – smíšené nezastavěné území a plochu pro asanaci (ozdravění) území VA01 – rekultivace bývalé manipulační plochy MTZ UD, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Na západní části pozemku p. č. 264/1 byla vymezena plocha smíšeného nezastavěného území MN (stav). Hlavním využitím ploch MN je doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň, komponovaná zeleň a travní porosty. Přípustné je využití pro stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (např. revitalizace vodních toků, hráze, průlehy, poldry apod.); trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby pro turistiku (např. odpočinková a informační místa); nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vodní plochy a toky a plochy ÚSES. Nepřípustnými jsou stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím; stavby a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry, vsakovací schopnosti nebo snížily ekologickou stabilitu v území, zvýšily erozní ohroženost půdy a stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin. Na okrajích ploch s funkčním využitím HS byly vymezeny úzké pásy s funkčním využitím ZO - plocha zeleně ochranné a izolační (mj. na části pozemku navrhovatelky p. č. 264/1, 264/14 a 264/16). Přes pozemky p. č. 264/4 a 264/1 územní plán vymezuje koridor pro veřejně prospěšnou stavbu VD13 – stezku pro pěší a cyklisty Lazsko – žst. Milín – Lešetice (CNU-05DS), a interakční liniový prvek IP11. Plochy s funkčním využitím MN jsou mimo hranice zastavěného území.
61. Navrhovatelka v průběhu pořizování územního plánu uplatnila námitky. Namítla, že územní plán umožní, že se ze zastavitelných pozemků navrhovatelky stanou pozemky nezastavitelné, a to v ploše K01 s funkčním využitím MN – smíšené nezastavěné území, kde je vymezena plocha pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Návrh nezohledňuje faktický stav užívání pozemků a připravovaný záměr, které jsou v souladu s předchozím územním plánem. Návrh diskriminačním způsobem porušuje zásadu kontinuity a stability územního plánu. Nepoměr mezi současným využitím území a návrhem nelze odůvodnit veřejným zájmem na optimálním využití území. Pozemky se původně nacházely v ploše podnikatelské činnosti s přípustným využitím pro drobnou výrobu, skladování a podnikatelskou činnost. Odpůrkyně byla v předstihu informována o připravovaném podnikatelském záměru technologického parku. Prostřednictvím starosty vzala projekt na vědomí a sdělila připomínky, které byly zapracovány. Navrhovatelka proto začala činit kroky k získání územního rozhodnutí. Orgány územního plánování v závazných stanoviscích potvrdily, že připravovaný záměr je v území přípustný. V rámci přípravy záměru navrhovatelka odstranila skládku pneumatik (s náklady cca 3,5 milionů korun), zbourala haly určené k pronájmu, odstranila koleje a výhybky. Náklady činily téměř 20 mil. Kč. Odpůrkyně však v rozporu se zásadou legitimního očekávání začala realizaci záměru bránit. Navrhovatelka namítla, že z návrhu územního plánu není zřejmé, co se má asanovat v ploše K01. Dále namítla, že její pozemky (předchozím územním plánem vymezené pro podnikatelskou činnost) se vynětím ze zastavěných ploch stanou nezastavitelnými. Jde o plochy K01 a K03 s funkčním využitím MN, plochy ZO a koridor CNU-05DS. Poukázala na to, že pro realizaci skladovací plochy na pozemku p. č. 264/5 vydalo Federální ministerstvo paliv a energetiky, stavební úřad pro

uranový průmysl, stavební povolení ze dne 14. 7. 1980, č. j. SÚ-369/80, a pozemek je dosud tímto způsobem užíván, což plyne z ortofotomap. Na pozemku se nachází betonové těleso, osvětlení apod. Jedná se o stavby ve smyslu stavebního zákona. Změna využití je proto dle navrhovatelky neakceptovatelná. Dle jejího názoru změny ignorují, že jde o stabilizované území, které je užíváno v souladu se zákonem a předchozím územním plánem jako deponie a sklad materiálu. V důsledku změny dojde ke zmenšení ploch k zastavění o 40 000 m², tj. téměř o 50 %. Obnova historické průchodnosti krajiny nerespektuje, že se jedná o část funkčního areálu, který je přes 70 let průmyslově využíván. Přeměna brownfieldu v zelenou louku může posílit pokles ekonomických aktivit na území. Pro jedno parcelní číslo by mělo být stanoveno jedno funkční využití. Navrhovatelka vyjádřila nesouhlas s tvrzením v návrhu, že část louky na pozemku p. č. 264/1 má vysokou bonitu a třídu ochrany. Poukázala na to, že jde o ostatní plochu, u níž není BPEJ vedena. Travnatý povrch má V. třídu ochrany. Lze proto připustit efektivnější využití než zemědělské. Návrh rekreační oblasti K01 u stávajícího průmyslového areálu je nevhodný, neboť návštěvníci budou rušeni provozem areálu. Navrhovatelka dále brojila proti koridoru pro migraci vysokých savců v ploše K01, neboť nezohledňuje stavební povolení pro stavbu skladovacích ploch a skutečnost, že se jedná o oplocením uzavřený průmyslový areál. Namítla, že orgán ochrany přírody udělil rozhodnutím ze dne 6. 1. 2021, č. j. 172794/2020/KUSK, výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných živočichů.

62. Odpůrkyně v obsáhlém odůvodnění rozhodnutí o námitce navrhovatelky předně obecně uvedla, že územní plánování musí respektovat stávající řádně zkolaudované stavby nebo stavby již pravomocně povolené, které teprve budou vybudovány, což je splněno. Úkolem územního plánu není bez dalšího zakonzervovat stávající stav či zohlednit jakékoliv připravované plány na výstavbu, která nebyla schválena. Předchozí územní plán byl vydán před 21 lety za jiných podmínek a podle jiného právního předpisu. Nový územní plán zohledňuje vývoj v oblasti územního plánování, požadavky na územní rozvoj s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot území a ochranu nezastavěného území obce, koordinaci veřejných a soukromých zájmů a pozitivní vývoj okolního území (probíhající rekultivaci krajiny po ukončení těžby uranu). Nový územní plán nemusí zcela přebírat funkční využití pozemků starého územního plánu. Územní plán respektuje výrobní charakter ploch okolo nádraží a tuto funkci zachovává i s ohledem na zajištění kontinuity a stability územního plánování. Vymezení ploch výroby a služeb však bylo tam, kde k tomu byly pádné důvody, redukováno oproti územnímu plánu z roku 2001, a to nejen na pozemcích navrhovatelky. Upozornila, že za posledních 21 let nebyla v areálu navrhovatelky postavena žádná nová stavba, areál nebyl rozvíjen a naopak chátral. Na předmětných pozemcích dosud nebylo vydáno pravomocné povolení výstavby, které by územní plán musel respektovat. Záměr navrhovatelky dosud neprošel řízením EIA a nebylo zahájeno územní a stavební řízení. Závazné stanovisko orgánu územního plánování nezakládá právem chráněné legitimní očekávání či právní nárok na vydání územního rozhodnutí. Uvedla, že zástupci obce se záměrem nevyjádřili souhlas. V procesu EIA obec i její občané vyjádřili negativní stanovisko. Dle posudku, který si odpůrkyně nechala zpracovat, není záměr ani v souladu s předchozím územním plánem.
63. Odpůrkyně k pozemku p. č. 264/5 a západní části pozemku p. č. 264/1 konstatovala, že se nenachází v zastavěném území. Nejedná se o zastavěné stavební pozemky. Nejsou v katastru zapsané jako „zastavěná plocha a nádvoří“, nejsou pod jedním společným oplocením se zbytkem areálu a netvoří s ním souvislý celek. Nejedná se ani o stavební

pozemky, kde by bylo platným územním rozhodnutím či společným povolením umožněno provést stavbu. Východní část pozemku p. č. 264/1 (oddělená funkčně, provozně, faktickým využíváním, terénními úpravami a historickou linií plotu, který se zde dodnes nachází) je součástí zastavěného území. Zastavěná část obce k 1. 9. 1966, tzv. intravilán, nebyla dle map evidence nemovitostí v těchto místech nikdy vymezena. Ani v předchozím územním plánu nebylo řádně vymezeno zastavěné území. Hranice jsou zakresleny jen kolem samotného sídla, nikoli okolo samot a nádraží. Nepřesně je také zakreslena stabilizovaná podnikatelská plocha na západní části pozemku p. č. 264/1, neboť v roce 2001 se tam stabilizovaná výrobní, skladová a manipulační činnost nenacházela. Plocha byla volná a zatravněná s nálety dřevin. Měla tedy být vymezena jako plocha návrhová. Na pozemku p. č. 264/5 sice v minulosti byla zpevněná betonová plocha, nicméně v roce 2021 byla z větší části vybourána a není již využívána k projektovanému a povolenému účelu. Stavební povolení z roku 1980 již není platné. V katastru nemovitostí je pozemek p. č. 264/5 evidován jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Z archivních leteckých snímků od roku 1960, kdy započala výstavba MTZ ÚD Příbram, až po současnost vyplývá, že na zpevněné ploše vybudované po roce 1980 bylo mezi roky 1981 až 1993 skladováno uhlí, po roce 1989 byla vedle zpevněné plochy na terénu deponována suť, zemina, na betonové ploše použité pneumatiky. Povolení k nakládání s pneumatikami držela dle vyjádření krajského úřadu již zaniklá společnost Godecie Trade s.r.o. V současné době úřady neevidují platné povolení k provozování deponie či skládky pneumatik, uhlí či stavební suť na pozemku p. č. 264/5. Západní část pozemku p. č. 264/1 není v posledních 21 letech využívána k podnikatelské činnosti a dochází zde k přírodní sukcesi. Pozemek p. č. 264/5 je využíván jako manipulační plocha. Nikdy na něm nestály budovy ani zde neprobíhala výrobní a průmyslová činnost. V západní části pozemku p. č. 264/1 neprobíhala výrobní a průmyslová činnost, pouze v období let 1950 až 1959 těsně u historické cesty stála malá návštěvnická bouda pro potřeby nedalekého pracovního tábora, která zde posledních 60 let nestojí.

64. Odpůrkyně dále obecně uvedla, že ochrana životního prostředí, krajinného rázu a zachování ekologické stability je jednou z jejích priorit, která se prolíná celým územním plánem a vychází ze skutečného života obce po roce 1989. Na území odpůrkyně dochází k postupné rekultivaci krajiny narušené těžební činností, která přináší nové přírodě blízké úpravy se zalesněním výsypek a rekultivací areálu DIAMO (nakládky uranových rud). Místní občané a spolky za přispění obecního úřadu vysazují nové aleje, remízky, likvidují staré skládky, obnovují kapličky a studánky v krajině, instalují dřevěné sochy a lavičky, pietně upravili prostor žárového halštatského pohřebiště a s přispěním státu budují nové polní cesty. Jednou z největších krajinářských a velmi přínosných akcí byla v roce 2006 dokončená stavba nového rybníka v lokalitě Stříbrný. Tyto aktivity přispívají k harmonizaci a celkovému zatraktivnění krajiny a posílení rekreačního potenciálu území. Cílem územního plánu je ve veřejném zájmu pokračovat v probíhající obnově krajiny necitlivě a dlouhodobě narušené v rámci intenzivní uranové těžby, chránit nezastavěné území a rozvíjet a zintenzivnit podnikatelskou činnost v již zastavěném území. Z toho důvodu je vymezena plocha K01, která je zařazena do ploch pro asanaci VA01 (Rekultivace bývalé manipulační plochy MTZ UD). Plocha K01 zajistí rekultivaci bývalé manipulační plochy (skladování pneumatik, uhlí a suť) a revitalizaci krajiny po následcích těžby uranu a doprovodných činnostech, a spolu s vymezením stabilizované přírodní plochy na pozemku p. č. 264/1 zajistí zachování a dotvoření přírodně-rekreační lokality okolo Stříbrného rybníka (vzdáleného 50 m), kultovního vrchu Stříbrný s keltskými žárovými

hroby (vzdáleného 120 m) a ochranu těchto cenných lokalit a odclonění od stávajících a budoucích výrobních a skladových objektů. Toto opatření zajistí i ochranu lokality s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů a zvláště chráněných druhů velkých savců. Dojde k posílení ekologické stability, podpoře biologické diversity a zvýší se retenční schopnost území díky obnově vsakování, což má velký význam pro blízký rybník, vodoteče a prameny (v oblasti pramení Hrádecký potok, nejbližší pramen je u studánky sv. Huberta). To je důležité zejména v kontextu celorepublikového boje proti suchu a klimatickým změnám a zařazení území obce do specifické oblasti republikového významu SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR na části pozemku p. č. 264/5 a 264/1 vymezuje významný migrační koridor, tzv. biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, který je zahrnut v platných územně analytických podkladech. Kvůli tomuto migračnímu koridoru a blízkému regionálnímu biokoridoru je v současnosti budována nákladná estakáda na dálnici D4 u Milína a sypaný ekodukt nad dálnicí u Těchařovic. Samotné rozhodnutí o výjimce z ochranných podmínek zvláště chráněných živočichů neopravňuje vlastníka k realizaci stavby. Odpůrkyně zdůraznila, že pokud by v minulosti nebylo silného politického tlaku na intenzivní strategickou, zpočátku utajovanou drancující těžbu uranu ve prospěch SSSR, plocha na pozemku p. č. 264/5 by nikdy nebyla zpevňována a zůstala by přírodní. Výrobní plochy okolo milínského nádraží by sice vznikly, ale nikoliv v tak velkém rozsahu. Všechny provozy sem byly instalovány v 60. letech čistě pro podpůrné potřeby uranového průmyslu a provoz šachet (výroba dřevěných výdřev, likvidace ocelových věží a rozpěr, skladování surovin a součástek). Jistě dává smysl přiměřeným způsobem rozvíjet plochy podél železničních stanic a představovat zanedbané brownfieldy, což územní plán navrhuje. Navrhované řešení je výsledkem koordinace soukromých a veřejných zájmů. Pro harmonický rozvoj území bylo navrženo intenzivnější využití a rozvoj již zastavěných území, které jsou zanedbané a nedostatečně intenzivně využité, za současného nerozšiřování podnikatelské činnosti do dosud nezastavěného území.

65. Navrhovatelka v úvodu návrhu namítá, že na pozemcích p. č. 264/5 a západní části pozemku p. č. 264/1 byla vymezena plocha zeleně ochranné a izolační.
66. K tomu soud uvádí, že na pozemku p. č. 264/5 návrhová plocha zeleně ochranné a izolační (s funkčním využitím ZO) vymezena nebyla. Návrhová plocha ZO se nachází pouze na úzké části pozemku navrhovatelky p. č. 264/1 na předělu mezi plochami s funkčním využitím HS (smíšené výrobní – výroby a služeb) a plochou MN, smíšené nezastavěného území vymezené na západní části pozemku, a dále na části pozemků navrhovatelky p. č. 264/6 a p. č. 264/14.
67. Podle výrokové části napadeného OOP jsou hlavním využitím těchto ploch plochy zeleně s převažující funkcí ochrannou a izolační určené k prostorové, hygienické a pohledové izolaci zastavěných ploch nebo nezastavěného území vůči rušícím stavbám a zařízením či liniovým stavbám. Přípustná je v těchto plochách nezbytná dopravní a technická infrastruktura; mobiliář a drobná architektura; trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby sloužící rekreačním účelům (např. odpočinková a informační místa); stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (např. revitalizace vodních toků, poldry, průlehy, hráze apod.); vodní plochy a toky a plochy ÚSES. Nepřípustným využitím jsou stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím; parkovací a odstavná stání a manipulační plochy.

68. Dle napadeného OOP byly plochy ZO v rámci systému sídelní zeleně vymezeny pro začlenění smíšených výrobních ploch do krajiny (s. 19 výrokové části, části F.3.3 a F.3.5 odůvodnění). Jejich účelem je zajistit, aby plánovaná rušivá výroba a služby v ploše P01 s funkčním využitím HS byly odcloněny z dálkových pohledů, zejména z jihu, západu, severu (mj. silnice II/174 a vyhlídkového místa u sochy Anděla naděje) a bylo zajištěno jejich pohledové zapojení do krajiny (část F.3.3 odůvodnění a rozhodnutí o námitkách navrhovatelky na s. 110 až 111). V rozhodnutí o námitkách odpůrkyně uvedla, že se jedná o velmi úzké pásy (5 až 8 m), které nebrání flexibilnímu rozvoji uvnitř plochy P01 o velikosti 7,66 ha. Byly vymezeny v místech, která jsou důležitá z hlediska vhodného začlenění areálu do krajiny a zlepšení pohledového působení. Oproti návrhu ze srpna 2021 byly zredukovány tak, aby bylo docíleno co nejmenšího zásahu do využití plochy, ale ještě vedly k požadovanému cíli. Možnost, že by nebyly vymezeny a byl stanoven vyšší koeficient zeleně v rámci ploch HS (pro které je stanoven minimální koeficient zeleně 0,10), byla vyhodnocena jako nevhodná, neboť by nevedla k požadovanému cíli. Hrozilo by totiž, že plochy zeleně budou v místech, kde by účinně nezajišťovaly požadovanou funkci. Odpůrkyně též poukázala na to, že požadavek na doplnění zeleně v areálu byl již v předchozím územním plánu.
69. Navrhovatelka žádné konkrétní námitky proti vymezení ploch ZO neuvádí. Důvody, které odpůrkyni vedly k vymezení plochy ZO na okrajích plochy P01 s funkčním využitím HS (stejně jako na okrajích ploch P02 a P03 s tímto funkčním využitím) a podél vlečky, při stanovení nízkého koeficientu zeleně v plochách P01, P02 a P03, navrhovatelka nikterak nezpochybňuje. V tomto směru tedy nejde o řádný návrhový bod, k němuž by se soud mohl konkrétně vyjádřit.
70. Soud se tak mohl v rámci návrhových bodů zabývat pouze námitkami, jimiž navrhovatelka brojila proti vymezení plochy K01. Jak bylo výše uvedeno, plocha změny v krajině K01 byla vymezena na pozemku p. č. 264/5 s navrhovaným funkčním využitím MN – plochy smíšené nezastavěného území.
71. Navrhovatelka namítla, že pozemky p. č. 264/5 a p. č. 264/1 (jeho západní část) jsou zastavěnými stavebními pozemky. K tomu uvedla, že plocha na pozemku p. č. 264/5 je kontinuálně dlouhodobě využívána jako skladovací plocha, což dle navrhovatelky dokládají satelitní snímky. Poukázala na to, že na pozemku p. č. 264/5 se historicky nachází stavby ve smyslu práva veřejného i soukromého, a totiž betonová plocha, inženýrské sítě vodovodu a elektřiny a lampy.
72. Odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách navrhovatelky uvedla, že pozemek p. č. 264/5 a západní část pozemku p. č. 264/1 se nenachází v zastavěném území ve smyslu stavebního zákona. Nejedná se o zastavěné stavební pozemky. Nejsou v katastru nemovitostí zapsané jako „zastavěná plocha a nádvoří“, nejsou pod jedním společným oplocením se zbytkem areálu a netvoří s ním souvislý celek. Zastavěná část obce k 1. září 1966, tzv. intravilán, nebyla dle map evidence nemovitostí v těchto místech u nádraží nikdy vymezena. Doplnila, že v předchozím územním plánu z r. 2001 nebylo řádně vymezeno zastavěné území, v grafické části byla hranice zakreslena jen kolem samotné obce. Chybně byla zakreslena i plocha podnikatelská stabilizovaná na západní části pozemku p. č. 264/1. Plocha byla volná a zatravněná s nálety dřevin. Od zbývajících částí pozemku p. č. 264/1 je oddělena funkčně, provozně, faktickým užíváním, terénními úpravami a historickou linií plotu. Podle archivních leteckých snímků se zde skladovaly volně ložené pokácené kmeny naposledy v roce 1993, od té doby bylo území nevyužívané a probíhala zde přírodní

sukcese. K tomu odpůrkyně poukázala na posudek společnosti LOW a spol. Součástí rozhodnutí o námitkách jsou fotografie stavu na západní části pozemku p. č. 264/1 a historického plotu oddělujícího zpevněné části od nezpevněných částí s přírodní sukcesí.

73. Dle § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona se zastavěné stavební pozemky zahrnují do zastavěného území.
74. Podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se v tomto zákoně rozumí zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
75. Pojem „zastavěný stavební pozemek“ je tedy vázán na pojem stavební parcela definovaný v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“).
76. Podle § 2 písm. c) katastrálního zákona se stavební parcelou rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří [srov. položku 13 oddílu 1 přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů]. Pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který není stavební parcelou [§ 2 písm. d) katastrálního zákona].
77. Obci nepřisluší hodnotit zastavěnost pozemku jinak než jeho porovnáním s dikcí § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (viz rozsudky NSS ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011-59, a ze dne 27. 7. 2022, č. j. 7 As 6/2020-36).
78. Navrhovatelka v návrhu nezpochybňuje, že se pozemek p. č. 264/5 a západní část pozemku p. č. 264/1 nenachází v intravilánu odpůrkyně. Odpůrkyně proto správně hodnotila dotčené pozemky z toho hlediska, zda se jedná o zastavěné stavební pozemky, tedy zda splňují podmínky stanovené v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. V tomto směru je podstatné, že pozemky p. č. 264/1 a p. č. 264/5 nejsou v katastru nemovitostí evidovány jako „zastavěná plocha a nádvoří“, ale s druhem pozemku „ostatní plocha“.
79. Skutečnost, že se na pozemku p. č. 264/5 historicky nachází betonová plocha, inženýrské sítě vodovodu a elektřiny a lampy, resp. stavba ve smyslu soukromého i veřejného práva, není pro závěr, zda se jedná o zastavěný stavební pozemek dle výše citovaného § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona relevantní. Námitka navrhovatelky, že s ohledem na existenci betonové skladovací plochy, inženýrských sítí a lamp měl být pozemek p. č. 264/5 posouzen jako zastavěný stavební pozemek, tedy není důvodná.
80. Pouze na okraj lze poznamenat, že navrhovatelkou popsáný stav na pozemku p. č. 264/5 ani neodpovídá druhu pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, jak je definován v položce 13 oddílu 1 přílohy ke katastrální vyhlášce. Podle ní se pro účely katastru s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří eviduje pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořiště, d) vodní dílo. Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní

konstrukcí [§ 2 písm. l) katastrálního zákona]. Betonová skladovací plocha či inženýrské sítě není budovou.

81. Ani tvrzení navrhovatelky, že pozemek p. č. 264/1 (jeho západní část) je historicky oplocen s pozemkem p. č. 264/5, neodůvodňuje jeho posouzení jako zastavěného stavebního pozemku. Samotné historické oplocení nepředstavuje definiční prvek zastavěného stavebního pozemku z hlediska § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (viz rozsudek NSS ze dne 27. 7. 2022, č. j. 7 As 6/2020-36). Jak bylo výše uvedeno, pozemek p. č. 264/5 není stavební parcelou (tj. evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří), na které by se nacházely obytné a hospodářské budovy, s nimiž by pozemek p. č. 264/1 tvořil souvislý celek.
82. Soud dodává, že souhlasí s odpůrkyní, že pozemek p. č. 264/5 nesouvisel se zbylou částí areálu takovým způsobem, aby se jednalo o zastavěný stavební pozemek. Přestože byl v minulosti užíván jako skladovací plocha, nelze v tomto užívání spatřovat takovou souvislost se zbytkem areálu, že by se dalo hovořit o tom, že se jedná o souvislý celek s hospodářskými budovami navrhovatelky. Navrhovatelka na souvislost tohoto pozemku s konkrétními hospodářskými budovami nepoukazuje. I z leteckých map je patrné, že pozemek p. č. 264/5 byl od zbytku areálu oddělen oplocením, které bylo přetnuto pouze pro účely vjezdu. O tom, že by se jednalo o souvislý celek s hospodářskými budovami, nevypovídá ani obsah navrhovatelkou předložené nájemní smlouvy ze dne 1. 8. 2008 uzavřené mezi společnostmi LIGMET a.s. a Godecie Trade s.r.o. Společnosti Godecie Trade s.r.o. vzniklo na jejím základě oprávnění užívat pozemek p. č. 264/5. Za tímto účelem měla podle čl. IV smlouvy i právo ke vstupu do areálu a k užívání přístupových cest v areálu. Nicméně dle textu smlouvy neměla oprávnění užívat budovy v areálu navrhovatelky. Nelze tedy konstatovat, že by pozemek p. č. 264/5 byl užíván v souvislosti s budovami v areálu navrhovatelky. S ohledem na zánik společnosti Godecie Trade s.r.o. bez právního nástupce v roce 2018 (po jejím zrušení soudem v roce 2016) je navíc zřejmé, že pozemek nebyl na základě této smlouvy užíván v době vydání napadeného OOP. Odpůrkyně v napadeném OOP popsala stav na pozemku, který koresponduje se stavem zachyceným na letecké mapě z roku 2022, z níž je patrné odstranění podstatné části betonové skladovací plochy (více než polovina řad betonových desek). Lze poznamenat, že navrhovatelka v námitkách uváděla, že haly na svých pozemcích odstranila, což vyplývá i z aktuálních leteckých map. Ostatně i kupní smlouva ze dne 30. 12. 2019, na jejímž základě navrhovatelka pozemky nabyла, předpokládala odstranění budov na převáděných pozemcích do 24 měsíců od uzavření smlouvy.
83. Návrhový bod, v němž navrhovatelka z výše uvedených důvodů namítá, že pozemky p. č. 264/5 a p. č. 264/1 jsou zastavěnými stavebními pozemky, tedy není důvodný. Soud na okraj poznamenává, že územní plán může do budoucna omezit zastavitelnost i (částí) pozemků v zastavěném území (srov. rozsudek NSS ze dne 25. 9. 2020, č. j. 4 As 436/2019-62).
84. Soud se dále zabýval důvody, které odpůrkyni vedly k vymezení plochy K01 s funkčním využitím MN.
85. Z odůvodnění napadeného OOP plyne, že plocha K01 byla vymezena z důvodu revitalizace bývalé manipulační plochy MTZ UD zejména s cílem rozvoje krajinných hodnot, rekreačního potenciálu lokality okolo Stříbrného rybníka využívané obyvateli obce i okolí, s úzkou vazbou na vrch Stříbrný s žárovým pohřebištěm z doby halštatské a

kaplí sv. Václava, a ochrany životního prostředí. Jejím cílem je rekultivovat krajinu, která byla v minulosti významně narušena těžbou uranu a doprovodnými činnostmi. Hodlá zachovat a dotvořit přírodně-rekreační a z hlediska krajinného rázu významné lokality okolo Stříbrného rybníka a vrchu Stříbrný a zajistit jejich ochranu odcloněním od stávajících a budoucích výrobních a skladových objektů, pro jejichž intenzivní rozvoj vytváří podmínky v plochách s funkčním využitím HS. Sekundárním cílem je ochrana lokality s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů a zvláště chráněných druhů savců (migračně významného území v blízkosti lokálního biocentra a regionálního biokoridoru) a zvýšení retenční schopnosti území. Důvody, které vedly odpůrkyni ke změně regulace, odpovídají nastaveným cílům územního plánu.

86. Je třeba připomenout, že nová územně plánovací dokumentace působí výlučně do budoucna a nemá vliv na účinky pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, pravomocných stavební povolení a kolaudačních souhlasů (k tomu viz rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010-65, ze dne 25. 9. 2013, č. j. 1 AOs 3/2013-58, bod 35, ze dne 17. 1. 2014, č. j. 5 AOs 2/2013-83, a ze dne 25. 6. 2014, č. j. 8 AOs 4/2013-50). Územní plán by měl reflektovat reálný stav území a vydaná územní rozhodnutí. To však neznamená, že se nemůže ze závažných důvodů od pravomocných územních či stavebních rozhodnutí odchýlit (viz např. rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81). Úkolem územního plánu je do budoucna stanovit koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot či uspořádání krajiny a vymezit mj. plochy přestavby a plochy změn v krajině (§ 43 odst. 1 stavebního zákona). Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití nemění účinky existujících správních rozhodnutí, ale dle § 43 odst. 5 stavebního zákona představuje závazný podklad pro rozhodování v území do budoucna (viz rozsudek NSS ze dne 9. 12. 2010 č. j. 5 Ao 6/2010-65).
87. Soud považuje za významné, že na území odpůrkyně dochází k postupné rekultivaci krajiny historicky narušené v důsledku těžební činnosti. Po přijetí předchozího územního plánu došlo např. k sanaci místa nakládky uranových rud v roce 2014, v roce 2006 k realizaci Stříbrného rybníka, který slouží k rekreaci obyvatel obce (viz např. odst. 96 a 97 výrokové části) a který spolu se Stříbrným vrchem (s kaplí sv. Václava a lesoparkem), na němž se nacházelo halštatské žárové pohřebiště, spoluvytváří významný krajinářský celek na území odpůrkyně. Stříbrný rybník a vrch Stříbrný se nachází v blízkosti pozemku p. č. 264/5.
88. Odpůrkyně územním plánem vytváří podmínky, aby do budoucna na pozemku p. č. 264/5 nebyly umísťovány nové stavby pro výrobu, ale naopak došlo k rekultivaci krajiny v blízkosti Stříbrného vrchu a Stříbrného rybníka, čímž budou lokality odcloněny od vymezených ploch se způsobem využití HS, v nichž se předpokládá vznik rozsáhlejších staveb pro výrobu a služby. Ostatně i navrhovatelka v námitkách uplatněných v procesu pořizování územního plánu uváděla, že pokud by se nacházela rekreační oblast v blízkosti průmyslového areálu, budou její návštěvníci rušeni jeho provozem. Takové situaci má navržená plocha s funkčním využitím MN mezi plochou HS a lokalitou Stříbrného rybníka a Stříbrného vrchu zamezit. Její vymezení odpovídá požadavku na vytváření podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce, kdy jako rekreační má být rozvíjen prostor Stříbrného rybníka [viz principy základní koncepce rozvoje území v části B.1 odst. 3 písm. c) výrokové části napadeného OOP a část E.8]. Odpůrkyně též vzala v úvahu, že pro záměr navrhovatelky, na který v procesu přijímání územního plánu poukazovala (výše zmíněná výstavba skladové haly o rozměrech 480 x 84 m), nebylo dosud vydáno závazné

stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí a zahájeno územní řízení. Ve vztahu k tomuto záměru tedy navrhovatelka nedisponovala pravomocným územním rozhodnutím, které by bylo nutné v územním plánu zohlednit. Současně odpůrkyně vzala v úvahu reálný aktuální stav na pozemku p. č. 264/5. Zohlednila, že na něm byla na základě stavebního povolení Federálního ministerstva paliv a energetiky z roku 1980 v souvislosti s tehdejší probíhající těžbou uranu realizována betonová plocha pro skladování uhlí. K tomuto účelu, tedy skladování uhlí, nebyla od 90. let využívána. Naposledy zde byly skladovány pneumatiky, přičemž společnost, které bylo vydáno v roce 2008 povolení pro provozování zařízení ke sběru, výkupu, třídění a úpravě odpadů, zanikla v roce 2018 bez právního nástupce, což vyplývá z údajů v obchodním rejstříku. Odpůrkyně vzala též v úvahu, že podstatná část betonové plochy povolené stavebním povolením z roku 1980 byla odstraněna, což dokládají i fotografie z vrtů k hydrogeologickému posudku v oznámení záměru Technologický park Stříbrňák a letecké snímky, které soud provedl k důkazu (katastrální mapa na podkladě ortofotomapy a satelitní mapa na <https://www.google.com/maps>). Ostatně i navrhovatelka v námitkách poukazovala na to, že v souvislosti s přípravou záměru Technologického parku Stříbrňák již zbourala haly určené k pronájmu a odstranila skládku pneumatik. V tomto stavu nebyla zjevně plocha způsobila k užívání pro účel skladování uhlí povolený kolaudačním rozhodnutím, na které navrhovatelka poukazuje. Lze poznamenat, že sama navrhovatelka tvrdí, že se jedná o typický brownfield. Dle jejího názoru by však měl být využit pro rozvoj výroby a umožnit realizaci jejího záměru, tedy rozsáhlé skladovací haly, která s využitím historicky povolené betonové plochy pro skladování uhlí nepočítá. Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí Federálního ministerstva paliv a energetiky z let 1980 a 1981 ani nájemní smlouva z roku 2008 se společností, která zanikla bez právního nástupce v roce 2018, na které navrhovatelka poukazuje, neprokazují, že pozemek byl v době vydání napadeného OOP na základě výše uvedených povolení kontinuálně využíván jako plocha pro skladování. Je nicméně třeba korigovat názor odpůrkyně v odůvodnění rozhodnutí o námitkách, že stavební povolení z roku 1980 již není platné. Není důvod, pro který by povolení pozbylo platnosti. Tato dílčí nesprávnost však nemá vliv na zákonnost vymezení plochy K01 s funkčním využitím MN, které samo o sobě nemá účinky na pravomocná stavební povolení a kolaudační rozhodnutí z let 1980 a 1981.

89. Pro úplnost soud dodává, že navrhovatelka předloženými listinnými důkazy neprokázala ani tvrzení, že na pozemku p. č. 264/5 prováděla pouze udržovací činnost. Podle § 3 odst. 4 stavebního zákona se údržbou stavby rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Smyslem udržovacích prací je zachovat stavbu ve stavu, který odpovídá projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení. V podstatě se jedná o běžně prováděné opravy, jimiž se nemění právní poměry stavby, neboť musí být v souladu s existujícím právním stavem stavby. Údržba slouží k běžným opravám a odstranění či opravě běžného opotřebení jinak funkční stavby, nikoli k znovuvytvoření stavby nové na půdorysu nepatrných zbytků stavby historické (rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2018, č. j. 9 As 338/2017-32).
90. Stavebním povolením Federálního ministerstva paliv a energetiky, stavebního úřadu pro uranový průmysl ze dne 14. 7. 1980, č. j. SÚ-369/80, byla Uranovým dolům Příbram, k. p., na pozemku p. č. 264/5 povolena stavba skladovací plochy uhlí v ústředním skladu MTZ Milín na pozemcích ve vlastnictví této společnosti. Stavba sestávala ze čtyř objektů: betonové skladovací plochy, požárního vodovodu, elektrického osvětlení skladovací

plochy a příjezdové komunikace. Betonová skladovací plocha měla mít výměru 8 965 m² a být tvořena z betonových odvodňovacích žlabů, lapače splavenin a betonové desky. Příjezdová komunikace měla být šterková o délce 95 m a šířce 6 m a spojovat skladovací plochu se stávající komunikací. Účel stavby bylo ukládání uhlí.

91. Na pozemku došlo k odstranění více než poloviny betonové skladovací plochy. Navrhovatelka tvrdí, že se jedná o udržovací práce s cílem vyměnit dosluhující betonový povrch za nový asfaltový. Takový záměr v procesu přípravy územního plánu netvrdila a nedoložila a ani v řízení před soudem jej neprokázala. V uplatněných námitkách navrhovatelka naopak poukazovala na to, že na svých pozemcích již odstranila stavby a skládku pneumatik za účelem realizace záměru Technologického parku Stříbrňák. Odstranění části betonové skladovací plochy využila navrhovatelka k provedení vrtů za účelem vypracování hydrogeologického posudku z března 2021 pro oznámení svého záměru (s. 457 a násl. oznámení STC 2377). Nadto je třeba konstatovat, že tvrzená zamýšlená změna povrchu oproti stavebnímu povolení, resp. odstranění podstatné části betonové plochy a vytvoření nové asfaltové plochy není pouhou údržbou stavby, jak ji vymezuje stavební zákon (§ 3 odst. 4 stavebního zákona). Tvrzená činnost nemůže představovat opravu běžného opotřebení skladovací plochy, jestliže navrhovatelka hodlala přetvořit více než polovinu povolené stavby a změnit její provedení oproti stavebnímu povolení. Nadto se tvrzení navrhovatelky, že betonovou plochu částečně rozebrala za účelem rekonstrukce, jeví účelové, a to s ohledem na dobu, po kterou je betonová plocha v dané části odstraněna, deklarovaný úmysl v námitkách navrhovatelky využít pozemky pro zamýšlený záměr rozsáhlé skladovací haly, a využití odstranění části betonové plochy v souvislosti s přípravou tohoto záměru pro hydrogeologického posouzení.
92. Soud konstatuje, že vymezení plochy K01 s návrhovým funkčním využitím MN na pozemku p. č. 264/5 a malé části pozemku p. č. 264/1 je způsobilé dosáhnout legitimního cíle, jímž je omezit původním územním plánem naddimenzované plochy pro rozvoj podnikatelských aktivit na pozemky blíže nádraží, revitalizovat krajinu po následcích těžby uranu (jímž byl i vznik betonové plochy pro skladování uhlí na základě povolení z roku 1980 pro potřeby Uranových dolů Příbram, k. p.), vytvořit podmínky pro vznik plochy zeleně, která by odclonila výrobní činnost v areálu u nádraží od přírodně-rekreační lokality Stříbrného rybníka a vrchu Stříbrný s keltskými žárovými hroby z doby halštatské, a chránila tak krajinářsky hodnotná území. Současně tím bude do budoucna respektován biotop zvláště chráněných druhů velkých savců, který lokalitou prochází (viz náhled na mapové rozhraní územně analytických podkladů), a zvýšena retenční schopnost území. Zvolené řešení není svévolné, ale plně koresponduje s vytyčenou koncepcí uspořádání krajiny tak, jak byla výše popsána [viz např. odst. 75 písm. a) a 76 výrokové části] a naplňuje cíle a úkoly územního plánování, neboť vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů (§ 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona). Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Odpůrkyně stanovila koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona]. Jedním z úkolů územního plánování je též stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, kvalitní bydlení a rozvoj rekreace [§ 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona].

93. Odpůrkyně přesvědčivě odůvodnila, proč upřednostnila výše uvedené legitimní cíle před soukromým zájmem navrhovatelky. Způsobilost zvoleného řešení dosáhnout vymezených cílů navrhovatelka relevantně nezpochybnila a ani nepoukázala na jiný srovnatelně účinný způsob regulace, který by více šetřil její vlastnické právo. Soud ve světle námitek navrhovatelky neshledal, že by změna regulace byla nezákonná či nepřiměřená. Soud opakuje, že není povolán hodnotit, jaký způsob regulace by byl nejlepší. Soudy mají v rámci testu proporcionality postihovat pouze extrémní případy nezákonnosti (srov. rozsudek NSS ze dne 21. 1. 2022, č. j. 5 As 394/2020-51, odst. 29), o což v tomto případě nejde.
94. Odpůrkyně dostatečně vysvětlila, že s ohledem na velikost, polohu a význam obce v rámci sídelní struktury je vymezeno dostatečné množství ploch pro rozvoj podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí (13,3 ha ploch pro výrobu a služby, k nimž přistupuje možnost drobné nerušící řemeslné výroby a podnikání v plochách SV). Z 13,3 ha ploch pro výrobu a služby tvoří 4 ha plochy stabilizované a 9,3 ha plochy k přestavbě s návrhovým funkčním využitím HS, z nichž navrhovatelka vlastní 4,7 ha. Územní plán tedy ponechává navrhovatelce rozvojový potenciál. Odpůrkyně opakovaně poukázala na to, že obec se nachází mimo rozvojové oblasti a osy, a limity silničního dopravního napojení obce. Ke dni 1. 1. 2021 měla odpůrkyně 216 obyvatel. Vymezení 24,6 ha ploch pro podnikatelskou činnost či drobnou nerušící výrobu a skladování předchozím územním plánem hodnotila odpůrkyně jako předimenzované, též při porovnání se zastavěným územím sídla Lazsko (15,9 ha bez odloučených samot) a s přihlédnutím k tomu, že za posledních 21 let nebyla podnikatelská aktivita na většině těchto ploch rozvíjena. Poukázala na to, že z uvedených 24,6 ha bylo 5,7 ha rekultivováno státním podnikem DIAMO v roce 2014 po bývalé nakládce uranových rud severně od železnice a nově je vymezeno jako plochy MN-stav. Z územního plánu je zřejmé, že odpůrkyně dlouhodobě směřuje k obnově krajiny po negativních důsledcích těžby uranu, mezi které řadí i necitlivé umístění betonové plochy pro skladování uhlí na pozemku p. č. 264/5 v blízkosti Stříbrného vrchu. Je proto racionální, že územní plán do ploch určených pro revitalizaci a využití areálu u nádraží pro výrobu a služby nezahrnuje pozemek p. č. 264/5, na němž se dosud nachází pouze z velké části již odstraněná skladovací plocha vybudovaná v 80. letech, a západní část pozemku p. č. 264/1, která je nyní zatravněná. Jak bylo výše uvedeno, odpůrkyně správně vyšla z toho, že navrhovatelka nedisponovala pravomocným územním rozhodnutím pro realizaci svého rozsáhlého záměru, na který poukazovala v námitkách. V tomto směru odpůrkyně správně připomněla, že pro záměr nebylo dosud zahájeno územní řízení, v němž by mohli účastníci uplatnit námitky, ani vydáno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Nelze též přehlédnout, že záměr neodpovídal tomu, jak si odpůrkyně vykládala předchozí územní plán, v němž pro plochy pro drobnou výrobu, skladování a podnikatelskou činnost stanovila, že mají sloužit aktivitám bez škodlivých vlivů na životní prostředí v obci a že provozy rušící okolí a zhoršující životní prostředí jsou nepřijatelné. Lze dodat, že vliv na životní prostředí nebyl dosud vyloučen (viz probíhající posuzování vlivů na životní prostředí).
95. K obecné námitce, že transformace brownfieldu v greenfield může posílit trendy spojené s poklesem ekonomických aktivit v území a vytvořit začarovaný kruh permanentně se prohlubujících negativních efektů, navrhovatelka neuvádí žádné konkrétní negativní efekty, které by v případě odpůrkyně s 216 obyvateli mělo vyvolat omezení plochy pro rozvoj výroby na plochu přesahující 13 ha (s velmi malým koeficientem zeleně 0,1) při

umožnění drobné nerušící řemeslné výroby a podnikání v dalších plochách. Odpůrkyně naopak poukázala na relevantní důvody, které ji vedly k vymezení plochy změny v krajině K01 s hlavním využitím pro zeleň a travní porosty, a vysvětlila, proč v ploše K01 do budoucna upřednostnila zájem na ochraně krajiny a přírody. Soud souhlasí s odpůrkyní, že je třeba zohlednit historický kontext, v němž byla plocha pro skladování uhlí před cca 40 lety na pozemek umístěna (za účinnosti předchozího územního plánu zde nebyly umístěny nové stavby), a vývoj, k němuž na území odpůrkyně došlo. V tomto kontextu je třeba respektovat zájem odpůrkyně na obnově krajiny po negativních následcích těžby uranu a ochraně významného krajinného prostoru v okolí kaple sv. Václava a žárového pohřebiště a v okolí Stříbrného rybníku, jak vymezila též v koncepci uspořádání krajiny. Nelze přehlédnout, že v předchozím územním plánu byl rybník Stříbrný teprve navržen. Jestliže byl nyní realizován a stal se lokalitou pro rekreaci obyvatel, bylo na místě takovou skutečnost zohlednit.

96. K námitce navrhovatelky, že odpůrkyně v odůvodnění rozhodnutí o námitce vyslovila, že plocha K01 zasahuje malou část území, soud uvádí, že tak odpůrkyně neučinila. Pokud konstatovala, že „*se převážná část plochy K01 nachází na parcele 264/5, na parcelu 264/1 zasahuje jen velmi malou částí*“, pak se pouze vyslovila k tomu, že se tato plocha rozprostírá zejména na pozemku p. č. 264/5 o rozloze necelých 20 ha, a k tomu pouze nepatrnou částí zasahuje do pozemku 264/1, a to pouze v místě kde sousedí s pozemkem p. č. 264/12. Soud nicméně souhlasí s navrhovatelkou, že vymezením plochy K01 s funkčním využitím MN dochází ke změně funkčního využití plochy o rozměrech necelých 20 000 m² oproti předchozímu územnímu plánu.
97. Soud nezpochybňuje, že pro stavbu betonové plochy a inženýrských sítí, jejíž část se na pozemku p. č. 264/5 dosud nachází, bylo vydáno pravomocné stavební povolení Federálního ministerstva paliv a energetiky, stavebního úřadu pro uranový průmysl, ze dne 14. 7. 1980, č. j. SÚ-369/80. Navrhovatelka nicméně neprokázala, že by faktické užívání pozemku p. č. 264/5 odpovídalo způsobu užívání, který byl povolen kolaudačním rozhodnutím Federálního ministerstva paliv a energetiky, stavebního úřadu pro uranový průmysl, ze dne 23. 12. 1981, č. j. SÚ-841/81. Již ve stavebním povolení bylo uvedeno, že se povoluje *skladovací plocha uhlí*. V popisu stavby je uvedeno, že účel stavby vyplývá z vlastního názvu, a současně podrobně specifikováno, jak má skladování uhlí probíhat. Z kopie kolaudačního rozhodnutí provedeného jako důkaz plyne, že bylo povoleno užívání stavby skladovací plochy pro uhlí MTZ Milín s tím, že účel stavby, pro který bude stavba užívána, je dostatečně zřetelný z jejího názvu, přičemž byla stanovena podmínka, že stavba bude užívána k účelu, pro který byla dle projektové dokumentace předložené Federálnímu ministerstvu paliv a energetiky vybudována. Součástí spisové dokumentace je výřez z projektové dokumentace ke skladovací ploše uhlí MTZ Milín, na které je otisk razítka Federálního ministerstva paliv a energetiky, stavebního úřadu pro uranový průmysl, s poznámkou, že byla projednána a schválena za podmínek rozhodnutí ze dne 14. 7. 1980, č. j. SÚ-369/80. Z její grafické části plyne, že skladovací plocha byla navržena v západní polovině pozemku 264/5. V severní části směrem k nynějšímu pozemku p. č. 264/1 je navržena komunikace. Umístění betonové plochy v grafické části projektové dokumentace koresponduje s leteckými snímky lokality do roku 2020, které jsou součástí spisu.
98. Jak bylo výslovně uvedeno ve stavebním povolení i kolaudačním rozhodnutí, účel stavby vyplývá z jejího názvu, tedy skladovací plocha uhlí. Betonová skladovací plocha na

pozemku p. č. 264/5 měla být užívána pro skladování uhlí v souvislosti s činností a provozem uranových dolů. Navrhovatelka může na části zpevněné plochy nadále skladovat uhlí za podmínek v rozhodnutí. O skladování uhlí na tomto pozemku však navrhovatelka nic netvrdila a patrně ani skladování uhlí v úmyslu nemá. Z předložené spisové dokumentace ani soudem provedených důkazů neplyne, že by na pozemku p. č. 264/5 v místech, na které dopadalo stavební povolení ze dne 14. 7. 1980, bylo v posledních 10 letech skladováno uhlí. Odpůrkyně v napadeném OOP upozornila, že dle leteckých snímků zde nebylo uhlí skladováno bezmála třicet let. Pokud navrhovatelka poukazovala na nájemní smlouvu ze dne 1. 8. 2008 uzavřenou mezi společnostmi LIGMET a.s. a Godecie Trade s.r.o., nejedná se o důkaz, který by prokazoval, že pozemek byl užíván za účelem skladování uhlí, a neprokazuje, že by byl povolen jiný způsob užívání. Ze smlouvy lze pouze dovodit, že společnosti LIGMET a.s. vznikl závazek umožnit společnosti Godecie Trade s.r.o. užívat část pozemku p. č. 264/5 jako manipulační a skladovací prostory k drtící lince. Z leteckých snímků pořízených v letech 2012, 2015, 2018 a 2019 vyplývá, že pozemek byl užíván spíše jako deponie pneumatik. K takovému účelu žalobkyně předložené stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí, na která poukazovala i v procesu přijímání územního plánu, vydáno nebylo. Skládka uhlí se na žádné z fotografií nenachází. Ve prospěch závěru, že pozemek nebyl užíván za účelem skladování uhlí, svědčí i to, že společnost Godecie Trade s.r.o., která zanikla ke dni 15. 7. 2018 po provedení likvidace, v minulosti disponovala povolením k nakládání s pneumatikami. Letecké snímky, smlouva mezi LIGMET a.s. a Geodecie Trade s.r.o. a rozhodnutí orgánu odpadového hospodářství ze dne 15. 2. 2008, jímž byl udělen souhlas společnosti Geodecie Trade s.r.o. k provozování zařízení ke sběru, výkupu, třídění a úpravě odpadů kategorie O, mohou dokládat využití pozemku k recyklaci pneumatik. Tento způsob využití však není v souladu s předloženým stavebním povolením a kolaudačním rozhodnutím, jichž se navrhovatelka dovolává. Nemůže proto obstát argumentace navrhovatelky, že pozemek je užíván k účelu, který byl povolen stavebním povolením Federálního ministerstva paliv a energetiky, stavebního úřadu pro uranový průmysl, ze dne 14. 7. 1980, č. j. SÚ-369/80, a kolaudačním rozhodnutím Federálního ministerstva paliv a energetiky, stavebního úřadu pro uranový průmysl, ze dne 23. 12. 1981, č. j. SÚ-841/81. Jiné důkazy, které by byly schopné prokázat, že pozemek byl užíván k povolenému účelu, navrhovatelka nenavrhla. Rozhodnutí o změně způsobu využití pozemku navrhovatelka nepředložila v průběhu pořizování územního plánu ani v řízení před soudem. Navrhovatelka netvrdila, že by existovalo jiné rozhodnutí, nepředložila je, a ani soudu se nepodařilo takové rozhodnutí obstarat. Jak bylo výše uvedeno, z provedeného dokazování nadto vyplynulo, že podstatná část betonové plochy byla odstraněna. V tomto ohledu tedy odpůrkyně vycházela ze správně zjištěného skutkového stavu. Smlouva se společností zaniklou bez právního nástupce v roce 2018 neprokazuje, že by v době vydání napadeného OOP byl pozemek používán k podnikání jako skladovací plocha (natož v souladu s povoleným účelem).

99. Současně nelze ze stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí z roku 1980 a 1981 dovozovat legitimní očekávání na zachování regulace v novém územním plánu. Jak bylo výše uvedeno, územní plán nemusí v odůvodněných případech vymezit funkční využití v souladu s pravomocným rozhodnutím. Princip legitimního očekávání v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování *statu quo*. Územní plánování je dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů. Vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k zásahu do zájmu jiného (srov. rozsudek NSS ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76). Jak uvedl Ústavní soud ve své judikatuře, územní plán je

společenskou dohodou o využití území lidmi, kteří v něm žijí. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy. Na územní plán je pak v tomto smyslu nutno nahlížet jako na veřejný zájem, v němž se mimo jiné odráží též suma soukromých zájmů obyvatel obce, kupř. na zachování prostředí, v němž žijí (a tím i uchování hodnoty nemovitých věcí v jejich vlastnictví), v relaci k zalidněnosti, zastavitelnosti obce, krajinnému rázu, životnímu prostředí atd., a to vyjádřených skrze jimi volené představitele (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 8. 2015, sp. zn. IV. ÚS 2194/15).

100. Ani z navrhovatelkou odkazovaného rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017-60, nelze dovodit, že by existence stavebního povolení znemožňovala, aby obec s účinky do budoucna přistoupila k vymezení odchylného způsobu využití pozemku, na který se rozhodnutí či povolení vztahuje. Vyplývá z něj pouze, že má-li vlastník pravomocné rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení, na jejichž základě je oprávněn začít se stavbou a také to zamýšlí učinit, je vhodné v územním plánu vymezit tomu odpovídající plochu. O srovnatelný případ se však v dané věci nejednalo, neboť navrhovatelka neměla vydáno pravomocné územní a stavební povolení pro záměr, který hodlala realizovat. Povolená plocha pro skladování uhlí vznikla v 80. letech v souvislosti s těžbou uranu a v době vydání napadeného OOP byla z podstatné části odstraněna. Odpůrkyně uvedla legitimní důvody, pro které do budoucna v této ploše nemají být umísťovány nové stavby. NSS již v rozsudku ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010-65, konstatoval, že „[v]eškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy. Samotné vymezení plochy či koridoru a stanovení podmínek pro jejich využití v územním plánu či jeho změně dle § 43 odst. 1 stavebního zákona nemůže přímo zakládat, měnit či rušit práva a povinnosti fyzickým či právnickým osobám, takový územní plán či jeho změna však představují závazný podklad pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí (§ 43 odst. 5 stavebního zákona).“
101. Skutečnost, že byl pozemek historicky využíván k průmyslové činnosti a navrhovatelka jej aktuálně připravuje k zamýšlenému záměru technologického areálu, neznamená, že by územní plán nemohl stanovit nové funkční využití pozemku. Nadto soud dodává, že skladování, byť pro účely dalšího zpracování, není samo průmyslovou výrobou, přičemž navrhovatelka neprokázala, že by v době vydání napadeného OOP byl pozemek využíván v souladu s jeho povoleným účelem pro účely průmyslové výroby v areálu u nádraží.
102. Soud opakuje, že odpůrkyně vycházela ze skutečného stavu pozemku a zohlednila fázi přípravy záměru navrhovatelky. Pokud se za daného stavu rozhodla, že bude do budoucna podporovat jiné využití plochy z důvodů, které podrobně vylíčila, (mj. omezení naddimenzované plochy pro rozvoj podnikatelských aktivit na plochy blíže k nádraží, revitalizace krajiny po následcích těžby uranu, vytvoření podmínek pro vznik plochy zeleně, která by tvořila přechod mezi výrobní činností v ploše pro podnikání a přírodně-rekreační lokality Stříbrného rybníka a vrchu Stříbrný, ochrana krajinářsky hodnotného území, zvýšení retenční schopnosti území, ochrana biotopu zvláště chráněných druhů velkých savců, zvýšení retenční schopnosti území), jedná se o legitimní opatření přiměřené

účelu. Soud neshledal na základě argumentů navrhovatelky vymezení plochy K01 s funkčním využitím MN nepřiměřeným.

103. Soud pro úplnost doplňuje, že navrhovatelce byla podle § 56 odst. 1 a podle odst. 2 písm. c) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, udělena výjimka ze zákazů uvedených v § 50 odst. 2 téhož zákona škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů druhů vyjmenovaných v rozhodnutí krajského úřadu ze dne 6. 1. 2021, č. j. 172794/2020/KUSK. Tyto výjimky byly vydány pouze k realizaci záměru „Technologický park Stříbrňák“. Z tohoto povolení proto nelze dovozovat, že by měla navrhovatelka nárok na zachování regulace podle předchozího územního plánu, resp. na stanovení regulace, která umožní realizaci tohoto jejího záměru. Primárním důvodem pro vymezení plochy K01 nebyla ochrana zvláště chráněných živočichů.
104. Vymezení plochy K01 bylo spjato s revitalizací bývalé manipulační plochy MTZ UD. S účelem rekultivace bývalé manipulační plochy odpůrkyně spojila vymezení plochy pro asanaci (ozdravění) území VA01 – rekultivace bývalé manipulační plochy MTZ UD, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Navrhovatelka nicméně v návrhu svými argumenty proti vymezení plochy VA01 pro asanaci (ozdravění) území, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit, nebrojí. Jelikož soud může zákonnost napadeného OOP přezkoumat pouze v mezích návrhových bodů, vymezením plochy VA01, s níž je spojena možnost vyvlastnění, se nezabýval.
105. Navrhovatelka dále nesouhlasí s vymezením koridoru pro stezku CNU-05DS vedeným skrze její areál. Má za to, že vhodnější je vést trasu vně jejích pozemků p. č. 264/1 a p. č. 264/5.
106. Navrhovatelka v průběhu pořizování územního plánu namítla, že návrh územního plánu nebere v potaz vydané stavební povolení pro skladovací plochy a skutečnost, že areál je oplocen. Poukazovala na to, že stezku lze vést po stávající komunikaci k rybníku Stříbrňák a pak podél areálu, kde je pěší stezka k nádraží. Stezka nepředstavuje veřejně prospěšnou stavbu, a proto je v návrhu vymezena nesprávně. Cyklostezka je navržena neúčelně. Napojí se totiž 300 m před obcí na frekventovanou silnici, který má po obou stranách svodidla. Navíc povede odnikud nikam, neboť územní plán sousední obce Lešetice nepočítá s navazující cyklostezkou. Je tedy navržena pouze z důvodu znemožnění výstavby areálu.
107. Odpůrkyně vymezení a vedení koridoru odůvodnila tím, že pro zkvalitnění podmínek bezpečného zpřístupnění a příznivější dostupnosti železniční stanice Milín nemotorovou dopravou je navrženo obnovení historické cesty Lazsko – Milín – Lešetice vedené podél okraje výrobního areálu u nádraží. Takto navržená stezka pro pěší a cyklisty představuje přímé spojení sídla s železniční stanicí Milín pro denní docházku. Po realizaci přeložky silnice II/174, zklidnění komunikace po hrázi Milínského rybníka (Hoška) při jejím využití prioritně pro nemotorovou dopravu a rekreační aktivity dojde k ještě výraznějšímu zkrácení pěší trasy o cca 500 m. Možnost překonat železnici na vysokém náspu je jen v určitém místě, proto jiné směrové a výškové řešení nedává smysl. Územní plán tímto návrhem vytváří předpoklady pro vyšší využívání železnice pro každodenní dojížděku do zaměstnání, škol a za vybaveností do nejbližšího vyššího centra Příbrami. Vymezení koridoru je v souladu s prioritami územního plánování kraje stanovenými ZÚR: „(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se*

soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.“. Vymezení koridoru není náhodné a libovolné, ale kopíruje původní historickou silnici s historickým stromořadím, která je zanesena na mapách stabilního katastru z roku 1839 a je viditelná na leteckých snímcích ještě koncem 50. let. Jak je možné se dočíst v obecní kronice: „1960 – Na polích pod Milínským nádražím byly vybudovány sklady uranových dolů a postavena pila. Podnik leží na lazském katastru. Byla zastavena cesta, která od nepaměti vedla přes vrch Stříbrný k nádraží, za níž pokračovala k Lešetovicům a dále k Příbrami. Od lesa Ježkovce odbočovala z této cesty pěšina na Slivici. Byla to cesta velmi používaná a jejím zrušením bylo Lazsko velmi poškozeno. MNV se s Uranovými doly soudil.“ Cesta byla umístěna na parcele č. 432/1, která od roku 1864 patřila obci Lazsko. Parcela cesty byla obci v roce 1960 zabrána Uranovými doly bez náhrady. V roce 1993 došlo k prodeji pozemku cesty nástupnické společnosti LIGMET za 7 Kč/m². Vzhledem k důležitosti obnovy cesty kvůli její klíčové poloze a vzhledem k tomu, že ve stopě cesty neprobíhá a nikdy neprobíhala průmyslová výroba, vedlejší plocha deponie uhlí a pneumatik byla mimo tuto cestu a je zrušena, bylo navrženo vymezení koridoru. Dle Strategického rozvojového plánu Lazsko 2016 – 2025 je vybudování komunikačního propojení Milínského nádraží s obcí jedním z hlavních požadavků občanů a jednou z priorit územního rozvoje obce. Návrh na obnovení historické cesty je důležitý nejen pro obyvatele Lazska, ale i pro obyvatele okolních obcí (Lešetice, Slivice, Milín) a návštěvníky z příbramské aglomerace. V katastru Lešetic se nachází stávající polní cesta na pozemku p. č. 167/1 (zapsaná v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace), která polohově navazuje na stezku vymezenou územním plánem, takže cesta má logické návaznosti. U Milínského rybníka se do budoucna počítá s přeložkou silnice II/174, a cesta po hrázi Milínského rybníka se tak stane v budoucnu zklidněnou bez motorové dopravy. Vést cestu západněji v rámci pozemku p. č. 264/1 bylo v návrhu územního plánu prověřováno, ale nebylo vyhodnoceno jako vhodné, neboť cesta musí překonat železniční násyp, který se za nádražím na západ výrazně zvedá vůči okolnímu svažitému terénu. Nedává tak směrový, výškový ani ekonomický smysl vést cestu jinudy, než kudy vedla a je opět navržena. Zároveň je snaha o propojení obce a nádraží co nejkratší spojnici, což předkládané řešení splňuje. Po vybudování, respektive obnově bude cesta z obce na nádraží zkrácena o 500 m (ze 1,5 km na 1,0 km), což je výrazná úspora vzdálenosti a času a jeden z impulsů, jak podpořit využívání ekologicky šetrné hromadné (železniční) dopravy při dojížděce za prací a občanským vybavením. Trasování cesty je také nedílně spjata s vymezením ploch P01 a K01. Poloha cesty představuje vhodný kompromis mezi soukromým záměrem na zástavbu cenných lokalit na západě a požadavkem místních občanů zásadně zredukovat podnikatelskou plochu a aktivitu u nádraží. Tato cesta byla vymezena v rámci areálu dnešních ploch navrhovatelky v předchozím územním plánu v hlavním výkresu, kde je vymezena účelová komunikace s doprovodnou zelení. Podél této původní cesty je dodnes zachované oplocení areálu. Případné vyvlastnění pozemků pro stezku bude probíhat až na základě konkrétního projektu v nejmenším možném rozsahu podle zákona a za odpovídající náhradu.

108. Námitky navrhovatelky proti koridoru pro stezku vychází především z toho, že zde vidí jednolitý funkční areál, který navržená stezka kříží. Soud však takový areál nevidí.

109. Předchozí územní plán vymezil v místech trasy koridoru stávající účelovou komunikaci, která končila těsně před plochami železnice (v novém územním plánu plocha doprava drážní). Na místo ploch podnikatelské činnosti vymezil nový územní plán na pozemku p. č. 264/5 a západní části pozemku p. č. 264/1 plochy MN – smíšené nezastavěného území. Vedení koridoru bylo navázáno na změny funkčního využití těchto pozemků. Důvody, kterými navrhovatelka proti změně funkčního využití brojila, neshledal soud důvodnými.
110. Je tedy třeba vycházet z toho, že do budoucna se předpokládá jiný způsob využití v ploše K01 (při současném vymezení plochy pro asanaci VA01 s možností vyvlastnění) a navržená komunikace nemá protínat výrobní plochy, ale vést na předělu mezi plochami s funkčním využitím HS a MN.
111. Jak bylo výše uvedeno, pozemek p. č. 264/5 a západní část pozemku p. č. 264/1 netvořily se zbylou částí pozemku p. č. 264/1 nedílný souvislý funkční celek. Od průmyslového areálu byly historicky odděleny oplocením a vzrostlým stromoradím, a to až do doby, kdy navrhovatelka přistoupila k jeho pokácení. Z leteckých map je patrné, že pozemek p. č. 264/5 byl od zbytku areálu historicky oddělen oplocením a byl se zbylou částí propojen v místě vjezdu. Navrhovatelka neprokázala, že by byla oprávněna využívat pozemek p. č. 264/5 k jinému účelu než skladování uhlí, pro který nebyl dlouhodobě užíván. V době vydání územního plánu byla podstatná část povolené betonové plochy pro skladování uhlí na pozemku p. č. 264/5 odstraněna a na pozemku p. č. 264/1 se nacházel travní porost. Nedochozí tak k protnutí stávajícího funkčního průmyslového areálu navrhovatelky, ale toliko komunikace, která spojovala skladovací plochu s komunikací v areálu. Tvzení, že stezka křížuje fungující areál a narušuje jeho funkčnost, tedy neodpovídá stávajícímu stavu. Tento argument není důvodný. Z hlediska bezpečnosti provozu je třeba též připomenout, že územní plán vymezuje pouze koridor pro stezku, neumísťuje však konkrétní záměr.
112. Koridor vychází z cesty pro pěší, která od silnice II/174 vede kolem vrchu Stříbrný až ke Stříbrnému rybníku. Za pozemky navrhovatelky po překonání železnice je koridor ukončen na účelové komunikaci, která směrem na západ pokračuje k železniční stanici Milín. Směrem na sever z účelové komunikace vede cesta pro pěší, kterou lze projít až do obce Lešetice. Není tedy pravdou, že by navržený koridor pro stezku vedl „odnikud nikam“.
113. Podle odpůrkyně je jedním z hlavních požadavků občanů a jednou z priorit územního rozvoje obce vytvoření propojení mezi centrem obce a železniční stanicí Milín. Tento požadavek má původ již ve Strategickém rozvojovém plánu Lazsko 2016–2025. Cesta je důležitá nejen pro obyvatele Lazska, ale i okolních obcí (Lešetice, Slivice, Milín) a návštěvníky z příbramské aglomerace. Koresponduje se základními principy rozvoje území, mezi něž odpůrkyně řadí rozvoj a zkvalitnění dopravní infrastruktury pro zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce [část B.1 odst. 3 písm. f) výrokové části]. Odpůrkyně vymezení koridoru opřela zejména o zájem na vytvoření co nejkratší nejprímější spojnice mezi obcí a nádražím. Proto navrhla obnovení historické obecní cesty, která byla zanesena v mapách stabilního katastru z roku 1839 a zrušena v souvislosti s těžební činností proti vůli místních obyvatel. Komunikace se stromoradím byla v tomto místě vyznačena i v předchozím územním plánu. Odpůrkyně zdůraznila, že po obnově cesty se cesta z obce na nádraží zkrátí o 500 m (z 1,5 km na 1,0 km), což je výrazná úspora vzdálenosti a času a jeden z impulsů, jak podpořit využití železniční dopravy při dojíždě

za prací a občanským vybavením. Poukázala na to, že po realizaci přeložky silnice II/174 bude komunikace na hrázi Milínského rybníka (Hoška) bez motorové dopravy.

114. Odpůrkyně dostatečně zdůvodnila, jaké cíle ji vedly k tomu, že je třeba vymezit koridor pro stezku (cestu), který umožní propojit centrum obce s vlakovým nádražím Milín pro pěší a cyklisty. Rovněž zdůvodnila, proč považuje za vhodné navázat na historickou cestu, na kterou pamatoval i předchozí územní plán, která představuje nejkratší propojení obce s nádražím, přičemž je zde i návaznost na cesty do okolních obcí. Navrhovatelka nepochybně, že jí předestřená alternativní trasa je o cca 500 m delší než navržená trasa koridoru, což v případě cesty určené pro pěší a jejich každodenní dopravní spojení, jemuž má trasa sloužit, představuje podstatné prodloužení (cca 7 minut při běžné rychlosti chůze 4 km/h). Orientační porovnání délek obou tras soud ověřil na mapovém portálu www.mapy.cz. Z něj vyplývá, že rozdíl v délce obou tras je cca 450 m, přičemž celkové převýšení je srovnatelné (21 m na alternativní trase předestřené navrhovatelkou, cca 23 m v trase koridoru CNU-05DS). K poukazu navrhovatelky na napojení alternativní trasy blíže k obci je třeba připomenout, že navržená stezka je provázána s návrhem přeložky silnice II/174, díky níž bude komunikace po hrázi Milínského rybníka (Hošek) vhodná pro pěší a cyklisty. Na trasu stezky tak nelze nahlížet izolovaně. Vymezení koridoru v historické trase představující nejpřímější nejkratší napojení jádra obce s nádražím pro každodenní dopravu za prací a občanským vybavením soud považuje za logické. Jak upozornila odpůrkyně v napadeném OOP, koncentrace občanského vybavení a pracovních příležitostí se nachází ve městě Příbram. Zvolené řešení je nepochybně způsobilé dosáhnout vytyčeného legitimního cíle, zajištění dobré dostupnosti železniční stanice pro pěší a cyklisty. Odpůrkyně definovala jednoznačně cíl, který sleduje, zajištění co nejkratšího nejrychlejšího dopravního propojení železniční stanice s obcí s cílem podporovat využití osobní železniční dopravy a zatraktivnit ji pro obyvatele obce. Vzdálenost a čas jsou nepochybně zásadní kritéria pro rozhodnutí obyvatel, zda budou tento způsob dopravy využívat. Argument, že alternativní trasa je delší jen o 400 až 500 m, neznamena, že by měla být zvolena, neboť se jedná o poměrně velkou vzdálenost, která významně redukuje atraktivitu cesty zejména pro pěší. Není tedy možné konstatovat, že alternativní cesta je lepší. Nelze též přehlédnout, že i koridor pro alternativní cestu by zasáhl do vlastnického práva soukromého vlastníka (pozemek p. č. 672), a jeho vymezení tedy ani není jednoznačně šetrnější k zájmům různých vlastníků. Navrhovatelka také nemůže ve fázi územního plánování předjímat, že by případná alternativní trasa nezasáhla i na pozemek p. č. 264/1, neboť pás mezi železnicí a jejím pozemkem je poměrně úzký. Za významné přitom považuje i historické souvislosti, na které poukázala odpůrkyně v odůvodnění napadeného OOP. Z něj vyplývá, že ke zrušení historické cesty nedošlo z vůle odpůrkyně či jejích obyvatel, ale bylo jedním z negativních důsledků těžební činnosti v době komunistického režimu a bezohledných zásahů do krajiny, které se nyní snaží odpůrkyně napravit. Vymezení koridoru logicky koresponduje s hranicí ploch se způsobem využití HS a MN, kterou odpůrkyně náležitě odůvodnila. Plochy pro výrobu s funkčním využitím HS nebudou dotčeny. Jak bylo výše uvedeno, pozemky ve vlastnictví navrhovatelky nyní tvoří funkční areál, ale jen vlastnickou jednotku. Odpůrkyně uvedla racionální důvody, které k vymezení koridoru vedly, zejména délku a rychlost pěšího spojení, které považovala za určující. Pokud s ohledem na tato kritéria vymezila koridor pro stezku CNU-05DS na hranici ploch s funkčním využitím HS, soud nemá, co by tomu vytkl.

115. Je třeba zdůraznit, že územní plán je vydáván obcí, která v něm v rámci shora vymezených mantinelů stanoví, jak se chce do budoucna rozvíjet. Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. III. ÚS 709/19). Pokud odpůrkyně přijme odůvodněné racionální řešení, je na ní, aby se rozhodla, kterou variantu upřednostní. Soud opakuje, že není jeho úkolem určovat, jaké řešení je nejsprávnější, ale pouze korigovat případné extrémy. Ty soud na základě uplatněných návrhových bodů nehledal.
116. Ani v tomto případě navrhovatelka neuplatnila návrhový bod, kterým by brojila proti vymezení koridoru jako veřejně prospěšné stavby, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit. Soud tak pouze na okraj uvádí, že k odnětí či omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě může dojít až v řízení o vyvlastnění, v němž bude posouzeno, zda veřejný zájem na dosažení odpůrkyní sledovaného účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv navrhovatelky. V něm navrhovatelka bude moci namítat zásah do práv s ohledem na aktuální využití pozemku na základě historického stavebního povolení.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

117. Soud s ohledem na výše uvedené neshledal návrhové body důvodnými, a proto návrh na zrušení části napadeného OOP zamítl (§ 101d odst. 2 věta druhá s. ř. s.).
118. Soud neprovedl navrhovatelkou navržený důkaz předchozím územním plánem, napadeným územním plánem obce Lazsko, námitkami a připomínkami navrhovatelky, spisovou dokumentací týkající se územního plánu Lazsko a závazným stanoviskem orgánu územního plánování ze dne 25. 5. 2021, neboť tyto listiny jsou součástí předložené spisové dokumentace, kterou měl k dispozici a jejíž obsah, který byl rekapitulován při jednání soudu, není předmětem dokazování (srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Soud jako důkaz neprovedl navrhovatelkou navržené opatření obecné povahy č. 1/2021/OOP – stavební uzávěru přijatou usnesením Zastupitelstva obce Lazsko č. 5/5/2021 ze dne 24. 5. 2021, neboť předmětem řízení nebyl přezkum územního opatření o stavební uzávěře v obci.
119. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 a 3 věty první s. ř. s. Podle § 60 odst. 3 věty první nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení v části, v níž bylo řízení zastaveno. Odpůrkyně, která byla ve věci úspěšná, má dle § 60 odst. 1 s. ř. s. právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Jelikož je obcí, která nevykonává působnost orgánu územního plánování, tudíž nezaměstnává osoby odborně způsobilé hájit územní plán v soudním řízení, má soud náklady na zastoupení advokátem za účelně vynaložené (viz usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, bod 29, a rozsudek NSS ze dne 24. 1. 2019, č. j. 7 As 461/2018-23, bod 23). Výše odměny advokáta za zastupování se stanoví v souladu s § 35 odst. 2 s. ř. s. dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“). Náklady na zastoupení advokátem tvoří odměna advokáta ve výši 12 400 Kč za čtyři úkony právní služby (převzetí a přípravu zastoupení, sepis vyjádření k návrhu, sepis dupliky a účast na jednání před soudem) podle § 7 bodu 5, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) advokátního tarifu a náhrada hotových výdajů ve výši 1 200 Kč za čtyři úkony právní služby dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. K tomu přistupuje náhrada cestovného ve výši

700 Kč (přiznaná dle vyčíslení zástupce žalobkyně) za cestu k jednání soudu na trase Benešov – Praha v celkové délce 100 km osobním automobilem tovární značky X registrační značky X o spotřebě 6,1 l/100 km při ceně motorové nafty 47,10 Kč za 1 litr dle § 4 písm. c) vyhlášky č. 511/2021 Sb. ve znění účinném od 20. 8. 2022, a sazbě základní náhrady 4,70 Kč za 1 km dle § 1 písm. b) vyhlášky č. 511/2021 Sb. Jelikož zástupce odpůrkyně je plátcem daně z přidané hodnoty, je součástí nákladů též náhrada této daně ve výši 3 003 Kč, kterou je zástupce odpůrkyně povinen odvést z odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Náklady odpůrkyně tedy celkem činí 17 303 Kč. Náhrada nákladů řízení je splatná ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám zástupce odpůrkyně (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, užitý na základě § 64 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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 nejbližší 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.

Praha 9. prosince 2022

Mgr. Tomáš Kocourek, Ph.D., v. r.
předseda senátu