



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Václava Trajera a soudkyň Mgr. Lenky Havlíčkové a JUDr. Martiny Vernerové ve věci

navrhovatele: **FK TEPLICE a. s.**, IČO: 25028715,
sídlem Na Stínadlech 2796, 415 01 Teplice,
zastoupen advokátem Mgr. Františkem Korbelem, Ph.D.,
společníkem advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS s. r. o.,
sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město,

proti

odpůrci: **Obec Modlany**,
sídlem Modlany 34, 417 13 Modlany,
zastoupen advokátem Mgr. et Mgr. Michalem Bouškou,
sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice,

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu Modlany vydaného usnesením zastupitelstva obce Modlany č. 4/5/2022 na zasedání konaném dne 21. 9. 2022,

takto:

- I.** Územní plán Modlany vydaný usnesením zastupitelstva obce Modlany č. 4/5/2022 se v části týkající se pozemků parc. č. XA v k. ú. X **zrušuje**, a to dnem právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Ve zbylém rozsahu **se návrh zamítá.**

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

III. Odpůrce je **povinen** zaplatit navrhovateli náhradu nákladů tohoto řízení a řízení o kasační stížnosti v částce **29 684 Kč** do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Navrhovatel se v návrhu na zrušení opatření obecné povahy podaném v zákonem stanovené lhůtě domáhal zrušení Územního plánu Modlany, vydaného usnesením zastupitelstva obce Modlany č. 4/5/2022 na zasedání č. 5 konaném dne 21. 9. 2022. Pokud by soud neshledal důvody pro zrušení územního plánu v celém rozsahu, pak eventuelním petitem navrhoval zrušení předmětného územního plánu v části týkající se pozemků navrhovatele parc. č. XA, XB, XC a XD v k. ú. X.

Návrh

2. Navrhovatel konstatoval, že je vlastníkem pozemků parc. č. XA, XB, XC a XD v k. ú. X. Na uvedených pozemcích navrhovatele byly dle původního územního plánu platného do 6. 10. 2022 vymezeny plochy Z1/R31 a Z1/R28 sloužící pro rekreační využití. Uvedené plochy měly sloužit především ke zbudování veřejných i soukromých sportovišť s travnatým nebo vsakujícím povrchem, k využití jako plochy veřejných prostranství, nebo plochy dopravní a technické infrastruktury. Přípustné využití u těchto ploch bylo pro sportoviště s umělým povrchem, doplňkové stavby ke sportovištím (tribuny, šatny, sociální zařízení, občerstvení) o maximální zastavěné ploše 150 m². Současně bylo u těchto ploch stanoveno omezení zastavitelnosti, přičemž maximální zastavěná plocha představovala 25 % včetně zastavěných ploch a povrchů.
3. Navrhovatel uvedl, že v souladu s původním územním plánem již od roku 2018 plánoval na předmětných pozemcích vybudovat „Aktivní volnočasový park Modlany“. Záměr měl představovat komplexní sportovní, volnočasové a rekreační centrum, které mělo sloužit k využití široké veřejnosti nejen z obce Modlany. V rámci záměru měla vzniknout venkovní umělá i zatravněná hřiště, tréninková louka, případně v rámci navazujících etap také venkovní minizoo, naučná stezka pro děti apod. Navrhovatel již vynaložil na daný závěr nemalé finanční prostředky na provedení geodetických prací, zpracování geometrického plánu, vypracování projektové dokumentace, provedení projektových a inženýrských činností a zpracování architektonické studie.
4. Nový územní plán vymezuje funkční vymezení předmětných pozemků jako plochy NZ, plocha zemědělská. Dále je na pozemcích vymezena plocha změny v krajině K14, v níž je přes celou šířku pozemků parc. č. XA a XC v k. ú. X vymezen lokální biokoridor LBK8. Dle nového územního plánu lze předmětné pozemky využít jako plochy orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, krajinné zeleně a lze na ně umístit pouze stavby a zařízení pro zemědělství a související stavby technické infrastruktury. Navrhovatel brojil proti návrhu nového územního plánu včasnými připomínkami a po veřejném projednání uplatnil proti novému územnímu plánu včasné námitky. Nový územní plán znemožňuje žalobci jakékoliv relevantní využití jeho pozemků.
5. Navrhovatel trval na tom, že novým územním plánem bylo zasaženo do jeho vlastnického práva. Zdůraznil, že pozemky nesloužily nikdy k zemědělským účelům, neboť sloužily v minulosti k rekultivaci jako ovocné sady. V době přijetí nového územního plánu byly sady

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

již dožitě. Navrhovatel trval na tom, že pokud se má jednat o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn pouze v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Tyto limity dle jeho názoru v daném případě nebyly naplněny. Nový územní plán nedůvodně vymezuje funkční využití navrhovatelových pozemků v rozporu s účelovým využitím, ke kterému dosud sloužily. Dle navrhovatele mohlo dojít k naplnění sledovaného cíle i šetrnějším způsobem. Odpůrce v důsledku nepřihlednutí ke stávajícímu využití předmětných pozemků při tvorbě územního plánu hrubě zasáhl do legitimního očekávání navrhovatele. Postup odpůrce dle navrhovatele vykazuje významné prvky libovůle.

6. Navrhovatel trval na tom, že v důsledku změny způsobu využití jeho pozemků došlo k zásahu do jeho vlastnického práva, neboť na svých pozemcích nemůže realizovat jakýkoliv stavební záměr, který nesouvisí s obhospodařováním zemědělských pozemků. Přijetí nového územního plánu má tedy pro navrhovatele prakticky stejné důsledky jako jejich vyvlastnění. Odpůrce přitom nemusel dle navrhovatele přistoupit k vyjmutí celé plochy pozemků navrhovatele ze zastavitelného území. Dle navrhovatele naplnění sledovaných cílů bylo možné dosáhnout šetrněji jinými prostředky se současným zachováním možnosti navrhovatele zbudovat na jeho pozemcích plánovaný záměr. Nebyla tak dodržena proporcionalita (přiměřenost) právní regulace novým územním plánem.
7. Jako hlavní důvod vymezení pozemků navrhovatele jako zemědělských ploch uvedl odpůrce v odůvodnění nového územního plánu skutečnost, že část pozemků se nachází v II. třídě ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (dále jen „zákon o ochraně zemědělského půdního fondu“). Tato skutečnost však dle navrhovatele neodůvodňuje vynětí celé plochy předmětných pozemků ze zastavitelného území. Pozemek parc. č. XA v k. ú. X, na němž byla původně vymezena plocha k rekreaci Z1/R31, je zařazen zčásti do IV. třídy ochrany. Špatná kvalita pozemků je dána především důlní činností, která probíhala v minulosti v blízkosti Modlan. Navrhovatel hodlal svým záměrem dopomoci revitalizaci dané krajiny. Postup odpůrce vedl k nepřiměřenému, a tudíž nezákonnému, omezení vlastnického práva navrhovatele k dotčeným pozemkům.
8. Navrhovatel rovněž trval na tom, že možnosti a limity využití pozemků s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu měly být předmětem posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu v případném řízení o udělení souhlasu o odnětí ze zemědělského půdního fondu podle § 9 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Dle navrhovatele s ohledem na nízké procento zastavěné plochy nelze vyloučit, že by záměr byl povolen. Navrhovatel trval na tom, že odpůrce není oprávněn presumovat, zda by byly případné podmínky odnětí půdy naplněny a na základě toho činit rozhodnutí o regulaci území územním plánem. Takové posouzení může provést dle navrhovatele pouze orgán ochrany zemědělského půdního fondu v režimu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Navrhovatel trval na tom, že z projektové dokumentace zamýšleného záměru vyplývá, že značná část pozemků v části, která se nachází v II. stupni ochrany zemědělského půdního fondu, by nebyla případnou realizací záměru dotčena a byla by ponechána jako volná plocha nebo jako volná tréninková plocha. Realizace záměru by dle navrhovatele nemusela vyloučit budoucí možné využití pozemků k zemědělským účelům v části, ve které by se záměr pozemků nedotýkal. Navrhovatel rovněž podotkl, že plocha k rekreačnímu využití byla původním územním plánem omezena k zastavění ve 25 % z celkové plochy.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

9. Navrhovatel zdůraznil, že v důsledku úpravy obsažené v novém územním plánu nelze záměr realizovat ani na části pozemků zařazené do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přestože jejich blokace k využití k čistě zemědělským účelům není nezbytná. Navrhovatel rovněž podotkl, že z hlavního výkresu nového územního plánu vyplývá, že na řešeném území se nachází značné množství zemědělských pozemků v různé kvalitě, včetně pozemků I. třídy ochrany, a je tedy dle jeho názoru zjevné, že potřeba změny využití u jeho pozemků nebyla vyvolána nedostatkem zemědělské půdy v dané lokalitě.
10. Navrhovatel rovněž trval na tom, že důvodem pro změnu využití jeho pozemků nemůže být ani ochrana výhradního ložiska. Limity výstavby v souvislosti s výskytem výhradního ložiska by opět posuzoval k tomu příslušný orgán – báňský úřad. Odpůrce k tomu dle navrhovatele není kompetentní. Navrhovatel si pro svůj záměr nechal v roce 2019 zpracovat báňský znalecký posudek, ze kterého vyplývá, že předmětné pozemky byly po detailním posouzení hodnoceny jako způsobilé k realizaci záměru. V předmětném území se dobývalo v letech 1890–1961 a ke konsolidaci případného staveniště tak došlo již více než 4x. Tvrzená ochrana nerostného bohatství a ani existence výhradního ložiska nemůže dle navrhovatele zakládat legitimní důvod ke změně využití pozemků navrhovatele.
11. Ve vztahu ke zřízení lokálního biokoridoru navrhovatel uvedl, že jeho zřízení považuje za nezákonné. I pokud by byl lokální biokoridor vymezen v souladu se zákonem, pak jeho existence nezakládá nemožnost na pozemcích navrhovatele realizovat stavební činnost. Toho si byl zřejmě vědom dle navrhovatele i odpůrce, neboť existenci biokoridoru v odůvodnění územního plánu pouze okrajově konstatoval, ale nedovožoval žádné důvody, proč by měl být biokoridor příčinou změny využití pozemků navrhovatele.
12. Navrhovatel trval na tom, že veškeré prvky Územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“), které nový územní plán nově vymezuje, jsou nezákonné. Navrhovatel poukázal na skutečnost, že přes jeho pozemky nikdy regionální ani lokální biokoridor veden nebyl. Situace v území je dle jeho názoru neměnná a nevznikla tedy potřeba založit nové prvky ÚSES. Rovněž zdůraznil, že k založení nových prvků ÚSES musí dojít v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, (dále jen „zákon o ochraně přírody“). Poukázal na skutečnost, že v novém územním plánu je ÚSES vymezen na základě následujících podkladů: Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Teplice, Územní plán sídelního útvaru Modlany (původní územní plán), územně plánovací dokumentace sousedních obcí pro účely koordinace návrhu ÚSES a terénní průzkum zpracovatele územního plánu. Navrhovatel trval na tom, že žádný z uvedených podkladů odpůrci neukládal povinnost lokální biokoridor způsobem, jakým to odpůrce učinil, na pozemcích navrhovatele vymezit.
13. Navrhovatel uvedl, že dle § 2 odst. 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, (dále jen „vyhláška“) místní, regionální i nadregionální systém ekologické stability stanovují orgány ochrany přírody v plánu ekologické stability. Trval na tom, že nové prvky ÚSES mohou do území být zaneseny pouze na základě plánu ekologické stability, který je dle § 2 odst. 3 vyhlášky podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace. Za situace, kdy plán územní stability nebyl v daném případě podkladem pro vymezení nového biokoridoru na pozemcích navrhovatele, považoval takový postup navrhovatel za postup vykazující znaky libovůle. Z nového územního plánu dle jeho názoru vůbec nevyplývá důvod vymezení nového biokoridoru

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

právě středem jeho pozemků. Tato skutečnost činí nový územní plán v části týkající se místních prvků ÚSES nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů. Nový biokoridor vede k nově vymezenému lokálnímu biocentru LBC2, které je vodní nádrž. Dle navrhovatele není zřejmé, na základě čeho odpůrce vodní nádrž nově vymezuje jako lokální biocentrum a zda je toto vymezení s ohledem na chráněný zájem opodstatněné. Navrhovatel navrhl alternativní vedení trasy biokoridoru po hranicích jeho pozemků.

14. Dále poukázal navrhovatel na skutečnost, že dle platných Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje mají ke zpřesňování vymezení skladebních částí nadregionálního a regionálního ÚSES využívat odborné podklady ochrany přírody, jako jsou plány ÚSES, projekty ÚSES, mapování biotopů, lesní plány, plány pozemkových úprav, vodohospodářské plány ortofotomapy, vlastní terénní průzkum apod. Odpůrce nevycházel dle navrhovatele při vymezení lokálního biokoridoru z odborných podkladů a proto je dle jeho názoru biokoridor na jeho pozemcích vymezen nezákonně.
15. Dále navrhovatel uvedl, že pokud by biokoridor byl vymezen způsobem stanoveným zákonem o ochraně přírody, musel by být navrhovatel předem o jeho vymezení vyrozuměn a musel by k jeho vymezení dát souhlas. Měl by mu být rovněž v souladu s § 59 odst. 1 zákona o ochraně přírody nabídnut jiný pozemek. K tomu však nedošlo.
16. Současně navrhovatel namítal, že není prokázáno, že středem jeho pozemků může probíhat migrace organismů tak, jak to předpokládá vymezený koridor.
17. Dále navrhovatel namítal, že přijetím nového územního plánu nedošlo k naplnění cílů a úkolů územního plánování, neboť odpůrce nevytvořil v území potřebnou rovnováhu mezi ochranou veřejných a soukromých zájmů. Plán byl veden výhradně snahou naplnit veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. V regulovaném území po přijetí nového územního plánu nezůstaly téměř žádné zastavitelné plochy s rozdílným využitím, které by byly určeny k jinému účelu než k bydlení nebo určeny jako smíšené obytné. Odpůrce v novém územním plánu nevymezil žádné zastavitelné plochy určené k rekreaci. V celém řešeném území byly pouze dvě plochy rekreace – zahrádkové osady, které byly na rozdíl od původního plánu vedeny jako plochy nezastavitelné, na nichž lze realizovat pouze zahrádkové osady a přímo související stavby. V důsledku tohoto postupu odpůrce není možné v celém řešeném území vybudovat rekreační nebo sportovní areál. Tímto postupem byl zcela potlačen zájem na rekreačním rozvoji dané oblasti a zvýšení úrovně bydlení v dané oblasti. Z toho důvodu považuje navrhovatel územní plán v celém rozsahu za nezákonný.
18. Navrhovatel rovněž trval na tom, že odpůrce nenaplnil cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen „stavební zákon“). V důsledku toho došlo k přijetí nového územního plánu v rozporu se stavebním zákonem.
19. Navrhovatel rovněž poukázal, že nový územní plán je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. V zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje je uvedeno, že je mimo jiné prioritou podporovat projekty rekreace v souladu s možnostmi a limity konkrétních území. Navrhovatel rovněž poukázal na skutečnost, že Politika územního rozvoje České republiky stanoví, že je nutno vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Rovněž stanoví potřebu zohledňovat pro zajištění kvality života obyvatel

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Uvedené priority nebyly dle navrhovatele novým územním plánem respektovány. To plyne zejména ze skutečnosti, že nový územní plán prakticky vylučuje jakoukoliv rekreační výstavbu v řešeném území a jednostranně upřednostňuje pouze zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Z uvedeného důvodu považuje navrhovatel nový územní plán za nezákonný.

20. Zejména s poukazem na nezákonné vymezení prvků ÚSES a nerespektování základních cílů územního plánování stanovených stavebním zákonem považoval navrhovatel nový územní plán za nezákonný v celém rozsahu a nikoli pouze v části týkající se jeho pozemků. Navrhovatel pak upřednostňoval zrušení územního plánu jako celku, neboť se obával, že zrušením nového územního plánu pouze ve vztahu k jeho pozemkům by nemuselo být dosaženo kýženého výsledku, neboť reálně hrozí, že ačkoliv bude předmětná regulace zrušena, navrhovatel stále nebude oprávněn své pozemky využít, neboť se bude jednat o neregulované území. Ačkoliv § 55 odst. 3 stavebního zákona ukládá obci povinnost po zrušení územního plánu nebo jeho části bezodkladně rozhodnout o pořízení nového územního plánu nebo jeho změny, v praxi se tak dle navrhovatele často neděje a na takovémto „bílém místě“ je pak případná výstavba blokována i roky.

Vyjádření odpůrce k návrhu

21. Odpůrce trval na tom, že nový územní plán byl vydán v souladu s právními předpisy a že představuje adekvátní vyjádření práva obce na samosprávu. Podotkl, že pozemky navrhovatele byly využitelné k zastavění na základě změny č. 1 původního územního plánu po dobu více než 10 let, ovšem přesto nebyly stavebně využity.
22. Dle odpůrce nemá navrhovatel aktivní procení legitimaci k návrhu na zrušení celého nového územního plánu, neboť jeho procesní legitimace se odvíjí pouze od vlastnictví konkrétních pozemků, a pouze v tomto rozsahu mu také přísluší. Rovněž odkázal na zásadu minimalizace zásahu do územně plánovací dokumentace a zásadu zdrženlivosti vztahující se k přezkumu územních plánů. Zrušením celého územního plánu by byla intenzivně dotčena práva mnoha jiných vlastníků, kteří na vydání územního plánu a nově pojatou regulaci zastavitelných ploch řadu let čekali.
23. Odpůrce poznamenal, že původní rekreační plochy nebyly vymezeny na všech pozemcích navrhovatele a v celé jejich výměře. Do této rekreační plochy nebyla zahrnuta severní část pozemku parc. č. XA a pozemek parc. č. XB v k. ú. X. Dále uvedl, že pozemky parc. č. XA a XC v k. ú. X jsou již v současnosti zemědělsky využívány pro rostlinou výrobu. Uvedené pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako součást zemědělského půdního fondu s druhem pozemku ovocný sad. Sad se zde nacházel ještě v roce 2010 a po vykácení začala být lokalita využívána pro rostlinnou výrobu. Pozemek parc. č. XD v k. ú. X je evidován v katastru nemovitostí s druhem pozemku vodní plocha a způsobem využití koryto vodního toku. S přihlédnutím k výměře předmětného pozemku nižší než 2 000 m², byl tento pozemek v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, začleněn do ploch zemědělských (NZ), ve kterých jsou vodní plochy a toky jejich přípustným využitím. Pozemek parc. č. XB v k. ú. X je veden s druhem pozemku ostatní plocha a způsobem využití jiná komunikace. Nový územní plán jej řadí do ploch PV – veřejná prostranství, kde hlavním účelem využití jsou plochy veřejně přístupné bez omezení (zejména návsí, obecní komunitní prostory, komunikace pro pěší a cyklisty, místní

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

obslužné a účelové komunikace, vybrané polní a lesní cesty zajišťující prostupnost území). Odpůrce trval na tom, že regulace pozemků v novém územním plánu přesně odráží situaci v místě a ani v nejmenším ji nelze považovat za excesivní.

24. Odpůrce dále uvedl, že námitka týkající se nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva navrhovatele není způsobilá k přezkumu v soudním řízení, neboť navrhovatel ve svých námitkách k návrhu územního plánu nepřiměřeností regulace v potřebné konkrétnosti, tedy s poukazem na to, v čem je navrhovaná regulace nepřiměřená sledovanému cíli, neargumentoval a nedal tak odpůrci možnost se k takto formulované námitce vyjádřit.
25. Odpůrce trval na tom, že ve zbývajícím rozsahu se s námitkami navrhovatele adekvátně vypořádal. Rozhodnutí o námitce odpůrce nebylo postaveno pouze na ochraně zemědělského půdního fondu, výhradního ložiska a na vymezení lokálního biokoridoru a plochy změny v krajině, ale stálo především na tom, že v rámci pořízení nového územního plánu mělo dojít k prověření účelnosti vymezení zastavitelných ploch. Zásadním veřejným zájmem v procesu tvorby nového územního plánu byla ochrana volné krajiny přírodního rázu (nezastavěného území), které měla být dána přednost před intenzivním využitím pro stavební činnost, resp. pro celkovou umělou přeměnu krajiny lidskou činností. Koncepce nového územního plánu se tak již od samotného zadání rozcházela s koncepcí původního územního plánu a novou úpravu tak dle odpůrce nelze považovat za jakkoli překvapivou.
26. Dále zdůraznil, že i ochrana zemědělského půdního fondu měla své opodstatnění. Pozemky navrhovatele jsou částečně řazeny do IV. třídy ochrany zemědělského fondu, ovšem umístění stavebního záměru navrhovatele bylo zvažováno převážně v prostoru, kde je stanovena II. třída ochrany zemědělského půdního fondu. I vzhledem k souhlasnému stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který měl pro své stanovisko k dispozici též návrh rozhodnutí o námitkách navrhovatele, je dle odpůrce zřejmé, že z jeho strany nedošlo k pochybení.
27. Ve vztahu k ochraně výhradního ložiska odpůrce konstatoval, že se jednalo toliko o doplňkový důvod. Ovšem je třeba zdůraznit, že dané ložisko je v daném místě nadále evidováno a pro nový územní plán představovalo limit v území, který bylo nutno zohlednit. Na ochranu uvedeného výhradního ložiska ve svých stanoviscích kladl důraz obvodní báňský úřad a požadoval plochy nacházející se v daném prostoru z návrhu územního plánu vyjmout (viz stanovisko Obvodního báňského úřadu pro území kraje Ústeckého ze dne 8. 2. 2021, č. j. SBS 02492/2021/OBÚ-04/1).
28. Odpůrce zdůraznil, že navrhovatel v podaných námitkách nevzněl žádné výhrady k vymezení lokálního biokoridoru. Odpůrce se tak nemohl vyjádřit k případnému dotčení práv navrhovatele. Předmětný koridor logicky navazuje na vymezené plochy zemědělské tak, aby mohl sloužit co nejméně lidskou činností rušené migraci živočichů. Odpůrce zdůraznil, že trasa navrhovaná v návrhu není reálnou alternativou vymezeného biokoridoru, neboť je vedena převážně po kamenité či asfaltové komunikaci a nemůže tak plnit funkci přírodního koridoru.
29. Odpůrce trval na tom, že návrh na vymezení celého ÚSES byl v územním plánu proveden v souladu s platnou legislativou. V § 43 stavebního zákona je uvedeno, že územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce včetně uspořádání krajiny, jejíž součástí je mimo jiné navrhovaný ÚSES, který je v rámci územního plánování na úrovni obcí dotvářen

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

za pomoci lokálních biocenter a biokoridorů. Na vymezení těchto prvků ÚSES nelze ze strany orgánů územního plánování rezignovat ani v případě, že příslušný správní orgán nemá aktuálně zpracován související plán, coby jeden z možných podkladů (nikoli však jediný). Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny uplatnil v procesu pořizování nového územního plánu kladné stanovisko a v žádném ohledu vymezení biokoridoru nerozporoval.

30. Předmětný biokoridor funguje dle odpůrce přesně tak, jak předpokládají pravidla vymezování prvků ÚSES, jako spojnice dvou biocenter, a to lokálního biocentra pod označením LBC1 Mokřad Kateřina a lokálního biocentra LBC2 vodní nádrž Modlany, které navazuje na biocentrum vymezené v územním plánu sousední obce Srbice a splňuje tak požadavek na skladebnost jednotlivých prvků ÚSES. Biokoridor je trasován v zemědělsky převážně neobhospodařované linii, kde se nachází též vzrostlá zeleň poskytující migrujícím živočichům potřebnou ochranu. Trasa tedy byla zvolena přesně podle znalosti místa a dostupných mapových podkladů a nepředpokládá změnu ve stávajícím užívání dotčeného pozemku. Proto je dle odpůrce ustanovení § 59 odst. 2 zákona o ochraně přírody irelevantní.
31. Vlastní odůvodnění návrhu ploch změn v krajině – ÚSES je obsaženo v kapitole 11.5.5 textové části odůvodnění územního plánu, kde je vše dle odpůrce zcela jasně a dostatečně popsáno.
32. Odpůrce dále namítal, že námitka navrhovatele, že nebyly vymezeny žádné plochy pro rekreaci je nad rámec aktivní legitimace navrhovatele, neboť neuvádí, jak se jeho práv dotýká, že mimo jím vlastněné pozemky nejsou vymezeny plochy rekreace. Odpůrce dále zdůraznil, že rekreační využití nemusí být stanoveno pouze pro plochy pod označením obsahujícím slovo rekreace. Územní plán kromě ploch rekreace – zahrádkových osad, vymezuje dle odpůrce celou řadu ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), u nichž je stanoveno hlavní využití jako občanské vybavení sloužící pro sport, tělovýchovu a každodenní rekreaci obyvatel (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, koupaliště, rekreační pobytové louky se sportovními prvky, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení, technické a sociální zázemí pro sportoviště). Zároveň dle odpůrce územní plán obsahuje zastavitelné plochy smíšené obytné – venkovské (SV), kde se připouští mimo jiné využití pro sport a rekreaci (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení). Vzhledem k tomu odpůrce trval na tom, že územní plán není zaměřen jednostranně a nastoluje rovnováhu mezi všemi dotčenými zájmy.
33. Odpůrce pak zdůraznil, že vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování i s nadřazenou územně plánovací dokumentací je standardně součástí textové části odůvodnění územního plánu, přičemž Krajský úřad Ústeckého kraje vydal kladné stanovisko ze dne 18. 1. 2022, č. j. KUUK/010751/2022, potvrzující soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
34. Odpůrce trval na tom, že není dán důvod ke zrušení územního plánu ve vztahu k pozemkům navrhovatele a tím spíše ani není dán důvod ke zrušení celého územního plánu.

Doplňující vyjádření odpůrce

35. V doplňujícím vyjádření k návrhu ze dne 25. 1. 2023 odpůrce zdůraznil, že navrhovatel jako vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových regulativů pro pozemky v jeho

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

36. Dále poukázal na Politiku územního rozvoje České republiky, kde je v článku 16 stanoveno mimo jiné, že při stanovování využití území je nutno dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Odpůrce ve vztahu k tomuto ustanovení uvedl, že záměr navrhovatele, který zasahuje pozemky o rozloze bezmála 270 000 m² a který je umísťován do volné krajiny na zemědělský půdní fond, a to z části v nejlepších bonitních půdně ekologických jednotkách, by bezpochyby vedl ke zhoršení stavu a hodnot dosud stavebně nevyužitého území. Dle odpůrce existuje zřejmý veřejný zájem na zachování tohoto území bez intenzivního stavebního využití a tomuto veřejnému zájmu byla dána přednost.
37. Poukázal rovněž na skutečnost, že nebyla doposud vydána žádná pravomocná rozhodnutí či povolení vztahující se ke stavební činnosti v daném území a vlastníci ze samotné územně plánovací dokumentace nenabývají žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoliv stavební záměry.
38. Odpůrce dále uvedl, že navrhovatel v rámci procesu projednávání návrhu zadání územního plánu nebyl aktivní. Zpracovatel územního plánu pak postupoval v souladu se zadáním územního plánu, ze kterého vyplýval požadavek na prověření účelnosti jednotlivých ploch vyplývajících z dosud platné územně plánovací dokumentace a případné navržení nového řešení. K tomuto se územní plán vyjádřil v kapitole 10.4.2 s tím, že dosavadní územní plán byl naddimenzován a neodpovídá současným požadavkům na řešení v souladu se zásadami udržitelnosti rozvoje území. Plochy v severní části obce určené k rekreaci nebyly dosud využity a nebyla ani identifikována poptávka po jejich využití s tím, že rekreace by měla být rozvíjena převážně extenzivně ve vazbě na blízké rekreační území jezera Milada.

Replika navrhovatele

39. Navrhovatel v replice opět zdůraznil, že se přednostně domáhá zrušení celého územního plánu, protože v případě zrušení regulace pouze u pozemků v jeho vlastnictví se obává vzniku dlouhodobých „bílých míst“ v územním plánu, která by nebyla v rozporu s § 55 odst. 3 stavebního zákona odstraněna.
40. Zdůraznil dále, že k vymezení lokálního biokoridoru není dostatečně kvalifikován ani navrhovatel ani odpůrce a biokoridor by měl být do územně plánovací dokumentace zanesen na základě plánů ÚSES, což se v daném případě nestalo. V územním plánu dle navrhovatele není ani odůvodněna potřeba vymezení tohoto biokoridoru a není tam uvedeno, jaké organismy by tímto koridorem měly migrovat.
41. Z výše uvedených důvodů navrhoval navrhovatel zrušení územního plánu jako celku.
42. Navrhovatel dále trval na tom, že od počátku rozporoval navrhovaný způsob regulace využití jeho pozemků a využil k tomu veškeré dostupné procesní nástroje. Dne 3. 3. 2021 uplatnil připomínky a dne 9. 6. 2022 námitky. V obou dokumentech popsal, proč považuje zvolenou regulaci za nezákonnou. V uvedených dokumentech sice nepoužil výslovně spojení „nepřiměřený zásah do vlastnického práva“, ovšem z obsahu těchto dokumentů bylo

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

zřejmě, že právě tato skutečnost byla předmětem jeho podání. Navrhovatel v těchto podáních namítal skutečnost, že na předmětných pozemcích má naplánovanou realizaci stavebního záměru a nová regulace mu tento záměr zcela zmaří, když jeho pozemky odebírá ze zastavitelných ploch. Navrhovatel využil všechny dostupné právní nástroje, kterými se snažil finální podobu nového územního plánu zvrátit, ovšem marně.

43. K otázce existence ploch pro rekreaci navrhovatel uvedl, že fakticky v řešeném území bezesporu a v nepřiměřené míře převažuje zábor pozemků ve prospěch zemědělského půdního fondu tedy, že odpůrce upřednostnil jeden veřejnoprávní zájem před jinými. Grafická část nového územního plánu potvrzuje námitku navrhovatele týkající se absolutní absence ploch vymezených pro rekreaci. K tvrzení, že územní plán obsahuje celou řadu ploch občanského vybavení (SO), uvedl navrhovatel, že v celém řešeném území je vymezeno 6 ploch občanského vybavení a všechny tyto plochy byly ke dni přijetí nového územního plánu již zastavěné. Dále poukázal na skutečnost, že žádná z ploch, na které odkazuje odpůrce, fakticky neumožňuje zbudování rekreačního areálu či větší otevřené plochy pro rekreaci. Odpůrcem uvedené plochy představují svými rozměry velmi malá území, která jsou povětšinou funkčně spjata s již realizovanou zástavbou. Současně se drtivá většina těchto ploch nachází v území, které bylo při přijetí nového územního plánu již zastavěno. Ani textová část územního plánu neobsahuje žádnou plochu určenou pro rekreaci. Novým územním plánem tedy nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy určené k rekreaci.
44. Navrhovatel setrval na závěru, že nové prvky ÚSES byly v předmětném plánu vymezeny v rozporu se zákonem o ochraně přírody a jeho prováděcími předpisy. Navrhovatel trval na tom, že z obsahu § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a vyhlášky vyplývá, že obec si nemůže v rámci přijetí územního plánu vymezit prvky ÚSES dle svého uvážení a následně argumentovat kladným stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny.

Jednání soudu

45. Právní zástupce navrhovatele při jednání soudu konaném dne 28. 2. 2023 odkázal na písemná podání doručená soudem. Poukázal dále zejména na skutečnost, že pozemky navrhovatele neměly být použity pro developerský projekt, ale pro výstavbu sportovního zařízení sloužícího sportovním klubům z širokého okolí a veřejnosti. Projekt byl v minulosti prezentován obci. Uvedl, že na přípravu projektu byly již vynaloženy nemalé finanční prostředky. Dle jeho názoru připomínky a námitky uplatněné navrhovatelem v průběhu tvorby územního plánu byly vypořádány pouze zcela obecně a kuse. Rovněž zdůraznil, že k vymezení biokoridoru došlo v rozporu s právními předpisy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu uvedl, že v § 4 odst. 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je uvedeno, že se v daném případě neměl posuzovat veřejný zájem na odnětí zemědělské půdy. Trval na tom, že nový územní plán je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. V zásahu odpůrce do práv navrhovatele spatřoval prvky libovůle. Dále uvedl, že přednostně navrhuje zrušení celého územního plánu, neboť v případě zrušení pouze části územního plánu by vzniklo tzv. „bílé místo“, kde bude neregulované území. Navrhovatel by následně neměl možnost domoci se toho, aby odpůrce postupoval řádně dle § 55 odst. 3 stavebního zákona. I s přihlédnutím na existenci biokoridoru v případně zrušené části územního plánu, považoval zástupce navrhovatele za vhodnější zrušení územního plánu jako celku, neboť částečné zrušení by mělo za následek nekonceptnost územního plánu. Rovněž vyslovil názor, že přijetí celého nového územního plánu by bylo procesně rychlejší a snazší, než vytvoření změny územního plánu nahrazující jeho zrušenou část.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

46. Právní zástupce odpůrce při tomto jednání soudu odkázal na písemná vyjádření k žalobě. Zdůraznil, že nový územní plán je postaven na zcela jiné koncepci než původní územní plán. Nový územní plán stojí na koncepci přiměřenější typu daného sídla, proto je v obci vymezeno i méně ploch k rekreaci, než bylo v původním územním plánu. Nový územní plán dle právního zástupce odpůrce stojí na principu ochrany krajiny a snížení rozsahu jejího zastavění. Uvedl, že pozemky navrhovatele jsou doposud vedeny v zemědělském půdním fondu a nový územní plán respektuje jejich současné faktické využití. Dále uvedl, že vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky se nalézají mezi dvěma vodními plochami, je zcela logické a adekvátní umístění lokálního biokoridoru na pozemcích navrhovatele. Chybějící plán ÚSES není dle odpůrce důvodem, aby obec v územním plánu prvky ekologické stability nevymezovala. Uvedl rovněž, že plochy rekreace jsou aktuálně vymezeny ve velikosti přiměřené velikosti daného sídla. Zdůraznil, že na odůvodnění územního plánu nelze klást přehnané požadavky. Odůvodnění samotného územního plánu i odůvodnění rozhodnutí o námitkách podávalo dle názoru právního zástupce odpůrce dostatečné odpovědi na připomínky a námitky navrhovatele.
47. Při jednání soudu konaném dne 28. 2. 2023 byl proveden důkaz výpisem z katastru nemovitostí k pozemkům parc. č. XA, XB, XC a XD vše v k. ú. X.
48. Dále byl při uvedeném jednání proveden důkaz textovou částí Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Modlany z roku 2009 a výkresem základního členění území Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Modlany.
49. Dále byl při tomto jednání soudu proveden důkaz záběrem v režimu panorama na serveru Mapy.cz z místa na jihozápadním konci biokoridoru LBK 8 směrem k vodní nádrži Modlany.
50. Při jednání soudu konaném dne 24. 10. 2023 navrhovatel i odpůrce setrvali na svých stanoviscích a odkázali na svá původní vyjádření k věci. Při tomto jednání bylo z důvodu obměny složení senátu soudu zopakován dosavadní průběh řízení, zejména pak dokazování textovou částí Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Modlany z roku 2009 a výkresem základního členění území Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Modlany a původním výpisem z katastru nemovitostí k pozemkům parc. č. XA, XB, XC a XD vše v k. ú. X (LV č. Xa). Dále byl proveden důkaz výpisy z katastru nemovitostí aktuálními ke dni 24. 10. 2023, a to LV č. Xa, na kterém byly evidovány nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele, a LV č. Xb, na kterém byly evidovány nemovitosti ve vlastnictví odpůrce.

Posouzení věci soudem

51. Soud se nejprve při posuzování návrhu zabýval splněním podmínek řízení, přičemž dospěl k závěru, že je věcně a místně příslušný k projednání návrhu, dále že navrhovatel byl aktivně legitimován k podání předmětného návrhu ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s., přičemž tak učinil v zákonné lhůtě stanovené v § 101b odst. 1 s. ř. s. Dále soud uvádí, že rozsah soudního přezkumu opatření obecné povahy v daném případě byl dán § 101b odst. 2 a § 101d odst. 1 s. ř. s., z nichž vyplývá, že soud přezkoumává opatření obecné povahy pouze v rozsahu, který navrhovatel uplatnil v návrhu nebo ve lhůtě uvedené v § 101b odst. 1 s. ř. s. Povinností navrhovatele je proto tvrdit, že opatření obecné povahy nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení, a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec návrhových Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

bodů musí soud přihlédnout toliko k vadám napadeného opatření obecné povahy, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného opatření obecné povahy podle § 101b odst. 4 ve spojení s § 76 s. ř. s. Takové vady však soud neshledal.

52. V předmětné věci již jednou zdejší soud rozhodoval, a to rozsudkem ze dne 28. 2. 2023, č. j. 40 A 4/2022-77. V tomto rozsudku zdejší soud dospěl k závěru, že námitka navrhovatele týkající se nesouladu nového územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací je nedůvodná. Jako nedůvodnou shledal soud i námitku, že nebyly naplněny cíle a úkoly územního plánování, protože odpůrce nevytvořil v území potřebnou rovnováhu mezi ochranou veřejných a soukromých zájmů, jelikož v novém územním plánu nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy k rekreaci kromě dvou ploch určených pro zahrádkové osady.
53. Dále soud v původním rozsudku konstatoval, že lokální biokoridory mohou být v rámci územního plánu vymezeny i v případě, že neexistuje plán ekologické stability, ba naopak na základě zmocnění v § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody je povinností pořizovatele územního plánu jako orgánu územního plánování vymezit v území ve spolupráci s orgány ochrany přírody, vodohospodářskými orgány, orgány zemědělského půdního fondu a orgány státní správy lesního hospodářství lokální systém ekologické stability. Dále soud v původním rozsudku dospěl k závěru, že biokoridor LBK8 byl v novém územním plánu vymezen v rozporu se skutečným stavem v terénu, a v důsledku toho jej soud vyhodnotil jako rozporný s podklady pro územní plánování.
54. Na základě zásadní námítky navrhovatele, že v důsledku změny způsobu využití jeho pozemků došlo k nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnického práva, dospěl soud k závěru, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách uplatněných navrhovatelem v průběhu přijímání nového územního plánu je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť nebylo specifikováno, proč právě v případě pozemků navrhovatele převážil zájem na ochraně nezastavěného území a nezastavitelných pozemků nad zájmy navrhovatele korespondujícími s dosavadním obsahem územně plánovací dokumentace.
55. Proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28. 2. 2023, č. j. 40 A 4/2022-77, podal navrhovatel včasnou kasační stížnost, o které Nejvyšší správní soud rozhodl rozsudkem ze dne 5. 9. 2023, č. j. 1 As 44/2023-46, kterým rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem zrušil a vrátil věc soudu k dalšímu řízení. Nejvyšší správní soud dospěl ve svém rozsudku k závěru, že zdejší soud ve svém původním rozhodnutí vykročil z mezí přezkumu napadeného opatření obecné povahy, když se zabýval samotnou otázkou vhodnosti umístění biokoridoru LBK8. Ostatní závěry zdejšího soudu napadené kasační stížností Nejvyšší správní soud potvrdil. V dalším řízení Nejvyšší správní soud uložil zdejšímu soudu, aby vymezil tu část napadeného opatření obecné povahy, která není dostatečně odůvodněna. Závěry Nejvyššího správního soudu je dle § 110 odst. 4 s. ř. s. zdejší soud vázán. Proto soud přistoupil k opětovnému rozhodnutí ve věci.
56. Provedeným dokazování bylo doloženo, že navrhovatel byl v době podání návrhu vlastníkem pozemků parc. č. XA, XB, XC a XD vše v k. ú. X. Jako vlastníkově nemovitostí dotčených novým územním plánem mu tedy svědčila aktivní legitimace k podání předmětného návrhu. V dalším řízení po kasační stížnosti byl navrhovatel vlastníkem

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

pozemku parc. č. 266/1 (zmenšeného o nově oddělený pozemek parc. č. XE), XF, XG a XD, vše v k. ú. X. V době mezi podáním návrhu a novým rozhodnutím soudu navrhovatel převedl odpůrci pozemek parc. č. XE oddělený od původní parcely č. XA a pozemek parc. č. XC, vše v k. ú. X.

57. Z obsahu původního územního plánu vyplývá, že na jižní části pozemku parc. č. XA v k. ú. X, která po oddělení pozemku XE v k. ú. X zůstala i v době rozhodování soudu v řízení po kasační stížnosti ve vlastnictví navrhovatele, byla vymezena plocha Z1/R31 jako rovinatá plocha k rekreačnímu sportovnímu využití. Na tomto místě je dle soudu podstatné zdůraznit, plocha Z1/R28, kterou rovněž zmiňuje navrhovatel ve svém návrhu, nebyla dle původního územního plánu vymezena na jeho pozemcích a nejednalo se ani plochu určenou pro rekreační využití. Tato plocha měla určení bydlení a byla vymezena na pozemcích označených v současnosti parc. č. XH, XI, XJ, XK, XL, st. XM a st. XN vše v k. ú. X.
58. Plocha Z1/R31 jako plocha pro rekreační využití měla dle textové části původního územního plánu hlavní funkční využití jako veřejná i soukromá sportoviště s travnatým nebo vsakujícím povrchem, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní a technické infrastruktury, přípustné využití jako sportoviště s umělým povrchem, doplňkové stavby ke sportovištím – tribuny, šatny, sociální zařízení, občerstvení o maximální zastavěné ploše 150 m², podmíněčně přípustné využití jako ubytování maximálně 15 osob, bydlení pro správce, výškovou regulaci přízemí a maximální zastavěná plocha mohla činit 25 % včetně zpevněných ploch a povrchů.
59. Na zbývajících pozemcích navrhovatele byly v původním územním plánu vymezeny plochy louky, pastviny, drnový fond, zemědělská půda a komunikace.
60. Dle nového územního plánu byly na parc. č. XA (i po oddělení parc. č. XE) a XC vymezeny plocha NZ plochy zemědělské a plocha K14, LBK8 lokální biokoridor se způsobem využití NSzpv plochy smíšené nezastavěného území. Na pozemku parc. č. XD v k. ú. X je vymezena plocha NZ a na pozemku parc. č. XB v k. ú. X je vymezena plocha PV veřejná prostranství.
61. Plochy NZ mají dle nového územního plánu následující podmínky využití: hlavní využití – plochy orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, krajinné zeleně (zejména pozemky zemědělského půdního fondu), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, přípustné využití – stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu v dané ploše nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví v nezastavěném území (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky, silážní jámy apod.), vodní plochy a toky, podmíněně přípustné využití – veřejná prostranství, komunikace pro pěší a cyklisty (cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky s konkrétním umístěním na zemědělských cestách), zeleň zajišťující mimo produkční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová liniová, solitérní, ochranná izolační, břehové porosty a ostatní zeleň (remízy, meze, stromořadí apod.) za podmínky, že nebudou dotčeny pozemky ZPF, stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé zemědělské pozemky, či že bude zachována fyzická prostupnost území, podmínky prostorového uspořádání – maximální výška zástavby 5 m ;

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

vztahuje se pouze na budovy vyjma vyhlídkových věží a rozhleden, pro které není maximální výška stanovena, maximální velikost zastavěné plochy objektu 50 m².

62. Plochy NSzpv mají dle nového územního plánu následující podmínky využití: hlavní využití – zemědělský půdní fond a zemědělsky využívané plochy (zejména trvalé trvaní porosty, orná půda) zajišťující produkční i mimoprodukční funkce – trvalou existenci přírodě blízkých nebo pozměněných ekosystémů a zemědělsky obhospodařovaných ploch; s vyšším podílem vodních prvků (vodní plochy a toky) nebo ovlivněných blízkostí vodních prvků (břehové lokality, podmačené půdy, údolní nivy), přípustné využití – pozemky ZPF pro extenzivní způsob hospodaření (hospodaření způsobem šetrným k přírodním hodnotám bez zvyšování intenzity zemědělského využití), zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní za podmínky umístění mimo pozemky ZPF, veřejná prostranství, komunikace pro pěší a cyklisty zajišťující prostupnost krajiny pro nemotorovou dopravu (cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky), vodní plochy a toky, stavby zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, stavby a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků, např. protipovodňová ochrana území a odborná vodohospodářská opatření, protierozní a revitalizační opatření, podmíněně přípustné využití – stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínek, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely a že bude prokazatelně vyloučeno zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti území, terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území, podmínky prostorového uspořádání - maximální výška zástavby 5 m ; vztahuje se pouze na budovy vyjma vyhlídkových věží a rozhleden, pro které není maximální výška stanovena, maximální velikost zastavěné plochy objektu 25 m².
63. Na tomto místě soud konstatuje, vázán závěry obsaženými v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 9. 2023, č. j. 1 As 44/2023-46, konstatuje, že se nebude v novém posouzení zabývat otázkou vhodnosti umístění biokoridoru LBK8, neboť by tím vykročil z mezí přezkumu předmětného opatření obecné povahy. Navrhovatel totiž ve svém návrhu nenapadal vhodnost umístění tohoto biokoridoru a neuplatnil dle Nejvyššího správního soudu takovou námitku ani v rámci průběhu přijímání nového územního plánu a soudu nepřísluší se touto otázkou zabývat „v první linii“. Z tohoto důvodu soud ani nezopakoval dokazování týkající se této otázky.
64. Další závěry soudu však Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku plně aproboval, a proto soud neshledal žádné důvody se od svých původních závěrů odchýlit.
65. Navrhovatel v návrhu namítal rozpor přijaté úpravy s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Zejména poukazoval na skutečnost, že územní plán prakticky vylučuje jakoukoliv rekreační výstavbu v řešeném území. Dle navrhovatele je nový územní plán v rozporu s odstavci 14, 22 a 28 kapitoly Republikové priority Politiky územního rozvoje České republiky. Vyhodnocení souladu nového územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky se věnuje kapitola 3.1 odůvodnění územního plánu.
66. V odstavci 14 Politiky územního rozvoje České republiky je uvedeno: „*Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického,*

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.“

67. K tomuto odstavci je v odůvodnění nového územního plánu uvedeno: *„Územní plán Modlany vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované historicky vytvořené struktury sídel. Stávající struktura osídlení je respektována a dále rozvíjena, vyloučeny jsou urbanistické zásahy mimo tuto sídelní strukturu. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, provozované systémy technické a dopravní infrastruktury a s ohledem na specifický krajinný ráz. Podmínky využívání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektují estetickou hodnotu území spočívající v harmonickém uspořádání přírodních a civilizačních prvků. V souladu s principy udržitelného rozvoje jsou vymezeny funkce umožňující vyvážený rozvoj sociálních a ekonomických potřeb a současně ochranu hodnot území. V krajině, resp. v nezastavěném území, jsou zajištěny podmínky pro stabilizaci zemědělství a zejména pro zvyšování ekologické stability území formou vymezení ÚSES a stanovením obecných zásad pro zvyšování retenční schopnosti území.“*
68. V odstavci 22 Politiky územního rozvoje České republiky je uvedeno: *„Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).“*
69. K tomuto odstavci je v odůvodnění nového územního plánu uvedeno: *„V rámci opatření zaměřených na podporu cestovního ruchu jsou vymezovány zastavitelné plochy pro funkce umožňující rozvoj činností podporujících cestovní ruch (občanské vybavení, služby, technická a dopravní infrastruktura apod.). Územní plán dále vytváří podmínky provedení pěších turistických a cyklistických tras navazujících na systémy stávajících cyklotras a turistických cest v sousedních obcích a regionech v souladu s podmínkami využití prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Konkrétním opatřením územního plánu na podporu turistiky a cestovního ruchu je vymezení lineárního záměru pro cyklotrasy/cyklostezky v řešeném území, zajišťující napojení na síť cyklodopravy v širším území. Turistika a cestovní ruch jsou podpořeny vymezením ploch veřejných prostranství, které zajišťují ochranu stávajících turisticky a cyklisticky využívaných ploch, a návrhem orientačního umístění rozhledny na Věšťanském vrchu.“*
70. V odstavci 28 Politiky územního rozvoje České republiky je uvedeno: *„Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.“*

71. K tomuto odstavci je v odůvodnění nového územního plánu uvedeno: „Územní plán zohledňuje ve svém návrhu další rozvoj území, vytváří vyvážené podmínky pro všechny důležité aktivity, které v území probíhají, dodržuje občanská práva a zajišťuje nejlepší životní podmínky obyvatel. Řešení územního plánu klade důraz na ochranu stávající občanské vybavenosti a umožnění jejího dalšího rozvoje. Stabilizován a chráněn je systém veřejných prostranství jako základní matrice území zajišťující prostupnost území a dostupnost pozemků; systém je doplněn navrhovanými plochami veřejně přístupné zeleně ve vazbě na sídla Věštany a Suché. Samostatné koncepce dílčích částí veřejné infrastruktury jsou detailně řešeny v příslušných kapitolách textové části Odůvodnění územního plánu Modlany. Zastavitelné plochy jsou situovány ve vazbě na stávající a navrhované systémy veřejné infrastruktury tak, aby bylo zajištěno jejich efektivní využívání nenáročné na veřejné rozpočty, ale zároveň v maximální možné míře zohledňující požadavky soukromých vlastníků pozemků a veřejnosti.“
72. Dále navrhovatel namítal, že územní plán je v rozporu s odstavcem 37 a 40 kapitoly 1. Stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Vyhodnocení souladu nového územního plánu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje se věnuje kapitola 3.1 odůvodnění územního plánu.
73. V odstavci 37 kapitoly 1. Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje je uvedeno: „Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.“ Tento odstavec je zahrnut pod oddíl nazvaný Sídlní soustava a rekreace.
74. K oddílu Sídlní soustava a rekreace je v odůvodnění nového územního plánu uvedeno: „Územní plán v rámci koncepce rozvoje reflektuje stabilizovanou sídelní strukturu širšího území a potvrzuje pozici Modlan ve vztahu k okolním obcím. V územním plánu je stabilizovaná urbanistická struktura jednotlivých sídel. Obec Modlany je sídlem lokálního významu se závislostí na vyšších centrech osídlení. Územním plánem je zachována pozice v sídelní struktuře, v rámci možností jsou posilovány vazby na vyšší správní centra a zároveň rozvoj vybavenosti v obci. Územní plán v rámci zastavitelných ploch vytváří podmínky zejména pro rozvoj a zkvalitnění bydlení. Zastavitelné plochy byly navrženy a vymezeny v rozsahu umožňujícím udržitelný rozvoj území s ohledem na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch přispívá územní plán k rozvoji polycentrické sídelní struktury v dotčené části regionu. Plošně rozsáhlé rozvojové plochy byly podmíněny vydáním regulačního plánu ve snaze o zajištění prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaného rozvoje území, přičemž ve dvou nejrozsáhlejších lokalitách bylo rovněž stanoveno pořadí změn v území. V rámci koncepce rekreace a cestovního ruchu územní plán usiluje o optimální využití přírodního, kulturního a historického potenciálu území v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území. Stávající turistická infrastruktura na území obce je územním plánem respektována a stabilizována. Další rozvoj turistických a cyklistických tras v řešeném území je umožněn v rámci stanovených podmínek využití prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití.“
75. V odstavci 40 kapitoly 1. Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje je uvedeno: „Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.“ Tento odstavec je zahrnut pod oddíl nazvaný Sociální soudržnost obyvatel.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

76. K oddílu Sociální soudržnost obyvatel je v odůvodnění nového územního plánu uvedeno: „Vřešení územního plánu je dominantním koncepčním principem zachování a dotváření kompaktnosti sídel. Ve volné krajině naopak nejsou vymezovány žádné samostatné obytné komplexy nebo soubory, které zpravidla utvářejí tzv. „gated communities“, tedy nepřístupné obytné celky sociálně a prostorově izolované od ostatní zástavby a obyvatel obce. Rozvoj izolovaných sídelních enkláv je v rámci obecné urbanistické koncepce vyloučen. Rozvojové plochy jsou lokalizovány v návaznosti na stávající zástavbu. Systém místních komunikací propojuje rozvojové plochy se stávající zástavbou a plochami veřejných prostranství. Územní plán dále vytváří podmínky pro rozvoj občanské vybavenosti, čímž rovněž přispívá sociální soudržnosti a snížení míry sociální segregace. Územní plán vymezuje v urbanistickém území především plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV) a plochy smíšené obytné – venkovské (SV). Zastavitelné plochy jsou lokalizovány s ohledem na strukturu zástavby a funkční využití přilehlých ploch tak, aby byly eliminovány negativní vlivy na prostorovou sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Rozsah ploch vychází ze sociodemografické analýzy, zohledňující mimo jiné věkovou strukturu obyvatelstva, dopravní vazby, pozici obce v sídelní struktuře, strategii místní samosprávy a další podmínky v území a navazuje na koncepci stávající územně plánovací dokumentace.“
77. Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že se ve svém odůvodnění nový územní plán otázkou jeho souladu s nadřazenou územně plánovací výslovně zabýval a v odůvodnění uvedl principy a záměry, kterými došlo dle zpracovatele územního plánu k naplnění požadavků kladených nadřazenou územně plánovací dokumentací na pořizovaný územní plán. Vzhledem k nekonkrétnosti námítka týkající se údajného nesouladu nového územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací spočívající prakticky pouze v citaci částí Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje či Politiky územního rozvoje České republiky může soud pouze konstatovat, že nový územní plán se dle soudu dostatečným způsobem zabýval touto otázkou a přezkoumatelným způsobem vyjádřil závěr, že nový územní plán je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a jak byly požadavky této nadřazené územně plánovací dokumentace naplněny.
78. K námitce navrhovatele, že nebyly v dotčeném území územním plánem vymezeny žádné rekreační plochy soud konstatuje, že navrhovatel jako právnická osoba, která ani nemá sídlo v obci, které se územní plán dotýká, nemůže být nedostatkem rekreačních ploch a jejich nevymezením nijak dotčen na svých právech. Proto soud dospěl k závěru, že taková námitka navrhovateli nepřísluší. Otázkou zásahu do práv navrhovatele v důsledku změny způsobu využití jeho pozemků, na kterých byla původním územním plánem vymezena plocha určená k rekreaci, se bude soud zabývat níže.
79. S ohledem na výše uvedené dospěl soud k závěru, že námitka týkající se nesouladu nového územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací je nedůvodná.
80. Dále navrhovatel namítal, že nebyly naplněny cíle a úkoly územního plánování, neboť odpůrce nevytvořil v území potřebnou rovnováhu mezi ochranou veřejných a soukromých zájmů, jelikož v novém územním plánu nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy k rekreaci kromě dvou ploch určených pro zahrádkové osady. Porušení cílů územního plánování spatřoval navrhovatel zejména v porušení § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona. Porušení úkolů územního plánování spatřoval navrhovatel zejména v porušení § 19 odst. 1

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

písm. i) stavebního zákona. Vyhodnocením souladu územního plánu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona se nový územní plán zabýval v kapitole 5.1. V kapitole 5.2 se pak zabýval vyhodnocením souladu s úkoly územního plánování zakotvenými v § 19 stavebního zákona. Dle názoru soudu se odpůrce dostatečným způsobem vypořádal s otázkou souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování. Dle soudu z žádného zákonného ustanovení nevyplývá, že by nutně v každém území, pro které je vyhotovován územní plán, musela být vymezena území či plochy určené k výstavbě rekreačních či sportovních areálů, a to zejména za situace, kdy jako v daném případě, jsou již v rámci stávajících ploch vymezeny a využívány plochy občanského vybavení určené pro tělovýchovné a sportovní zařízení, které dle názoru odpůrce dostačují potřebám obyvatel regulované oblasti. Na tomto místě je nutné zdůraznit, že ani navrhovatel netvrdil, natož aby nějak dokládal, že doposud vymezené plochy rekreace a plochy občanského vybavení určené pro tělovýchovné a sportovní zařízení potřebám občanů předmětné obce, případně návštěvníkům regulované oblasti, nepostačují.

81. S ohledem na výše uvedené soud ani tuto námitku tedy nevyhodnotil jako důvodnou.
82. Dále navrhovatel namítal nezákonnost vymezení plochy K14, v níž byl vymezen lokální biokoridor LBK8. Navrhovatel trval na tom, že lokální biokoridory v rámci územního plánu mohou být vymezeny pouze na základě existujícího plánu ekologické stability.
83. V § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody je stanoveno, že vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření stanoví Ministerstvo životního prostředí České republiky (dále jen "Ministerstvo životního prostředí") obecně závazným právním předpisem.
84. V navazující vyhlášce je v § 2 odst. 1 uvedeno, že vymezení místního, regionálního i nadregionálního systému ekologické stability stanoví orgány ochrany přírody v plánu systému ekologické stability. V § 2 odst. 3 vyhlášky je pak uvedeno, že plán systému ekologické stability je podkladem i pro zpracování územně plánovací dokumentace.
85. Mezi účastníky je nesporné, že pro dané území obce Modlany orgány ochrany přírody plán systému ekologické stability doposud nevyhotovily. Soud se primárně tedy musel zabývat otázkou, zda v takovém případě odpůrce jako orgán územního plánování nebyl oprávněn vymežit v novém územním plánu žádné prvky ÚSES a měl na tvorbu místního systému ekologické stability zcela rezignovat, či zda byl oprávněn na základě dalších podkladů územního plánování přistoupit k vymezení prvků ÚSES v územním plánu obce.
86. Dle názoru soudu v případě, kdy orgány ochrany přírody nenaplnily svou pravomoc a nevymezily pro dané území systém ekologické stability před zpracováním územního plánu, nemohl odpůrce jako orgán územního plánování rezignovat na vymezení prvků ÚSES

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

v územním plánu. Tato skutečnost dle soudu plyne přímo z § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody, kdy vymezení systému ekologické stability mají provádět jak orgány územního plánování, tak orgány ochrany přírody. Prováděcí vyhláška sice tvorbu plánu systému ekologické stability jakožto podkladu pro územně plánovací dokumentaci svěřila orgánům ochrany přírody, ovšem z toho nelze dovodit, že by zákonem stanovené povinnosti (podílet se na provedení vymezení systému ekologické stability) byly orgány územního plánování zcela zbaveny. Tuto skutečnost dle soudu jen potvrzuje i ustanovení § 4 odst. 1 věty druhé za středníkem zákona o ochraně přírody, kde je zdůrazněno, že vytváření systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

87. Za situace, kdy tedy není pro dané území zpracován plán systému ekologické stability, je dle soudu naopak na základě zmocnění § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody povinností pořizovatele územního plánu jako orgánu územního plánování vymezit v území ve spolupráci s orgány ochrany přírody, vodohospodářskými orgány, orgány ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství lokální systém ekologické stability a tím naplnit veřejný zájem na jeho vytvoření. Ani tuto námitku tedy soud nevyhodnotil jako důvodnou.
88. Navrhovatel dále ve své zásadní námitce namítal, že v důsledku změny ve způsobu využití jeho pozemků došlo k nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnického práva, neboť dle nového územního plánu již nemůže realizovat na svých pozemcích jakýkoliv stavební záměr. Jak již bylo uvedeno výše, na celých pozemcích navrhovatele parc. č. XA a XC v k. ú. X byly oproti původnímu územnímu plánu, kde byla na celém pozemku parc. č. XC a v jižní části pozemku č. XA v k. ú. X vymezena plocha pro rekreační využití, v novém plánu vymezena plocha NZ zemědělské plochy a plocha K14, v níž byl vymezen lokální biokoridor LBK8. Dle nového územního plánu oproti původnímu stavu tedy nebylo možné na pozemcích parc. č. XA a XC v k. ú. X realizovat výstavbu rekreačního areálu.
89. V kapitole 10.4.2 *Zohlednění koncepce stávající ÚPD (vyhodnocení naplněnosti a poznámky k převzetí rozvojových ploch vymezených v platné ÚPD)* nového územního plánu je mimo jiné uvedeno: „Celkem bylo v platné ÚPD vymezeno 124,4 ha rozvojových ploch pro výstavbu, z toho největší podíl měly plochy určené pro rozvoj bydlení (52,7 ha). Jejich naplněnost dosahuje cca 15 %, přičemž z větší části jsou ostatní (dosud nenaplněné) rozvojové plochy pro bydlení rozparcelovány, ale dosud nevyužity. Z rozsahu zastavitelných ploch a z analýzy jejich naplněnosti vyplývá, že dosavadní návrh byl výrazně naddimenzován a neodpovídá současným požadavkům na řešení v souladu se základními principy udržitelného rozvoje území. Kromě nadměrného rozvoje bydlení byly naddimenzovány i představy o rozvoji severní části území – prostoru mezi sídlem Modlany a Kateřinou, které bylo z větší části vymezeno pro rekreaci a logistické areály. Tyto plochy nebyly naplněny ani nebyla identifikována poptávka po jejich využití a nejsou nadále sledovány i s ohledem na fakt, že v širším území jsou plošně rozsáhlé výrobní areály rozvíjeny v přímé vazbě na silnici I/13. Rekreace by měla být rozvíjena převážně v extenzivních formách ve vazbě na blízké rekreační území jezera Milada. Část zastavitelných ploch tedy není v řešení nového ÚP nadále sledována vzhledem k nemožnosti jejich vymezení obhájit a vzhledem k nesouladu se současnými požadavky na územní rozvoj dle aktuálního znění stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, ale také dle Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.“

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

90. Z předložené dokumentace dále vyplývá, že po veřejném projednání návrhu územního plánu konaném dne 17. 2. 2021 uplatnil navrhovatel svým podáním ze dne 3. 3. 2021 připomínky, ve kterých nesouhlasil se změnou způsobu využití jeho pozemků na nezastavitelnou plochu, resp. plochu nezastavěného území, neboť by tím došlo ke zmaření jeho záměru vybudovat tam volnočasový park, který by měl sloužit k provozování fotbalu, ragby, atletiky, fotbalgolfu, plážového volejbalu, horolezectví, orientačního běhu, work-outu, in-line bruslení, běžeckého lyžování, biatlonu a pétanque. Navrhovatel ve své připomínce konstatoval, že představitelé obce Modlany jsou se záměrem na vybudování volnočasového parku seznámeni. Navrhovatel v připomínce zdůraznil, že z vybudovaného volnočasového parku budou těžit nejen amatérské sportovní kluby z regionu, ale především jeho občané a tento park významně prospěje ke zlepšení sociálního, sportovního a kulturního vyžití občanů Teplického regionu. Navrhovatel vyslovil důrazný nesouhlas se změnou způsobu využití jeho pozemků.
91. Tato připomínka byla vyhodnocena tak, že jí vyhověno nebylo. Odpůrce uvedl, že předmětná plocha pro rekreaci byla do územního plánu obce Modlany zařazena změnou č. 1 původního územního plánu, která nabyla účinnosti dne 22. 7. 2009. Vlastník pozemků tedy měl dostatek času činit kroky vedoucí k zajištění jím zamýšleného využití pozemků. Zdůraznil, že v rámci územního plánování lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Odpůrce poukázal na skutečnost, že původním využitím by došlo k záboru o výměře převyšující dvě stovky hektarů a stavební záměr by byl umisťovaný do volné krajiny, jejíž ochrana je podle stavebního zákona veřejným zájmem. Takový návrh by byl v rozporu s cíli územního plánování definovanými v § 18 odst. 4 a 5 stavebního zákona, konkrétně se zajištěním ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Odpůrce rovněž odkázal na ochranu zemědělského půdního fondu s tím, že část původní plochy je zařazena ve II. třídě ochrany, kterou lze odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případě, že veřejný zájem na jejím odnětí výrazně převýší zájem na její ochraně. Rovněž poukázal na limit spočívající v ochraně výhradního ložiska podle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále jen „horní zákon“). Odpůrce trval na tom, že na základě výše uvedených argumentů je prokázáno, že záměr výstavby na předmětných pozemcích je záměrem nevhodným a z hlediska ochrany veřejných zájmů neakceptovatelným, a proto obec dále nemá zájem jej na svém správním území zachovávat. Poukázal rovněž na právo obce na samosprávu zaručené Ústavou.
92. Dne 8. 6. 2022 se konalo veřejné projednání o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Modlany. Na toto projednání reagoval navrhovatel písemností ze dne 9. 6. 2022, kterou uplatnil svou námitku. V námitce navrhovatel uvedl, že změna způsobu využití mu způsobuje bez odůvodnění škodu a maří účelně vynaložené náklady směřující k využití území. Současně uvedl, že změna porušuje kontinuitu územního plánování a princip legitimního očekávání. Zdůraznil, že nový územní plán nevymezuje prakticky žádné plochy rekreace a nevyhovuje tak některým požadavkům nadřazené územně plánovací dokumentace tím, že nevytváří podmínky pro rekreaci, znemožňuje progresivní rozvoj území a nevymezuje pro funkci rekreace dostatečné plochy a rezignuje na rozvoj rekreace v oblasti, která je dlouhodobě postižená negativními vlivy a nevytváří podmínky pro sociální soudržnost obyvatel. Trval na tom, že nebyla dostatečně v rámci územního plánu prověřena potřeba ploch pro rekreaci v regulovaném území. Navrhovatel rovněž poukázal na skutečnost, že předmětné pozemky byly pořízeny a vloženy do jeho základního jmění v hodnotě 9 000 000 Kč. Dále poukázal na to, že byly vynaloženy v souvislosti s plánováním

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

a realizací projektu výdaje za geodetické práce ve výši 18 825 Kč, za geometrický plán ve výši 233 400 Kč, za vypracování projektové dokumentace ve výši 449 000 Kč, za vypracování záměru výstavby tréninkového centra ve výši 40 000 Kč, za projektovou a inženýrskou činnost ve výši 243 200 Kč, za tachymetrický plán ve výši 40 000 Kč a za architektonickou studii tréninkového komplexu Modlany ve výši 319 000 Kč.

93. V odůvodnění rozhodnutí, kterým nebylo námitkám vyhověno, odpůrce uplatnil stejnou argumentaci jako při vypořádání připomínky navrhovatele. Připomněl dále, že přes pozemky navrhovatele vede nový lokální biokoridor LBK8. Zdůraznil také, že oprávnění ke stavbě plyne až z pravomocného územního rozhodnutí či jiného povolení nebo opatření stavebního úřadu. S odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, uvedl, že z žádné zákonné normy či normy ústavního práva nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla jeho nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Uvedl dále, že rekreační výstavba je přípustná v mnoha různých plochách s rozdílným způsobem využití – mj. v plochách BV, RZ, OM, OS, SV či ZV. Nelze tedy dle odpůrce přisvědčit navrhovateli, že územní plán nevytváří podmínky pro rekreaci a nevymezuje dostatek prostoru pro výstavbu rekreačních staveb. Odpůrce zdůraznil, že právo obce na samosprávu inherentně obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ. K otázce vyhodnocení priorit územního plánování a jejich souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací odpůrce uvedl, že vyhodnocení bylo provedeno v rámci kapitoly 3. textové části odůvodnění a že ze strany nadřízených orgánů územního plánování nebyl v dokumentaci k veřejnému projednání návrhu územního plánu shledán žádný nesoulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
94. Odpůrce ve svém vyjádření k návrhu namítal, že navrhovatel v průběhu přijímání územního plánu nenamítal výslovně nepřiměřenost regulace obsažené v novém územním plánu. V tomto směru musí soud konstatovat, že sice v připomínce ani v námitce navrhovatele uplatněných v průběhu procesu přijímání územního plánu nebylo výslovně obsaženo slovní spojení „nepřiměřenost regulace“, ovšem z jejich obsahu jednoznačně vyplývá, že navrhovatel považuje za nepřiměřenou změnu způsobu využití jeho pozemků vylučující plánovanou výstavbu rekreačního centra v zájmu tvrzené ochrany zemědělského půdního fondu a výhradního ložiska. Proto shledal soud tuto námitku projednatelnou.
95. Obecně se k otázce přiměřenosti zásahů územním plánováním vyjádřil Nejvyšší správní soud v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v odstavcích 47 a následujících. Konstatoval přitom, že územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. Takový zásah musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jedná se o kumulativní podmínky a nesplnění některé z nich zásadně vede ke zrušení územního plánu v části související se zásahem. Zároveň však soud nezkoumá, zda zásah překročil spravedlivou míru, přezkum se omezuje právě jen na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu.
96. Na tomto místě soud poznamenává, že samotná změna územního plánu nevede ke zbavení vlastnického práva, ale to neznamená, že by nedocházelo k zásahu do výkonu vlastnického

práva. Takovým zásahem je třeba rozumět i vznik doposud neexistujících limitů užívání majetku.

97. Zásadní pro posouzení přiměřenosti zásahu do práv navrhovatele novým územním plánem je dle soudu skutečnost, že navrhovatel v průběhu tvorby územního plánu přistupoval aktivně k ochraně svých práv a řádně uplatnil jak připomínky k návrhu územního plánu, tak námitky proti upravenému a posouzenému návrhu územního plánu. Již ve své připomínce ze dne 3. 3. 2021 navrhovatel jednoznačně deklaroval, že má eminentní zájem o využití původní plochy Z1/R31 a činí kroky k realizaci tohoto svého záměru. V souvislosti s touto skutečností musí tedy soud konstatovat, že tvrzení, že nebyla identifikována poptávka na využití původním územním plánem vymezených ploch rekreace, obsažené v kapitole 10.4.2 *Zohlednění koncepce stávající ÚPD (vyhodnocení naplněnosti a poznámky k převzetí rozvojových ploch vymezených v platné ÚPD)* nového územního plánu, je v rozporu s obsahem dokumentace, na základě které byl územní plán vyhotovován. Odpůrce nejpozději po obdržení uvedené připomínky věděl, že navrhovatel chce skutečně původně vymezenou plochu rekreace využít k výstavbě rekreačně sportovního areálu.
98. Soud zastává názor, že změna funkčního určení plochy či vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití v územním plánu může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody, které mohou spočívat v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba je přehodnotit. V dané případě odpůrce při zamítavém vypořádání připomínek a námitek navrhovatele odkazoval na zájem na ochraně zemědělského půdního fondu, zajištěním ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Soud připouští, že v uvedených případech se jedná o skutečnosti, které v obecné rovině odpovídají veřejným zájmům, které má územně plánovací dokumentace chránit, ovšem v daném konkrétním případě změny již jednou schválené plochy umožňující výstavbu rekreačního střediska je nutné, aby argumentace byla podstatně konkrétnější a přesvědčivější. Za situace, kdy jsou novým územním plánem vymezovány nové plochy určené k zástavbě v doposud nezastavěném území (např. rozšíření plochy Z02, rozšíření plochy Z04, vytvoření plochy Z05, vytvoření plochy Z07), nemůže obstát jako důvod přeměny plochy rekreace na plochu zemědělskou, na které je vyloučena výstavba nesouvisející se zemědělským využitím území, pouhý obecný odkaz na zájem na ochraně nezastavěného území a nezastavitelných pozemků jako jednoho z cílů územního plánování. V tomto směru zůstalo odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatele nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť nebylo specifikováno, proč právě v případě pozemků navrhovatele převážil zájem na ochraně nezastavěného území a nezastavitelných pozemků nad zájmy navrhovatele korespondujícími s dosavadním obsahem územně plánovací dokumentace.
99. Obdobné to je i v případě poukazu odpůrce na existenci výhradního ložiska, neboť z grafické části územního plánu vyplývá, že na území výhradních ložisek jsou v severní části obce Modlany vymezeny nové plochy určené k obytné zástavbě. Z obsahu odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatele opět nevyplývá důvod pro rozdílný přístup k pozemkům navrhovatele oproti těmto územím určeným k bytové zástavbě.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

100. Poněkud odlišná situace je v případě argumentace odpůrce snahou ochránit půdu spadající do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Tento veřejný zájem byl dle soudu v rozhodnutí o námitkách dostatečně identifikován. Ovšem je nutné zdůraznit, že půda spadající do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu tvořila pouze část výměry pozemků navrhovatele zahrnutých do původní plochy rekreace Z1/R31. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách neplyne žádný důvod, pro který by v zájmu ochrany zemědělského půdního fondu mělo dojít ke změně způsobu využití i u části pozemků navrhovatele tvořených půdou spadající do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Za takové situace je úprava přijatá odpůrcem zcela jistě v rozporu s principem nejšetrnějšího zásahu vedoucího ještě rozumně k zamýšlenému cíli. V absenci argumentace, proč se důvod spočívající v ochraně zemědělského půdního fondu vztahuje na zrušení celé původní plochy rekreace Z1/R31 spatřuje soud rovněž nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách žalobce. Soud pro úplnost poznamenává, že např. nově vytvořené plochy Z05 a Z07 s využitím SV smíšené obytné území byly vymezeny na půdách II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.
101. Odpůrce v rámci textové části nového územního plánu neuvedl žádné konkrétní skutečnosti, ze kterých by vyplývalo, že považuje řešení dotčeného území obsažené v původním územním plánu za nesprávné a odporující veřejným zájmům. Na tomto místě soud považuje za nutné zdůraznit, že zvolená kritéria přístupu k ochraně dotčených veřejných zájmů by měl na základě principu nediskriminace odpůrce aplikovat stejně v rámci celého regulovaného území. Odpůrce rovněž neidentifikoval žádné zásadní změny faktické ani právní, které by odůvodňovaly či vynucovaly změny způsobu využití pozemků navrhovatele.
102. Soud rovněž poukazuje na skutečnost, že z obsahu předložené dokumentace nevyplývá, že by orgány státní správy nadané k ochraně veřejných zájmů v oblasti zemědělského půdního fondu či výhradních ložisek v průběhu přípravy územního plánu uplatnily požadavek na změnu způsobu využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele.
103. Na tomto místě soud zdůrazňuje, že na odůvodnění rozhodnutí o námitkách sice není možné vztahovat přemrštěné požadavky, ovšem je nutné, aby bylo dostatečně odůvodněné a konkrétní. Vzhledem k výše uvedeným důvodům shledal soud odůvodnění rozhodnutí odpůrce o námitkách navrhovatele nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů a v této skutečnosti shledal zásadní vadu řízení.
104. K poukazu navrhovatele na ustanovení § 4 odst. 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu soud uvádí, že toto ustanovení se aplikuje až v případě rozhodování o povolení odnětí ze zemědělského půdního fondu v rámci realizace konkrétního záměru. Toto ustanovení se nevztahuje na proces tvorby územně plánovací dokumentace, což vyplývá z toho, že toto ustanovení již předpokládá existenci platné územně plánovací dokumentace.
105. K poukazu odpůrce na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, soud poznamenává, že tento poukaz je zcela nepřiléhavý na danou věc. V případě citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu se navrhovatel domáhal vymezení nového konkrétního způsobu využití jeho pozemků, které doposud byly zahrnuty do nezastavěného území, ovšem v případě soudem posuzované věci se navrhovatel

bránil změně oproti původnímu územnímu plánu, v důsledku které došlo k vynětí jeho pozemků ze zastavitelných ploch.

106. S ohledem na výše uvedené tedy soud výrokem I. přistoupil dle § 101d odst. 2 s. ř. s. ke zrušení napadeného opatření obecné povahy – územního plánu Modlany, a to právě v části týkající se pozemku parc. č. XA v k. ú. X (dle stavu aktuálního v době rozhodování soudu, tedy po oddělení pozemku parc. č. XE v k. ú. X), na kterém byla původním územním plánem vymezena plocha rekreace Z1/R31.
107. Oproti tomu soud nepřistoupil ke zrušení napadeného opatření obecné povahy – územního plánu Modlany v části týkající se pozemku parc. XD v k. ú. X, neboť na tomto pozemku ani v původním územním plánu nebyla vymezena plocha rekreace, jejíž zachování se navrhovatel domáhal. Pozemek XD v k. ú. X byl i v původním územním plánu zahrnut do plochy odpovídající zemědělským plochám. Proto v tomto rozsahu byl návrh navrhovatele zamítnut.
108. K pozemkům parc. č. XB a XC v k. ú. X soud konstatuje, že tyto pozemky navrhovatel v průběhu soudního řízení převedl do vlastnictví odpůrce. Ke dni rozhodování soudu ve vztahu k těmto pozemkům navrhovatel nedisponoval aktivní žalobní legitimací, a proto soud jeho návrh týkající se těchto pozemků rovněž zamítl.
109. Soud neshledal rovněž důvod ke zrušení územního plánu jako celku, neboť byl veden principem minimalizace zásahu do výkonu samosprávy obcí realizované prostřednictvím územně plánovací dokumentace. K poukazu na obavu navrhovatele z dlouho trvajícího období, kdy v prostoru se zrušeným územním plánem bude neregulované území, soud poukazuje na ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že dojde-li ze zrušení části územního plánu, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že právní úprava výslovně pamatuje na postup následující po zrušení části územního plánu a soud při svém rozhodování nemůže vycházet z bezdůvodné obavy navrhovatele, že odpůrce nebude po zrušení části územního plánu respektovat platnou právní úpravu. Proto soud nevyhověl ani tomuto návrhu navrhovatele. Současně soud podotýká, že z vyjádření obou účastníků při jednání soudu konaném dne 24. 10. 2023 vyplynulo, že již probíhají přípravy směřující k přijetí územně plánovací dokumentace týkající se pozemku parc. č. XA v k. ú. X.
110. O nákladech řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. ve spojení s § 110 odst. 3 s. ř. s. Vzhledem k tomu, že navrhovatel měl ve věci týkající se změny způsobu využití původním územním plánem vymezené plochy rekreace na zemědělskou plochu plný úspěch, soud uložil procesně neúspěšnému odpůrci povinnost zaplatit mu do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení o žalobě a kasační stížnosti proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28. 2. 2023, č. j. 40 A 4/2022-77, v celkové výši 29 684 Kč v plném rozsahu. Přestože se navrhovatel domáhal původním návrhem zrušení územního plánu i k pozemkům parc. č. XB a č. XD v k. ú. X, soud vycházel ze skutečnosti, že tyto pozemky nebyly zahrnuty do původním územním plánem vymezené plochy rekreace Z1/R31, přičemž celý spor byl veden právě o vymezení této plochy. Navrhovatel tedy dle soudu v zásadním rozsahu byl úspěšný a zamítnutí části jeho návrhu považuje soud pouze za marginální neúspěšnost návrhu navrhovatele, a proto

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

soud nepřistoupil ke krácení jemu náležející náhrady nákladů řízení. Pozemek parc. č. XC v k. ú. X pak navrhovatel až v průběhu soudního řízení v rámci smírného řešení vzniklé situace převedl na odpůrce. V této skutečnosti reagující na původní, Nejvyšším správním soudem nezpochybněné závěry zdejšího soudu rovněž neshledal soud skutečnost, která by mohla mít vliv na nárok úspěšného navrhovatele na náhradu nákladů řízení v plném rozsahu.

111. Náhrada se skládá z částky 5 000 odpovídající zaplacenému soudnímu poplatku za návrh na zrušení opatření obecné povahy, z částky 15 500 Kč za pět úkonů právní služby právního zástupce navrhovatele po 3 100 Kč podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, (dále jen „AT“) v řízení před Krajským soudem v Ústí nad Labem [převzetí a příprava zastoupení - § 11 odst. 1 písm. a), podání návrhu - § 11 odst. 1 písm. d), podání repliky - § 11 odst. 1 písm. d) a účast na jednání soudu dne 28. 2. 2023 a účast na jednání soudu dne 24. 10. 2023 - § 11 odst. 1 písm. g) AT], z částky 1 500 Kč jako náhrady hotových výdajů advokáta [pět režijních paušálů po 300 Kč podle § 35 odst. 2 s. ř. s. ve spojení s § 13 odst. 1 a 4 AT]. Dále se přiznaná náhrada skládá z částky 3 100 Kč za jeden úkon právní služby právního zástupce navrhovatele v řízení o kasační stížnosti proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28. 2. 2023, č. j. 40 A 4/2022-77 [vyjádření ke kasační stížnosti - § 11 odst. 1 písm. d) AT] a z částky 300 Kč jako náhrady hotových výdajů advokáta [jeden režijní paušál podle § 35 odst. 2 s. ř. s. ve spojení s § 13 odst. 1 a 4 AT]. Dále se přiznaná náhrada nákladů řízení skládá z částky 4 284 Kč představující 21% DPH, kterou je právní zástupce navrhovatele podle zvláštního právního předpisu povinen odvést z výše vyčíslené odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat **kasační stížnost** ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti **musí** být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

Ústí nad Labem 24. října 2023

Mgr. Václav Trajer, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.