



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Jana Jiráska, Ph.D., a JUDr. Terezy Matuškové v právní věci

navrhovatel:	P. V. bytem X zastoupený advokátkou Mgr. Sandrou Podskalskou sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno
proti odpůrci:	obec Valeč, IČO 00290637 sídlem Valeč 109, 675 53 Valeč u Hrotovic zastoupená advokátem Mgr. Vítězslavem Dohnalem sídlem Klokotská 103/13, 390 01 Tábor
za účasti:	1) R. Š. bytem X 2) P. Š. bytem X 3) I. Z. bytem X 4) V. J. bytem X 5) L. J. bytem X

6) I. J.
bytem X

7) R. P.
bytem X

8) I. S.
bytem X

9) P. S.
bytem X

10) M. Z.
bytem X

11) J. Z.
bytem X

12) J. L.
bytem X

13) K. U.
bytem X

14) L. K.
bytem X

15) N. P.
bytem X

16) Nemovitosti Zámek Valeč s. r. o., IČO 21668582
sídlem Valeč 217, 675 53 Valeč u Hrotovic

17) JARI spol. s r. o., IČO 25533452
sídlem Valeč 17, 675 53 Valeč u Hrotovic

18) M. Z.
bytem X

19) M. O.
bytem X

20) J. O.
bytem X

21) L. H.
bytem X

22) P. V.
bytem X

23) D. Z.
bytem X

24) Bc. M. J.
bytem X

25) V. P.

bytem X

26) M. V.

bytem X

27) P. V.

bytem X

28) M. Š.

bytem X

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – změny č. 3 územního plánu Valeč vydané Zastupitelstvem obce Valeč dne 12. 12. 2024 v bodech 3., 10. a 11. textové části a v rozsahu vymezení plochy VZ.2 výroba zemědělská lesnická v grafické části, a to vše ve vztahu k pozemkům parc. č. X, XA, st. XB, st. XC a st. XD v k. ú. X,

takto:

- I. Opatření obecné povahy – změna č. 3 územního plánu Valeč vydaná Zastupitelstvem obce Valeč dne 12. 12. 2024 **se** dnem právní moci tohoto rozsudku **ruší** v bodech 3., 10. a 11. textové části a v rozsahu vymezení plochy VZ.2 výroba zemědělská lesnická v grafické části, a to vše ve vztahu k pozemkům parc. č. X, XA, st. XB, st. XC a st. XD v k. ú. X.
- II. Odpůrce **je povinen** zaplatit navrhovateli náhradu nákladů řízení ve výši 29 539 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Sandry Podskalské, advokátky.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Pozemky parc. č. X, XA a st. XC v k. ú. X jsou ve společném jmění navrhovatele a J. V. Na pozemku parc. č. st. XC se nachází stavba ve vlastnictví navrhovatele, jejíž menší části přesahují na pozemek parc. č. st. XB ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení 17) a na pozemek parc. č. st. XD ve společném jmění osob zúčastněných na řízení 4) a 5). Rozhodnutím Okresního národního výboru v Třebíči ze dne 10. 3. 1961, č. j. Výst 1210/1961, bylo povoleno uvedení této stavby do provozu jako kravína typu 96-7; stavba byla později též užívána jako výkrmna drůbeže.
2. Odpůrce přijal v roce 2017 územní plán („územní plán 2017“), v němž byly výše uvedené pozemky zařazeny do rozsáhlé stabilizované funkční plochy VZ výroba a skladování – výroba zemědělská, která připouštěla využití pozemků pro zařízení zemědělské výroby rostlinné i živočišné. Pozemky navrhovatele jsou odděleny cestou od velké plochy, kterou územní plán 2017 vymezil jako zastavitelnou plochu Z6 pro bydlení venkovského charakteru. Navrhovatel podal proti vymezení této plochy námitku a požadoval, aby byla přizpůsobena tomu, že navrhovatel plánuje své pozemky využívat pro zemědělskou výrobu. Odpůrce námitku zamítl.
3. V roce 2021 předložil navrhovatel Krajskému úřadu Kraje Vysočina svůj záměr modernizovat stavbu kravína na stáj s výkrmnou prasat k posouzení možného vlivu na

životní prostředí. Odpůrce ve svém vyjádření k záměru konstatoval, že je v dané ploše nepřipustný, neboť by snižoval kvalitu prostředí nebo bydlení.

4. Dne 12. 12. 2024 vydal odpůrce změnu č. 3 územního plánu 2017 („změna č. 3“), v němž plochu VZ rozdělil na plochu VZ.1 – výroba zemědělská a lesnická (jejíž funkční využití je totožné s dosavadní plochou VZ) a plochu VZ.2 – výroba zemědělská a lesnická – skladování, která stanovila jako nepřipustné využití mimo jiné i stavby a zařízení pro zemědělskou živočišnou výrobu.
5. Konkrétně byla uvedená problematika upravena v bodech 3., 10. a 11. změny č. 3 následovně:

3. V kapitole C. se v tabulce ploch s rozdílným způsobem využití ruší plocha VZ – výroba zemědělská a lesnická, která se nahrazuje:

VZ.1	výroba zemědělská a lesnická
VZ.2	výroba zemědělská a lesnická – skladování

10. V kapitole F. se mění označení plochy Výroby zemědělské a lesnické na „**VZ.1**“ a doplňuje se:

VZ.1	VZ.1
-------------	-------------

11. V kapitole F. se doplňuje plocha **VZ.2 – Výroba zemědělská a lesnická – skladování** ve znění:

VZ.2

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby bez negativního vlivu na okolní prostředí.

Připustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, správní, technické a servisní objekty a zařízení, zeleň ochranná, izolační a doprovodná apod.
- manipulační plochy
- oplocení.

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu nesnižující kvalitu okolního prostředí.

Nepřipustné využití:

- stavby, činnosti a zařízení s negativním vlivem na okolní prostředí (stavby a zařízení pro zemědělskou živočišnou výrobu, závadná nebo obtěžující výroba) nebo stavby, činnosti a zařízení se zvýšenými nároky na osobní nebo nákladní dopravu a hygienu prostředí (kapacitní sklady, obchodní střediska apod.)
- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nová výstavba nesmí svojí výškou překročit stávající výšku zástavby ve stabilizovaných plochách stejného funkčního využití. Architektonické a objemové řešení výstavby nesmí narušovat vzhled obce a krajinný ráz nebo rušivě působit v panoramatu obce.

6. Pozemky parc. č. X, XA, st. XB, st. XC a st. XD byly společně s některými dalšími pozemky zařazeny v grafické části změny č. 3 do plochy VZ.2. Navrhovatel podal proti změně č. 3 námitku, kterou odpůrce zamítl.

II. Návrh

7. Navrhovatel se návrhem domáhal zrušení části změny č. 3 v rozsahu bodů 3., 10. a 11. textové části a v rozsahu vymezení plochy VZ.2 výroba zemědělská lesnická v grafické části ve vztahu k pozemkům parc. č. X, XA, st. XB, st. XC a st. XD. Podle navrhovatele došlo změnou č. 3 k porušení jeho legitimního očekávání, tato změna je neodůvodněná a nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva.
8. Navrhovatel tvrdí, že změna č. 3 je v napadené části nepřiměřená, neboť nesplňuje kritérium vhodnosti. Cílem odpůrce je vyloučit činnosti představující nepřijatelnou zátěž ohrožující pohodu a kvalitu bydlení. Tohoto cíle dosahuje rozdělením zemědělského areálu na dvě funkční plochy – na většině území ponechává regulaci umožňující živočišnou výrobu, na zbývajících částech území včetně pozemků navrhovatele živočišnou výrobu zakazuje. V části areálu s povolenou živočišnou výrobou probíhá intenzivní chov skotu o velikosti 563 dobytčích jednotek provozovaný družstvem AGROCHEMA a je zde umístěna bioplynová stanice. Záměr navrhovatele zříditi výkrmnu prasat přitom počítá s velikostí 60,9 dobytčích jednotek, tj. méně než devětinu stávajícího počtu dobytčích jednotek v celém areálu, a dosah pachových emisí z výkrmny nepřesáhne emise ze současného provozu družstva AGROCHEMA. Změna č. 3 tak nemůže dosáhnout sledovaného cíle, neboť zátěž způsobená provozem družstva AGROCHEMA dosahuje takové intenzity, že využití nemovitostí navrhovatele k živočišné výrobě nepůsobí zvýšení takové zátěže.
9. Podle navrhovatele regulace navíc nesplňuje kritérium minimalizace zásahu, neboť odpůrce vylučuje z dané plochy činnosti, které představují nepřijatelnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy. Podobnou formulaci odpůrce používal i v dosavadním funkčním vymezení pozemků navrhovatele. Splnění platných hygienických limitů či posouzení zátěže nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy je však součástí povolovacích procesů. Odpůrce se tak snaží zamezit záměru navrhovatele, který by při případném schválení v povolovacím řízení jistě splňoval veškeré hygienické i jiné limity stanovené právními předpisy. Odpůrce tak zbytečně extenzivně zasáhl do práva navrhovatele.
10. Změna č. 3 rovněž porušila legitimní očekávání navrhovatele, neboť nereaguje na změnu okolností či věcnou nesprávnost původního řešení. Naopak zavádí změnu území, které bylo dlouhodobě stabilizované. Na pozemcích navrhovatele se nachází stavba s platným povolením k užívání k živočišné výrobě od roku 1961. Odpůrci je toto povolení známo stejně jako záměr navrhovatele nejpozději od roku 2017, přesto jej odpůrce nezohlednil. Povolení k užívání stavby zůstává platné i po změně č. 3, nicméně navrhovatel nebude moci svůj záměr realizovat.
11. Napadená část změny č. 3 je též diskriminační, neboť přistupuje k obdobným pozemkům odlišně. Odpůrce opřel změnu funkčního využití o tři rozhodnutí týkající se staveb, o nichž nesprávně tvrdí, že se nachází na pozemcích parc. č. st. XB, st. XC a st. XD. Rozhodnutí o přípustnosti posklizňové linky se týká objektu na pozemku parc. č. XE, rozhodnutí o čerpací stanici pojednává o objektu, který stál na pozemcích parc. č. XF a XG, nicméně byl v minulosti zdemolován, a rozhodnutí o mechanizovaném seníku se týká objektu na pozemku parc. č. XH. Tento pozemek však odpůrce nezahrnul do plochy VZ.2, nýbrž jej ponechal v ploše VZ.1. Naopak do plochy VZ.2 zahrnul pozemky navrhovatele, na nichž se nachází stavba kravína. Odpůrce dále změnu č. 3 odůvodnil tím, že pozemky navrhovatele jsou obklopeny plochami pro bydlení. Ty však vymezil sám odpůrce, a to přes výslovné

námítky navrhovatele. Blízkost zastavitelných ploch proto nelze přičítat navrhovateli k tíži a ani historická rozhodnutí nevysvětlují, proč odpůrce zařadil pozemky navrhovatele do plochy VZ.1, zatímco u jiných pozemků v zemědělském areálu původní funkční využití zachoval.

12. Konečně navrhovatel tvrdí, že odpůrce nedostatečně vypořádal jeho námitku k návrhu změny č. 3, neboť nevzal v potaz povolení k užívání stavby z roku 1961 a místo toho odkázal na tří výše zmíněná rozhodnutí, z nichž jedno se týká neexistující stavby a další se váže ke stavbě zařazené do odlišné funkční plochy.
13. Z uvedených důvodů navrhovatel navrhl, aby soud změnu č. 3 zrušil v napadeném rozsahu.

III. Vyjádření odpůrce

14. Odpůrce ve vyjádření k návrhu uvedl, že stavba na pozemcích parc. č. st. XB, st. XC a st. XD byla užívána jako kravín přibližně do roku 1993, zhruba od roku 1985 do roku 1995 byla rovněž užívána jako výkrmna brojlerů, avšak tato změna užívání stavby nebyla nikdy povolena. Tato zemědělská stavba se tak již desítky let nevyužívá k živočišné výrobě a v současné době není nijak využívána, neboť to ani s ohledem na její stávající dezolátní stav není možné. Na stavbu je proto třeba nahlížet jako na bývalý kravín či brownfield. Záměr navrhovatele z roku 2021 na modernizaci budovy na výkrmnu prasat vyvolal nesouhlas veřejnosti i odpůrce. Krajský úřad konstatoval, že musí být posouzen vliv tohoto záměru na životní prostředí, avšak k tomu již nedošlo, neboť navrhovatel nedoložil potřebnou dokumentaci.
15. Územní plán 2017 vymezil plochu Z6 především proto, že se nachází uvnitř zastavěné části obce, a nedochází tak k záboru zemědělsky obdělávané půdy. Vně intravilánu obce se nacházejí půdy vyšší třídy ochrany. Dřívější územní plán zde navíc vymezoval územní rezervu pro bydlení. Změna č. 3 pak do plochy VZ.2 nezahrnula pouze pozemky navrhovatele, ale též pozemky dalších osob – všechny, které se nachází v blízkosti stávající a budoucí zástavby rodinných domů. Pozemky nacházející se ve větší vzdálenosti od obytné zástavby (za terénním horizontem), zůstaly vymezeny v ploše nadále umožňující provoz živočišné výroby. Tím je respektován stávající chov skotu družstvem AGROCHEMA, který ze strany veřejnosti dlouhodobě nevyvolává připomínky či stížnosti.
16. Požadavek na omezení živočišné výroby v bezprostřední blízkosti obytné zástavby vzešel z mimořádně silného nesouhlasu veřejnosti, který pramení z praktických zkušeností s dřívějším provozem chovu drůbeže. Změna č. 3 reaguje i na záměr navrhovatele umístit v daném území chov prasat, který je svou povahou a intenzitou způsobilý vyvolat podstatně výraznější negativní dopady na okolní obytné prostředí než chov skotu. Potřeba přijaté regulace je dále dána územními limity rozvoje obce Valeč, změnami v prostorovém funkčním využití území a snahou předejít vznikajícímu konfliktu mezi výrobními a obytnými funkcemi území.
17. Pokud jde o kritérium minimalizace zásahu, pak na pozemcích navrhovatele zůstává zachována možnost méně rušivého zemědělského využití. Mírnější omezení nemohlo být zvoleno – omezení chovu jen některých druhů zvířat by bylo prakticky obtížně aplikovatelné a vyvolávalo by pochybnosti o přípustné míře regulace. Při méně obecné regulaci by hrozilo, že by navrhovatel získal povolení k chovu méně rušivého druhu zvířat, avšak následně by objekt využil k chovu jiného rušivějšího druhu. Tato obava není

hypotetická, nýbrž je podložena historickou zkušeností – nepovoleným chovem brojlerů. S ohledem na sledovaný cíl ochrany pohody bydlení nebylo možné přijmout mírnější opatření, které by bylo stejně účinné.

18. Vymezení plochy VZ.2 představuje dle odpůrce funkční a prostorový přechodový prvek mezi plochami s potenciálně rušivou výrobní činností (zejména živočišnou výrobou) a plochami bydlení (stávajícími i budoucími v ploše Z6). Jedná se o běžný postup v rámci územního plánování, které není nástrojem garantování historického, avšak fakticky již neexistujícího způsobu využití území. Nejde o nepřiměřený zásah do práv navrhovatele, neboť mu neodnímá možnost hospodářského využití pozemků.
19. Změna č. 3 dle odpůrce neporušuje legitimní očekávání navrhovatele, neboť došlo ke změně okolností a původní regulace umožňující živočišnou výrobu vedle obytné zástavby se ukázala jako věcně nesprávná. Navrhovatel navíc nemá realizaci svého záměru rozpracovanou v takové míře, že by zakládala silnější ochranu (např. v podobě pravomocného územního rozhodnutí). sama existence povolení účelu stavby z roku 1961 nezakládá legitimní očekávání, že územní regulace musí zůstat do budoucna naprosto stejná. Při posuzování dopadů územně plánovací regulace je navíc rozhodující skutečný aktuální stav v území – stavba není pro živočišnou výrobu desítky let užívána a její stav to ani neumožňuje. Změna č. 3 není ani diskriminační – vymezení plochy VZ.2 vychází z objektivních a racionálně odůvodnitelných kritérií a není projevem libovůle. Regulace nepostihuje selektivně pouze pozemky navrhovatele.
20. Námitka navrhovatele podaná v průběhu pořizování změny č. 3 byla dle odpůrce dostatečně vypořádána. Navrhovatel v ní argumentoval především svým záměrem; povolení z roku 1961 zmínil spíše okrajově a k námitce ho nepřiložil. Zjevně tak pro posouzení jeho námítky nebylo klíčové, jak nyní tvrdí. V rámci vypořádání námítky se nicméně odpůrce vyjádřil též k dřívějšímu provozu živočišné výroby.
21. Odpůrce doplnil, že nabízel navrhovateli odkoupení pozemků či jejich směnu za jiné zemědělsky využitelné pozemky nebo zastavitelné pozemky, avšak navrhovatel tuto nabídku odmítl.
22. Ze všech výše uvedených důvodů odpůrce navrhl, aby soud návrh zamítl.

IV. Vyjádření osob zúčastněných na řízení

23. Osoby zúčastněné na řízení 1) až 28) jsou vlastníky pozemků a staveb na území obce Valeč a současně obyvateli obce nebo právníckými osobami, které na území obce podnikají. Všechny tyto osoby předložily soudu svá vyjádření, která mají podobný charakter i obsah a lze je shrnout následovně. Navrhované zrušení změny č. 3 by mohlo vést k obnovení regulace umožňující na pozemcích navrhovatele živočišnou výrobu včetně navrhovatelem uvažovaného záměru vepřína. Realizace tohoto záměru by se osob zúčastněných na řízení silně dotkla (zápach, hluk, dopravní zátěž, zhoršení kvality bydlení, výskyt hmyzu a hlodavců, ohrožení vodních zdrojů a půdy, zásah do krajinného rázu a celkového charakteru obce, snížení hodnoty pozemků, snížení kvality pobytu hostů v hotelovém komplexu, zmařená investice do rekonstrukce zámku). Osoby zúčastněné na řízení mají z minulosti zkušenosti s negativními vlivy živočišné výroby v daném území (chov drůbeže). Stavba navrhovatele léta neslouží živočišné výrobě a další pozemky zahrnuté do plochy VZ.2 jí nesloužily nikdy. Stavba navrhovatele je 20 let využívána jako skladovací prostor, což

nikoho neobtěžuje. Došlo k významné změně okolností oproti minulosti (zvýšení počtu obyvatel, rozvoj bydlení včetně nové zástavby v blízkosti stavby navrhovatele, změna charakteru území a obce – turistické a rekreační středisko). Osoby zúčastněné na řízení navrhl, aby soud návrh zamítl.

V. Další podání účastníků

24. Navrhovatel v replice uvedl, že stavba byla jako kravín užívána do roku 1985, nikoliv do roku 1993, jak tvrdí odpůrce. Zemědělské družstvo Vesmír Dalešice, které bylo v té době vlastníkem stavby, vybudovalo v polovině 80. let nový velkokapacitní kravín, kam ustájilo krávy dosud chované ve stavbě navrhovatele. V druhé polovině 80. let pak družstvo realizovalo přestavbu kravína na výkrmnu brojlerů. Od konce 80. let tak byla stavba využívána jako výkrmna brojlerů; následně družstvo objekt pronajalo jinému subjektu, který jej využíval jako výkrmnu krůt až do roku 2006. Navrhovatel je přesvědčen, že výkrmna brojlerů musela být povolena už jen proto, že zde bylo instalováno vytápění plynem. V transformačním projektu družstva Vesmír Dalešice jsou haly pro odchov brojlerů uvedeny jako jeho provozní jednotka. Ustálená judikatura navíc vychází z toho, že nejsou-li dochované doklady k povolení účelu stavby, nelze stavbu považovat za nepovolenou.
25. V současné době kravín neslouží jako sklad, jak mylně tvrdí odpůrce. Stavba je uzavřena s tabulkami se zákazem vstupu, a je tak s podivem, jak si odpůrce obstaral fotografie vnitřku stavby. Provoz výkrmny brojlerů byl ukončen kolem roku 2006 z ekonomických důvodů. Následně bylo vybavení stavby rozkradeno a zvandalizováno do současného stavu. Navrhovatel ji koupil v roce 2014 od družstva AGROCHEMA s úmyslem využít ji opět k živočišné výrobě. Na svůj záměr navrhovatel odpůrce opakovaně upozorňoval od roku 2017. Přetržka v užívání stavby tak činí jen jednotky let. Faktické užívání stavby navíc nemá vliv na platnost povolení trvalého provozu. Využití stavby navrhovatele nadto nemá žádný vliv na již existující imisní situaci způsobenou provozem družstva AGROCHEMA. Odpůrce přistupuje k navrhovateli diskriminačně, neboť vydal bezvýhradný souhlas k záměru družstva AGROCHEMA ze září 2024 zvýšit kapacitu chovu o 108 kusů, zatímco k záměru navrhovatele vydal kategoricky nesouhlasné stanovisko. Z vyjádření odpůrce vyplývá, že desetkrát větší provoz chovu skotu v areálu družstva AGROCHEMA nevyvolává ze strany veřejnosti připomínky ani stížnosti. Z napadeného opatření obecné povahy pak není zřejmé, proč odpůrce přistoupil k vyloučení jakékoliv živočišné výroby z plochy VZ.2, pokud jako problematický hodnotí pouze chov drůbeže a vepřů.
26. Poté, co záměr navrhovatele vyvolal nesouhlas odpůrce a veřejnosti, přistoupil navrhovatel k jeho přehodnocení – proto dosud nedoložil dokumentaci záměru pro účely posuzování vlivu na životní prostředí. Jednou z možností je v rekonstruované stavbě ustájit býky na hluboké podestýlce, což by vyžadovalo pouze menší stavební úpravy. Těm však regulace v územním plánu brání.
27. Odpůrce reagoval vyjádřením, v němž připustil, že stavba kravína mohla být krátce využívána i pro chov krůt. Setrval však na svém tvrzení, že výkrmna drůbeže nebyla nikdy povolena. Navrhovatel stavbu kupoval „jak stojí a leží“ a nemohl rozumně očekávat, že bude moci bez dalšího navázat na dřívější způsob užívání stavby. Tvrzení navrhovatele o přehodnocení záměru považuje odpůrce za účelové.
28. Navrhovatel v dalším vyjádření ze dne 13. 3. 2026 znovu zopakoval svoji argumentaci. Vyjádření osob zúčastněných na řízení se dle navrhovatele týkají konkrétního záměru, který není předmětem řízení.

VI. Jednání, dokazování a skutková zjištění soudu

29. Soud ve věci nařídil jednání, při němž účastníci setrvali na svých stanoviscích.
30. K dotazu soudu účastníci označili za nesporné, že stavba na pozemku navrhovatele byla užívána jako kravín do roku 1985. Následně byla užívána k chovu drůbeže/brojlerů, a to do roku 2006.
31. Při jednání soud provedl dokazování listinami. Z povolení k uvedení stavby do trvalého provozu (užívání) vydaného dne 10. 3. 1961 pod č. j. Výst. 1210/1961 Okresním národním výborem v Třebíči (čl. 16 soudního spisu) vyplývá, že bylo povoleno trvalé užívání stavby kravína typu 96-7 v hospodářském středisku JZD Valeč. Podle sdělení Městského úřadu Hrotovice ze dne 12. 12. 2025, č. j. MUHR/OVZP/2235/25 (č. 1. 18 soudního spisu), se v archivu stavebního úřadu nenachází žádný spis nebo dokument týkající se změny v užívání této stavby kravína. V transformačním projektu zemědělského družstva Vesmír Dalešice (č. 1. 398-406 soudního spisu) je uvedeno, že součástí střediska živočišné výroby Valeč jsou též haly pro odchov brojlerů. Podle kupní smlouvy ze dne 28. 8. 2014 (č. 1. 260-262 soudního spisu) navrhovatel koupil stavbu kravína jak stojí a leží od družstva AGROCHEMA za částku 10 000 Kč, přičemž prodávající prohlásil, že od jejího nabytí nedošlo ke změnám právních poměrů týkajících se stavby. Z fotografií předložených odpůrcem (č. 1. 155-157 a 169-175 soudního spisu) je patrný aktuální stav této stavby a jejího okolí. Jedná se o zděnou podlouhlou stavbu – halu se sedlovou střechou, jejíž vnitřní prostory jsou v dezolátním stavu.
32. Z oznámení záměru „Modernizace stáje Valeč“ ze září 2021 (č. 1. 20-53 soudního spisu) vyplývá, že se jedná o oznámení ve smyslu § 6 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a týká se záměru navrhovatele přebudovat stavbu bývalého kravína na stáj pro výkrm cca 435 ks prasat. Záměr bude vyžadovat stavební úpravy a podléhá stavebnímu řízení. Na s. 41 záměru je uvedeno, že budou-li na ploše Z6 postaveny některé domy uvnitř ochranného pásma záměru, mohli by být jejich obyvatelé občasné obtěžováni zápachem z provozu stáje. Plocha Z6 je navržena nevhodně v bezprostřední blízkosti stávajícího areálu živočišné výroby, který ze své podstaty generuje negativní vlivy na své okolí. Součástí záměru je vyjádření Městského úřadu Třebíč jako stavebního úřadu ze dne 12. 1. 2021, podle nějž je záměr navrhovatele podmíněně přípustný, pokud nebude snížena kvalita bydlení v obci. Vyjádření nenahrazuje závazné stanovisko úřadu územního plánování.
33. Z vyjádření obce Valeč ze dne 3. 12. 2021, č. j. OUVAL/281/2021 (č. 1. 53-57 soudního spisu), plyne nesouhlas obce se záměrem navrhovatele, neboť by došlo ke snížení kvality života v obci a ke znemožnění jejího dalšího rozvoje – konkrétně záměr nepřipustně zasahuje do územního plánu obce, neboť by se plánovaná bytová výstavba v ploše Z6 stala nerealizovatelnou. Obdobný nesouhlas vyplývá též z podání 266 obyvatel obce Valeč (č. 1. 148-155, 166 a 167 soudního spisu) a z vyjádření sousední obce Třebenice (č. 1. 176 soudního spisu).
34. Z dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení „Výkrm býků Valeč“ ze září 2023 (č. 1. 407-420 soudního spisu) a z oznámení ke zjišťovacímu řízení ohledně téhož záměru ze srpna 2024 (č. 1. 426-448 soudního spisu) vyplývá záměr družstva AGROCHEMA přestavět stávající dojírnu na objekt pro ustájení býků o kapacitě 108 ks. Z dokumentu Ochranné pásmo chovu zvířat ze srpna 2024 (č. 1. 255-259 soudního

spisu) vyplývá stanovení tohoto pásma v souvislosti s plánovaným rozšířením chovu skotu v areálu družstva AGROCHEMA o 108 ks býků, přičemž návrh ochranného pásma zahrnuje též pozemky navrhovatele a zasahuje do plochy Z6. Ze stanoviska obce Valeč ze dne 10. 6. 2024, č. j. OUVAL 120/2024 (č. l. 425 soudního spisu), vyplývá, že obec souhlasí s přestavbou dojírny a se zvýšením chovu na celkovou kapacitu 737 ks.

35. Z rozhodnutí Okresního národního výboru v Třebíči ze dne 3. 7. 1967, č. j. 1279/1967 (č. l. 522 soudního spisu), vyplývá, že bylo Jednotnému zemědělskému družstvu Valeč povoleno provedení stavby „posklizňové linky obilí – hosp. střed. JZD“ bez jakékoliv bližší specifikace jejího umístění. Z kolaudačního rozhodnutí Okresního národního výboru v Třebíči ze dne 4. 7. 1978, č. j. 950/78-332/4-Kr (č. l. 523 soudního spisu), plyne, že bylo JZD Valeč povoleno užívání stavby čerpací stanice pohonných hmot a sociálního zařízení na parcele č. 202 v k. ú. Valeč. Kolaudačním rozhodnutím Místního národního výboru v Hrotovicích ze dne 19. 1. 1987 (č. j. nečitelné, č. l. 522 soudního spisu) bylo povoleno užívání stavby mechanizovaného seníku, přičemž další popis stavby a její umístění je nečitelné.
36. Soud neprováděl důkaz návrhem ochranného pásma chovu zvířat ze září 2021 (č. l. 10-15 soudního spisu) a závěrem zjišťovacího řízení (č. l. 178-183 soudního spisu), neboť tyto listiny jsou součástí správního spisu předloženého odpůrcem, jímž se v soudním řízení správním dokazování v zásadě neprovádí. Soud k tomu neshledal důvody ani v nyní projednávané věci. Soud dále pro nadbytečnost neprovedl důkaz fakturami, dodacími listy a výpisy z účtů předloženými navrhovatelem při jednání, neboť účastníci označili za nespornou skutkovou otázku, která měla být jimi prokazována (tj. že stavba navrhovatele byla provozována k chovu drůbeže/brojlerů do roku 2006).
37. Soud dále z odpůrcem předložené starší územně plánovací dokumentace zjistil, že územní plán obce z roku 2002 zařadil pozemky navrhovatele do plochy PZ – plochy pro zemědělskou výrobu a nynější plochu Z6 jako územní rezervu pro bydlení. Na tomto řešení nic nezměnily ani dvě následující změny tohoto územního plánu, z nichž je však patrný postupný významný rozvoj rezidenčních a rekreačních funkcí obce.
38. Územní plán 2017 zařadil pozemky navrhovatele do plochy VZ – výroba zemědělská, v níž byla jako přípustné využití stanovena mj. zařízení zemědělské výroby rostlinné i živočišné. Jako nepřípustné využití bylo uvedeno umísťování staveb, zařízení a činností nepřípustně snižujících kvalitu přírodního prostředí nebo bydlení v obci – v případě chovů hospodářských zvířat chovy, které nesplňují platné hygienické předpisy ve vztahu k okolní zástavbě. Sousední územní rezerva pro bydlení byla převedena do plochy Z6 jako podmíněně zastavitelná plocha s funkčním využitím BV – bydlení venkovského charakteru. Rozhodování o změnách v území bylo podmíněno zpracováním územní studie. Ta měla mj. ověřit přípustnost a podmínky výstavby s ohledem na možné negativní vlivy sousední zemědělské výroby na kvalitní prostředí pro bydlení. Navrhovatel podal v průběhu procesu pořizování územního plánu 2017 námitku, v níž se mimo jiné ohradil proti vymezení plochy Z6 – obával se, že těsná blízkost rozvojové lokality pro bydlení v budoucnu omezí možnosti hospodaření na jeho pozemcích. Ty jsou součástí areálu, který byl od počátku určen pro zemědělskou prvovýrobu. Navrhovatel proto žádal, aby byl tento původní účel v územním plánu respektován a navržená plocha Z6 mu byla přizpůsobena. Odpůrce námitku zamítl s tím, že územní plán jeho požadavku do jisté míry vyhovuje, neboť umožňuje stavby a zařízení zemědělské výroby rostlinné i živočišné vyjma těch snižujících kvalitu přírodního prostředí nebo bydlení v obci včetně chovů nesplňujících hygienické předpisy ve vztahu

k okolní zástavbě. Plocha Z6 byla jako územní rezerva vymezena již v předchozím územním plánu, takže se o rozvoji bydlení v této lokalitě dlouhodobě uvažuje. Plocha Z6 je podmíněna zpracováním územní studie, přičemž má být prokázáno, že negativními vlivy zemědělské výroby nebudou narušeny požadavky na kvalitní prostředí pro bydlení.

39. Územní studie byla vypracována v roce 2023 společností ARCHBRNO, s. r. o. V její textové části (č. l. 422-424 soudního spisu) je mimo jiné uvedeno, že „[z] důvodu snížení možných negativních vlivů stávající živočišné výroby ve vzdálenější části areálu (cca 300 m) je v územní studii navržena zástavba první řady RD, přivrácené k zemědělskému areálu, obrácená k zemědělským objektům zahradami a oddělena pásem stávající vzrostlé zeleně o šířce 10 m. Žádný z objektů živočišné výroby nemá vyhlášeno pásmo hygienické ochrany. Možný negativní vliv zemědělské výroby bere v úvahu již platný Územní plán Valeč a výstavbu v lokalitě Z6 podmiňuje prokázáním, že „negativními vlivy zemědělské výroby nejsou narušeny požadavky na kvalitní prostředí pro bydlení“. S ohledem na to, že v případě chovu prasat se jedná o skutečnost, která v území neexistuje, nejsou ve zpracované studii ve vztahu k této věci navržena žádná konkrétní opatření. V době umísťování nových RD nebo jiných staveb v území bude stavební úřad posuzovat v souladu s platným územním plánem aktuální stav území a stanoví potřebná opatření i v oblasti ochrany veřejného zdraví.“ Navrhovatel podal proti územní studii námitku (č. l. 421) a dotazoval se, proč nebyl zohledněn jeho záměr, který byl v době jejího zpracování znám. Nesouhlasil s umístěním rodinných domů v těsné blízkosti zemědělského areálu a požadoval zohlednění vlivu provozu stavby kravína a celého zemědělského areálu na tyto nově umístěné rodinné domy.
40. Z textové části změny č. 2 územního plánu 2017 (č. l. 263-326 soudního spisu) plyne, že navrhovatel podal v procesu jeho pořizování námitku. V ní uvedl, že nesouhlasí s umístěním rodinných domů dle územní studie v lokalitě Z6 hned vedle areálu zemědělské výroby. Plocha Z6 by neměla být ovlivněna pachovými a hlukovými imisemi z areálu, což nelze prakticky dodržet. Záměr navrhovatele užívat budovu kravína k chovu hospodářských zvířat trvá a tato skutečnost nebyla v územní studii zohledněna. Územní plánování je přitom první a poslední možností předcházení budoucím konfliktům mezi obytnou a výrobní zástavbou. Odpůrce námitku zamítl s tím, že plocha Z6 není předmětem změny č. 2, a proto k ní navrhovatel nemůže vznášet námitku. Územní studie byla schválena jako podklad pro rozhodování v zastavitelné ploše Z6, nicméně nevymezuje nově plochy s rozdílným způsobem využití, nýbrž pouze zpřesňuje využití dané lokality.

VII. Posouzení věci

41. Návrh je důvodný.
42. Navrhovatel postavil svou argumentaci především na tom, že regulace plochy VZ.2 provedená změnou č. 3 nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva a práva na podnikání. K postupu správních soudů při zkoumání proporcionality opatření obecné povahy se Nejvyšší správní soud vyjádřil v rozsudku ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54. Soud se v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem „věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“ [shodně z poslední doby

srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2024, č. j. 10 As 251/2023-71]. V rámci posuzování přiměřenosti opatření obecné povahy se soud též zabývá tím, zda tvrzený zásah do práv navrhovatele neporušil jeho legitimní očekávání a není diskriminační.

43. V případech, kdy soud posuzuje přiměřenost změn územního plánu, je pro jeho úvahy určující regulace obsažená v tomto územním plánu. V nyní posuzované věci jde tedy o územní plán z roku 2017. Ten tvoří základní referenční rámec pro posouzení celé věci a od něj se odvíjí, zda změna byla nepřiměřená, zda zasáhla do legitimního očekávání navrhovatele nebo zda jej diskriminovala. V zásadě tak pro soud není významné, k jakým skutečnostem došlo před přijetím referenčního územního plánu, ani jaká byla předchozí územně plánovací regulace. V nyní projednávaném případě však soud s ohledem na uplatněnou argumentaci obou stran řízení jdoucí hluboko do minulosti považoval za vhodné věc zasadit i do širšího historického rámce. Z něj totiž poměrně jasně vyplývá, kdy a proč nastala při regulaci napadeného území chyba, která zapříčinila konflikt v území.
44. Cílem změny č. 3 v napadené části byla koordinace využití ploch v přímých urbanistických vazbách s ohledem na rozvoj území a vyvážený vztah společenských a hospodářských zájmů (udržitelný rozvoj území). Změna č. 3 měla zajistit příznivé životní prostředí a zkvalitňování podmínek pro bydlení a sociální soudržnost obyvatel za podpory vhodných ekonomických aktivit. Konkrétně změna č. 3 reagovala na požadavek zastupitelstva odpůrce vyloučit v nyní nově vymezené ploše VZ.2 činnosti, stavby a zařízení, které představují nepříjemnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy ohrožující pohodu a kvalitu bydlení v souvisejících stabilizovaných a vymezených rozvojových plochách bydlení, zejména intenzivní živočišnou výrobu.
45. Podle názoru soudu napadená část změny č. 3 vyhovuje kritériu vhodnosti, neboť vytčeného legitimního cíle lze nepochybně dosáhnout změnou územního plánu, konkrétně změnou vymezení funkčních ploch a regulativů. Navrhovatel v této souvislosti namítá, že změna č. 3 dosáhnout sledovaného cíle nemůže, neboť zátěž způsobená provozem sousedního družstva AGROCHEMA dosahuje takové intenzity, že využití nemovitostí navrhovatele k živočišné výrobě nezpůsobí zvýšení takové zátěže. Tato argumentace však kritérium vhodnosti nezpochybňuje – soud zde porovnává stanovený cíl a použitou legislativní techniku, která je – v obecné rovině – schopná jej dosáhnout. V tomto ohledu změna funkčního využití plochy nebo souvisejících regulativů nepochybně může z ploch sousedících s bydlením vyloučit intenzivní živočišnou výrobu. Argumentace navrhovatele však může být relevantní při posuzování kritéria nediskriminace.
46. Změna č. 3 ob stojí i z hlediska kritéria potřebnosti, neboť změna č. 3 obsahově souvisí se svým vytčeným cílem a současně soudu není znám jiný méně omezující legislativní prostředek, který by mohl dosáhnout téhož cíle. Ostatně takový prostředek neuvádí ani navrhovatel, který sám v řadě svých podání v rámci pořizování územně plánovací dokumentace odpůrce zdůrazňoval, že územní plánování je v tomto ohledu první a poslední možností řešení vzniklého konfliktu v území.
47. Lze tak uzavřít, že odpůrce mohl vymezený konflikt v území řešit změnou územního plánu. Jinou otázkou však je, zda tím nezasáhl do legitimního očekávání navrhovatele a zda konkrétně zvolenou regulací omezil práva navrhovatele co nejméně a nediskriminačním způsobem. V tomto ohledu je přitom rovněž zásadní, zda a jak odpůrce zvolené řešení odůvodnil.

48. Navrhovatel své legitimní očekávání zakládá v prvé řadě na tom, že stavba v jeho vlastnictví byla v roce 1961 kolaudována jako kravín a poté dlouhou dobu využívána pro živočišnou výrobu. Odpůrce nicméně relevantně namítá, že územní plán i jeho změny musí odrážet skutečný a aktuální stav v území. S ohledem na dezolátní stav budovy kravína je zřejmé, že jakékoliv využití této stavby pro živočišnou výrobu bude vyžadovat provedení stavebních úprav a rekolaudaci. Samotné rozhodnutí z roku 1961 pro realizaci záměru navrhovatele nepostačuje. Navrhovatelův záměr tedy není v takové fázi rozpracovanosti, aby bylo možno konstatovat, že jej změna č. 3 „na poslední chvíli zhatila“, a tím tak zasáhla do jeho legitimního očekávání.
49. Navrhovatel nicméně dále namítá, že jeho legitimní očekávání bylo porušeno též proto, že změna č. 3 nebyla podložena dostatečně závažnými důvody. Nejvyšší správní soud setrvale judikuje, že *„územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (...). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem“* (rozsudek ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50).
50. Odpůrce namítá, že tyto důvody jsou splněny, neboť původní nastavení regulace se jeví jako věcně neudržitelné. Změnou okolností může být dle odpůrce i postupné vyhrocení konfliktu funkcí, zpřesnění poznatků o dopadech určité činnosti v konkrétním místě či vyhodnocení, že dosavadní nastavení regulace není způsobitelné veřejný zájem účinně chránit, jak se stalo v projednávané věci. S tím se soud neztotožnil.
51. Pokud jde o relevantní změnu okolností, mohla by jí být osobami zúčastněnými na řízení zmiňovaná přeměna zemědělského charakteru obce na rezidenční a rekreační sídlo nebo odpůrcem akcentované neužívání a zdevastování stavby kravína. Jak však vyplývá i z historické územně plánovací dokumentace a nesporného tvrzení účastníků, k tomuto vývoji došlo před přijetím územního plánu 2017. V něm pak odpůrce nově vymezil plochu Z6 a umožnil její zástavbu rodinnými domy a současně zachoval plochu VZ. Tím však vznikl konflikt mezi plochou VZ a plochou Z6. Právě v tento okamžik bylo na místě, aby odpůrce vazbu obou ploch blíže reguloval, neboť řešení potenciální kolize mezi výstavbou rodinných domů a zemědělskou výrobou představuje veřejný zájem souladný s cíli územního plánování (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2011, č. j. 1 Ao 7/2010-92). Přes námitky navrhovatele odpůrce regulaci ponechal, a naopak navrhovatele chlácholil, že jeho požadavky jsou zvolenou regulací vyslyšeny. Soud připomíná, že vzájemný vztah obou ploch v územním plánu 2017 byl postaven na tom, že na pozemcích navrhovatele byla přípustná živočišná výroba splňující hygienické předpisy ve vztahu k okolní zástavbě a na ploše Z6 byla povolena výstavba jen na základě územní studie, která zohlední negativní vlivy zemědělského areálu (včetně pozemků navrhovatele).
52. Soud pak neshledává žádný závažný důvod, který by nastal od přijetí územního plánu 2017 a o který by se mohla opřít přijatá změna č. 3 v napadené části. V samotném opatření obecné

povahy a jeho odůvodnění není uvedeno nic, co by bylo možné označit za relevantní změnu okolností a stejně tak zde není vysvětleno, proč je původní řešení v územním plánu 2017 věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Argumentace odpůrce ve vyjádření k návrhu obsahuje v tomto směru jen obecné fráze bez jakéhokoliv reálného podkladu. Soud doplňuje, že takovým vážným důvodem by mohla být podložená a odůvodněná zjištění územní studie, která měla řešit plochu Z6. Ta však v tomto ohledu rezignovala na zadání v územním plánu a vycházela z toho, že na pozemcích navrhovatele (ač v té době stále ve funkční ploše umožňující živočišnou výrobu) žádná živočišná výroba probíhat v budoucnu nebude.

53. Důvodem (ač nijak nevyjádřeným) pro přijetí změny č. 3 tak byla zřejmě skutečnost, že se obec zalekla plánu navrhovatele realizovat v bývalém kravíně výkrmnu prasat. Z pohledu územního plánu však nejde o „změnu okolností“, neboť jde o záměr vyhovující funkčnímu využití této plochy a plánované obnovení živočišné výroby bylo odpůrci navrhovatelem v době přijímání regulace v územním plánu 2017 avizováno. Ze samotného záměru výkrmny prasat pak nevyplývá, že zvolená regulace vzájemných vztahů plochy VZ a Z6 v územním plánu 2017 je věcně nesprávná a v závažné kolizi s veřejným zájmem. Tyto úvahy soudu jdou nicméně nad rámec věci, neboť odpůrce výkrmnu prasat jako důvod změny č. 3 v napadeném opatření obecné povahy neuvedl a blíže nerozebral. I kdyby tak však učinil, ke zdůvodnění změny č. 3 by to pravděpodobně nepostačovalo.
54. Odpůrce tedy vlastním přičiněním vymezil v územním plánu 2017 funkční plochu bydlení Z6 vedle dlouhodobě stabilizované plochy zemědělské výroby VZ. Přes námitky navrhovatele tyto plochy ponechal vedle sebe, přičemž současně upravil regulativy řešící jejich vzájemnou vazbu. Aniž pak došlo k jakékoli relevantní změně, rozhodl se odpůrce zcela vyloučit živočišnou výrobu na pozemcích navrhovatele. Soud proto uzavírá, že napadená část změny č. 3 nebyla podložena dostatečně závažnými důvody, a proto neoprávněně zasáhla do legitimního očekávání navrhovatele, že své pozemky bude moci využít v rámci regulace vyplývající z územního plánu 2017.
55. Napadená část změny č. 3 nicméně neobstojí ani z dalších hledisek. Pokud jde o kritérium minimalizace zásahu, navrhovatel předně argumentuje, že regulativy stanovící podmínku splnění platných hygienických limitů či posouzení zátěže nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy jsou až součástí povolovacích procesů a nemohou být stanoveny v územním plánu. Tuto námitku soud nepovažuje za důvodnou. Regulativ týkající se splnění hygienických limitů byl – jak sám navrhovatel uvádí v návrhu – již součástí územního plánu 2017. Nebyl-li s ním navrhovatel spokojen, měl podat návrh proti územnímu plánu 2017. Jestliže to neučinil, nemůže se nápravy domáhat až prostřednictvím návrhu proti změně č. 3. Pokud jde o vyloučení činností, které představují nepřijatelnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, pak jde o důsledek regulativu, který na pozemcích navrhovatele vylučuje stavby, činnosti a zařízení s negativním vlivem na okolní prostředí. Co je míněno negativním vlivem (mj. ona „nepřijatelná zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy“) však změna č. 3 definuje ve svém bodu 12. Ten ovšem navrhovatel ve svém návrhu nenapadl. Jelikož soud není oprávněn jeho návrh překročit, nemůže se ani zabývat tím, zda je takový regulativ nepřiměřený.
56. Důvodná je však námitka, že není zřejmé, proč byla na pozemcích navrhovatele zakázána kompletně celá živočišná výroba. Z napadeného opatření obecné povahy v tomto směru

žádné vysvětlení neplyne. Soud sice bere jako obecně známou skutečnost, že živočišná výroba produkuje více imisí než výroba rostlinná, nicméně s ohledem na moderní technologie chovu a množství chovaných živočišných druhů (včetně například včel) to nemusí být vždy pravidlem. Pokud pak odpůrce argumentuje, že by omezení jen některých druhů zvířat bylo obtížně aplikovatelné, není soudu příliš zřejmé, v čem by tato obtížná aplikovatelnost měla spočívat. Argumentaci odpůrce, že navrhovatel by takové omezení stejně obcházel, soud považuje za čirou spekulaci vycházející navíc z údajných historických zkušeností z doby, kdy areál navrhovatelů nepatřil. Ani námitka odpůrce, že zákaz chovu konkrétních druhů živočichů by mohl narážet na zákonem a judikaturou aprobovanou míru podrobnosti územního plánu a jeho změn, není bez dalšího relevantní. Požadavek na určitou obecnost regulativů územního plánu sám o sobě neznamená, že situace je řešitelná výlučně úplným zákazem živočišné výroby. Judikatura ostatně už v minulosti dovodila, že omezení zemědělské výroby na chov pouze určitého druhu hospodářských zvířat je přípustným regulativem územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 7. 2009, č. j. 2 As 96/2008-174). V případě existence konkrétních zjištění (např. na základě územní studie) týkajících se nevhodnosti konkrétních druhů zvířat ve vztahu k ploše Z6 by tedy mohlo obstát i vyloučení určitých (nikoliv však všech) druhů chovaných zvířat. Nemůže se však jednat o rozhodnutí založené na pouhém přesvědčení odpůrce nebo obyvatel obce.

57. Za stávající situace tak soud musí uzavřít, že úplný zákaz živočišné výroby na pozemcích navrhovatele nesplňuje kritérium minimalizace zásahu do jeho vlastnických práv.
58. Z hlediska tvrzené diskriminace soud souhlasí s odpůrcem, že zde existují určité rozdíly mezi pozemky navrhovatele a sousedními pozemky družstva AGROCHEMA (chov býků, větší vzdálenost od obce, kontinuita chovu). Ty však zcela nevysvětlují zásadně odlišný přístup odpůrce k oběma plochám, které byly dosud regulovány totožně. Mezi účastníky není sporu o tom, že živočišná výroba družstva AGROCHEMA je mnohonásobně větší než plánovaný záměr navrhovatele, a logicky tedy produkuje násobné množství imisí. Tím je ovšem argument větší vzdáleností (či umístěním stájí „za terénním horizontem“) prakticky eliminován. Za této situace pak není rozumně pochopitelné, že odpůrce bezvýhradně souhlasí s dalším (aktuálním) záměrem družstva AGROCHEMA na významné rozšíření chovu býků a živočišnou výrobu na jeho pozemcích žádným způsobem neomezuje, avšak na druhou stranu kategoricky odmítá jakoukoliv živočišnou výrobu na bezprostředně sousedících pozemcích navrhovatele.
59. Pozici odpůrce pak v tomto ohledu nepomáhá ani argumentace obsažená v napadeném opatření obecné povahy, která zdůvodňuje nové funkční využití pozemků navrhovatele odkazem na tři správní rozhodnutí. Konkrétně podle odpůrce bylo na pozemcích parc. č. st. XB, st. XC a st. XD povoleno užívání posklizňové linky obilí (v roce 1967), čerpací stanice pohonných hmot a sociálního zařízení (v roce 1978) a mechanizovaného seníku (v roce 1987), což tedy svědčí o užívání pozemků pro rostlinnou výrobu a skladování. Z rozhodnutí, které soud provedl k důkazu však nevyplývá, že tyto stavby byly povoleny na uvedených pozemcích. Ostatně celou plochu pozemků parc. č. st. XB, st. XC a st. XD zabírá stavba kravína povoleného v roce 1961, který dodnes stojí. Je tedy fyzicky nemožné, aby na těchto pozemcích byly současně postaveny a povoleny k užívání další objemné stavby. Zdůvodnění funkčního využití pozemků navrhovatele těmito rozhodnutími je tedy ve zjevném rozporu se skutkovým stavem.

60. Opatření obecné povahy i argumentace odpůrce v soudním řízení tak v současné chvíli nepostačují pro odůvodnění rozdílného zacházení s pozemky družstva AGROCHEMA a s pozemky navrhovatele. Změna č. 3 je proto v tomto ohledu vůči navrhovateli diskriminační.
61. S tím konečně souvisí i poslední námitka navrhovatele týkající se vypořádání jeho námítky. Navrhovatel ve své námitce mimo je uvedl, že bude budovu kravína dále užívat ke zkolaudovanému účelu – chovu hospodářských zvířat. Tento způsob užívání potvrzují dvě (navrhovatelem blíže specifikovaná) povolení k uvedení stavby do trvalého užívání z roku 1961. Odpůrce námitku zamítl. V odůvodnění rozhodnutí stejně jako v samotném opatření obecné povahy odkázal na výše zmíněná rozhodnutí z let 1967, 1978 a 1987, které na pozemcích parc. č. st. XB, st. XC a st. XD osvědčují užívání staveb pro výrobu rostlinného charakteru a skladování. Dále doplnil následující: *„I přes tato kolaudační rozhodnutí sloužila v minulosti stáj na předmětných pozemcích k chovu dojníc s kapacitou 96 ks, následně byla rekonstruována na výkrmnu brojlerů s kapacitou 24 000 ks. Dle sdělení obce je dotčená stáj řadu let nevyužívána (20 let) a již tehdy byly s chovem výkrmové drůbeže v tomto objektu problémy. Nyní slouží stáj jako sklad.“*
62. Podle názoru soudu takové odůvodnění nemůže obstát. Navrhovatelem odkazovaná rozhodnutí z roku 1961 odpůrce zcela pominul a uvedl, že na pozemcích navrhovatele byly v minulosti povoleny stavby pro rostlinnou výrobu a skladování. To, jak již soud výše uvedl, není pravda. Následně pak odpůrce poněkud manipulativně konstatoval, že i přes tato kolaudační rozhodnutí (zřejmě tedy v rozporu s nimi) byla stavba na těchto pozemcích reálně využívána coby stáj k chovu dojníc a následně k výkrmu brojlerů, s čímž byly problémy. Odpůrce tak na jedné straně bez dalšího formálně vycházel z rozhodnutí o stavbách pro rostlinnou výrobu a skladování, aniž si ověřil reálné umístění, funkci a stav (existenci) takových staveb v terénu a v rozporu s realitou tvrdil, že byla povolena na pozemcích, kde se nachází kravín. Na straně druhé odpůrce přešel mlčením rozhodnutí odkazované navrhovatelem a poukazoval na aktuální stav stavby a historické problémy s chovem výkrmové drůbeže. Rozhodnutí o námitce tak v této části nemá oporu ve skutkovém stavu a na námitku navrhovatele relevantně nereaguje, a tudíž je v této části nepřezkoumatelné.
63. Soud uzavírá, že napadená část změny č. 3 je nezákonná, neboť zasáhla legitimní očekávání navrhovatele a nevyhověla kritériu minimalizace zásahu a nediskriminace. Rozhodnutí o námitce navrhovatele je pak zčásti nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

VIII. Závěr a náklady řízení

64. Soud tedy shledal návrh důvodným; s ohledem na provázanost jednotlivých napadených bodů textové části změny č. 3 soud nedospěl k závěru, že by bylo možno zrušit jen některé z nich, případně jen některé regulativy v nich obsažené. Napadené body textové části změny č. 3 s ohledem na uplatněnou důvodnou argumentaci neobstojí jako celek. Soud proto zrušil textovou i grafickou část změny č. 3 v napadeném rozsahu ke dni právní moci rozsudku, a to výlučně ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví navrhovatele, nebo na nichž se nachází stavba ve vlastnictví navrhovatele (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.).
65. Závěrem soud zdůrazňuje, že důsledkem tohoto rozsudku není bezprostřední realizace navrhovatelem plánované výkrmny prasat. Zrušením napadené části změny č. 3 dochází na pozemcích navrhovatele k obnovení regulace obsažené v územním plánu 2017. Cesta

k realizaci jakéhokoliv záměru navrhovatele, který by zahrnoval obnovení živočišné výroby na jeho pozemcích, však bude s ohledem na postoj obce a jejích obyvatel značně trnitá. Soud proto s ohledem na svou povinnost vést strany ke smírnému řešení sporu využívá této příležitosti, aby obě strany vyzval k jednání, jehož výsledkem by mělo být smysluplné využití pozemků navrhovatele, které by však neohrožovalo rozvoj a charakter odpůrce, a to včetně variant zahrnujících směnu či prodej pozemků navrhovatele.

66. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle níž měl-li účastník řízení ve věci úspěch jen částečný, přizná mu soud právo na náhradu poměrné části nákladů. Odpůrce nebyl ve věci úspěšný, a proto právo na náhradu nákladů řízení nemá. Navrhovatel byl naopak úspěšný zcela, a proto právo na náhradu nákladů řízení má. Náklady navrhovatele jsou tvořeny odměnou jeho zástupkyně za čtyři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepis návrhu, sepis repliky, účast na jednání soudu) podle § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), přičemž mimosmluvní odměna za jeden úkon právní služby činí částku 4 620 Kč [§ 7, § 9 odst. 5 advokátního tarifu]. Soud navrhovateli nepřiznal odměnu jeho zástupkyně za podání odstraňující vadu neurčitosti petitu. Podání neprojednatelného návrhu je chybou navrhovatele a není žádného důvodu, aby náklady spojené s odstraňováním této chyby nesl odpůrce. Soud navrhovateli rovněž nepřiznal odměnu jeho zástupkyně za vyjádření ze dne 13. 3. 2026. Soud navrhovatele k tomuto vyjádření nevyzýval a vyjádření neobsahuje žádné nové skutečnosti ani novou argumentaci nad rámec té, kterou už navrhovatel soudu přednesl v předchozích podáních. Výdaje na toto vyjádření proto soud nepovažuje za účelně vynaložené. Dále navrhovateli náleží náhrada hotových výdajů jeho zástupkyně v paušální výši 450 Kč za každý úkon právní služby (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). K tomu soud připočetl náhradu za daň z přidané hodnoty, kterou je zástupkyně navrhovatele povinna odvést z odměny a náhrad ve výši 4 259 Kč (§ 57 odst. 2 s. ř. s.) a zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč. Celkem tedy navrhovateli na náhradě nákladů řízení náleží částka ve výši 29 539 Kč. Soud odpůrci uložil zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám zástupkyně navrhovatele v přiměřené lhůtě.
67. Výrok o náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, a proto právo na náhradu nákladů řízení nemají.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 17. března 2026

Mgr. Petr Šebek v. r.
předseda senátu

