

Krajský soud v Českých Budějovicích

Zátkovo nábřeží 2

370 84 České Budějovice

V Brně dne 21. října 2024

Navrhovatel: **Ing. Vladimír Bartoš**
dat. nar. 15. července 1964
bytem: Holubova 223/18, Lesná, 638 00 Brno

Právní zástupce: **JUDr. Martin Svoboda, Ph.D., advokát**
č. čak: 11342
Advokátní kancelář Martina Svobody, s.r.o.
IČ: 07244045
se sídlem: Vídeňská 1021/6, Brno 639 00
ID datové schránky: xw4thzr

Odpůrce: **Obec Staré Bříštle**
IČ: 0051 1234
sídlm: Staré Bříštle č.p. 11, 396 01 Humpolec

Věc: **Návrh na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2024 – Územního plánu Staré Bříštle dle § 101a a násl. soudního řádu správního**

Přílohy - důkazy:

- Plná moc;
- Opatření obecné povahy č. 1/2024 – Územní plán Staré Bříštle;
- Koordinační výkres Územního plánu Staré Bříštle – návrh právního stavu po změně č. 1 z 2018;
- Koordinační výkres B1 Územního plánu Staré Bříštle z 2/2024;
- Textová část Územního plánu Staré Bříštle z 2/2024;
- Odůvodnění Územního plánu Staré Bříštle z 2/2024;
- Textová část Územního plánu zpracovaná pořizovatelem B.2;
- Námitky k návrhu Územního plánu Staré Bříštle podané dne 19. 9. 2023.

I. Úvod a předmět podání

Zastupitelstvo obce Staré Bříšťě na svém zasedání dne 5. 8. 2024 jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), vydalo Územní plán Staré Bříšťě formou opatření obecné povahy č. 1/2024 (dále také jen „**Územní plán**“).

Územní plán byl vyvěšen na úřední desce obce dne 23. 9. 2024.

Územní plán v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabyl účinnosti dne 8. 10. 2024.

Před vydáním Územního plánu navrhovatel podal dne 19. 9. 2023 námítky k návrhu Územního plánu Staré Bříšťě k veřejnému projednání podle § 52 odst. 2 stavebního zákona, a dále podal obdobné námítky dne 13. 12. 2023 k opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Staré Bříšťě.

Veškeré námítky navrhovatele byly pořizovatelem Územního plánu Městským úřadem Humpolec zamítnuty, kdy tento se s námítkami navrhovatele zcela nedostatečně a nezákonně vypořádal na str. 12 až 14 Textové části Územního plánu zpracované pořizovatelem v části B.2, oddíle 8/ pod názvem „*Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění*“.

Navrhovatel se v souladu s ustanovením § 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**soudní řád správní**“), obrací na Krajský soud v Českých Budějovicích s tímto návrhem na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2024 - Územního plánu Staré Bříšťě.

II. Věcná a místní příslušnost, soudní poplatek

Návrh je podán ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích, kdy příslušnost tohoto soudu je dovozována z ustanovení § 7 odst. 1 soudního řádu správního (věcná příslušnost) a z ustanovení § 7 odst. 2 soudního řádu správního (místní příslušnost).

Soudní poplatek za řízení zahájené touto žalobou bude uhrazen na výzvu soudu.

III. Aktivní procesní legitimace navrhovatele

Podle ustanovení § 101a odst. 1 soudního řádu správního: „*návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen.*“

Navrhovatel je vlastníkem pozemků a staveb na listu vlastnictví č. 335 a č. 302 v katastrálním území Staré Bříšťě, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov (dále jen „**Nemovitosti**“).

Na velké části těchto Nemovitostí navrhovatel, jakožto zemědělský podnikatel zapsaný v evidenci zemědělských podnikatelů, dlouhodobě provozuje zemědělskou farmu – zemědělskou výrobu, zpracování a chov zvířat.

Většina Nemovitostí navrhovatele, na kterých provozuje zemědělskou farmu, je přímo dotčena vydaným Územním plánem, zejména z důvodů nevhodného umístění a významného rozšíření územního systému ekologické stability (ÚSES) – nadregionálních a lokálních biocenter a biokoridorů a neopodstatněným zákazem používání dřevěných ohrad a elektrických ohradníků na většině dosavadních pastvin zemědělské farmy navrhovatele.

Navrhovatel je rovněž vlastníkem pozemků parc. č. 306/1 a 306/3 v katastrálním území Staré Bříšťě na LV č. 335 (dále jen „**pozemky parc. č. 306/1 a 306/3**“), které byly v novém Územním plánu zcela bez jakéhokoliv odůvodnění a proti vůli navrhovatele vyňaty z ploch zastavitelných BV - ploch bydlení - bydlení venkovské a nově zahrnuty do ploch nezastavitelných ZZ.k – ploch krajinné zeleně - zahrady a sady v krajině. Dle nového funkčního zařazení těchto pozemků (zařazení do ploch smíšeně nezastavěného území – zeleň sadů v krajině) se tyto pozemky pro navrhovatele staly zcela nepoužitelné pro účely, ke kterým byly pořízeny, tj. pro výstavbu budoucího rodinného bydlení pro dosud nezletilé děti navrhovatele, a to aniž by pro takovou změnu funkčního využití těchto pozemků byli jakékoliv opodstatněné důvody. Touto změnou dojde tak k jednoznačnému znehodnocení celkové plochy těchto pozemků a k nemožnosti realizace jakýchkoliv plánovaných stavebních záměrů.

Navrhovatel byl tedy Územním plánem prokazatelně zkrácen na svých právech a bylo významně a nepřiměřeně zasaženo do jeho vlastnického práva k Nemovitostem.

V daném případě je pak tímto návrhem splněna podmínka dle § 101a odst. 1, poslední věta, soudního řádu správního, kdy je možno požadovat ve správním soudnictví zrušení opatření obecné povahy, neboť navrhovatel nemá možnost v dané věci podat správní žalobu či jiný návrh.

Důkazy:

- *Opatření obecné povahy č. 1/2024 – Územní plán Staré Bříšťě;*
- *List vlastnictví č. 335, katastrální území Staré Bříšťě (veřejně dostupné);*
- *List vlastnictví č. 302, katastrální území Staré Bříšťě (veřejně dostupné).*

IV.

Pasivní procesní legitimace odpůrce

Subjektem nadaným pasivní procesní legitimací a odpůrcem v řízení dle § 101a násl. soudního řádu správního o zrušení opatření obecné povahy č. 1/2024 – Územního plánu Staré Bříšťě je obec, jejíž zastupitelstvo Územní plán vydalo (viz též: usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21.7.2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS).

V dané věci je tak subjektem s pasivní procesní legitimací obec Staré Bříšťě.

V. Návrhové body a důkazy

Podle ustanovení § 101b odst. 2 soudního řádu správního: „*návrh kromě obecných náležitostí podání (§ 37 odst. 2 a 3) musí obsahovat návrhové body, z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje navrhovatel opatření obecné povahy nebo jeho část za nezákonné.*“

V dané věci navrhovatel nejprve shrne základní skutkové okolnosti týkající se daného území, nového Územního plánu a předchozího znění Územního plánu. Následně navrhovatel přesně vymezí jednotlivé návrhové body, z nichž je patrné, že nově vydaný Územní plán Staré Bříšče je nezákonný.

Základní skutkové okolnosti

Dosavadní využívání Nemovitostí pro zemědělskou farmu:

Navrhovatel již od roku 2004 využívá velkou část svých Nemovitostí v katastrálním území Staré Bříšče pro provoz své zemědělské farmy, zejména pro farmový chov daňka evropského, jelena evropského, ovce kamerunské a tyrolského šedého skotu. Jako soukromý zemědělec obhospodařuje cca 20 ha zemědělské půdy a cca 10 ha lesů. Jsme přesvědčeni, že zemědělská činnost navrhovatele a farmový chov zvířat je pro místní krajinu i s ohledem na historii jejího využívání jednoznačně přínosná a pozitivní. Malochovy skotu a ovcí mají nezastupitelnou roli v udržování krajiny, kdy zdejší vyprahlou půdu svým spásáním postupně znovu oživují, přirozeně rekultivují lokální pastviny a podílejí se na udržování přirozených rostlinných společenstev.

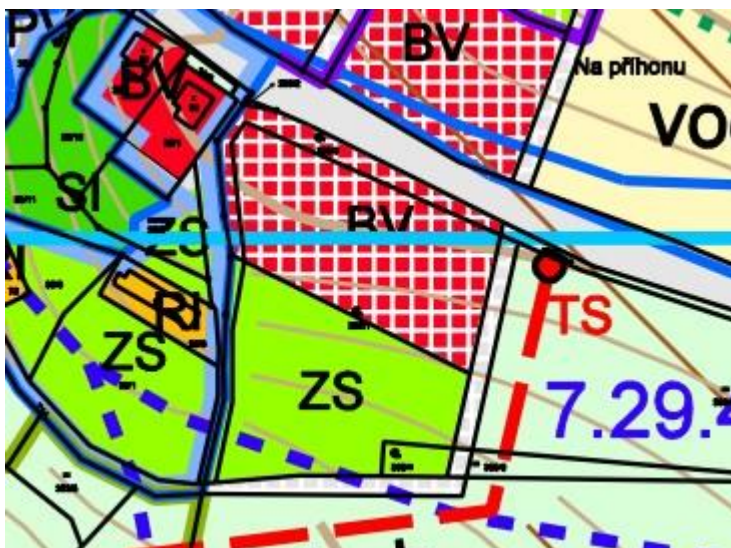
K chovu farmových zvířat navrhovatel využívá různé druhy ohrad, zaplocení a poslední léta elektrický ohradník. Mezi odborníky je obecně známo, že správně postavený elek. ohradník není překážkou pro malé ani velké savce, a naopak dokáže celkem účinně chránit cenná rostlinná společenstva před predací prasete divokého, které je v současné době velkým problémem v krajině.

Předchozí Územní plán Staré Bříšče po změně č. 1 z roku 2018 nadregionální a lokální prvky ÚSES již vymezoval, ale rozsah a přesné vedení nadregionálních a lokálních biocenter a biokoridorů na Nemovitostech navrhovatele bylo natolik přiměřené, že nebránilo provozu farmy navrhovatele a nezbytnému ohraničení pastvin pro farmový chov zvířat. Původní umístění prvků ÚSES bylo dostatečné a funkční.

Dosavadní funkční zařazení pozemků parc. č. 306/1 a 306/3 a záměr navrhovatele:

V předchozím Územním plánu Staré Bříšče po změně č. 1 z roku 2018 byly pozemky parc. č. 306/1 a 306/3 zařazeny do ploch zastavitelných pro bydlení venkovské BV, konkr. do ploch pro bydlení BV byla zařazena cca polovina pozemku parc. č. 306/1 přiléhající k pozemní komunikaci a téměř celý pozemek parc. č. 306/3 (viz. *Koordinační výkres Územního plánu Staré Bříšče – návrh právního stavu po změně č. 1 z 2018*). Již před změnou č. 1 předchozího Územního plánu Staré Bříšče byly uvedené části pozemků parc. č. 306/1 a 306/3 zahrnuty do ploch zastavitelných určených k bydlení.

Navrhovatel tyto pozemky koupil v roce 2014 jako stavební parcely s jednoznačným záměrem budoucí výstavby dvou rodinných domů pro svoje dosud nezletilé děti. Pozemky navazují na stávající zástavbu v dané ulici a logicky doplňují výstavbu nových rodinných domů naproti přes komunikaci. Vzhledem k tomu, že děti navrhovatele ještě nejsou ani zletilé, zahájení stavebního řízení navrhovatel dosud neinicioval.



Změny v novém Územním plánu oproti předchozímu stavu:

Z Koordinačního výkresu B1 Územního plánu Staré Bříště z 2/2024 navrhovatel zjistil, že došlo k rozšíření nadregionálních a lokálních prvků ÚSES oproti předchozímu stavu v takovém rozsahu, že tyto biocentra a biokoridory nově vedou téměř přes většinu ploch Nemovitostí navrhovatele, kde provozuje farmový chov zvířat a kde jsou dlouhodobě umístěny ohrazené pastviny pro tato zvířata.

V Textové části Územního plánu Staré Bříště z 2/2024 bodu E.2 / ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (na str. 17) je pod písm. e) uvedeno „v plochách ÚSES jsou zakázány stavby oplocení, i ohrazení (ohrazení rozumíme dřevěné ohrady, elektrického ohradníky apod., tj. jakékoli způsoby výběrové redukce prostupnosti území vymezených prvků ÚSES)“.

Aktualizované Zásady územního rozvoje kraje (ZÚR) Vysočina sice vytýčily základní úkoly pro pořizovatele Územního plánu Staré Bříště pro územní plánování ploch a koridorů nadmístního významu a při vymezení skladebných částí ÚSES, ale konkrétní zpřesnění nadregionálních biocenter a biokoridorů měl provádět až pořizovatel Územního plánu a stran konkrétního vymezení lokálních prvků ÚSES v Územním plánu měl pořizovatel ještě větší samostatnost.

Konkrétní vymezení prvků ÚSES (nadregionálních i lokálních) tak prováděl Městský úřad Humpolec ve spolupráci s obcí Staré Bříště s detailní znalostí místních poměrů, přičemž byl povinen zohlednit dosavadní využívání zemědělské krajiny a jednotlivých zemědělských a lesních pozemků a typický krajinný ráz, a to v souladu se ZÚR kraje Vysočina.

Zásady územního rozvoje kraje Vysočina mimo jiné stanovují jako jednu ze zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách v území „zachovat v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků“ (bod 1.2 /4 Odůvodnění Územního plánu Staré Bříště z 2/2024). Dále ZÚR kraje Vysočina zdůrazňují nezbytnost podpory zvyšování ekologické stability a druhové rozmanitosti v území.

V Textové části Územního plánu Staré Bříště z 2/2024 bodu E.3 / PROSTUPNOST KRAJINY (na str. 17) je uvedeno „V migračním koridoru velkých savců není přípustné umisťovat žádné ohrady, oplocení, ani elektrického ohradníky a výběhy“.

Zásadní změna nového Územního plánu dále nastala ve změně funkčního zařazení pozemků parc. č. 306/1 a 306/3, dle které byly tyto pozemky vyjmuty z ploch zastavitelných BV - ploch bydlení - bydlení venkovské a nově zařazeny do ploch nezastavitelných ZZ.k – ploch smíšeně nezastavěného území – zeleň sadů v krajině (viz. *Koordinační výkres B1 Územního plánu Staré Bříště z 2/2024*).



Podle Územního plánu je v plochách s funkčním využitím ZZ.k – zahrady a sady v krajině vyloučena jakákoliv výstavba. V Textové části Územního plánu Staré Bříště z 2/2024 v části C.4 / SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ je stanoveno „V některých místech je doplněno zastavěné území plochami s funkčním využitím [ZZ.k] - ZELEŇ - ZAHRADY A SAD - V KRAJINĚ, které by měly vytvářet přirozený přechod tradiční skladby vesnického pozemku, kdy do krajiny jsou směřovány zahrady a sady a je zde vyloučena jakákoliv výstavba“.

V Textové části Územního plánu Staré Bříště z 2/2024 ani v Odůvodnění Územního plánu Staré Bříště z 2/2024 není tato změna jakkoliv odůvodněna, ani zahrnuta do některé z vymezených ploch změn v území (Z.1 – Z.21). Jediné vyjádření k provedené změně funkčního zařazení dotčených pozemků je obsaženo v Textové části Územního plánu zpracované pořizovatelem v části B.2, oddíle 8/ pod názvem „Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění“ na straně 13, a to k podané námitce Navrhovatele a je zcela nedostatečné. Navrhovatel opakovaně proti této neopodstatněné změně funkčního využití pozemků brojil ve svých námitkách podaných dne 19. 9. 2023 a 13. 12. 2023 k návrhu Územního plánu Staré Bříště k veřejnému projednání podle § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Důkazy:

- *Koordinační výkres Územního plánu Staré Bříště – návrh právního stavu po změně č. 1 z 2018;*
- *Koordinační výkres B1 Územního plánu Staré Bříště z 2/2024;*
- *Textová část Územního plánu Staré Bříště z 2/2024;*
- *Odůvodnění Územního plánu Staré Bříště z 2/2024;*
- *Textová část Územního plánu zpracovaná pořizovatelem B.2.*

Rozpor nového Územního plánu s právními předpisy a zásah do vlastnického práva navrhovatele:

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 č.j. 1 Ao 1/2009-120 (č. 1910/2009 Sb. NSS): „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní

a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.“

Územní plánování je dle § 18 stavebního zákona prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území.

Z nového Územního plánu však vyplývá, že došlo k neopodstatněnému zásahu do práv navrhovatele ve větší než spravedlivé míře, zejména k zásadnímu omezení jeho ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), odpůrce postupoval vůči navrhovateli nepřiměřeně, diskriminačně a svévolně.

Navrhovatel považuje nový Územní plán za nezákonný z následujících důvodů (návrhové body):

A) Nemožnost využití Nemovitostí pro zemědělskou farmu

Podle nového Územního plánu a oproti předchozímu stavu zasahují prvky územního systému ekologické stability (nadregionální a lokální) do naprosté většiny pastevních ploch zemědělské farmy navrhovatele. Toto nové rozšíření vedení biocenter a biokoridorů není v novém Územním plánu dostatečně odůvodněné a považujeme ho za jednoznačně nepřiměřené a diskriminační a jeví tak znaky zjevné svévole.

Vzhledem k tomu, že pastevní plochy je nezbytné ohradit a nový Územní plán stanoví absolutní zákaz jakéhokoliv druhu ohrazení ploch s prvky ÚSES, znamená tato změna de facto ukončení farmového chovu zvířat a ukončení provozu zemědělské farmy navrhovatele. Dosavadní využívání elektrického ohradníku k ohraničení pastevních ploch by tak bylo v rozporu jednak s nově stanovenými pravidly ÚSES dle Textové části Územního plánu Staré Bříšče z 2/2024 bodu E.2 a rovněž s nově stanovenými pravidly prostupnosti krajiny dle Textové části Územního plánu Staré Bříšče z 2/2024 bodu E.3. Jak jsme již upozorňovali výše, správně postavený elek. ohradník není překážkou pro malé ani velké savce, a naopak dokáže celkem účinně chránit cenná rostlinná společenstva před predací prasete divokého, které je v současné době velkým problémem v krajině.

Z jakého důvodu rozhodl pořizovatel Územního plánu o tak výrazném rozšíření prvků ÚSES na Nemovitosti navrhovatele odpůrce nijak neobjasnil, a to ani k námitce navrhovatele podané dne 19. 9. 2023 a 13. 12. 2023 k návrhu Územního plánu Staré Bříšče k veřejnému projednání podle § 52 odst. 2 stavebního zákona. Vypořádání odpůrce s námitkou způsobem odkazu na respektování úkolů ZÚR kraje Vysočina a tvrzením o údajném neuplatnění konkrétních požadavků navrhovatele na zúžení prvků ÚSES, je nedostatečné a nesprávné.

Konkrétní vymezení prvků ÚSES (nadregionálních i lokálních) prováděl sám pořizovatel Územního plánu (ZÚR kraje Vysočina stanovilo toliko obecné úkoly pro územní plánování) a byl povinen zohlednit dosavadní využívání zemědělské krajiny, což tak neučinil. Navrhovatel v podaných námitkách jednoznačně brojil proti rozšíření prvků ÚSES na většinu svých Nemovitostí, poukazoval na dostatečnost předchozího konkr. umístění prvků ÚSES a navrhoval posunutí prvků ÚSES dál od lidských sídel. Pořizovatel Územního plánu tyto námitky vůbec nereflektoval.

B) Nemožnost využití pozemků parc. č. 306/1 a 306/3 pro účely výstavby rodinného bydlení v souladu s dosavadním funkčním zařazením

Podle nového Územního plánu a oproti předchozímu stavu jsou zařazeny pozemky parc. č. 306/1 a 306/3 do nezastavitelných ploch s funkčním využitím ZZ.k – zahrady a sady v krajině, kde je vyloučena jakákoliv výstavba. Tímto zásahem značné intenzity dochází ke znehodnocení pozemků jako stavebních parcel, přestože pořizovatel Územního plánu k takovému postupu nepředložil adekvátní důvody.

Tato zásadní změna funkčního zařazení dotčených pozemků není v Územním plánu vůbec odůvodněna, považujeme ji za neopodstatněnou, diskriminační a svévolnou. Navrhovatel proti tomuto novému stanovení funkčního využití pozemků opakovaně brojil v námitkách podaných dne 19. 9. 2023 a 13. 12. 2023 k návrhu Územního plánu Staré Bříštně k veřejnému projednání podle § 52 odst. 2 stavebního zákona. Pořizovatel Územního plánu se k námitce navrhovatele vyjádřil pouze v tom smyslu, že „plocha (pozemky parc.č. 306/1 a 306/3 k.ú. Staré Bříštně) byla v návrhu ÚP vymezena v souladu s aktuálním využitím území. Pozemek je využíván jako oplocená obora, zahrada. Vlastník pozemků v průběhu platnosti stávajícího ÚP Staré Bříštně formálně neprojevil svůj úmysl zastavět pozemky, např. podáním žádosti na příslušný úřad o územní rozhodnutí o změně využití pozemků, rozhodnutí o umístění stavby či stavební povolení“.

Takto formulované důvody pořizovatele Územního plánu pro vyřazení pozemků ze zastavitelné plochy jsou navíc s ohledem na konkrétní okolnosti případu zcela nedostatečné. Navrhovatel poukázal již v námitkách na fakt, že pozemky koupil za účelem výstavby rodinného bydlení pro svoje dvě děti, které jsou zatím nezletilé, proto logicky ještě nezahájil stavební činnost. Plocha dotčených pozemků navazuje na okolní zástavbu rodinných domů a doplňuje stávající zastavěné území. Vyřazení pozemků ze zastavitelné plochy je z hlediska krajinného rázu, urbanistického i architektonicko stavebního kontextu příslušné části obce nelogické a neopodstatněné.

V Textové části Územního plánu Staré Bříštně z 2/2024 v bodu C.1.1 / BYDLENÍ (na str. 6) je v podmínkách na plošné uspořádání uvedeno „Dále Úp stabilizuje navržené zastavitelné plochy z původního ÚP, které pouze drobně upravuje“. Postup pořizovatele Územního plánu je tak v rozporu s vlastními požadavky stanovenými v odůvodnění Územního plánu.

Pro vyřazení pozemků ze zastavitelné plochy pořizovatel Územního plánu neuvedl žádný relevantní důvod, který by opodstatnil zásadní omezení vlastnických práv navrhovatele. Navíc z odůvodnění Územního plánu vyplývá, že pořizovatel Územního plánu vyhověl návrhům jiných vlastníků dotčených nemovitostí se změnou funkčního zařazení, a tedy působí vůči na navrhovateli zjevně diskriminačně.

C) Zásah do ústavně zaručených práv navrhovatele

Dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Na podkladě nového Územního plánu dochází k nepochybnému zásahu do ústavně zaručeného práva navrhovatele vlastnit majetek a práva na nerušený výkon jeho vlastnického práva.

Proti vůli navrhovatele dojde v souvislosti se změnou určení funkčního využití pozemků parc. č. 306/1 a 306/3 k razantnímu znehodnocení těchto pozemků. Navrhovatel koupil dotčené pozemky pro účely výstavby rodinných domů pro svoje děti. Novým zařazením pozemků do nezastavitelné plochy výrazně klesne jejich hodnota.

Navrhovateli tak bude novým Územním plánem znemožněn nerušený výkon vlastnického práva k dotčeným pozemkům a zároveň mu vznikne v důsledku této změny i finanční újma. Navrhovatel však nemá zájem na prodeji předmětných pozemků, neboť tyto koupil s úmyslem výstavby rodinného bydlení.

Dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“.

Domníváme se, že nejsou naplněny podmínky vyvlastnění, neboť veřejný zájem umístění plochy zeleně ZZ.k – zahrady a sady v krajině na dotčených pozemcích nemůže převažovat právo navrhovatele na nerušený výkon jeho vlastnického práva. K omezení vlastnického práva navrhovatele tak dojde pouze z důvodu, že navrhovatel doposud formálně nezahájil stavební činnost. Jsme přesvědčeni, že nelze nezohlednit opakovaně namítaný záměr navrhovatele k výstavbě budoucího rodinného bydlení na dotčených pozemcích. Takový zásah do vlastnického práva navrhovatele považujeme za nepřijatelný.

Navrhovateli nebyla ani nabídnuta jakákoliv kompenzace za omezení jeho vlastnického práva k dotčeným pozemkům, ke kterému dojde na podkladě nového Územního plánu, ani odkup těchto pozemků, a to zcela v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Rovněž případná možnost vyvlastnění či odkupu dotčených pozemků nebyla nikterak vymezena v odůvodnění nového Územního plánu.

K tomu považujeme za nutné poukázat na specifický charakter plochy ZZ.k tak, jak vyplývá ze samotného textu Územního plánu. V Textové části Územního plánu Staré Bříště z 2/2024 v bodu C.4 / SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ (na str. 10) je stanoveno „*V některých místech je doplněno zastavěné území plochami s funkčním využitím [ZZ.k] - ZELEŇ - ZAHRADY A SAD - V KRAJINĚ, které by měly vytvářet přirozený přechod tradiční skladby vesnického pozemku, kdy do krajiny jsou směřovány zahrady a sady a je zde vyloučena jakákoli výstavba*“. Z uvedené charakteristiky vyplývá, že plocha ZZ.k má vždy přímo navazovat na zastavěnou plochu bydlení a má s ní být funkčně propojena, tj. zahrada či sad má přiléhat k objektu bydlení. V případě dotčených pozemků však toto pravidlo není naplněno a plocha ZZ.k na žádnou plochu bydlení bezprostředně nenavazuje.

K neopodstatněnému zásahu do vlastnického práva navrhovatele na podkladě nového Územního plánu dojde i v důsledku nepřiměřeného rozšíření nadregionálních a lokálních prvků ÚSES oproti předchozímu stavu (viz předchozí výklad).

D) Nedostatečné vypořádání námitek navrhovatele

S ohledem na zcela nepřiměřený zásah do vlastnických práv navrhovatele návrhem nového Územního plánu podal navrhovatel dne 19. 9. 2023 a 13. 12. 2023 k návrhu Územního plánu k veřejnému projednání námítka podle § 52 odst. 2 stavebního zákona. Námítka navrhovatele byly pořizovatelem Územního plánu zamítnuty, kdy tento se s námitkami vypořádal na str. 12 až 14 v Textové části Územního plánu zpracované pořizovatelem v části B.2 oddíle 8/ pod názvem „*Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění*“.

Ke všem uplatněným námitkám navrhovatele pořizovatel v rámci odůvodnění jejich zamítnutí obdobně uvedl: „*Předkladatel námítka nevyužil zákonné možnosti připomínkování územního plánu ani ve fázi společného jednání ani ve fázi projednání zadání ÚP. Navrhovatel měl možnost zúčastnit se veřejného projednávání návrhu; této možnosti nevyužil.*“

Proti tomuto závěru pořizovatele se musíme výslovně ohradit, pořizovatel vytýká navrhovateli, že nevyužil zákonných možností obrany proti návrhu Územního plánu a tím zdůvodňuje nevyhovění

podaným námitkám. Tento názor pořizovatele je však v rozporu s procesem pořizování územního plánu a s procesními nástroji vlastníků nemovitostí dotčených návrhem územního plánu zavedenými stavebním zákonem. Až do etapy veřejného projednání návrhu územního plánu podle § 52 stavebního zákona, se veřejnost jednání o návrhu územního plánu neúčastní.

Vlastníci dotčených nemovitostí nemají při projednání návrhu zadání územního plánu (§ 47 stavebního zákona) zvláštní postavení, protože se ještě nenavrhuje žádné konkrétní řešení. Uplatněné připomínky a podněty nejsou pro pořizovatele závazné.

Veřejnost se neúčastní ani společného jednání o návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona. Návrh může být nyní variantní a je dále postupně hledáno a optimalizováno nejvhodnější řešení z hlediska ochrany veřejných zájmů (až návrh upravený na základě výsledků této etapy vstupuje do veřejného projednání s účastí veřejnosti na jednání).

Námitky mohou vlastníci dotčených nemovitostí tedy uplatnit až k návrhu územního plánu pro veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona. A až o námitkách, uplatněných do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu územního plánu, musí být rozhodnuto zastupitelstvem příslušné obce, na základě návrhu pořizovatele.

V daném případě tak navrhovatel mohl podat kvalifikované námitky vlastníka dotčených nemovitostí k návrhu Územního plánu Staré Bříšťě až v souvislosti s veřejným projednáním podle § 52 odst. 2 stavebního zákona. V souladu se zákonem tak navrhovatel učinil, podal námitky dne 19. 9. 2023 a rovněž k opakovanému veřejnému projednání dne 13. 12. 2023, a proto mělo být o jeho námitkách řádně a plnohodnotně rozhodnuto. Respektive pořizovatel Územního plánu měl námitky navrhovatele věcně posoudit tak, zda jim vyhoví a návrh Územního plánu upraví anebo dostatečně vysvětlit důvody jejich nevyhovění. Pořizovatel Územního plánu a následně odpůrce však této své zákonné povinnosti nedostály, když odůvodnily zamítnutí námitek navrhovatele v první radě tím, že navrhovatel nevyužil zákonné možnosti připomínkování Územního plánu ve fázi společného jednání a ve fázi projednání jeho zadání. Rovněž je pro věc zcela irrelevantní, zda se navrhovatel zúčastnil veřejného projednávání návrhu Územního plánu či nikoliv. Podstatné je, zda ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu Územního plánu, navrhovatel námitky podal, a tím tento zákonný požadavek beze zbytku naplnil.

Ve vypořádání námitek navrhovatele jsou konstatovány změny v novém Územním plánu oproti předchozímu stavu, které způsobují nerozporovaný zásah a omezení vlastnických práv navrhovatele, nikterak však není řešena nepřiměřenost a neopodstatněnost zásahu, jakož ani nejsou dostatečně vypořádány jednotlivé námitky navrhovatele věcně.

Jsme přesvědčeni, že námitky navrhovatele podané dne 19. 9. 2023 a 13. 12. 2023 k návrhu Územního plánu k veřejnému projednání nebyly dostatečně vypořádány, kdy jednotlivé námitky navrhovatele nebyly vypořádány zejména věcně a takový způsob vypořádání námitek v případě jejich zamítnutí je naprosto nedostačující.

E) Nedostatečné odůvodnění Územního plánu, nepřezkoumatelnost.

Na podkladě nového Územního plánu Staré Bříšťě dochází ke změnám v území oproti předchozímu stavu, kdy tyto změny zásadně omezují vlastnická práva navrhovatele.

Máme za to, že všechny změny provedené v novém Územním plánu, které se bezprostředně dotýkají Nemovitostí navrhovatele, nejsou odůvodněny buď vůbec nebo zcela nedostatečně.

Významné rozšíření umístění prvků ÚSES na Nemovitosti navrhovatele není v novém Územním plánu dostatečně odůvodněné, je zcela nepřiměřené, diskriminační a svévolné (blíže viz výklad k návrhovému bodu A)).

Změna funkčního zařazení pozemků parc. č. 306/1 a 306/3, dle které byly tyto pozemky vyjmuty z ploch zastavitelných BV - ploch bydlení - bydlení venkovské a nově zařazený do ploch nezastavitelných ZZ.k – ploch smíšeně nezastavěného území – zeleň sadů v krajině není v novém Územním plánu odůvodněna vůbec, je nepřiměřená, diskriminační a svévolná (blíže viz výklad k návrhovému bodu B)).

Vypořádání námitek navrhovatele podaných dne 19. 9. 2023 a 13. 12. 2023 k návrhu Územního plánu k veřejnému projednání v Textové části Územního plánu zpracované pořizovatelem v části B.2 oddíle 8/ pod názvem „Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění“ je rovněž dostatečně neodůvodněné a současně nezákonné (blíže viz výklad k návrhovému bodu D)).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti máme odůvodnění nového Územního plánu Staré Bříšťě za zcela nedostačující, nesrozumitelné a nepřezkoumatelné.

Důkazy:

- *Koordináční výkres Územního plánu Staré Bříšťě – návrh právního stavu po změně č. 1 z 2018;*
- *Koordináční výkres B1 Územního plánu Staré Bříšťě z 2/2024;*
- *Textová část Územního plánu Staré Bříšťě z 2/2024;*
- *Odůvodnění Územního plánu Staré Bříšťě z 2/2024;*
- *Textová část Územního plánu zpracovaná pořizovatelem B.2;*
- *Námítka k návrhu Územního plánu Staré Bříšťě podané dne 19. 9. 2023.*

Uvedené prokazuje, že nový Územní plán Staré Bříšťě má zcela reálné a závažné dopady na budoucí užívání Nemovitostí navrhovatele, povede k ukončení provozu zemědělské farmy navrhovatele a nemožnosti realizace jakýchkoliv stavebních záměrů na pozemcích parc. č. 306/1 a 306/3 ve vlastnictví navrhovatele. V důsledku změn v území na podkladě nového Územního plánu dojde k nepochybnému znehodnocení celkové plochy pozemků parc. č. 306/1 a 306/3 a ve svém souhrnu i k znehodnocení ostatních Nemovitostí navrhovatele, kde doposud provozoval zemědělskou farmu. Navrhovatel je tak novým Územním plánem zkrácen na svých právech, kdy je neoprávněně zasaženo zejména do jeho vlastnických práv k Nemovitostem.

Vzhledem k výše uvedenému tak máme za to, že nový Územní plán není v souladu s právními předpisy a pro svoji nezákonnost a rovněž nepřezkoumatelnost by měl být krajským soudem k tomuto návrhu zrušen.

Neboť změny v území provedené na podkladě nového Územního plánu se dotýkají poměrně velké lokality, kde se nacházejí dotčené Nemovitosti navrhovatele, a současně některé provedené změny nejsou ani zařazený do žádné konkrétní dílčí změny Územního plánu, proto návrh na zrušení není omezen jen na část Územního plánu, ale z opatrnosti návrh na zrušení podáváme vůči opatření obecní povahy č. 1/2024 jako celku, aby se předešlo nesrovnalostem v systémové a územní provázanosti přijatých i plánovaných změn v dané lokalitě.

VI.
Návrh výroku rozsudku

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti navrhovatel Ing. Vladimír Bartoš prostřednictvím svého právního zástupce navrhuje, aby Krajský soud v Českých Budějovicích vydal rozsudek, kterým tomuto návrhu na zrušení opatření obecní povahy vyhoví a zruší Územní plán Staré Bříště, vydaný formou opatření obecné povahy č. 1/2024 zastupitelstvem obce Staré Bříště dne 23. 9. 2024. Navrhovatel tedy navrhuje, aby Krajský soud v Českých Budějovicích vydal následující

rozsudek:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2024 – Územní plán Staré Bříště, vydané zastupitelstvem obce Staré Bříště dne 23. 9. 2024, s účinností ode dne 8. 10. 2024, se dnem právní moci tohoto rozsudku zrušuje.
- II. Odpůrce je povinen nahradit navrhovateli náklady řízení ve lhůtě 15 dnů od právní moci rozsudku.

JUDr. Martin Svoboda, Ph.D., advokát