



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců Mgr. Marcely Uhříčkové a Mgr. Karla Ulíka ve věci

navrhovatele: **Marco Cremonini**
bytem Bělocerkevská 1295/16, 100 00 Praha 10
zastoupený advokátem JUDr. Emilem Flegelem
sídlem K Chaloupkám 3170/2, 106 00 Praha 10

proti
odpůrci: **město Pyšely**
sídlem náměstí T. G. Masaryka 4, 251 67 Pyšely
zastoupený advokátem Mgr. Martinem Láníkem
sídlem Italská 1274/8, 120 00 Praha 2

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – územního plánu města Pyšely č. 1/2022
vydaného usnesením Zastupitelstva města Pyšely ze dne 30. 5. 2022, č. 1b-4b-2022,

takto:

- I. Opatření obecné povahy – územní plán města Pyšely č. 1/2022 vydaný usnesením Zastupitelstva města Pyšely ze dne 30. 5. 2022, č. 1b-4b-2022 – se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v rozsahu textového i grafického vymezení zastavitelné plochy PY 25.**
- II. Ve zbývajícím rozsahu se návrh zamítá.**
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah návrhu

1. Návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), podaným dne 20. 4. 2023, se navrhovatel domáhá zrušení v záhlaví označeného opatření obecné povahy (dále jen „napadený územní plán“) v rozsahu zastavitelných ploch PY 24 a PY 25.

2. Navrhovatel uvádí, že zastavitelná plocha PY 24 o rozloze 0,2217 ha se rozkládá na pozemku p. č. 366/40, který přes pozemní komunikaci sousedí s navrhovatelovým pozemkem p. č. 377/1. Zastavitelná plocha PY 25 o rozloze 0,1005 ha se rozkládá na východní části pozemku p. č. 369 a má společnou hranici s navrhovatelovým pozemkem p. č. 374, přičemž všechny zmiňované pozemky leží v k. ú. Pyšely. Obě plochy PY 24 a PY 25 byly napadeným územním plánem vymezeny jako zastavitelné a zařazeny do plochy B – bydlení s hlavním využitím pro bydlení v rodinných domech a široce vymezeným přípustným využitím.
3. Ke své aktivní procesní legitimaci navrhovatel uvádí, že jeho právní sféra je co do určení obou ploch PY 24 a PY 25 přímo dotčena, konkrétně „jde-li o výkon vlastnického práva navrhovatele (včetně od vlastnického práva odvozeného práva užívacího k pozemkům, popř. práva podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost). Přímé dotčení právní sféry navrhovatele je proto dáno z územního (blízkost ploch k pozemkům) i obsahového hlediska (věcné řešení zastavitelných ploch)“ [viz odst. (9) návrhu]. Dále má navrhovatel za to, že je oprávněn úspěšně rozporovat obsah dotčených částí územního plánu i co do porušení jednotlivých veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů, neboť taková možnost podle něj byla aprobována usnesením rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, publikovaným pod č. 3903/2019 Sb. NSS.
4. Navrhovatel předně namítá, že zařazení ploch PY 24 a PY 25 mezi zastavitelné plochy odporuje zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon o ZPF“). Napadený územní plán obě plochy pouze formálně převzal z předchozího územního plánu bez toho, aby správně vyhodnotil tzv. zpřísněný režim ochrany pozemků zařazených do I. a II. třídy ochrany ve smyslu § 4 a § 5 zákona o ZPF. Navrhovatel má za to, že měl být aplikován § 4 odst. 3 a 4 zákona o ZPF ve znění účinném od 28. 6. 2016, kdy bylo v § 4 odst. 4 tohoto zákona původní slovo „určen“ nahrazeno slovem „využít“. Tato změna měla dle navrhovatele za následek, že k převzetí předchozích zastavitelných ploch mohlo dojít jen tehdy, nezměnil-li se jakýkoli z jejich přípustných způsobů využití. Dle navrhovatele měl být v této věci aplikován zpřísněný režim posouzení podle § 4 odst. 3 zákona o ZPF, neboť v napadeném územním plánu došlo oproti předchozímu územnímu plánu k rozšíření využití ploch PY 24 a PY 25. Neaplikování zpřísněného režimu nebylo zdůvodněno a stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 22. 1. 2020, č. j. 166681/2019/KUSK, které převzetí ploch aprobovalo, bylo zatíženo vadou nepřezkoumatelnosti, jelikož neposuzovalo, jaké bylo dosavadní využití obou ploch. Pořizovatel i Krajský úřad Středočeského kraje nadto nesprávně posoudili nezbytnost zařazení dotčených ploch mezi plochy určené k odnětí ze zemědělského půdního fondu ve smyslu § 4 odst. 1 ve spojení s § 5 odst. 1 zákona o ZPF, když pro nezemědělské účely je nutno především využívat nezastavěné nebo nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území. Protože napadený územní plán neuvádí žádné věcné důvody pro zařazení obou ploch mezi zastavitelné, je nepřezkoumatelný, nezákonný a ve svém důsledku také neproporcionální.
5. Regulace ploch PY 24 a PY 25 dle navrhovatele také odporuje cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 23. 1. 2023 (dále jen „stavební zákon“). Plochy nelze jen mechanicky překlomit ze staré územně plánovací dokumentace do nové, nýbrž je nutno jejich převzetí zdůvodnit a v rámci toho vyhodnotit stávající využití zastavitelných ploch, což však pořizovatel neučinil. Úvahy ohledně vážení konkurujících si veřejných zájmů pak nelze nahradit pouhým přehledem veřejných zájmů.
6. Navrhovatel poukazuje též na to, že se na celé ploše PY 25 v době pořizování napadeného územního plánu nacházely chráněné druhy živočichů, konkrétně ůhýk obecný, ještěrka obecná a mravenci. Z pohledu ochrany přírody tak jde o cennou lokalitu s potenciálně významným vlivem na životní prostředí. Orgán ochrany přírody a krajiny však výskyt zvláště chráněných druhů živočichů zcela opomenul, a proto jsou podkladová stanoviska ze dnů 13. 11. 2018 a 29. 6. 2021 nezákonná, v rozporu se zásadou materiální pravdy a nepřezkoumatelná. Věcné řešení plochy PY 25 považuje navrhovatel za nezákonné a neproporcionální a má za to, že přinejmenším tato

plocha měla zůstat nezastavitelná. Navrhovatel též namítá, že nebyl řádně vyhodnocen vztah územně plánovací dokumentace k cílům ochrany životního prostředí na vnitrostátní úrovni a že mělo být zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

7. Rozhodnutí o námitkách navrhovatel pokládá rovněž za nezákonné, neboť jeho převážná část je pouze narativní. Dostatečný důvod pro převzetí zastavitelných ploch z předchozího územního plánu nelze spatřovat v tom, že to takto odsouhlasil dotčený orgán. Pořizovatel při vypořádání námitek rezignoval na svou povinnost projednat námitky směřující proti dílčím veřejným zájmům s dotčenými orgány, byť v rozhodnutí o námitkách tvrdil opak. Nedostatečné vypořádání námitek má dle navrhovatele za následek nepřezkoumatelnost napadeného územního plánu v rozsahu ploch PY 24 a PY 25.

Vyjádření odpůrce

8. Odpůrce s návrhem nesouhlasí a navrhuje jeho zamítnutí. Předně připomíná, že plocha PY 24 byla zařazena mezi zastavitelné území již v roce 2002 a plocha PY 25 v roce 2009. Rozvoj zastavitelného území v oblasti tedy je kontinuální. Dále rekapituluje proces přijímání napadeného územního plánu a konstatuje, že navrhovatel podal dne 6. 7. 2021 námitku N19 a dne 25. 2. 2022 námitku N32. Odpůrce uvádí, že zastavitelné území se v napadeném územním plánu nemění a že v době, kdy dotčené plochy byly zařazeny mezi zastavitelné, navrhovatel proti jejich zařazení ničeho nenamítal.
9. Území města se nachází na spojitém páse půd II. třídy ochrany, a jeho rozvoj tak je možné do značné míry zajistit pouze na půdách II. třídy ochrany. Také pozemky navrhovatele, které jsou v zastavitelné ploše, se nachází na půdách této třídy ochrany, přičemž sám navrhovatel inicioval v minulosti změnu územního plánu a postavil na půdách II. třídy ochrany dům. Plochy PY 24 a PY 25 mají podobný charakter jako navrhovatelovy pozemky. Odpůrce má za to, že udržitelný rozvoj území je veřejným zájmem, který může výrazně převyšovat nad zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. V tomto případě bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a odpůrce postupoval v souladu s ním. S odkazem na § 4 odst. 5 zákona o ZPF ve znění účinném od 1. 8. 2021 pak odpůrce argumentuje tím, že pokud byly plochy PY 24 a PY 25 zařazeny mezi zastavitelné již předchozím územním plánem, pak nebylo třeba dodatečně posuzovat důvody pro jejich odejmutí ze zemědělského půdního fondu. Ani jedna z těchto ploch navíc není vzhledem ke své ploše způsobilá k bytové výstavbě a ve vztahu k celé aglomeraci města jde o zábor nepatrný. Odpůrce má za to, že navrhovatel vznáší pouze zástupné argumenty, přičemž ve skutečnosti sleduje jen svůj soukromý zájem na zachování dosavadní míry soukromí a výhledů.
10. Dále odpůrce uvádí, že si vyžádal veškerá nezbytná stanoviska dotčených orgánů, která nebyl oprávněn měnit a v souladu s nimiž postupoval. Poukazuje též na zásadu zdrženlivosti soudů při přezkumu územních plánů a vyjadřuje přesvědčení, že zahrnutí ploch PY 24 a PY 25 mezi zastavitelné nepředstavuje exces v územním plánování. Požadavky dle § 18 a 19 stavebního zákona byly dle mínění odpůrce dodrženy a napadený územní plán splňuje veškeré obsahové náležitosti i z hlediska § 53 stavebního zákona. Odpůrce, resp. pořizovatel si také vyžádal nezbytná stanoviska i vyjádření za účelem vypořádání námitek navrhovatele. K navrhovatelovým námitkám N19 a N32 se odpůrce řádně vyjádřil.
11. Závěrem odpůrce rekapituluje, že plochy PY 24 a PY 25 byly zastavitelné již dle předchozího územního plánu, přičemž se jedná o zbylé plochy, které ještě nebyly při postupné zástavbě využity. Z hlediska přístupu a veřejné infrastruktury nebyl shledán žádný důvod, který by naplnění původní koncepce bránil. Území města leží na půdách II. třídy ochrany, a tak na půdách nižší třídy ochrany nelze zajistit dostatek zastavitelné plochy. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu s navrženými plochami souhlasil. Posouzení vlivů na životní prostředí zpracováváno nebylo, neboť to nebylo potřeba.

Další podání navrhovatele

12. V replice navrhovatel konstatuje, že v důsledku zrušení napadeného územního plánu v rozsahu ploch PY 24 a PY 25 by nedošlo k obnově stavu dle předchozího územního plánu, ale zůstala by zde normativní mezera („bílé místo“), protože má jeho návrh smysl a předchozí regulace není podstatná (v tomto kontextu poukazuje na bod 20 odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2020, č. j. 6 As 141/2019-64, publikovaného pod č. 4077/2020 Sb. NSS). Dále uvádí, že jeho pozemky byly zařazeny mezi zastavitelné před účinností zákona č. 41/2015 Sb., který zpřisnil podmínky pro odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu. Upřednostněný veřejný zájem je dle navrhovatele vždy třeba *in concreto* zdůvodnit. Odpůrce se své odpovědnosti za zákonnost napadeného územního plánu nemůže zříci odkazem na obsah závazných stanovisek. Na odůvodnění rozhodnutí o námitkách jsou kladeny stejné požadavky jako na správní rozhodnutí.
13. V reakci na výzvu soudu, aby svůj návrh doplnil o tzv. plausibilní tvrzení o tom, jak konkrétně byl napadenou částí územního plánu dotčen na svých subjektivních hmotných právech, navrhovatel dodal, že je mezujícím sousedem, přičemž již samotná skutečnost, že sousední plochy jsou kategorizovány jako zastavitelné s předpokládanou výstavbou, podle něj automaticky implikuje možné dotčení jeho práv. Přípustné využití ploch PY 24 a PY 25 v souladu s napadeným územním plánem může generovat zdroje různých imisí, přičemž jde konkrétně o imise omezující navrhovatelovo vlastnické právo v důsledku obtěžování hlukem, vibracemi, světlem či stíněním, vníkaním kouře, prachu, popílku, odpadních vod či zápachu, ale i nehmotné imise jako je obtěžování pohledem. Ve svém souhrnu jde o množinu potenciálních imisních zásahů, jež jsou kvantitativně i kvalitativně zcela odlišné od stavu, kdy by dotčené plochy zůstaly jako nezastavitelná součást zemědělského půdního fondu. Potencialita těchto imisí má za následek dotčení navrhovatelova vlastnického práva (vč. práva na nerušený výkon vlastnického práva) především co do individuální pohody bydlení a práva na příznivé životní prostředí v bezprostředním okolí. Možné dotčení práv navrhovatele přitom není pouze teoretické, hypotetické či příliš vzdálené, ale naopak bezprostřední, rozumně očekávatelné a reálné. V tomto kontextu odkazuje na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, a ze dne 21. 4. 2010, č. j. 8 Ao 1/2010-89, a znovu též na usnesení rozšířeného senátu č. j. 2 As 187/2017-264. Výběr pořizovatele a dotčených orgánů, které plochy a jakým způsobem budou zařazeny k zástavbě, ovlivňuje nejen vlastníky pozemků v dotčené ploše, ale i vlastníky pozemků okolních. To platí dle navrhovatele tím spíše v situaci, kdy je postup podle § 4 odst. 3 zákona o ZPF suspendován podle § 9 odst. 5 písm. e) téhož zákona a kdy se k závazným stanoviskům a námitkám k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, nepřihlíží (§ 89 odst. 2 stavebního zákona). V důsledku nepřipuštění námitek ohledně odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu by tak byla soudní ochrana navrhovatele zcela vyprázdněna.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

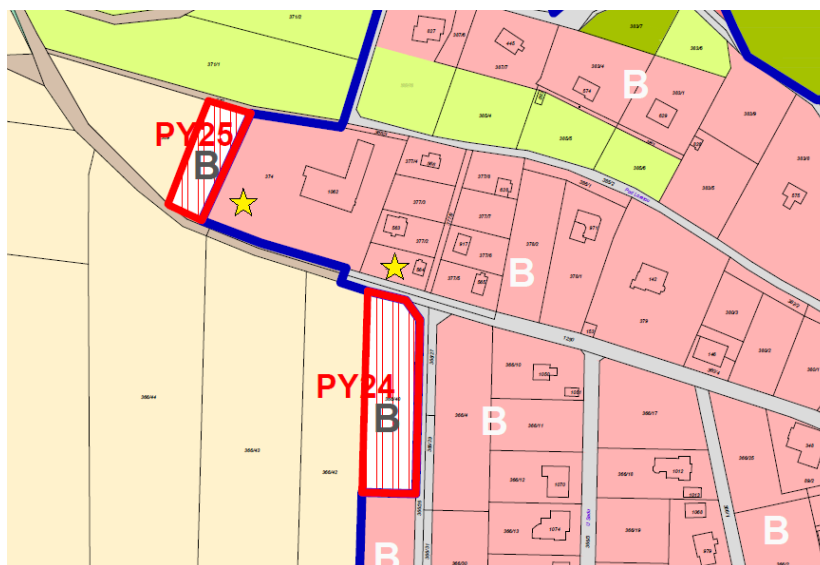
14. Soud se předně zabýval tím, zda je navrhovatel aktivně procesně legitimován k podání návrhu.
15. Podle § 101a odst. 1 věty první s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen.
16. Z citovaného ustanovení a z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, publikovaného pod č. 1910/2009 Sb. NSS, vyplývá jednoznačný požadavek, aby navrhovatel tvrdil zkrácení svých práv v důsledku vydaného opatření obecné povahy. Navrhovatel proto musí v první řadě tvrdit, že existují určitá jemu náležející subjektivní práva, která jsou opatřením obecné povahy dotčena, přičemž tvrzení o dotčení na hmotných právech navrhovatele musí být zároveň dostatečně konkrétní, nikoli pouze teoretické, hypotetické či příliš vzdálené (viz také nálezy Ústavního soudu ze dne 19. 7. 2022, sp. zn. IV. ÚS 2431/21).

17. V navrhovatelem odkazovaném usnesení ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, publikovaném pod č. 3903/2019 Sb. NSS, rozšířený senát Nejvyššího správního soudu připustil, že i navrhovatel – fyzická osoba se může úspěšně dovolat porušení právních předpisů, jejichž primárním účelem je ochrana veřejného zájmu, a to za předpokladu, že úprava obsažená v napadeném opatření obecné povahy skutečně negativně zasahuje do právní sféry navrhovatele. Vycházel přitom z toho, že aktivní procesní legitimace se zakládá myslitelným tvrzením o dotčení právní sféry navrhovatele, zatímco aktivní věcná legitimace je dána tehdy, je-li v řízení zjištěno, že právní sféra navrhovatele skutečně byla dotčena nezákonným opatřením obecné povahy. Pouze v případech, kdy je na první pohled zřejmé, že navrhovatelem namítané porušení veřejného zájmu se zcela míjí s jeho právní sférou, je namístě dospět k závěru o nedostatku aktivní procesní legitimace.
18. Vycházejí ze shora uvedených východisek soud shledal, že navrhovatel v této věci na výzvu soudu dostatečně doplnil svá tvrzení ohledně dotčení na jeho hmotných právech. Tvrzení navrhovatele o možném dotčení na právech soud zároveň pokládá za myslitelné a logické. Byly-li na pozemcích, jež těsně sousedí s pozemky navrhovatele, napadeným územním plánem vymezeny zastavitelné plochy, pak si lze představit, že by s plánovanou zástavbou související imise mohly nepříznivě zasáhnout do navrhovatelova vlastnického práva a pohody bydlení, jakož i do jeho práva na příznivé životní prostředí. Tvrzené dotčení na právu podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost však soud naproti tomu za myslitelné nemá, neboť toto obecné tvrzení nebylo ani na výzvu nijak konkretizováno, a soudu tak není vůbec zřejmé, zda a proč by navrhovatelovo podnikání (o němž soud není nic bližšího známo) mohlo být rozporovanou částí napadeného územního plánu jakkoli ovlivněno. Na celkový závěr soudu ohledně aktivní procesní legitimace navrhovatele k podání návrhu na zrušení napadeného územního plánu (jejíž existenci odpůrce v tomto soudním řízení ani nezpochybnul) nicméně naposledy řešené nemá žádný podstatný vliv.
19. V této věci byly splněny i ostatní podmínky řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy, mezi něž patří kromě aktivní procesní legitimace navrhovatele existence předmětu řízení, tj. opatření obecné povahy, a formulace závěrečného návrhu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008-34). O existenci napadeného územního plánu nebylo sporu a formulace petitu, jímž bylo navrženo zrušení napadeného územního plánu v rozsahu zastavitelných ploch PY 24 a PY 25, odpovídá ustanovení § 101a s. ř. s. Návrh byl také podán včas a obsahuje požadované náležitosti (§ 101b odst. 1 a 2 s. ř. s.).
20. Soud tedy přistoupil k věcnému posouzení návrhu, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání napadeného územního plánu (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Při rozhodování byl vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).

Podstatný obsah správního spisu

21. Zastupitelstvo odpůrce rozhodlo usnesením ze dne 3. 3. 2014, č. 3-1-2014, o pořízení napadeného územního plánu. Návrh zadání napadeného územního plánu byl zpracován v prosinci 2017 a schválen na zasedání zastupitelstva dne 16. 4. 2018. Navrhovatel vůči návrhu zadání neuplatnil žádnou připomínku. Ve schváleném zadání byla vyjádřena zásada, podle níž návrh územního plánu naváže na předchozí územní plán ve znění jeho změn č. 1-4 a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj s tím, že změny v rozsahu již vymezených zastavitelných ploch nejsou vyloučeny a naopak je umožněno prověření jejich vhodnosti, územního rozsahu a využití území. Jedním z cílů nového územního plánu mělo být vytvoření návrhu přiměřených zastavitelných ploch, při jejichž vymezování se mělo vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány. Nové zastavitelné plochy – mimo současně platnou dokumentaci – měly být vymezeny na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze za předpokladu přímé návaznosti na zastavěné území.

22. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci souhrnného vyjádření ze dne 22. 2. 2018, č. j. 014456/2018/KUSK, požadoval, aby v předloženém návrhu územního plánu byly nově navrhované plochy pro zábor zemědělského půdního fondu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách a aby podklady byly zpracovány v souladu s § 4 zákona o ZPF. Tentýž odbor nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA).
23. V září 2018 byl vypracován návrh územního plánu pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona. V něm byl pozemek p. č. 366/40 zařazen do návrhové plochy PY 24 pro bydlení (B) a východní část pozemku p. č. 369 do návrhové plochy PY 25 pro bydlení (B). Dle návrhu měla být koncepce rozvoje území obce založena mj. na tom, že k rozvoji budou využívány plochy vymezené předchozím územním plánem. Hlavní využití plochy B – bydlení bylo vymezeno jako bydlení v rodinných domech. Ve vztahu k zastavitelným plochám bylo v návrhu uvedeno, že z předchozího územního plánu ve znění jeho změn bylo převzato cca 76,5 ha a nově vymezeno bylo cca 11,5 ha území. Plocha PY 24 o výměře 0,2217 ha a plocha PY 25 o výměře 0,1005 ha byly převzaty z přechodního územního plánu (přičemž se nejednalo o plochy přestavby). Návrh územního plánu se hlásil k respektu k dříve vymezeným zastavitelným plochám, kontinuitě a očekávání vlastníků pozemků.



*Výřez z hlavního výkresu návrhu pro společné jednání
se soudem doplněným vyznačením navrhovatelových pozemků p. č. 377/1 a p. č. 374 (žlutou hvězdičkou)*

24. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci koordinovaného stanoviska ze dne 13. 11. 2018, č. j. 130633/2018/KUSK, uvedl, že jako orgán ochrany přírody a krajiny k návrhu územního plánu pro společné jednání nemá připomínky. Jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu však s návrhem nesouhlasil s odůvodněním, že současná rezerva ve využití zastavěných a zastavitelných ploch o rozsahu 163 parcel pro rodinné domy se jevila jako dostatečná na dalších 10 let a že z návrhu nebylo patrné, které plochy byly z předchozího územního plánu na základě přehodnocení vypuštěny. Navíc nebylo odůvodněno rozšíření rozvojových ploch o cca 11,5 ha nad rámec již vymezených zastavitelných ploch.
25. Společné jednání se uskutečnilo dne 23. 10. 2018. Navrhovatel vůči návrhu pro společné jednání neuplatnil žádné připomínky.
26. V reakci na stanoviska dotčených orgánů došlo k přepracování návrhu územního plánu, a to mj. tak, že byly redukovány rozvojové zastavitelné plochy na výměru 50,4567 ha a rozvojové plochy

přestavby na výměru 6,1346 ha, z čehož 47,7903 ha bylo převzato z předchozího územního plánu a 8,8010 ha bylo nově vymezeno. Plochy PY 24 a PY 25 zůstaly zachovány.

27. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, následně vydal změnové stanovisko ze dne 22. 1. 2020, č. j. 166681/2019/KUSK, v němž jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu souhlasil s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulkách v kapitole 4d, tj. i s nezemědělským využitím ploch PY 24 a PY 25, a to s odůvodněním, že došlo k podstatné redukci zastavitelných ploch přebíraných z předchozího územního plánu i ploch nově vymezovaných, což odpovídalo trendům demografického vývoje. Připomínku uplatnil pouze ve vztahu k ploše PY 42.
28. V návrhu pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona nedošlo, pokud jde o sporné plochy, k žádným podstatným změnám. Pozice a rozsah zastavitelných ploch vycházely z předchozího územního plánu. Plochy PY 24 a PY 25 zůstaly vymezeny jako zastavitelné pro bydlení v původní výměře (odpovídající výměře dle předchozího územního plánu) a spadaly do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.
29. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci koordinovaného stanoviska ze dne 29. 6. 2021, č. j. 067202/2021/KUSK, k návrhu pro veřejné projednání jakožto orgán ochrany přírody a krajiny neuplatnil žádné připomínky (a to ani k ochraně zvláště chráněných druhů živočichů). Jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že již v předchozí fázi udělil souhlas s celkovým záborem zemědělského půdního fondu ve výši 56,5913 ha a že uplatnil požadavek na zařazení lokality PY 42 do II. etapy výstavby podmíněné naplněním minimálně 80 % zbývajících rozvojových ploch města. Protože předložený návrh toto stanovisko a požadavek nereflektovalo, nemohl se dotčený orgán vyjádřit kladně.
30. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 30. 6. 2021 (v původním termínu 1. 12. 2020 se nekonalo z důvodu nepříznivé epidemiologické situace). Navrhovatel ve včasných námitkách zejména uváděl, že návrh neobsahuje důvody pro změnu funkčního využití plochy PY 25 a nezohledňuje výskyt chráněných druhů živočichů na dotčeném pozemku (tuhýka obecného, ještěrky obecné a mravenců). Měl za to, že se jedná o mimořádně cennou lokalitu a že v rozporu s veřejnými zájmy nebyly vyhodnoceny vlivy na životní prostředí. Potřebu vymezení plochy PY 25 jako plochy pro bydlení měl za nesrozumitelnou. Uváděl, že pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory ve stanoviscích dotčených orgánů navrhl využít plochy PY 24 a PY 25 k zástavbě pro rodinné bydlení, čímž mělo dle navrhovatele dojít k porušení § 2, § 3 či § 68 odst. 2 a 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. K využitelnosti plochy PY 25 pro bydlení se dle navrhovatele navíc nevyjádřil dotčený orgán. Navrhovatel měl za to, že ponechání ploch PY 24 a PY 25 v plochách pro bydlení bude představovat zásah do veřejného zájmu na ochranu chráněných druhů a půd nejvyšší třídy ochrany. Poukazoval na znění § 4 a § 5 zákona o ZPF a na to, že odejmutí zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany je možné pouze v případě existence jiného převažujícího veřejného zájmu. Namítal též nepřezkoumatelnost stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a upozorňoval na to, že tento orgán vydal dne 13. 11. 2018 nesouhlasné stanovisko k vyjímání půd I. a II. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu, které pořizovatel dle názoru navrhovatele nerespektoval. Navrhovatel namítl také porušení § 18, § 19, § 53 odst. 5 a § 55 odst. 4 stavebního zákona. Hodnověrné odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení dle navrhovatele v návrhu absentovalo. Měl za to, že by pozemky p. č. 369 a p. č. 366/40 v k. ú. Pyšely měly být navráceny do nezastavitelného území.
31. Pořizovatel (Městský úřad Pyšely) námitce navrhovatele nevyhověl s odůvodněním, že všechny dotčené orgány byly obeslány a orgán ochrany zemědělského půdního fondu s navrženými plochami souhlasil. Posouzení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno, neboť návrh územního plánu neobsahuje záměry, které by potřebu takového posouzení vyvolaly. Vyhodnocení veškerých námitek nadto ještě bude znovu zasláno dotčeným orgánům. Území odpovídající plochám PY 24 a PY 25 bylo vymezeno již v předchozím územním plánu a v obou případech se

jedná o zbylé plochy, které ještě nebyly při postupné zástavbě využity. Z hlediska přístupu a veřejné infrastruktury nebyl dán žádný důvod, který by bránil naplnění původní koncepce.

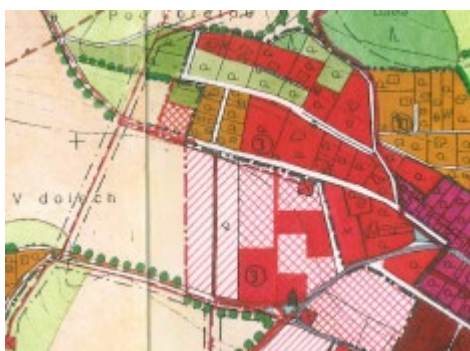
32. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, následně v rámci koordinovaného stanoviska ze dne 25. 11. 2021, č. j. 133879/2021/KUSK, jako orgán ochrany přírody a krajiny nevznesl k návrhu rozhodnutí o námitkách žádné připomínky. Jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu však konstatoval, že výsledek v několika případech představuje navýšení záboru zemědělského půdního fondu nad míru odsouhlasenou ve fázi společného jednání, přičemž bez vyhodnocení ploch navyšujících zábor ve smyslu § 4 zákona o ZPF nemůže k upravené verzi návrhu územního plánu uplatnit žádné stanovisko. Upozornil také na to, že dosud nebylo vypořádáno jeho negativní stanovisko k dokumentaci pro veřejné projednání.
33. Dne 8. 12. 2021 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal stanovisko č. j. 139154/2021/KUSK, jímž v části změnil své předchozí stanovisko ze dne 29. 6. 2021 (rekapitulované v odst. 29 tohoto rozsudku). Jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že souhlasí s nezemědělským využitím lokality PY 1 až PY 39 a dalších (ve stanovisku specifikovaných) lokalit s celkovým zábohem zemědělského půdního fondu o rozsahu 49,9744 ha v I. etapě a s nezemědělským využitím lokality PY 42 o rozsahu záboru ve výši 8,0191 ha ve II. etapě, a to na základě odůvodnění doplněného spolu se žádostí o změnu stanoviska.
34. V návrhu pro opakované veřejné projednání, které se uskutečnilo dne 3. 3. 2022, byly plochy PY 24 a PY 25 nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy, jež byly převzaty z předchozího územního plánu, přičemž byly v rámci etapizace výstavby zařazeny do I. etapy (do II. etapy byla zařazena pouze zastavitelná plocha PY 42).
35. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal k upravenému návrhu pro opakované veřejné projednání koordinované stanovisko ze dne 1. 3. 2022, č. j. 014546/2022/KUSK, v němž jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu uplatnil připomínku k vymezení plochy PY+1 jako zastavitelné. K dalším úpravám dokumentace neměl připomínky, neboť neměly negativní dopad na zemědělský půdní fond. Z hlediska vlivů na životní prostředí neměl k upravenému návrhu rovněž připomínky.
36. Navrhovatel uplatnil vůči návrhu pro opakované veřejné projednání námitky. Tvrdil, že z návrhu není zřejmé, proč jsou rozšiřovány plochy bydlení, ačkoli stávající nejsou vyčerpány. Poukazoval na nedostatek důvodů pro změnu funkčního využití plochy PY 25 a na výskyt chráněných druhů živočichů v této lokalitě. Opakoval, že nebyly vyhodnoceny vlivy na životní prostředí a že stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny ze dnů 13. 11. 2018 a 29. 6. 2021 nebyla dostatečně odůvodněna. Ve vztahu k vymezení ploch PY 24 a PY 25 navrhovatel považoval návrh za nepřezkoumatelný. Jeho námitkám však nebylo vyhověno, neboť se nedotýkaly změn učiněných před opakovaným veřejným projednáním. Veškerá nezbytná kladná stanoviska dotčených orgánů nadto byla opatřena.
37. Zastupitelstvo odpůrce usnesením ze dne 30. 5. 2022, č. 1b-4b-2022, vydalo napadený územní plán, který nabyl účinnosti dne 16. 6. 2022.
38. Pokud jde o grafickou část napadeného územního plánu, hlavní výkres zůstal ohledně ploch PY 24 a PY 25 oproti návrhu pro společné jednání nezměněn. Dle výkresu předpokládaných záborů půdního fondu se v těchto plochách nachází půdy II. třídy ochrany.
39. Textová část výroku řadí plochy PY 24 a PY 25 mezi zastavitelné plochy pro bydlení (B) s hlavním využitím pro bydlení v rodinných domech. Dle odůvodnění napadeného územního plánu byla sledována snaha o převzetí rozvojových záměrů z předchozího územního plánu ve znění jeho změn č. 1-4. Celkem byly z předchozího územního plánu převzaty rozvojové plochy o výměře 52,9458 ha a nově byly vymezeny rozvojové plochy o výměře 7,7465 ha. Mezi převzaté plochy dle odůvodnění patří i plocha PY 24 o výměře 0,2217 ha a plocha PY 25 o výměře 0,1005 ha, jejichž výměry

odpovídají zastavitelným plochám dle předchozího územního plánu a v nichž se nachází zemědělský půdní fond (půdy II. třídy ochrany). Napadený územní plán se hlásí ke kontinuitě a legitimnímu očekávání vlastníků a vychází z toho, že urbanizace nastává postupně a příprava i realizace zástavby vyžaduje čas.

40. V rozhodnutí o námitkách odpůrce reagoval na navrhovatelovy námitky N19 a N32 způsobem rekapitulovaným výše v odst. 31 a 36 tohoto rozsudku.

Průběh ústního jednání před soudem

41. Účastníci při jednání setrvali na svých procesních stanoviscích. Odpůrce nad rámec dosavadních písemných vyjádření dodal, že sporné území není z pohledu zemědělského využití nijak cenné, přiléhá k infrastruktuře a logicky navazuje na zástavbu. Odůvodnění závazných stanovisek dotčených orgánů dle názoru odpůrce ob stojí. Sporné území je vhodné pro rozvoj obce. Odpůrce měl za to, že navrhovateli ani nejde o ochranu zemědělského půdního fondu, ale o jeho vlastní zájem. Z důvodu, jež odpůrce nepovažuje za zcela mravný, navrhovatel nepřiměřeně zasahuje do vlastnických práv jiných vlastníků.
42. Soud v souladu s § 52 odst. 1 s. ř. s. provedl dokazování informativními výpisy z katastru nemovitostí, z nichž zjistil současné umístění pozemku p. č. 369 (plocha PY 25) a pozemku p. č. 366/40 (plocha PY 24) v k. ú. Pyšely, jakož i to, že jde o nezastavěnou ornou půdu.
43. Dále soud provedl dokazování pro věc podstatnými částmi předchozího územního plánu odpůrce a jeho změn, které si dodatečně vyžádal, neboť potřeba jejich provedení s ohledem na formulaci prvního návrhového bodu vyplynula z obsahu soudního spisu.
44. Z obecně závazné vyhlášky odpůrce č. 1/2002, kterou byla vyhlášena závazná část územního plánu z roku 2002 a která nabyla účinnosti dne 19. 8. 2002, soud zjistil, že v jejím čl. 7 byla vymezena plocha „3 – venkovské bydlení“ s hlavním využitím pro bydlení v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím. Z čl. 34 téže vyhlášky vyplynulo, že zastavitelné území a jeho hranice byly vymezeny k zastavění ve dvou etapách návrhového a výhledového období. Z hlavního výkresu územního plánu z roku 2002 je zřejmé, že území odpovídající nynější ploše PY 24 bylo zahrnuto mezi zastavitelné, zatímco území odpovídající nynější ploše PY 25 nikoli (což odpovídá také tvrzením odpůrce). Současně je z tohoto výkresu patrné, že navrhovatelovy pozemky byly zčásti zastavitelné a zčásti nikoli.



Výřez z hlavního výkresu územního plánu z roku 2002

45. Z textové části změny č. 1 územního plánu z roku 2002, která nabyla účinnosti dne 3. 8. 2004, soud zjistil, že se tato změna dotkla pozemků navrhovatele p. č. 374 a 386/3 v k. ú. Pyšely, které byly řešeny v rámci plochy č. 8, přičemž změna spočívala v umožnění zástavby na těchto pozemcích v rozsahu dvou rodinných domů (viz str. 12). Nový zábor zemědělského půdního fondu o rozsahu 0,29 ha se nicméně týkal pouze pozemku p. č. 374, a nikoli též pozemku p. č. 386/3 (viz str. 21), což odpovídá tomu, že druhý z uvedených pozemků byl zcela zastavitelný již před změnou č. 1 (viz výřez z hlavního výkresu územního plánu z roku 2002) a jeho zahrnutí do změnové plochy

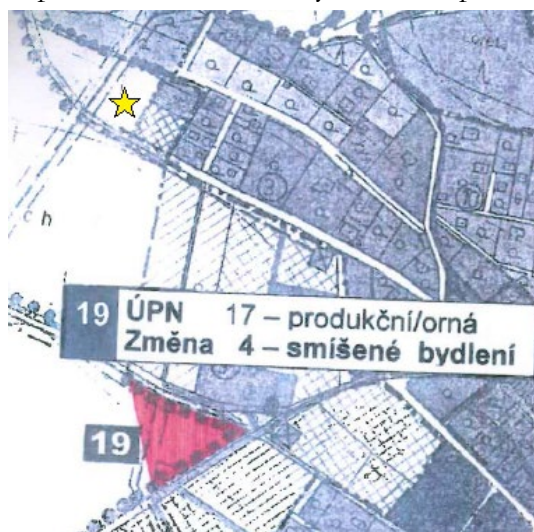
č. 8 tak podle všeho bylo opodstatněno tím, že na oba řešené pozemky měl nově explicitně dopadat limit zástavby dvěma rodinnými domy. Pozemek p. č. 374 byl změnou č. 1 zároveň zařazen mezi plochy venkovského bydlení (viz str. 21).

46. Z hlavního výkresu ke změně č. 1 (který byl soudu předložen pouze v elektronické podobě, neboť listinná podoba se nedochovala) je patrné, že území odpovídající dnešní ploše PY 24 (a současněmu pozemku p. č. 366/40) nebylo touto změnou dotčeno a již před ní bylo zahrnuto mezi zastavitelná území (což je v souladu s hlavním výkresem územního plánu z roku 2002). Zároveň grafická část koresponduje s textovou v tom, že změnová plocha č. 8 se dotýkala dvou parcel. Z grafické části je současně patrné, že změnová plocha č. 8 byla zakreslena tak, že nezasahovala do v její blízkosti vedoucího ochranného pásma vysokého napětí. Textová i grafická část změny č. 1 svědčí o tom, že území odpovídající dnešní ploše PY 25 nebylo před ani po změně č. 1 zastavitelné (což koresponduje s tvrzeními odpůrce).



*Výřez z hlavního výkresu ke změně č. 1
se soudem doplněným vyznačením pozemků p. č. 366/40 (zeleně) a p. č. 369 (oranžově)*

47. Z textové části změny č. 2 soud zjistil, že tato změna se sice dotkla ploch v 25 lokalitách k. ú. Pyšel a Zaječic, nikoli však lokalit odpovídajícím dnešním plochám PY 24 a PY 25 (zejména se neměla dotknout navrhovatelova pozemku p. č. 374). Z grafické části změny č. 2 je seznatelné, že sporná území měla zůstat beze změny. Grafická část nicméně chybně vyznačila předchozí zastavitelnost navrhovatelova pozemku p. č. 374 tak, že z ní část (bez opory v části textové) vyňala, a to tím způsobem, že území v místě navrhovatelových pozemků zakreslila shodně, jako tomu bylo v hlavním výkresu územního plánu z roku 2002, tedy nevzala v potaz změnu č. 1.



*Výřez z hlavního výkresu ke změně č. 2
se soudem doplněným vyznačením části navrhovatelova pozemku p. č. 374 (žlutou hvězdičkou)*

48. Z textové části změny č. 3 předchozího územního plánu z roku 2002 pak v rozporu s tvrzeními odpůrce uvedenými v jeho vyjádření ze dne 15. 5. 2023 vyplynulo, že předmětem této změny vůbec nebyla jakákoli další část pozemku navrhovatele p. č. 374 (jehož se dotkla již změna č. 1) a zejména ani jakákoli část pozemku p. č. 369 (odpovídající dnešní ploše PY 25), resp. že tato změna se sporného území (dnešní plochy PY 25) vůbec neměla týkat. To je patrné zejména z výčtu parcel odnímaných změnou č. 3 ze zemědělského půdního fondu na str. 21-24 textové části změny č. 3, v němž pozemky nacházející se ve sporném území nejsou obsaženy. Odkazovala-li přitom starostka odpůrce ve svém vysvětlujícím sdělení ze dne 10. 7. 2023 na změnovou plochu Z3/1-5, kterou údajně měl být měněn územní rozsah plochy pro bydlení ve sporném území (dnešní ploše PY 25), pak jí soud nemohl dát za pravdu, neboť dle textové části změny č. 3 se v této ploše měly nacházet pozemky p. č. 618/1, 618/2, 618/3, 618/4, 618/8, 618/9, 618/10 a 618/11.
49. Zejména pak je z hlavního výkresu – průhledky se změnou č. 3 zřejmé, že se změna č. 3 pozemků p. č. 374 a p. č. 369 vůbec neměla dotknout a že plocha Z3/1-5 leží v jiné části města (po upozornění ze strany soudu ostatně starostka odpůrce své pochybení ve sdělení ze dne 12. 7. 2023 výslovně uznala). Současně z téhož výkresu (v souladu s dřívějšími verzemi územně plánovací dokumentace) plyne, že území odpovídající dnešní ploše PY 24 bylo již před změnou č. 3 zastavitelné a spadalo do plochy pro venkovské bydlení s tím, že bylo určeno k zastavění ve druhé etapě (výhledovém období 2020). Dále je pak nutno poukázat na to, že – byť změna č. 3 lokalitu v okolí dnešní plochy PY 25 měla ponechat netknutou – tak v grafické části (bez jakékoli opory v části textové) území s pozemky navrhovatele p. č. 374 a p. č. 386/3 sice v souladu se změnou č. 1 zakresluje jako zastavitelné (a v tomto ohledu tedy napravuje nepřesnosti grafické části změny č. 2), ale současně ho na rozdíl od změny č. 1 zakresluje tak, že zasahuje až do ochranného pásma vedení vysokého napětí.



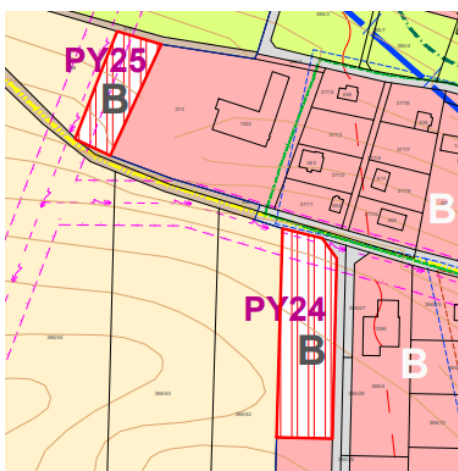
Výřezy z hlavního výkresu – průhledky se změnou č. 3 (nalevo změnou nedotčené sporné území s mlčky posunutou hranicí zastavitelnosti, napravo pro věc nepodstatná plocha Z3/1-5)

50. Z textové části změny č. 4, která nabyla účinnosti dne 9. 10. 2015, vyplynulo, že tato změna se rozsahu zastavitelnosti území v místě dnešních ploch PY 24 a PY 25 nedotkla. V koordinačním výkresu po změně č. 4 byl rozsah zastavitelnosti ve sporných územích vyznačen shodně, jako tomu bylo ve změně č. 3. Vyznačeno zde bylo zastavěné území k 1. 1. 2015 modrou čarou, a to tak, že území odpovídající ploše PY 24 zastavěno nebylo (ale bylo zastavitelné) a hranice zastavěnosti kopírovala západní hranici pozemku p. č. 374, byť ta byla nadále ve výkresu posunuta až do poloviny ochranného pásma vedení vysokého napětí.



Výřez z koordinálního výkresu po změně č. 4

51. Výsledky dokazování lze shrnout tak, že území odpovídající dnešní ploše PY 24 (tj. pozemek p. č. 366/40) bylo zahrnuto mezi zastavitelné již předchozím územním plánem z roku 2002 ve znění jeho změn č. 1-4, přičemž bylo vymezeno jako plocha pro venkovské bydlení. Pozemek navrhovatele p. č. 374 byl v celém rozsahu zahrnut mezi zastavitelné území změnou č. 1 předchozího územního plánu, ačkoli byla v grafické části změny č. 2 chybně a bez opory v části textové jeho západní část zakreslena tak, jako by nebyla zastavitelná. Pozemek p. č. 369 ani zčásti v zastavitelném území zahrnut nebyl, a to ani po změně č. 3, na niž mylně odkazoval odpůrce, neboť změna č. 3 se sporného území vůbec neměla dotknout, byť v grafické části bez jakékoli opory v části textové byla nepřesně západní hranice pozemku p. č. 374 a s tím spojená hranice zastavitelnosti vyznačena tak, že zasahovala až do ochranného pásma vedení vysokého napětí, a tedy vně pozemku navrhovatele p. č. 374. Tuto nepřesně vymezenou hranici zastavitelnosti pak převzala i grafická část změny č. 4. Hranice zastavitelnosti i zastavěnosti přitom po změně č. 4 vedla ve sporné lokalitě v totožném místě, což rovněž svědčí o tom, že dosud nezastavěný pozemek p. č. 369 ani zčásti neměl být zahrnut v zastavitelném či zastavěném území (pouhá nepřesnost zakreslení přitom z pozemku zastavitelný nečiní, pokud k tomu chybí opora v textové části).
52. Pro přehlednost soud níže připojuje výřez z koordinálního výkresu napadeného územního plánu, který hranici zastavitelnosti v místě sporné plochy PY 25 (obdobně jako v grafické části změn č. 3 a 4 předchozího územního plánu z roku 2002) vymezil – patrně ve snaze o zachování kontinuity – v polovině ochranného pásma vedení vysokého napětí.



Výřez z koordinálního výkresu napadeného územního plánu

53. Dokazování navrhovatelem předloženým seznamem chráněných druhů živočichů, jež by se dle nálezové databáze Agentury ochrany přírody a krajiny měly nacházet na pozemku p. č. 369 (ploše PY 25), ani související mapkou soud neprováděl. Takové dokazování by bylo s ohledem na existenci jiných důvodů pro zrušení napadeného územního plánu v rozsahu vymezení plochy PY 25 nadbytečné.

Posouzení věci krajským soudem

54. Navrhovatel tvrdí, že plochy PY 24 a PY 25 neměly být pouze formálně převzaty z předchozího územního plánu do napadeného územního plánu jako zastavitelné bez toho, aby bylo vyhodnoceno a zdůvodněno naplnění předpokladů pro odejmutí zemědělské půdy II. třídy ochrany podle § 4 odst. 3 zákona o ZPF, přičemž za rozhodující má znění zákona účinné od 28. 6. 2016.
55. Pokud jde o rozhodnou právní úpravu, soud navrhovateli nedává za pravdu. Pravidlo přezkoumání opatření obecné povahy podle skutkového a právního stavu ke dni jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.) dopadá i na stanoviska dotčených orgánů, a to jak z hlediska nutnosti jejich existence, tak i z hlediska jejich obsahu a formálních náležitostí. Není-li změna právní úpravy, která nabyla účinnosti v průběhu procesu pořizování územně plánovací dokumentace, doprovázena intertemporálními pravidly, uplatní se totiž ve vztahu k procesním i hmotněprávním otázkám princip nepravé retroaktivity (viz zejména rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 5. 2016, č. j. 10 As 250/2015-92). To ve vztahu k procesním otázkám znamená okamžitý účinek nových procesních pravidel. Pokud jde o aspekty hmotněprávní (v nyní posuzovaném případě o zásadu ochrany zemědělského půdního fondu jako hlediska pro posouzení návrhu územního plánu), je rozhodná ta právní úprava, která je účinná v době, kdy je o její aplikaci závazně (konstitutivně) rozhodováno ve vztahu k dotčeným subjektům. Právě tímto okamžikem totiž ve sféře výkonu veřejné moci správními orgány dochází ke vzniku (změně či zániku) právních vztahů. Jak v obdobné situaci (byť k jiné novele zákona o ZPF) konstatoval Nejvyšší správní soud v bodě [32] rozsudku ze dne 22. 1. 2021, č. j. 1 As 161/2019-56, publikovaného pod č. 4157/2022 Sb. NSS, „[n]estanozí-li právní úprava jinak, musí i správní orgány při vydávání rozhodnutí nebo opatření obecné povahy vycházet ze skutkového a právního stavu ke dni vydání takového aktu. Došlo-li proto v průběhu pořizování územního plánu ke změně právní úpravy pro její posouzení z hlediska jednoho z chráněných veřejných zájmů (zde ochrana ZPF), musí pořizovatel ve spolupráci s příslušným dotčeným orgánem zajistit, že připravovaná územně plánovací regulace bude v souladu s právní úpravou účinnou ke dni jejího vydání.“
56. V období od 1. 4. 2015 do 27. 6. 2016 zákon o ZPF stanovil, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 3), a že odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich *určení* (§ 4 odst. 4).
57. V období od 28. 6. 2016 do 31. 7. 2021 zákon o ZPF v § 4 odst. 4 stanovil, že odstavec 3 tohoto ustanovení se nepoužije při posuzování těch ploch a koridorů, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich *využití*.
58. Během pořizování napadeného územního plánu byl § 4 zákona o ZPF s účinností od 1. 8. 2021 novelizován zákonem č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona (dále jen „zákon č. 284/2021 Sb.“) tak, že do něj byly vloženy nové odstavce 4 a 5. To vše bez toho, aby bylo v přechodných ustanoveních zákona č. 284/2021 Sb. stanoveno, že by i po nabytí nové právní úpravy mělo být při posuzování ploch, které byly obsaženy v dosavadní územně plánovací dokumentaci, vycházeno z dosavadních právních předpisů. Takové přechodné ustanovení neobsahuje ani čl. XV zákona č. 284/2021 Sb., jenž stanovuje toliko pravidla pro souhlasy s odnětím zemědělské půdy podle § 9 zákona o ZPF. Nutno dodat, že ani předchozí novely (zákon č. 41/2015 Sb. nebo č. 184/2016 Sb.) neobsahovaly na věc dopadající přechodná ustanovení, z nichž by plynulo, že by v této věci mělo být postupováno podle jiného znění zákona

o ZPF než toho, který byl účinný v době vydání napadeného územního plánu, tj. ke dni 30. 5. 2022. V situaci absence přechodných pravidel je proto třeba vycházet ze znění zákona o ZPF po jeho novelizaci zákonem č. 284/2021 Sb.

59. Podle § 4 odst. 3 zákona o ZPF v rozhodném znění *zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*
60. Podle § 4 odst. 5 věty druhé téhož zákona se však odstavec 3 *nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci.*
61. Dle právní úpravy účinné od 1. 4. 2015 do 31. 7. 2021 bylo v situacích, kdy se tzv. překlápěla plocha z platné územně plánovací dokumentace do nově připravované, rozhodující to, zda nedocházelo ke změně využití překlápěné plochy ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Novelizace zákonem č. 184/2016 Sb. účinná od 28. 6. 2016 přitom dle názoru soudu byla toliko technická a cílila na to, aby byl pro právní předpisy cizí pojem *určení* plochy dán do souladu s právními předpisy užívaným pojmem *využití* plochy, resp. území.
62. Novelizace provedená zákonem č. 284/2021 Sb. naproti tomu pravidla pro tzv. překlápění ploch rozvolnila, když za rozhodující nadále nepovažuje to, zda zůstává zachován konkrétní způsob využití dotčené plochy, nýbrž pouze to, zda dochází k překlopení plochy, která již v minulosti byla zařazena mezi zastavitelné, a tedy i odňata ze zemědělského půdního fondu, opětovně na plochu zastavitelnou. To, jaké bylo a bude konkrétní funkční využití překlápěné plochy, pro účely aplikace věty druhé § 4 odst. 5 zákona o ZPF nadále není určující. Zákonodárce tak dává najevo, že plochy jednou již řádně odňaté ze zemědělského půdního fondu za účelem jejich zastavění, může pořizovatel územně plánovací dokumentace ponechat v zastavitelných bez toho, aby bylo nutné o jejich odnětí opakovaně rozhodovat. Argumentace navrhovatele, vycházející ze znění § 4 odst. 3 a 4 zákona o ZPF účinného do 31. 7. 2021 a založená na tom, že funkční využití i konkrétní regulativy překlápěných ploch musí být identické, tak za rozhodné právní úpravy ztrácí jakékoli opodstatnění.
63. Soud si je nicméně vědom toho, že Ministerstvo životního prostředí vydalo podle § 17 odst. g) zákona o ZPF (mj.) k výkladu a aplikaci věty druhé § 4 odst. 5 zákona o ZPF společný metodický výklad odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu č. ZP10/2022 k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „výklad č. ZP10/2022“). Ten vstoupil v účinnost dne 30. 9. 2022, a proto jej orgán ochrany zemědělského půdního fondu ani odpůrce nemohli jakkoli zohlednit. Dle výkladu č. ZP10/2022 „[p]ro aplikaci druhé věty ustanovení § 4 odst. 5 zákona je zásadní, že se vztahuje pouze na posuzování již vymezených ploch v platné ÚPD (...posuzování ploch vymezených...) při takzvaném překlápění do nově připravované ÚPD. Jedná se o plochy, u kterých nemá dojít ke změně parametrů vymezené plochy (změna funkčního využití či plošného rozsahu), neboť v případě změny vymezené plochy se již fakticky jedná o plochu novou, a nikoliv o případ posuzování vymezené plochy. Dojde-li ke změně parametrů vymezené plochy, je potřeba aplikovat ustanovení § 4 odst. 3 zákona. V souladu s výše uvedeným lze konstatovat, že druhou větu ustanovení § 4 odst. 5 zákona lze aplikovat pouze v případě, kdy nedošlo ke změně parametrů posuzované plochy při takzvaném překlopení z platné ÚPD do nově připravované ÚPD. V případě změny parametrů posuzované plochy oproti parametrům plochy obsažené v platné ÚPD či v případě plochy územní rezervy, která bude v nové ÚPD vymezena např. v zastavitelných plochách, bude nutno aplikovat ustanovení § 4 odst. 3 zákona. Druhá věta daného ustanovení neumožňuje jiný výklad, neboť by jakýkoliv jiný výkladový přístup k danému ustanovení předpokládal situaci, kdy by při návrhu zastavitelné plochy na nejekvalitnější půdě zařazené do I. či II. třídy ochrany dle BPEJ neproběhlo posouzení, zda v souladu s § 4 odst. 3 zákona jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF, a to přestože plocha dříve nebyla předmětem posouzení ze strany orgánu ochrany ZPF. Takový postup by bezpochyby představoval zásadní rozpor se smyslem a účelem zákona.“

64. Zdejší soud s výkladem č. ZP10/2022, který podporuje argumentaci navrhovatele, nesouhlasí. V něm provedená interpretace věty druhé § 4 odst. 5 zákona o ZPF totiž v zákoně nemá oporu. Ministerstvo svůj výklad založilo na formulaci „posuzování ploch vymezených“ a zcela opomenulo navazující slovní spojení „jako zastavitelných“. Výklad ministerstva by mohl obstát za předpokladu, že by věta druhá § 4 odst. 5 zákona o ZPF zněla: „*Odstavec 3 nepoužije při posuzování ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci*“. Avšak v situaci, kdy zákonodárce (bez vysvětlení v důvodové zprávě) opouští původní koncepci založenou na shodě ve využití ploch a nahrazuje ji shodou v zastavitelnosti, se soud s výkladem ministerstva nemůže ztotožnit. Výklad č. ZP10/2022 by mohl obstát za staré právní úpravy, nikoli však za nové, která žádný prostor pro posuzování shody v parametrech funkčního využití plochy či jejích prostorových regulativů nedává. Také související § 9 odst. 5 písm. e) zákona o ZPF v aktuálním znění přitom koresponduje s větou druhou § 4 odst. 5 téhož zákona, neboť podle něj se při rozhodování o záměru nepoužije § 4 odst. 3, *jedná-li se o záměr na zastavitelné ploše nebo ploše územní rezervy vymezené v platném územním plánu*. Vzhledem k tomu, že citované ustanovení § 9 odst. 5 písm. e) zákona o ZPF bylo v obdobném znění obsaženo v § 9 odst. 5 písm. c) a později písm. e) zákona o ZPF v období od 1. 4. 2015 do 31. 7. 2021 (tehdy formulace zněla: *Při rozhodování o záměru se nepoužije § 4 odst. 3, jedná-li se o záměr na zastavitelné ploše vymezené v platném územním plánu*), lze mít za to, že věta druhá nově vloženého § 4 odst. 5 měla za cíl odstranit rozpornost právní úpravy a jasně stanovit, že rozhodující pro tzv. překlápění ploch je pouze kritérium dosavadní i budoucí zastavitelnosti. Není přitom úkolem soudu hodnotit, nakolik je nová právní úprava rozumná a zda by nebylo vhodnější, přijal-li by zákonodárce úpravu korespondující s výkladem č. ZP10/2022, resp. zachoval-li by právní úpravu předchozí, neboť tím by se soud pasoval do role normotvůrce a to mu nepřísluší. Zákonodárce si nicméně problematičnost nového ustanovení § 4 odst. 5 zákona o ZPF sám uvědomil a zákonem č. 149/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon č. 149/2023 Sb.“), ho s účinností od 1. 1. 2024 bez náhrady ruší s odůvodněním, že se jedná o tzv. poslanecký přílepek, jehož „*cílem pravděpodobně bylo zakotvit výjimku z povinnosti poměřovat veřejné zájmy při navrhování zboru nejekvalitnější zemědělské půdy (I. a II. třídy kvality). Pro takové řešení však neexistuje žádný věcný důvod z pohledu ochrany zemědělské půdy*“ (viz důvodovou zprávu k zákonu č. 149/2023 Sb.).
65. Vycházeje ze shora uvedeného soud dospěl k závěru, že podmínky pro tzv. překlápění plochy PY 24 podle § 4 odst. 5 věty druhé zákona o ZPF v této věci byly dány. Jak vyplynulo z provedeného dokazování, území odpovídající dnešnímu pozemku p. č. 366/40 v k. ú. Pyšely, který tvoří plochu PY 24, bylo zahrnuto mezi zastavitelné území již předchozím územním plánem odpůrce z roku 2002 (a zůstalo tomu tak i po změnách č. 1-4). Odpůrce proto mohl toto území zachovat v napadeném územním plánu zastavitelné, přičemž nebylo zapotřebí aplikovat ve vztahu k ploše PY 24 ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ZPF a posuzovat, zda jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu.
66. Navrhovatelova výtká, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu ve svém stanovisku ze dne 22. 1. 2020 aproboval tzv. překlápění plochy PY 24 bez toho, aby se zvláště zabýval dosavadním využitím této plochy, je v situaci, kdy konkrétní parametry dosavadního a budoucího využití plochy nebyly podstatné, lichá. Navrhovatel nadto nereflektuje, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu se k věci kladně vyjádřil ještě i v pozdějších stanoviscích ze dnů 8. 12. 2021 a 1. 3. 2022, proti nimž však navrhovatel nijak nebrojí.
67. Nad rámec nutného odůvodnění soud dodává, že území odpovídající ploše PY 24 bylo v předchozím územním plánu zařazeno v ploše pro venkovské bydlení, přičemž na základě srovnání regulativů pro takovou plochu dle čl. 7 obecně závazné vyhlášky odpůrce č. 1/2002 ve znění pozdějších změn č. 1-4 a regulativů pro plochu bydlení (B) dle napadeného územního plánu je patrné, že se jedná o plochy obsahově podobné (byť ne zcela identické). Podstatou jejich hlavního využití je bydlení v rodinných domech a mezi jejich přípustné využití shodně patří parkování či individuální (rodinná) rekreace. Podmínky pro využití plochy k umístění provozoven

a živností byly v napadeném územním plánu dokonce zpřísněny oproti předchozímu územnímu plánu, který maloobchod, stravování, nevýrobní služby, zahradnictví, ubytovací zařízení či drobné stavby s hospodářskou funkcí řadil mezi přípustné, zatímco napadený územní plán provozovny, živnosti, občanskou vybavenost i infrastrukturu řadí mezi podmíněčně přípustné. Obsahový rozdíl jdoucí nad rámec původních regulativů lze spatřovat v přípustnosti veřejných prostranství a veřejné zeleně včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru, nicméně takové využití nebylo explicitně vyloučeno ani předchozím územním plánem z roku 2002 a navíc v něm nelze spatřovat významné negativní dotčení zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu. Za těchto okolností soudu nevznikly – ani v situaci, kdy bylo nutné aplikovat z věcného hlediska problematickou právní úpravu – jakékoli pochybnosti o tom, že by tzv. překlopení zastavitelné plochy bylo v zásadním rozporu s ochranou zemědělského půdního fondu (o situaci, kdy by dřívější zastavitelná plocha pro bydlení byla překlápěna na zastavitelnou plochu pro výrobu apod., zde nešlo).

68. Napadený územní plán však z hlediska neaplikování § 4 odst. 3 zákona o ZPF neobstojí ve vztahu k ploše PY 25. Z provedeného dokazování vyplynulo, že tato plocha, kterou napadený územní plán vymezil na východní části pozemku p. č. 369 v k. ú. Pyšely, nebyla v odpovídajícím rozsahu vůbec vymezena jako zastavitelná předchozím územním plánem. Tvrzení odpůrce, že k tomu došlo změnou č. 3 předchozího územního plánu (kdy měla být současně mezi zastavitelné plochy zařazena i část navrhovatelova pozemku p. č. 374), bylo vyvráceno tím, že dle textové části změny č. 3 pozemky p. č. 369 ani p. č. 374 (či jejich části) nebyly předmětem této změny a že i dle hlavního výkresu - průhledky se změnou č. 3 se tato změna sporné lokality PY 25 vůbec neměla dotknout. V dotčené lokalitě totiž nebylo vyznačeno jakékoli šrafování odpovídající dle legendy změně č. 3, což nakonec uznal i sám odpůrce. Pokud by bylo z grafické části předchozí územně plánovací dokumentaci po změně č. 3 dovozováno, že změnou č. 3 byla část pozemku p. č. 369 vymezena jako zastavitelná, pak by taková úvaha nutně narážela na absenci odpovídajícího zakotvení zastavitelnosti části pozemku p. č. 369 v části textové, protože by bylo nutné přijmout závěr, že ohledně zastavitelnosti části pozemku p. č. 369 je změna č. 3 vnitřně rozporná, a tedy nesrozumitelná, protože z ní nelze vycházet. Zastavitelnost pozemku p. č. 369 nebyla předmětem ani žádné ze změn č. 1, 2 a 4. Soud na základě provedeného dokazování dospěl k závěru, že odpůrce (resp. pořizovatel) vycházel toliko z výkresů po změnách č. 3 a 4, v nichž byla hranice zastavitelnosti ve sporné lokalitě nedopatřením „mlčky“ a bez opory v textu posunuta oproti změně č. 1 tak, že nesprávně nekopírovala západní hranici navrhovatelova pozemku p. č. 374, jenž naopak na základě změny č. 1 mezi zastavitelné území byl zařazen (na čemž nemohlo ničeho změnit ani nepřesné zakreslení zastavitelnosti tohoto pozemku po změně č. 2, jenž měla spornou lokalitu ponechat nedotčenou).
69. Soud zvažoval, zda nedošlo pouze k písařské chybě ve změně č. 1 předchozího územního plánu a zda část pozemku p. č. 369 v k. ú. Pyšely neměla být mezi zastavitelné plochy též zařazena. Tuto možnost ale jednoznačně vyloučil s ohledem na to, že se změna č. 1 o pozemku p. č. 369 vůbec nezmiňuje (v jakékoli souvislosti) a zejména jej neuvádí v taxativním výčtu pozemků odnímaných ze zemědělského půdního fondu. Nadto i v hlavním výkresu ke změně č. 1 byla změnová plocha č. 8 zakreslena tak, že do ní spadaly dva pozemky (nikoli tři) a navíc její západní hranice vedla mimo ochranné pásmo vedení vysokého napětí. Navzdory pozdějším nepřesnostem ve výkresech pak i v koordinačním výkresu po změně č. 4 bylo zastavitelné území ve sporné lokalitě vyznačeno tak, že odpovídalo území zastavěnému k 1. 1. 2015. Pozemek p. č. 369 přitom (na rozdíl od pozemku p. č. 374) dosud ani částečně zastavěn není, a tedy do takto zakresleného zastavitelného a zastavěného území zjevně nemohl spadat.
70. Jediná podmínka pro tzv. překlopení území odpovídajícího ploše PY 25 dle druhé věty § 4 odst. 5 zákona o ZPF spočívající v jeho předchozí zastavitelnosti, tedy nebyla splněna. To ve svém důsledku znamená, že plocha PY 25 byla napadeným územním plánem vymezena jako nová zastavitelná plocha. V takovém případě bylo nezbytné, aby s ní odpůrce jako s takovou zacházel, a tedy ji zařadil mezi nové rozvojové zastavitelné plochy (nikoli mezi převzaté) a náležitě zdůvodnil,

z jakého důvodu byly dány důvody pro odnětí zemědělské půdy II. třídy ochrany podle § 4 odst. 3 zákona o ZPF, a aby následně totéž posouzení provedl i orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Z jeho stanovisek vydaných v této věci přitom je patrné, že další odnímání zemědělské půdy nad rámec ploch již dříve odňatých z důvodu dostatečných rezerv považoval za problematické a že nesouhlasil ani s původním záměrem odpůrce bez dalšího převzít všechny dříve vymezené zastavitelné plochy. Souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s nezemědělským využitím plochy PY 25 pak byl zjevně do značné míry ovlivněn mylným východiskem, že se jednalo o plochu již dříve zastavitelnou, a tedy nepodléhající zpřísněnému režimu § 4 odst. 3 zákona o ZPF.

71. S ohledem na shora uvedené soud uzavírá, že shledal důvod pro zrušení napadeného územního plánu v rozsahu vymezení zastavitelné plochy PY 25. I přesto, že navrhovatel dřívější zastavitelnost území odpovídající ploše PY 25 explicitně nezpochybňoval, byl soud povinen z úřední povinnosti přihlídnout k tomu, že základní východisko v podobě dřívější zastavitelnosti této plochy, z něhož vycházel napadený územní plán i podkladová stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, neobstojí. V rámci posuzování důvodnosti návrhového bodu ohledně nesplnění podmínek pro neaplikovatelnost § 4 odst. 3 zákona o ZPF, totiž soud nutně musel nejprve zodpovědět otázku, zda plocha PY 25 byla v předchozím územním plánu skutečně vymezena jako zastavitelná. Zjištění, že tomu tak nebylo, ovlivňuje přezkum napadeného územního plánu v mezích návrhového bodu. Za této situace je dán důvod pro zrušení napadeného územního plánu podle § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s. ve spojení s § 101b odst. 4 s. ř. s., jelikož skutkový stav věci, z něhož ve vztahu k ploše PY 25 odpůrce a potažmo i orgán ochrany zemědělského půdního fondu vycházeli, nemá v předloženém spisovém materiálu oporu.
72. Proto je také třeba dát navrhovateli za pravdu v tom, že napadený územní plán v rozsahu vymezení zastavitelnosti plochy PY 25 neobstojí, neboť většina odpůrcem uváděných důvodů, jež měly svědčit ve prospěch zastavitelnosti (respektování kontinuity územního plánování a legitimního očekávání vlastníků zastavitelných pozemků či možnost tzv. překlopení plochy z předchozího územního plánu) na věc nepřiléhá. Přílehlá se pak nejví kupříkladu ani obecná argumentace, podle níž všechny nové zastavitelné plochy byly vymezeny „*výhradně nad komisionálním vyhodnocováním podnětů vlastníků pozemků a nemovitostí (...)*“ a při zohlednění dále uváděných kritérií (viz str. 100 odůvodnění napadeného územního plánu). Rovněž vypořádání námitek navrhovatele směřujících vůči ploše PY 25 v situaci její dřívější nezastavitelnosti nelze považovat za dostatečné, neboť to je založeno na mylném předpokladu, že se jednalo o plochu, již bylo možné bez dalšího převzít z předchozího územního plánu. Odkazoval-li odpůrce v rozhodnutí o námitkách na to, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu s nezemědělským využitím plochy PY 25 souhlasil, pak takové zdůvodnění nelze aprobovat, když stanoviska dotčeného orgánu vycházela z nesprávného skutkového stavu věci. Proto soud shledal důvod pro zrušení napadeného územního plánu v rozsahu vymezení zastavitelné plochy PY 25 i v jeho nezákonnosti.
73. Při existenci výše uvedených zrušovacích důvodů pak má soud za nadbytečné a nevhodné podrobnější vypořádávání návrhového bodu týkajícího se výskytu chráněných druhů živočichů v ploše PY 25, a proto k této problematice ani neprováděl dokazování. Obdobné platí i ohledně namítané absence zhodnocení vztahu napadeného územního plánu k cílům ochrany životního prostředí přijatým na vnitrostátní úrovni a ohledně namítané absence vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, kterou navrhovatel namítal ve vztahu k ploše PY 25 z důvodu výskytu zvláště chráněných druhů živočichů. Řešení těchto otázek je v tuto chvíli předčasné, když není jisté, zda se odpůrce vůbec vydá cestou vymezení nové zastavitelné plochy na pozemku p. č. 369.
74. Soud se dále zabýval tvrzeným nedostatkem odůvodnění napadeného územního plánu stran důvodů pro převzetí plochy PY 24 z předchozího územního plánu. Navrhovateli nelze dát za pravdu v tom, že by byl napadený územní plán z tohoto důvodu nepřezkoumatelný. Odpůrce zcela jasně a srozumitelně vysvětlil, že napadený územní plán vychází ze zásady kontinuity územního plánování a legitimního očekávání vlastníků pozemků, pročež z velké části převzal dříve již vymezené zastavitelné plochy. Ty byly v předchozím územním plánu vymezeny v rámci dvou

etap – návrhového a výhledového období, přičemž výhledové období bylo (jak soud rovněž zjistil v rámci provedení dokazování) velmi prospektivní, neboť konkrétně plocha PY 24 byla zařazena ve výhledové etapě roku 2020. Odpůrce tedy již v rámci územního plánování v roce 2002 vytvořil vizi pozvolné výstavby, na niž napadeným územním plánem navázal. Na zachování zastavitelnosti plochy PY 24 přiléhá též vysvětlení (uvedené zejm. v reakci na návrhové námitky), že se jedná o zbylou plochu, která v předchozí zástavbě ještě nebyla využita a k níž je zajištěn přístup i veřejná infrastruktura. Také z grafické části je patrné, že se jedná o plochu, která zcela logicky doplňuje zastavěné území a dotváří souvislou hranici zastavitelnosti. Za situace, kdy na věc dopadající právní úprava odpůrci umožňovala území odpovídající ploše PY 24 převzít do napadeného územního plánu, pak povinností odpůrce nebylo podrobně vyhodnocovat potřebu vymezení této plochy a jejího odnětí ze zemědělského půdního fondu, jelikož to bylo úkolem předchozího územního plánu. Navrhovatelem citovaná judikatura (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, publikovaný pod č. 2903/2013 Sb. NSS, a ze dne 27. 10. 2010, č. j. 9 Ao 4/2010-27) a v ní uvedené požadavky kladené na odůvodnění územního plánu se přitom týkají *nově* vymezovaných zastavitelných ploch, pročez je nelze bez dalšího vztahovat na vymezení převzaté plochy PY 24, jako to činí navrhovatel.

75. Ze shora uvedeného je též patrné, že výtka navrhovatele, podle něhož v napadeném územním plánu nebyly prezentovány *žádné* věcné důvody pro zařazení plochy PY 24 mezi zastavitelné, je lichá, jelikož napadený územní plán rozhodovací důvody, které lze vztáhnout i na řešenou plochu, obsahuje. Lze z něj vysledovat i to, že odpůrce měl na paměti požadavky plynoucí z § 4 odst. 1 a § 5 odst. 1 zákona o ZPF, jelikož vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, přičemž výslovně uvedl, že navrhované urbanistické řešení sice z hlediska ochrany tohoto veřejného zájmu není nejvýhodnější, ale je hájitelné a opodstatněné i tím, že město Pyšely leží převážně na půdách II. třídy ochrany. Odpůrce též provedl korekce zastavitelných ploch a vysvětlil, z jakých důvodů přebírá dříve již vymezené zastavitelné plochy.
76. Vypořádání návrhové námitky pak soud ve vztahu k ploše PY 24 považuje sice za stručné, ale výstižné. Tento závěr soud činí i při vědomí toho, že důvody, proč pořizovatel územního plánu nevyhověl námitce dotčeného vlastníka, nelze hledat pouze ve vlastním vypořádání námitek, nýbrž i v obecné části odůvodnění územního plánu. V ní jsou formulovány určité obecné vůdčí ideje, stejně jako jsou tyto ideje obecně vyjádřeny v nadřazených stupních územně plánovací dokumentace a ve stavebním zákoně (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 28. 3. 2023, č. j. 43 A 107/2022-81).
77. Z rozhodnutí o námitkách i z odůvodnění napadeného územního plánu je zřejmé, že návrhové námitky byly považovány za nedůvodné, jelikož ponechání plochy PY 24 v zastavitelném území mělo oporu ve stanoviscích dotčeného orgánu a bylo opřeno o výše již uvedené důvody. V tomto ohledu lze poukázat na to, že námitky navrhovatele byly založeny na tom, že plocha PY 24 byla nově vymezovanou zastavitelnou plochou, nikoli přebíranou, a proto řada výtek nemohla obstát a nebylo zapotřebí reagovat na ni obsáhle. Důvody pro nevyhodnocování vlivů na životní prostředí dle názoru odpůrce, podepřeného stanoviskem dotčeného orgánu, nebyly dány, což bylo v napadeném územním plánu též uvedeno. Tvzení navrhovatele, že pořizovatel rezignoval na svou povinnost projednat námitky s dotčenými orgány, je pak nepravdivé, neboť z rekapitulace správního spisu (i ze spisu samotného) je zřejmé, že dotčené orgány (nejen orgán ochrany zemědělského půdního fondu a orgán ochrany přírody a krajiny) se k jednotlivým verzím návrhu napadeného územního plánu i návrhu na vypořádání námitek dotčených vlastníků opakovaně vyjadřovaly. Domnívá-li se snad navrhovatel, že na jeho obsáhlé námitky měla být poskytnuta stejně obsáhlá (co do počtu znaků) odpověď, pak s ním nelze souhlasit, což platí tím spíše v situaci, kdy obsahem námitek byly především citace zákonů a judikatury a kdy jejich věcný obsah bylo možné shrnout do několika málo vět, jako to učinil soud v rámci rekapitulace správního spisu v tomto rozsudku. Stěžejní důvody, pro které námitkám ve vztahu k ploše PY 24 nebylo vyhověno, jsou z napadeného územního plánu seznatelné. Situace

ohledně plochy PY 25 je jiná proto, že tato plocha dříve zastavitelná nebyla, a tedy ve vztahu k ní odůvodnění napadeného územního plánu nemůže obstát.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

78. Vzhledem k výše uvedenému soud shledal návrh důvodným v části týkající se vymezení zastavitelné plochy PY 25, a proto v tomto rozsahu napadený územní plán I. výrokem tohoto rozsudku podle § 101d odst. 2 věty první s. ř. s. zrušil v jeho grafické i textové části, a to dnem právní moci tohoto rozsudku.
79. Soud naopak shledal návrh nedůvodným v části týkající se vymezení zastavitelné plochy PY 24, a proto jej v tomto rozsahu II. výrokem zamítl podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s.
80. O nákladech řízení soud rozhodl III. výrokem tohoto rozsudku podle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že právo na jejich náhradu nemá nikdo, jelikož procesní úspěch (50 %) i neúspěch (50 %) obou účastníků byl shodný, a tedy zde není převážně úspěšný účastník.

Poučení:

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

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

Praha 19. července 2023

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu