



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Jana Čížka a soudců JUDr. Bc. Kryštofa Horna a Mgr. Ing. Lenky Bursíkové ve věci

navrhovatele:

Ing. Josef Dastych

bytem Vřesová 684/12, Praha 8

zastoupený advokátem Mgr. Michalem Mazlem

sídlem Belgická 276/20, Praha 2

proti
odpůrci:

město Pyšely

sídlem náměstí T. G. Masaryka 4, Pyšely

zastoupený advokátem Mgr. Martinem Láníkem

sídlem Italská 1274/8, Praha 2

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

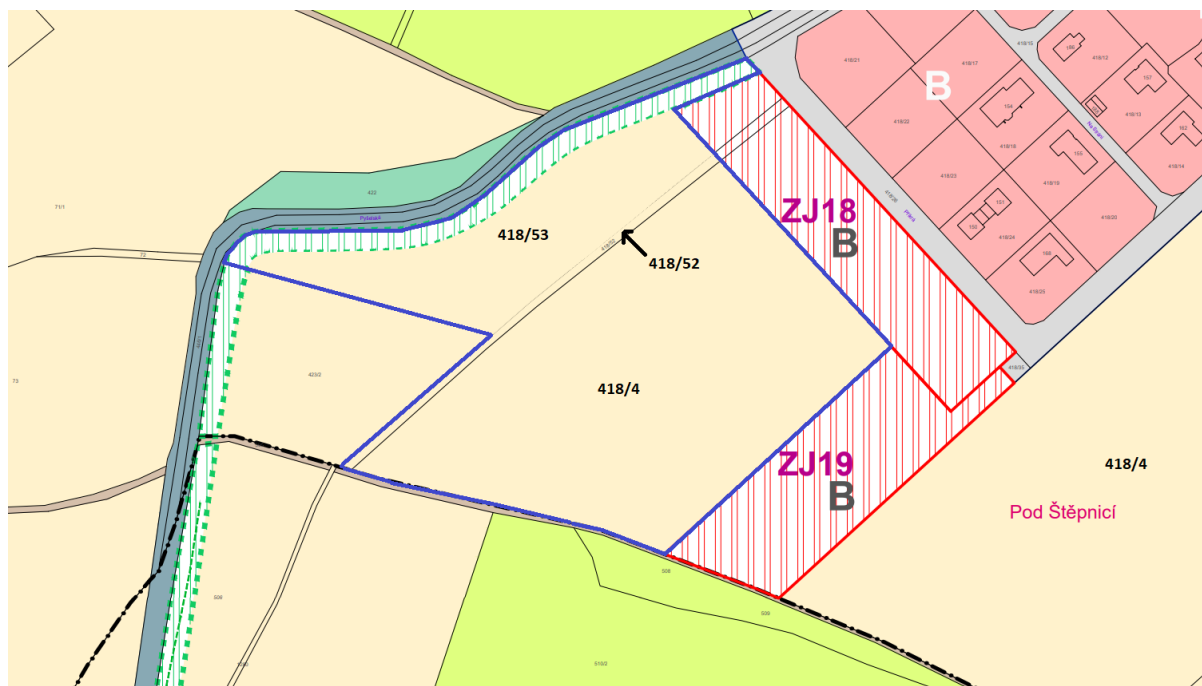
takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2022 – územní plán Pyšely, schválený usnesením Zastupitelstva města Pyšely ze dne 30. 5. 2022, č. 1b-4-2022, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v rozsahu, v němž v grafické části vymezuje na pozemcích parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v katastrálním území Zaječice zemědělskou plochu a plochu veřejného prostranství – veřejnou zeleň, a to pouze na území, jež bylo zahrnuto do plochy venkovské obytné č. 3 územním plánem Pyšely schváleným Zastupitelstvem města Pyšely dne 22. 7. 2002, ve znění jeho změny č. 2 schválené Zastupitelstvem města Pyšely dne 22. 12. 2006.**
- II. Ve zbytku se návrh zamítá.**
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Navrhovatel se podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení části opatření obecné povahy – územního plánu Pyšely, schváleného usnesením Zastupitelstva města Pyšely dne 30. 5. 2022, č. 1b-4-2022 (dále také jen „územní plán“ nebo „napadené OOP“). Navrhovatel tvrdí a příloženým výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že má ve výlučném vlastnictví pozemek parc. č. 418/52 v katastrálním území Zaječice (není-li uvedeno jinak, nachází se všechny dále uvedené pozemky v tomto katastrálním území). Pozemky parc. č. 418/4 a 418/53 má navrhovatel ve spoluvlastnictví s další osobou (navrhovatel je v případě obou těchto pozemků vlastníkem ideálního podílu o velikosti 2/3, zbývající podíl na pozemcích vlastní pan Pavel Šnajberk). Všechny výše identifikované pozemky (dále také jen „dotčené pozemky“) jsou územním plánem řazeny zčásti do *ploch zemědělských* a zčásti (v rozsahu zastavitelných ploch ZJ18 a ZJ19) do *ploch bydlení*. Na pozemku parc. č. 418/53 je dále při hranici s veřejnou komunikací vymezen osm metrů široký pás, který je řazen do *ploch veřejného prostranství – veřejná zeleň*. Navrhovatel s popsanou regulací dotčených pozemků nesouhlasí, neboť oproti předcházející územně plánovací dokumentaci došlo na jeho pozemcích k razantní redukci zastavitelných ploch. Územní plán odpůrce z roku 2002 totiž od okamžiku nabytí účinnosti změny č. 2 v prosinci 2006 vymezoval zastavitelnou plochu v území rozprostírajícím se mezi (nynější) plochou Z19 a západním směrem probíhající veřejnou komunikací, která spojuje Pyšely a Zaječice (jedná se o části města Pyšely, které jsou sídly oddělenými volnou krajinou). Území, které dnes pokrývá zastavitelná plocha Z18, bylo před nabytím účinnosti napadeného OOP z převážné části rovněž řazeno do zastavitelných ploch. Území, které je dnes pokryto zastavitelnou plochou Z19, bylo původně řazeno do zastavitelných ploch z menší části. Před přijetím napadeného OOP tedy byly do zastavitelných ploch (*ploch venkovských obytných*) řazeny pozemky parc. č. 418/53, 418/52, a to *en bloc*, jakož i západní část pozemku parc. č. 418/4. Vzhledem k nesouhlasu s redukcí zastavitelných ploch na dotčených pozemcích se navrhovatel domáhá zrušení napadeného OOP v části týkající se regulace dotčených pozemků, tj. pozemků parc. č. 418/4, 418/52 a 418/53.
2. Pro znázornění situace soud níže připojuje výřez z grafické části územního plánu, který zachycuje dotčené pozemky a v rámci nich též nově vymezené zastavitelné plochy Z18 a Z19. Modrou barvou soud ohraničil území, které bylo původním územním plánem řazeno mezi zastavitelné plochy a které je nově řazeno do *ploch zemědělských* a *ploch veřejného prostranství – veřejné zeleň* (dále také jen „**sporné území**“).
3. Druhý obrázek představuje výřez z grafické části původního územního plánu, který zachycuje někdejší plochu č. 3, která byla od roku 2006 (od nabytí účinnosti změny č. 2 původního územního plánu) vymezena na dotčených pozemcích a která spadala mezi plochy venkovské obytné. Do výkresu jsou pro porovnání původního a aktuálního stavu regulativů dotčených pozemků zakomponovány rovněž napadeným OOP nově vymezené plochy ZJ18 a Z19. Jak je patrné, tyto nově vymezené plochy přesně hranice někdejší zastavitelné plochy č. 3 nekopírují. Nové uspořádání ploch dle odpůrce vychází „z *vlastnických vztahů, stávající komunikace a postupného rozvoje související spontánní zeleně*.“



Skutečnosti vyplývající ze správního spisu

4. Dne 3. 3. 2014 rozhodlo zastupitelstvo odpůrce usnesením č. 3-1-2014 o pořízení nového územního plánu. Návrh zadání územního plánu byl zpracován v prosinci 2017. Zadání územního plánu bylo schváleno na zasedání zastupitelstva odpůrce dne 16. 4. 2018.
5. Návazně na schválené zadání byl zpracován návrh územního plánu, který pořizovatel územního plánu (Městský úřad Pyšely) doručil veřejnosti prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 4. 10. 2018, v níž informoval, že návrh změny územního plánu bude k dispozici ve dnech 4. 10. - 23. 11. 2018 v budově městského úřadu odpůrce, jakož i na jeho internetových stránkách. Současně byla veřejnost informována, že každý může k návrhu do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Veronika Nožičková

6. O návrhu se následně dne 23. 10. 2018 konalo za účasti dotčených orgánů, oprávněných investorů a sousedních obcí společné jednání [§ 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)]. V listopadu 2018 obdržel pořizovatel od veřejnosti řadu připomínek k návrhu územního plánu, a to včetně připomínky veřejnosti označené jako „Pyšelská výzva“. Jednalo se o připomínky podané zástupcem veřejnosti, v nichž se petenti hromadně vyslovili mj. proti hromadné výstavbě obytných domů mezi městskými částmi Zaječice a Pyšely, s níž bylo v této fázi pořizování územního plánu stále počítáno.
7. Veřejnou vyhláškou ze dne 30. 10. 2020 pořizovatel informoval veřejnost o tom, že se dne 1. 12. 2020 uskuteční veřejné projednání návrhu územního plánu. Návrh byl v mezidobě pozměněn. Oproti verzi návrhu, o níž se jednalo dne 23. 10. 2018, počítala nová verze územního plánu s výraznou redukcí původně vymezených zastavitelných ploch. Pořizovatel současně veřejnost informoval, že návrh územního plánu bude ode dne 30. 10. 2020 do dne 8. 12. 2020 zveřejněn v budově městského úřadu odpůrce a rovněž na jeho internetových stránkách. Pořizovatel rovněž informoval o možnosti vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení uplatnit námitky (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání.
8. V námitkách ze dne 25. 11. 2020 k návrhu územního plánu navrhovatel uvedl, že odmítá nezahrnutí části dotčených pozemků jihozápadně od ulice Příkrá do zastavitelných ploch. Namítl, že dle původního územního plánu toto území do zastavitelných ploch bylo řazeno a že na dotčených pozemcích již vybudoval technickou a dopravní infrastrukturu potřebnou pro výstavbu. V návrhu územního plánu, proti němuž navrhovatel námitkami brojil, pořizovatel nepočítal ani s vymezením ploch ZJ18 a Z19. Na dotčených pozemcích tedy neměla být vymezena žádná zastavitelná plocha. Navrhovatel vyjádřil názor, že jednání odpůrce je za situace, kdy navrhovatel již vynaložil finanční prostředky spojené s budoucí výstavbou, „nepřijatelné a naprosto neslučitelné s jakýmkoli zásadami slušnosti.“
9. Veřejné projednání návrhu územního plánu, které se mělo konat dne 1. 12. 2020, se z důvodu nepříznivé epidemiologické situace nakonec neuskutečnilo a bylo odsunuto na neurčito.
10. Veřejnou vyhláškou ze dne 28. 5. 2021 pořizovatel opětovně informoval veřejnost o tom, že se dne 30. 6. 2021 uskuteční veřejné projednání návrhu územního plánu. Současně informoval, že návrh územního plánu bude ode dne 28. 5. 2021 do dne 7. 7. 2021 zveřejněn v budově městského úřadu odpůrce a rovněž na jeho internetových stránkách. Pořizovatel rovněž informoval o možnosti vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení uplatnit námitky, a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání.
11. V návrhu územního plánu, který zastupitelstvo odpůrce projednalo dne 30. 6. 2021, byly již reflektovány námitky navrhovatele ze dne 25. 11. 2020. Odpůrce požadavku navrhovatele zčásti vyhověl a na dotčených pozemcích nově vymezil plochy ZJ18 a Z19. V odůvodnění návrhu územního plánu pořizovatel uvedl: „*Zastavitelné plochy ZJ 18 a ZJ 19 reflektují námitku vlastníka pozemků ing. Josefa Dastycha, která je ve své podstatě oprávněná. Předchozí územní plán skutečně výše uvedené pozemky vymezoval k využití pro bydlení a návrh tohoto územního plánu ke společnému jednání rovněž. (...) Korekce pozemků je reakcí na nebyvale rozsáhlou reakci obyvatelů Pyšel (kteří ovšem vlastníky pozemků nejsou) k vypuštění zastavitelných ploch, které by urbanizovaly mezilehlé území Pyšely – Zaječice. Podobný názor uplatnil Krajský úřad Středočeského kraje, který nadvakrát nesusouhlasil s pokračováním porřízení ÚP Pyšely a požadoval redukci ploch zařazených do II. třídy ochrany (...) a současně pozemků zasahujících do krajiny. Pořizovatel a určený zástupitel přesto přezkoumali tuto lokalitu a výsledkem je kompromisní řešení, které původní plochu č. 3 dle [předchozího územního plánu] redukuje na zastavitelné plochy ZJ18 a ZJ19 v rozsahu realizované technické infrastruktury. Technická infrastruktura byla již realizována a to ve shodě s dosud platným [územním plánem] Pyšely (...). Jsme v právním státu a těžko můžeme odpírat vlastníku pozemků záměr, který je postupně realizován.*“

12. Proti této verzi návrhu územního plánu podal navrhovatel dne 7. 7. 2021 další námitky – tedy navzdory tomu, že v této fázi pořizování územního plánu pořizovatel již počítal s vymezením zastavitelných ploch ZJ18 a ZJ19 na dotčených pozemcích. Navrhovatel trval na tom, aby dotčené pozemky byly v novém územním plánu nadále zahrnuty do zastavitelných ploch v rozsahu, v jakém byly původním územním plánem vymezeny jako plochy venkovského bydlení. Navrhovatel uvedl, že změnou funkčního využití dotčených pozemků dojde k nezákonnému zásahu do jeho vlastnického práva. Změna regulace dle jeho názoru neobstojí v testu proporcionality, nerespektuje požadavek na minimalizaci zásahů a nerespektuje zákaz diskriminace. Přijetím územního plánu by navrhovatel vznikla závažná ekonomická újma a jeho pozemky by byly fakticky znehodnoceny. Navrhovatel poukázal na to, že odůvodnění toho, proč odpůrce námitkám ze dne 25. 11. 2020 vyhověl pouze částečně, je zcela nedostatečné, nepřezkoumatelné, vnitřně rozporné, a především věcně nesprávné. Nové vymezení zemědělských ploch na dotčených pozemcích se opírá pouze o odkaz na názor Krajského úřadu Středočeského kraje (dále jen „krajský úřad“) a blíže nespécifikovaný názor veřejnosti. Krajský úřad se však explicitně nevyjadřoval k pozemkům navrhovatele. Námitky krajského úřadu byly dle navrhovatele spíše obecného charakteru – krajský úřad se zejména kriticky stavěl k rozšiřování zastavitelných ploch nad rámec původního územního plánu. Názor krajského úřadu přitom sám o sobě nemůže odůvodnit neproporcionální zásah do vlastnického práva navrhovatele. Je-li však důvodem změny funkčního využití dotčených pozemků obecný požadavek na redukcii zastavitelných ploch, pak není navrhovatel zřejmé, proč je zastavitelná plocha redukována právě na jeho pozemcích, ačkoliv v případě pozemků jiných vlastníků k takovéto redukci nedochází. Navrhovatel upozornil též na to, že návrh územního plánu počítá dokonce s vymezením zcela nových zastavitelných ploch.
13. Veřejnou vyhláškou ze dne 28. 1. 2022 pořizovatel informoval veřejnost o tom, že se dne 3. 3. 2022 uskuteční opakované veřejné projednání návrhu územního plánu. Současně informoval, že návrh územního plánu je zveřejněn v budově městského úřadu odpůrce, jakož i na jeho internetových stránkách. Pořizovatel rovněž informoval o možnosti vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení uplatnit námitky, a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání.
14. V návrhu územního plánu, který zastupitelstvo odpůrce projednalo dne 3. 3. 2022, již nedošlo ve vztahu k regulaci dotčených pozemků k žádným změnám. Plochy ZJ18 a ZJ19, tak jak byly navrženy v předchozí verzi návrhu územního plánu, zůstaly i v této verzi návrhu beze změny. Navrhovatel ještě před opakovaným projednáním návrhu územního plánu podal dne 1. 3. 2022 další námitky, ve kterých jednak odkázal na dříve podané námitky a jednak poukázal na skutečnost, že pořizovatel doposud nijak neodůvodnil, proč by jako zastavitelné měly být vymezeny pouze plochy ZJ18 a ZJ19, a proč by naopak zastavitelné plochy na dotčených pozemcích neměly být vymezeny v původním rozsahu. Dále navrhovatel namítl, že v odůvodnění vypořádání předchozích námitek není odkazováno na žádný konkrétní veřejný zájem, který by měl převážet nad ochranou vlastnického práva navrhovatele. Navrhovatel proto nadále trval na tom, že případná redukce zastavitelných ploch na dotčených pozemcích bude představovat neproporcionální a diskriminační zásah do jeho vlastnických práv.
15. Územní plán byl schválen usnesením zastupitelstva odpůrce č. 1b-4-2022 dne 30. 5. 2022. Odůvodnění územního plánu obsahuje – vedle obecné části odůvodnění – rovněž rozhodnutí o jednotlivých námitkách. Ve vztahu k námitkám navrhovatele ze dne 7. 7. 2021 odpůrce uvedl, že „[ú]zemní plán je oproti verzi ze společného jednání doplněn na podkladě pokynu určeného zastupitele o zastavitelné plochy ZJ18 a ZJ19, určené pro bydlení. Zařazení těchto ploch je zevrubně odůvodněno s odkazem na míru naplňování dosud platného územního plánu, kdy je kontaktní část těchto pozemků vůči stávajícím místním a účelovým komunikacím zčásti zainvestována (NN elektro).“ K námitkám ze dne 1. 3. 2022 odpůrce dodal, že „[d]alší plochy nebude v současné době možné vymezit, neboť i v této části obce jsou vymezeny dostatečné plochy ke zastavění.“ Ohledně úpravy hranic zastavěného území města se odpůrce dále odkázal na stanoviska krajského úřadu, která obdržel v průběhu přípravy návrhu územního plánu.

Obsah návrhu

16. Navrhovatel v návrhu namítá, že územní plán představuje „*nezákonný, neodůvodněný, neproporcionální a diskriminační zásah do jeho vlastnických práv.*“ Nepřiměřený zásah do jeho vlastnických práv není odpovídajícím způsobem odůvodněn jiným zájmem, který by převažoval nad zájmy navrhovatele. Navrhovatel podotýká, že za účinnosti původního územního plánu zahájil investiční přípravu za účelem plánované výstavby rodinných domů na dotčených pozemcích. V průběhu let 2006-2009 investoval do této přípravy více než 1 milion Kč a vybudoval základní dopravní a technickou infrastrukturu. Tato investiční příprava přitom probíhala v úzké spolupráci s odpůrcem. Ten však v průběhu pořizování nového územního plánu změnil svůj dosavadní postoj a začal usilovat o to, aby dotčené pozemky nebyly zahrnuty do zastavitelného území. Tuto změnu odpůrce odůvodnil toliko irelevantním odkazem na blíže neurčenou „*rozsáhlou reakci obyvatelů Pyšel*“, aniž by odkazoval na konkrétní zájem, který by měl nad zájmem na ochraně vlastnického práva navrhovatele převážít, a odkazem na stanoviska krajského úřadu, který však pouze v obecné rovině požadoval redukci záboru ploch se zemědělskou půdou II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ani odkaz na stanovisko krajského úřadu nemůže dle navrhovatele obstát. Pokud by byl zájem na ochraně ZPF v daném území natolik intenzivní, že by měl převážít nad ochranou vlastnického práva navrhovatele, nebylo by možné, aby v územním plánu byly současně vymezeny nové zastavitelné plochy, které v původním územním plánu vymezeny nebyly. V této souvislosti navrhovatel uvádí, že územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy v oblasti se zemědělskou půdou II. třídy ochrany ZPF (např. plochy PY39 a BL3). Navrhovatel se rovněž pozastavuje nad tím, že odpůrce na dotčených pozemcích vymezil zastavitelné plochy (ZJ18 a ZJ19) v území, na němž se nachází převážně zemědělská půda II. třídy ochrany ZPF. Naproti tomu sporné území se rozprostírá převážně na zemědělské půdě V. stupně ochrany ZPF. Korekci zastavitelné plochy na dotčených pozemcích lze proto jen obtížně odůvodnit redukcí zastavitelných ploch na zemědělské půdě II. třídy ochrany ZPF.
17. Navrhovatel dále namítá porušení zásady rovného zacházení. Uvádí, že v územním plánu byly vymezeny zastavitelné plochy, které jsou s dotčenými pozemky srovnatelné. Navrhovatel poukazuje např. na plochu PY42, která se rozprostírá z větší části na pozemcích se zemědělskou půdou II. třídy ochrany ZPF a která je – stejně jako dotčené pozemky – situována mezi městskými částmi Pyšely a Zaječice. Plocha PY42 je dle navrhovatele zcela srovnatelná s dotčenými pozemky. Důvody, které odpůrce vedly k ponechání plochy PY42 jako plochy zastavitelné, byly dle navrhovatele ryze komerční. Odpůrce se smluvně zavázal ke spolupráci na projektu s privátním investorem. Ačkoliv nedošlo k realizaci dříve zamýšlené výstavby, právní záruky a z nich vyplývající finanční sankce jsou stále v platnosti. Odpůrce se tedy rozhodl ponechat plochu PY42 jako plochu zastavitelnou nikoliv z důvodu optimálního uspořádání funkcí jednotlivých ploch či kvůli plánovitému rozvoji území, ale jen kvůli tomu, aby nebyl vystaven finančnímu postihu ze strany soukromého investora. Majetkové důvody na straně odpůrce tedy převážily nad zájmem na tom, aby území mezi městskými částmi Pyšely a Zaječice nebylo urbanizováno. Takový přístup odpůrce je však dle navrhovatele otevřeně diskriminační, neboť majetkové zájmy odpůrce samotného jsou upřednostňovány před zájmy na ochraně ZPF a zájmem na uspořádání sídla (ponechání nezastavěného území mezi jednotlivými městskými částmi), zatímco majetkové zájmy navrhovatele nejsou dle názoru odpůrce hodny toho, aby byly chráněny stejně jako zájmy odpůrce. Za nerozhodné považuje navrhovatel tvrzení odpůrce, že v budoucnu realizovat výstavbu na ploše PY42 fakticky nehodlá.
18. Diskriminační přístup spatřuje navrhovatel dále v tom, že zatímco zastavitelné plochy navrhovatele byly významně redukovány, tak současně byly územním plánem na zemědělské půdě vymezeny zcela nové zastavitelné plochy, např. plochy ZJ2 a ZJ15. Z hlediska ochrany ZPF je přitom plocha ZJ15 velmi podobná dotčeným pozemkům, neboť se nachází na pozemcích se zemědělskou půdou řazenou převážně do III. třídy ochrany ZPF a v menší míře též na pozemcích se zemědělskou půdou řazenou do II. třídy ochrany ZPF. Navrhovatel dále poukazuje např. na zastavitelnou plochu

ZJ1, která se rozprostírá na zemědělské půdě V. třídy ochrany ZPF v těsné blízkosti dotčených pozemků a kterou odpůrce v plném rozsahu převzal z původního územního plánu. Srovnatelnými plochami s dotčenými pozemky jsou dále např. plochy PY38 a PY39. Obě jsou vymezeny na pozemcích se zemědělskou půdou II. třídy ochrany ZPF v dosud neurbanizovaném prostoru mezi Pyšely a Zaječicemi. Plocha PY38 byla vymezena i v původním územním plánu, na rozdíl od dotčených pozemků však její rozsah nebyl nikterak redukován. Plocha PY39 v původním územním plánu nebyla vůbec jako zastavitelná plocha vymezena. Navrhovatel je tedy názoru, že pokud odpůrce v novém územním plánu ponechal pozemky srovnatelné s dotčenými pozemky v zastavitelných plochách a zároveň vyznačil nové zastavitelné plochy, které jsou rovněž s dotčenými pozemky srovnatelné, jednal diskriminačně.

19. Redukce zastavitelné plochy na dotčených pozemcích nebyla dle navrhovatele ani řádným způsobem odůvodněna. Odpůrce ani v rozhodnutí o námítkách, které navrhovatel při pořizování územního plánu uplatnil, ani v obecné části odůvodnění neuvedl jediný konkrétní důvod, proč by mělo dojít k zásahu do vlastnických práv navrhovatele v podobě redukce původní zastavitelné plochy. Odpůrce neodkázal na žádný konkrétní veřejný či soukromý zájem, který by měl převážit nad zájmem navrhovatele na ochraně jeho vlastnického práva. Nedostatečnost vypořádání námitek činí rozhodnutí o námítkách nepřezkoumatelným.

Vyjádření odpůrce

20. Odpůrce ve vyjádření k návrhu předně uvedl, že v předchozím územním plánu z roku 2002 byly dotčené pozemky řazeny mimo zastavitelné plochy a měly sloužit především jako zahrady a sady. Navrhovatel nabyl dotčené pozemky do vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 30. 5. 2005, načež byla dne 22. 12. 2006 na jeho návrh schválena změna č. 2 původního územního plánu, která na dotčených pozemcích vyznačila – ve zřejmém rozporu s veřejným zájmem – plochu venkovskou obytnou. Původní návrh nového územního plánu z prosince 2017 počítal rovněž s ponecháním zastavitelných ploch na dotčených pozemcích v původním rozsahu. Co se týče důvodů, proč odpůrce nakonec zastavitelné plochy nevyznačil na dotčených pozemcích v rozsahu odpovídajícímu stavu dle původního územního plánu, uvádí odpůrce, že část dotčených pozemků, na níž nově není zastavitelná plocha vymezena (tj. sporné území), není zasít'ována. Náklady, jež měl navrhovatel vynaložit, se týkají toliko území, na němž byly vymezeny nové plochy ZJ18 a ZJ19. Redukce zastavitelné plochy je navíc ve veřejném zájmu, což vyplývá mj. z požadavků krajského úřadu na soulad územního plánu s demografickým vývojem a stavem infrastruktury, z požadavků příslušného odboru životního prostředí na maximální možné vyřazení pozemků ze zastavěného území a na koncepční likvidaci odpadních vod (což je podmínka realizace dalších rozvojových ploch), z požadavku krajského úřadu jako orgánu ochrany ZPF na omezení záboru ZPF a z požadavku zásad územního rozvoje Středočeského kraje soustředit se na nevhodnou zástavbu, na omezení fragmentace krajiny a srůstání sídel. Pro rozsáhlejší výstavbu na dotčených pozemcích není a v dohledné době ani nebude vybudována dostatečná infrastruktura (odpůrce připomíná, že příslušný vodoprávní úřad nesouhlasí s dalším rozvojem sídla před intenzifikací stávající ČOV, podmínky pro výstavbu nejsou splněny ani z hlediska zásobování pitnou vodou, dopravní infrastruktury ani z hlediska standardů dostupnosti veřejné infrastruktury – dětská hřiště, veřejná prostranství, zastávky autobusu atd.). Dále odpůrce připomíná, že s výstavbou v oblasti mezi Pyšely a Zaječicemi nesouhlasí občané, což dokládá petici cca 500 občanů. Odpůrce vyřadil ze zastavitelných ploch veškeré pozemky rozšiřující zástavbu mezi Pyšely a Zaječicemi, u nichž to bylo možné (plochy PY40, PY41 a PY43 - PY46). Jako zastavitelná plocha zůstala v této oblasti pouze plocha PY42 s velmi restriktivními podmínkami výstavby (výstavbu fakticky znemožňujícími) a s výhledem na její budoucí vypuštění ze zastavitelného území po vypršení závazků města. Odpůrce též připomíná, že v Zaječicích jsou vymezeny dostatečné plochy k zastavění, přičemž navrhovatel je developerem s největší rozlohou zastavitelných ploch (ZJ4, ZJ5, ZJ6, ZJ18 a ZJ19); je vlastníkem 43% všech zastavitelných ploch v Zaječicích. Dle odpůrce redukce zastavitelných ploch navrhovatele nepoškodí, neboť navrhovatel dotčené pozemky získal

do vlastnictví jako nezastavitelné (pozemky nekoupil za cenu pozemků stavebních) a doposud nevyňaložil na přípravu výstavby ve sporném území žádné náklady. Co se týče námitek uplatněných navrhovatelem při pořizování územního plánu, má odpůrce za to, že se s nimi v rozhodnutí o námitkách vypořádal dostatečným způsobem. Odpůrce dle svého mínění řádně odůvodnil, proč mohl požadavku navrhovatele na převzetí zastavitelných ploch z původního územního plánu vyhovět pouze částečně, tj. proč mohl vymezit jako zastavitelné plochy pouze plochy ZJ18 a ZJ19. Vyřazení sporné plochy ze zastavitelných ploch je přiměřené sledovanému cíli, proporcionální a nediskriminační. Odpůrce dle svého domnění přistupoval k právům navrhovatele maximálně šetrně, neboť na dotčených pozemcích vymezil alespoň plochy ZJ18 a ZJ19, aby nezmařil dosavadní investice navrhovatele.

21. Důvodem, proč byly v územním plánu vymezeny některé nové zastavitelné plochy, byl dle odpůrce „zájem na souvislosti zastavěného území“. Zástavba na dotčených pozemcích by neúměrně rozšířila zastavěné území směrem mezi městské části Zaječice a Pyšely, tj. do oblasti, s jejímž zastavěním nesouhlasilo značné množství občanů města. Jako zastavitelné tak odpůrce v této oblasti ponechal pouze plochy ZJ18 a ZJ19 a plochu PY42, kterou však odpůrce hodlá ze zastavitelných ploch do budoucna rovněž vyjmout (což nebylo dosud možné s ohledem na závazky odpůrce, jakož i na dosavadní zatížení plochy zástavním právem). K poukazu navrhovatele na konkrétní plochy odpůrce uvedl, že plochy ZJ2 a ZJ15 přiměřeným způsobem „zaoblují“ zastavěné území Zaječic. Plocha ZJ2 je plochou pro zemědělskou výrobu přiléhající k již existující farmě. Plocha ZJ15 byla jako zastavitelná vymezena již v předchozím územním plánu. K zastavitelné ploše ZJ1, kterou odpůrce v plném rozsahu převzal z původního územního plánu, odpůrce uvedl, že tato 33 000 m² rozlehlá plocha navazuje na zastavěné území obce, které ji obklopuje ze tří světových stran. Vhodnost zařazení plochy ZJ1 do zastavěného území podtrhuje skutečnost, že délka hranice této plochy těsně přimykající se k zastavěné ploše je delší než hranice této plochy s okolní krajinou.
22. Plocha PY42 je reliktem předchozího rozvojového záměru města a jako taková bude do budoucna ze zastavitelných ploch vyřazena. Plocha PY38 je plochou určenou pro občanskou vybavenost (např. supermarket). Jako zastavitelná byla vymezena již v předchozím územním plánu a bezprostředně navazuje na zastavěné území městské části Pyšely. Plocha PY39 rovněž bezprostředně navazuje na zastavěné území města. Jde o parcelu, která byla poskytnuta jako náhrada za darovaný pozemek pro vodojem.

Replika navrhovatele

23. V replice navrhovatel upozorňuje na to, že důvody, které měly vést odpůrce k redukci zastavitelných ploch na dotčených pozemcích a které odpůrce prezentoval ve vyjádření k návrhu, neodpovídají tomu, co odpůrce uvedl v rozhodnutí o námitkách navrhovatele v odůvodnění územního plánu. Ve vyjádření k návrhu odpůrce uvádí nové skutečnosti. Dále navrhovatel uvádí, že nezákonnost územního plánu nespaturuje v samotné redukci zastavitelných ploch, nýbrž ve způsobu, jakým k této redukci odpůrce přistoupil. Pokud odpůrce odůvodňuje vyřazení pozemků navrhovatele ze zastavitelných ploch tím, že je třeba omezit zábory ZPF, nemohl současně vymezit jako zastavitelné nové plochy, které byly dle původního územního plánu vymezeny jako zemědělské. Stejně tak měl odpůrce odůvodnit, proč v případě jiných zastavitelných ploch k žádné redukci nedochází. Pokud odpůrce odůvodňuje redukci zastavitelných ploch tím, že se dotčené pozemky navrhovatele nachází mimo kompaktní území městských částí, tak současně nemůže vymezovat další srovnatelné zastavitelné plochy (PY42, PY39, PY38, ZJ1, ZJ2, ZJ3). Například plochy PY38 a PY39 zasahují do neurbanizovaného prostoru mezi Pyšely a Zaječicemi stejně jako plochy ZJ18 a ZJ19. K petici občanů města proti urbanizaci území mezi městskými částmi navrhovatel uvedl, že patrně souvisela s předvolebním bojem do zastupitelstva města v roce 2018. Není však dokladem masivního odporu občanů města.

Duplika odpůrce

24. V duplice odpůrce reagoval na předchozí vyjádření navrhovatele a zopakoval své argumenty na podporu proporcionality přijatého řešení. Vyjádřil názor, že se při přijímání územního plánu řídil nediskriminačními kritérii, a že by proto soud neměl v souladu se zásadou zdrženlivosti část napadeného OOP rušit.

Splnění podmínek řízení a rozsah soudního přezkumu

25. Soud se nejprve zabýval tím, zda jsou splněny všechny podmínky, za nichž lze návrh věcně projednat.

26. V dané věci je zjevné, že územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy za použití odpovídajících ustanovení stavebního zákona a správního řádu. Návrh na zahájení řízení byl podán ve lhůtě jednoho roku dle § 101b odst. 1 s. ř. s. a obsahuje všechny potřebné náležitosti dle § 101b odst. 2 s. ř. s.

27. Podle § 101a věty první s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem. Mezi stranami není sporné a z doložených výpisů z katastru nemovitostí vyplývá, že navrhovatel je vlastníkem pozemku parc. č. 418/52 a spoluvlastníkem pozemků parc. č. 418/4 a 418/53. Soud na tomto místě připomíná, že v rozsudku ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010 - 169, č. 2266/2011 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud konstatoval, že v případě podílového spoluvlastnictví nemovitosti může tento návrh podat i jen jeden ze spoluvlastníků. Proto není z hlediska procesní legitimace navrhovatele podstatné, že se k návrhu nepřipojil rovněž minoritní spoluvlastník pozemků parc. č. 418/53 a 418/4.

28. V návrhu navrhovatel namítá, že územní plán zasahuje do jeho vlastnického práva, neboť dotčené pozemky jsou v rozsahu sporného území nově vymezeny jako *plocha zemědělská*, resp. v menším rozsahu též jako *plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň*, ačkoliv původně bylo sporné území řazeno toliko do *plochy venkovské obytné*, tj. plochy zastavitelné. Navrhovatel tvrdí, že v souladu s původním regulativem sporného území již podnikl kroky směřující k výstavbě rodinných domů na dotčených pozemcích, s čímž bylo spojeno vynaložení značných finančních prostředků. Tvrzení navrhovatele je pro založení jeho aktivní procesní (návrhové) legitimace bezpochyby postačující, neboť z něho vyplývá, že územním plánem byly přijaté nové regulativy, které navrhovateli napříště zcela zapovídají plánovanou výstavbu rodinných domů na dotčených pozemcích v rozsahu shora definovaného sporného území.

29. Protože soud shledal, že návrh byl podán včas, osobou k tomu oprávněnou, proti účinnému opatření obecné povahy a je prost vad, konstatuje, že aktivní procesní legitimace navrhovateli svědčí. Soud neshledal ani zjevný nedostatek legitimace věcné. Soud vycházel při přezkumu návrhem napadeného OOP ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Napadené OOP přitom přezkoumal v mezích navrhovatelem uplatněných námitek a toliko v rozsahu, v jakém navrhovatel proti územnímu plánu brojí (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).

30. S ohledem na skutečnost, že jak navrhovatel, tak odpůrce souhlasili s projednáním věci bez nařízení jednání (navrhovatel výslovně, odpůrce implicitně – srov. § 51 odst. 1 s. ř. s.), a ani soud nepovažoval nařízení jednání v dané věci za nezbytné, jednání ve věci nenařídil.

31. Soud neprovedl důkaz listinami, které jsou součástí předloženého správního spisu, neboť jeho obsahem se důkaz neprovádí. Dokazování soud neprovedl pro nadbytečnost ani dalšími listinami navrženými odpůrcem (zejm. kupní smlouvou ze dne 30. 5. 2005, smlouvou o smlouvě budoucí o budoucím profinancování výstavby sítí a komunikací ze dne 10. 10. 2006, smlouvou o umístění kanalizačního, gravitačního, kanalizačního výtlačného, vodovodního a plynového řádu a elektrického silového kabelu ze dne 22. 10. 2004 či plánovací smlouvou ze dne 3. 12. 2008) a navrhovatelem (zejm. printscreeny, návrh parcelace), neboť skutečnosti jimi prokazované nejsou

pro posouzení věci relevantní, popř. skutečnosti jimi prokazované nejsou mezi účastníky sporné (zejm. že změna č. 2 předchozího územního plánu odpůrce zařazovala dotčené pozemky zčásti do plochy venkovské obytné, totéž se ostatně podává z odůvodnění napadeného OOP – viz str. 118).

Posouzení návrhu soudem

32. Navrhovatel již v procesu pořizování územního plánu intenzivně brojil proti tomu, aby pro dotčené pozemky byly nově přijaty regulativy znemožňující, resp. omezující budoucí výstavbu. Naopak požadoval, aby původní zastavitelnost dotčených pozemků byla i v novém územním plánu v plném rozsahu zachována. Se svým požadavkem byl navrhovatel úspěšný jen zčásti. Větší část dotčených pozemků byla nově zahrnuta do plochy zemědělské. Menší část dotčených pozemků (resp. pouze část pozemku parc. č. 418/53) byla nově vymezena jako plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň. Odpůrce vymezil na dotčených pozemcích pouze zastavitelné plochy ZJ18 a ZJ19, a to s odůvodněním, že se jedná o kompromisní řešení, které zastavitelnou plochu č. 3, která byla vymezena v původním územním plánu od nabytí účinnosti změny č. 2, redukuje a zachovává jen „v rozsahu realizované technické infrastruktury.“ Dle odpůrce není možné „odpírat vlastníku pozemků záměr, který je postupně realizován.“ Navrhovatel s nově přijatou regulací dotčených pozemků nesouhlasí. Kompromisní řešení odmítá a požaduje, aby nový územní plán vymezil na dotčených pozemcích zastavitelnou plochu v původním rozsahu, tj. aby do zastavitelné plochy zahrnul rovněž sporné území. Proto navrhovatel podal ke zdejšímu soudu návrh na zrušení části napadeného OOP.
33. Navrhovatel v návrhu tvrdí, že odpůrce přijetím nové regulace dotčených pozemků porušil zásadu přiměřenosti, neboť nedoložil žádný jiný zájem, který by převážil nad zájmem na ochraně vlastnického práva navrhovatele, který v souvislosti s plánovanou výstavbou na dotčených pozemcích již podnikl řadu kroků a spolu s tím vynaložil značné finanční prostředky. V návrhu navrhovatel vyjadřuje rovněž názor, že odpůrce postupoval diskriminačně. Napadené OOP má navrhovatel nadto za nepřezkoumatelné, neboť odpůrce na námitky neproporcionality a nerovného zacházení, které navrhovatel v procesu pořizování územního plánu uplatnil, reagoval zcela nedostatečným způsobem.

Obecná východiska pro hodnocení přiměřenosti regulativů územního plánu

34. Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, č. 1910/2009 Sb. NSS, je podmínkou zákonnosti územního plánu mimo jiné i to, že veškerá omezení vlastnického práva mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, což představuje zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu. Za předpokladu dodržení uvedené zásady může územním plánem dojít k omezením vlastníka v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotčeného vlastníka a ten je povinen strpět je bez náhrady. V bodě 47 citovaného usnesení pak rozšířený senát dále dovodil, že „[ú]zemní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, jenž je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“
35. Jak tedy lze z citované judikatury dovodit, hodnocení proporcionality (s níž souvisí podstatná část navrhovatelových námitek) napadeného opatření obecné povahy představuje nedílnou součást jeho soudního přezkumu, přičemž v případě územního plánování především není možné připustit

Shodu s prvopisem potvrzuje: Veronika Nožičková

zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, „nerozumnosti“ či libovůle. K tomu soud doplňuje, že územní plán, ať je jeho obsah jakýkoliv, vždy představuje zásah do vlastnického práva, neboť stanoví meze jeho výkonu.

36. Dále podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73, č. 1462/2008 Sb. NSS, v procesu územního plánování „jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává velkou široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde‘ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“
37. Úkolem soudu tak není určovat, jakým způsobem má být určité území využito, a aktivně tak dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémní. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Přijetí konkrétního územního plánu, tedy obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území, je při zachování výše zmíněných zásad politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Úlohou soudu je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování, nikoliv územní plány dotvářet či věcně regulovat. Soudům proto nepřísluší přezkoumávat, zda byl pro určitý pozemek zvolen nejvhodnější způsob funkčního využití či regulace (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2020, č. j. 10 As 197/2019 - 46, a judikaturu tam citovanou).
38. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010 - 103, č. 2552/2012 Sb. NSS). Ze zásady zdrženlivosti pak plyne, že ke zrušení opatření obecné povahy v oblasti územního plánování by měl soud přistoupit pouze tehdy, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a vydaného opatření obecné povahy.
39. Napadeným územním plánem nepochybně došlo k zásahu do navrhovatelova vlastnického práva, neboť jím bylo oproti dřívějšímu územnímu plánu změněno funkční využití části pozemků, jejichž vlastníkem, resp. spoluvlastníkem je. Otázkou tedy není, zda k zásahu došlo, ale zda byl tento zásah přiměřený.
40. Při posouzení otázky přiměřenosti zásahu je přitom třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků. **Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to,**

že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018 - 50, bod 56).

41. Také další judikatura Nejvyššího správního soudu (srov. např. rozsudek ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012 - 53) potvrzuje, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně. Také např. v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010 - 644, č. 2106/2010 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud zdůraznil, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování, na druhou stranu ovšem požadavek na kontinuitu nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Pokud tedy z určitých důvodů dojde ke změně původní koncepce, a nově přijímaný územní plán se tím dostane do nesouladu s předchozí dokumentací téže či nižší úrovně, nemůže v tom být bez dalšího spatřována nezákonnost. Tento nesoulad je totiž pojmovým znakem každé změny územně plánovací dokumentace. Vázanost předchozí územně plánovací dokumentací téhož či nižšího stupně by vedla k absolutní neměnnosti poměrů v území.
42. Přestože vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle svých požadavků, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka (viz např. rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 - 17, bod 65, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008 - 51, nebo ze dne 18. 11. 2010, č. j. 7 Ao 5/2010 - 68), k omezení jeho vlastnického práva regulací obsaženou v územním plánu může dojít pouze při dodržení výše popsaných zásad.

K námítkám navrhovatele

43. Jak soud uvedl již výše, navrhovatel v procesu pořizování územního plánu uplatnil námítky, v nichž namítal neproporcionalitu přijímaného řešení a argumentoval rovněž diskriminačním postupem odpůrce, resp. pořizovatele územního plánu. Ostatně pokud by tak neučinil, mělo by to na osud návrhu fatální dopad. Jak totiž vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu, posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soudem je podmíněno předchozím seznámením odpůrce s důvody, pro něž má být sporné řešení nepřiměřeným zásahem do práv navrhovatele, prostřednictvím námitek, v nichž je na potřebu takového individuálního poměrování upozorněn a v nichž mu jsou k posouzení předloženy konkrétní důvody zpochybňující navrhované řešení. Nebyly-li odpovídající námítky podány, pak soudu v zásadě nezbyvá než námítku nepřiměřenosti zásahu do práv navrhovatele zamítnout bez věcného posouzení (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016 - 35). Je tedy vyloučeno, aby přiměřenost omezení individuálních práv posuzoval správní soud při přezkumu územního plánu v první linii, v důsledku dosavadní pasivity navrhovatele, nadto s účastenstvím omezeným již jen na individuálního navrhovatele a odpůrce (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 8. 2020, č. j. 6 As 270/2019 - 38). V této souvislosti soud připomíná, že stávající zákonná koncepce správního soudnictví se opírá o princip subsidiarity soudní ochrany, jež má nastoupit až po vyčerpání řádných opravných prostředků uvnitř veřejné správy (§ 5 s. ř. s.). Námítky nepřiměřenosti, resp. diskriminace regulativů územního plánu jsou tedy v případě, že s nimi nebyl seznámen odpůrce, nepřijatelné pro nevyčerpání řádných opravných prostředků (srov. bod 11 rozsudku č. j. 6 As 270/2019 - 38).
44. Navrhovatel tvrdí, že odpůrce na jeho námítky nereagoval adekvátním způsobem a že rozhodnutí o námítkách činí územní plán v napadené části nepřezkoumatelným. S touto námítkou se soud vypořádává na prvním místě, neboť pokud by z rozhodnutí o námítkách (resp. ani z odůvodnění územního plánu jako celku) nebylo seznatelné, z jakého důvodu považuje odpůrce námítky navrhovatele za liché, mylné nebo vyvrácené nebo proč považuje předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými provedenými důkazy za vyvrácené (rozsudek Nejvyššího

správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010 - 169, č. 2266/2011 Sb. NSS), nemohl by soud ani přezkoumat, zda byl zásah do vlastnického práva navrhovatele přiměřený.

45. K požadavkům na míru konkrétnosti vypořádání námitek proti opatření obecné povahy existuje mnoho judikatury. Nejvyšší správní soud vyslovil názor, že na rozhodnutí o námitkách je třeba klást stejné požadavky, jako na standardní rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména co do přezkoumatelnosti odůvodnění (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. 2266/2011 Sb. NSS). Reakci na tento přístup požadující vysoký standard vypořádání námitek pak představuje nálezn Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11. V něm sice Ústavní soud nevyločil užití § 68 odst. 3 správního řádu na uvedené případy, avšak konstatoval, že požadavky na kvalitu odůvodnění nesmí být přemrštěné a ve svém důsledku zcela paralyzující územní plánování, což by mohlo představovat zásah do práva na obecní samosprávu. Později tyto závěry upřesnil nálezn Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, který uvedl, že samotné rozhodnutí o námitkách musí obsahovat odůvodnění odpovídající požadavkům § 68 odst. 3 správního řádu, v ostatních částech však s ohledem na specifika územního plánování již takovou podrobnost vyžadovat nelze. S tímto přístupem se zdejší soud již opakovaně ztotožnil, přičemž též zdůraznil, že důvody, proč vydavatel 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. rozsudky Krajského soudu v Praze ze dne 19. 6. 2019, č. j. 43 A 161/2018 - 104; a ze dne 30. 1. 2020, č. j. 51 A 44/2019 - 64). Prizmatem výše citované judikatury soud vypořádal námitku nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách.
46. V nyní projednávané věci nedávají samotná rozhodnutí o navrhovatelových námitkách v podstatě žádnou odpověď na to, proč byla původní zastavitelná plocha na dotčených pozemcích významně redukována. Z rozhodnutí o námitkách navrhovatele (námitky nesou označení N26 a N33) na str. 193, resp. 200 odůvodnění územního plánu lze vyčíst pouze to, že vymezení ploch ZJ18 a ZJ19 „je zevrubně odůvodněno s odkazem na míru naplňování dosud platného územního plánu, kdy je kontaktní část těchto pozemků vůči stávajícím místním a účelovým komunikacím zčásti zainvestována (NN elektro).“ Z tohoto textu tedy vůbec nevyplývá, proč k redukcii zastavitelných ploch oproti původnímu územnímu plánu došlo, tj. proč zastavitelná plocha nadále nepokrývá rovněž sporné území. Lze dovodit snad pouze to, že plochy ZJ18 a ZJ19 byly jako zastavitelné vymezeny z důvodu, že přiléhají k pozemním komunikacím a že navrhovatel již učinil investice do plánované výstavby na těchto plochách.
47. Jak soud nicméně uvedl výše, odpovědi na navrhovatelovy námitky je zapotřebí hledat rovněž v obecné části odůvodnění napadeného OOP, obzvláště naznačuje-li odpůrce v rozhodnutí o námitkách, že vymezení ploch ZJ18 a ZJ19 „zevrubně odůvodnit“. K zastavitelným plochám ZJ18 a ZJ19 se odpůrce vyjadřuje na str. 118 - 120 odůvodnění územního plánu. Zde odpůrce vysvětluje důvody, proč se nakonec rozhodl pro kompromisní řešení, tj. proč požadavku navrhovatele na vymezení zastavitelných ploch na dotčených pozemcích vyhovět pouze částečně, a proč naopak zastavitelnou plochu nevymezil rovněž v rozsahu sporného území. Tytéž důvody odpůrce, resp. pořizovatel územního plánu uvedl již v průběhu pořizování územního plánu v reakci na požadavek navrhovatele na zachování původního rozsahu zastavitelné plochy na dotčených pozemcích (srov. bod 11 rozsudku). Z odůvodnění vyplývá, že hlavním důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch mezi městskými částmi Zaječice a Pyšely je „nebývalé rozsáhlá reakce obyvatelů Pyšele“, kteří hromadně v tzv. Pyšelské výzvě z listopadu 2018 vyjádřili nesouhlas s výstavbou obytných domů v katastrálním území Pyšely, Zaječice a Kovářovice a požadovali změnu regulace původně zastavitelných ploch PY38 a PY40 - PY45 mezi Pyšely a Zaječicemi na ornou půdu nebo jinou zeleň. Petenti společně uvedli, že (původní) návrh územního plánu počítal se zdvojnásobením počtu obyvatel města Pyšely a že pro takovéto množství obyvatel nebude postačovat pitná voda,

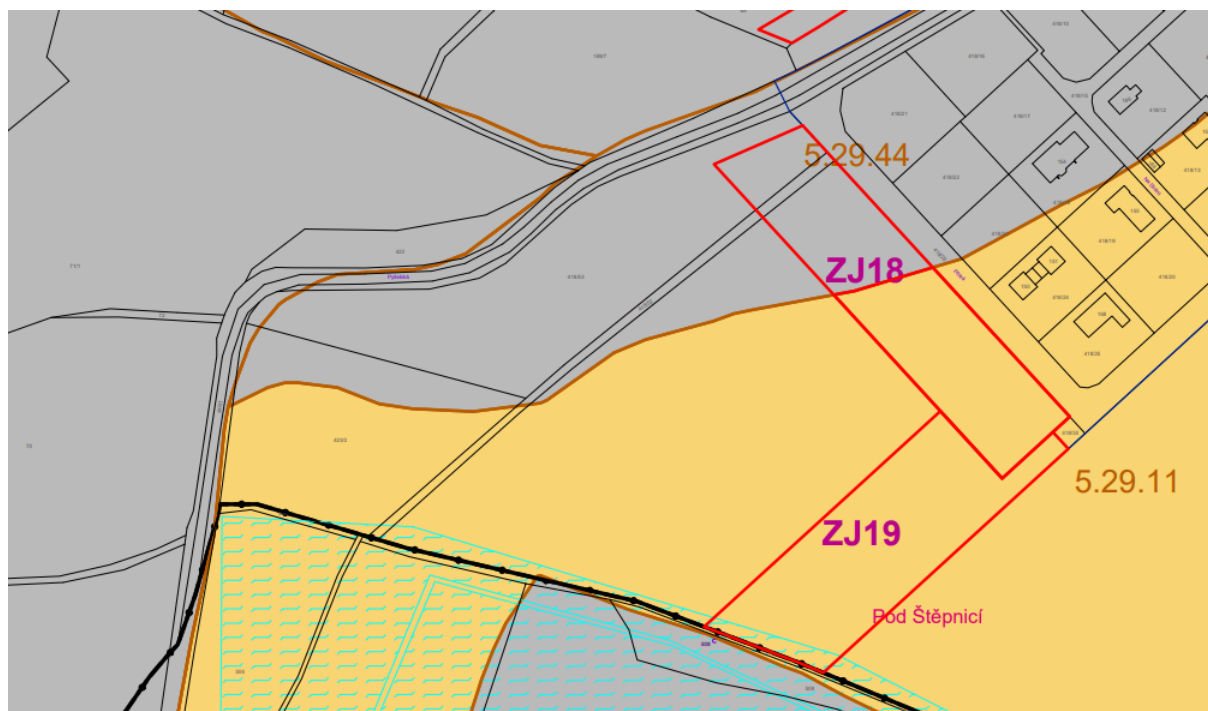
kteří je v lokalitě nedostatek. Petenti vyjádřili též obavu, že jejich nemovitosti ztratí hodnotu, protože se z Pyšle stane „obyčejné přelidněné satelitní městečko“. Vedle toho odpůrce zmínil rovněž to, že redukcí zastavitelných ploch v území se zemědělskou půdou II. třídy ochrany ZPF a zastavitelných ploch zasahujících do krajiny požadoval krajský úřad. Odpůrce dle svých slov nicméně zohlednil skutečnost, že navrhovatel již do plánované výstavby obytných domů investoval finanční prostředky, a proto nově vymezil na dotčených pozemcích alespoň zastavitelné plochy ZJ18 a ZJ19, a to právě „v rozsahu realizované technické infrastruktury“.

48. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že důvodem, proč odpůrce nově v rozsahu sporného území nevymezil zastavitelnou plochu, je především požadavek veřejnosti na vypuštění zastavitelných ploch mezi městskými částmi a vedle toho též stanovisko krajského úřadu, který měl nesouhlasit se záborem zemědělské půdy II. třídy ochrany ZPF a se zasahováním zastavitelných ploch do krajiny. Byť jsou tedy rozhodnutí o navrhovatelových námitkách jako taková naprosto vágní a sama o sobě zcela nedostatečná, v obecné části odůvodnění napadeného OOP lze nalézt důvody, proč odpůrce k redukcí zastavitelné plochy na dotčených pozemcích přistoupil a které jsou způsobilé pomoci nedostatečnost rozhodnutí o navrhovatelových námitkách překlenout. Soud je tedy názoru, že územní plán ve vztahu k namítané neproporcionálnosti přijatého řešení nevykazuje natolik závažné nedostatky, že by jej v tomto rozsahu nebylo možné vůbec soudně přezkoumat. Odpůrce uvedl důvod, proč se k redukcí zastavitelných ploch na dotčených pozemcích uchýlil, a to způsobem, který umožnil navrhovateli s názorem odpůrce věcně polemizovat, jak ostatně učinil v návrhu, který umožnil i soudu se obsahem napadeného OOP věcně zabývat.
49. Soud se nejprve vyjadřuje – slovy odpůrce – k „*nebyvale rozsáblé reakci obyvatelů Pyšle*“, tj. k nesouhlasu obyvatel města Pyšely se srůstáním jednotlivých městských částí, který značné množství petentů (údajně cca 500 obyvatel) vyjádřilo prostřednictvím tzv. Pyšelské výzvy. Soud předesílá, že odpůrcem akceptované a do napadeného OOP promítnuté přání určité části občanů, aby volná krajina mezi městskými částmi nebyla *pro futuro* urbanizována, je poměrně slabým argumentem pro vyřazení části dotčených pozemků ze zastavitelných ploch a pro zásah do legitimního očekávání navrhovatele, který na dotčených pozemcích hodlal realizovat výstavbu rodinných domů. Zdejší soud již v rozsudku ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017 - 63, uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (jako např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, popř. provedení opatření na ochranu před povodněmi), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. V odkazovaném případě šlo o situaci, kdy obec (odpůrkyně) vyřadila ze zastavitelných ploch pozemky navrhovatele, a to mj. s odůvodněním, že se území rozprostírá v blízkosti nemovité kulturní památky a že dřívější zařazení pozemků do zastavitelných ploch bylo neuvážené. Obec se obávala, že navrhovatel bude na pozemcích realizovat stavby, které nebudou do dané lokality v blízkosti zámeckého areálu esteticky „zapadat“ a naruší tak historický ráz lokality. Soud považoval vyřazení pozemků ze zastavitelné plochy za neproporcionální a konstatoval: „*Pouze proto, že odpůrkyně záměr, který v minulosti zanesla do územněplánovací dokumentace, nyní již neshledává vhodným a esteticky akceptovatelným, nemůže ho vypustit z územního plánu, nehledíc na soukromé zájmy (legitimní očekávání) vlastníka pozemků. Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitém věcem, jejichž užívání reguluje, musí částečně respektovat záměry vlastníků nemovitých věcí vyjádřené v průběhu pořizování územního plánu. Odpůrkyni nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadila vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Odpůrkyně patrně vychází z domněnky, že je pánem území obce a suverénně o něm rozhoduje. Opomíjí však, že toto území obce, které tvoří teritoriální substrát územní samosprávy, odpůrkyni nepatří, a nemůže k němu přistupovat jako pán-suverén, jenž autoritativně vlastníkům pozemků určuje, jak je mohou využít. Úkolem odpůrkyně v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce.*“ Se závěry zdejšího soudu se plně ztotožnil Nejvyšší správní soud ve shora již vzpomínaném rozsudku č. j. 9 As 171/2018 - 50.

50. Právě citovaná judikatura dopadá i na nyní projednávanou věc. Odpůrce v podstatě dává najevo, že ve změně č. 2 původního územního plánu přijaté v roce 2006 zvolil řešení, které se mu (resp. části občanů města, kteří se obávají, že se z Pyšel stane „*přelidněné satelitní městečko*“) z dnešního pohledu jeví jako urbanisticky nevhodné. Jakkoli požadavek na nesrůstání jednotlivých volnou krajinou oddělených městských částí má nepochybně svoji váhu a patří ke zvažování (např. v republikových prioritách územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je vyjádřen požadavek „*omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny*“ - srov. odst. 20a Politiky územního rozvoje České republiky), nelze pomíjet, že v roce 2006 odpůrce přijal takovou regulaci, která se zastavením dosud neurbanizované krajiny počítala, a založil tak legitimní očekávání vlastníků pozemků v lokalitě ohledně jejich funkčního určení. Tehdy stěžovatel vymezil zastavitelné plochy i v prostoru mezi městskými částmi Zaječice a Pyšely a nyní je nemůže v novém územním plánu vypustit jen z toho důvodu, že nepovažuje původně přijaté řešení za ideální nebo proto, že si zastavení krajiny mezi oběma městskými částmi nepřeje část veřejnosti. V procesu územního plánování je úkolem vydavatele územně plánovací dokumentace koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy na území obce (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Soud tedy opakuje, že požadavek části obyvatel na to, aby krajina mezi jednotlivými městskými částmi nebyla urbanizována, tj. požadavek na nesrůstání jednotlivých městských částí není sám o sobě dostatečně závažným důvodem k tomu, aby bylo zasaženo do právní jistoty a legitimního očekávání navrhovatele.
51. Soud podotýká, že odpůrce ve vyjádření k návrhu uvedl některé skutečnosti, které by mohly nasvědčovat existenci závažného důvodu pro redukci zastavitelných ploch v obci. Např. o tom, že se obec potýká s nedostatkem pitné vody, se zmiňuje jak odpůrce ve vyjádření k návrhu, tak i občané ve svých námitkách. Soud ale musí dát rovněž zapravdu navrhovateli, který v replice správně upozornil na to, že odpůrce teprve v řízení před soudem snesl řadu nových důvodů, pro které údajně zastavitelnou plochu ve sporném území nevymezil. O tom, že se město Pyšely potýká s nedostatkem pitné vody, že v oblasti není a ani v dohledné době nebude realizována dostatečná infrastruktura či že stávající čistírna odpadních vod nebude v případě další výstavby rodinných domů a nárůstu obyvatel z hlediska kapacity vyhovující, se odpůrce v odůvodnění napadeného OOP v souvislosti s redukcí zastavitelných ploch nikterak nezmínil. Z odůvodnění napadeného OOP tedy neplyne, že by redukce zastavitelných ploch mezi Zaječicemi a Pyšely souvisela s hrozbou „*přelidnění*“ města a s obavou z nedostatku pitné vody či nezpůsobitelné infrastruktury. Na tomto místě soud připomíná, že při přezkumu správních aktů – ať už rozhodnutí či opatření obecné povahy – vychází výlučně z jejich odůvodnění (srov. přiměřeně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 10. 2004, č. j. 3 As 51/2003 - 58). Pokud tedy odpůrce k redukcí zastavitelných ploch na dotčených pozemcích vedly jiné důvody, které v odůvodnění napadeného OOP neuvedl, nemůže takovéto opomenutí „*dohnat*“ ve svých vyjádřeních adresovaných soudu. Pokud by skutečně bylo pravým důvodem redukce zastavitelných ploch mezi městskými částmi to, že odpůrce v předchozí územně plánovací dokumentaci zastavitelné plochy „*naddimenzoval*“ a pokud by v této souvislosti hrozila závažná kolize s veřejným zájmem (což například nedostatek pitné vody ve městě nepochybně je), pak by bylo ale současně povinností odpůrce řádně odůvodnit, jakými kritérii se řídil při úvaze, jaké zastavitelné plochy z původního územního plánu převezme a jaké naopak vypustí. Navrhovatel během pořizování územního plánu ve svých námitkách uváděl, že má-li být důvodem změny funkčního využití dotčených pozemků obecný požadavek na redukci zastavitelných ploch, není mu zřejmé, proč je zastavitelná plocha redukována právě na jeho pozemcích. Odpovědi se mu však v odůvodnění napadeného OOP nedostalo. Teprve ve vyjádření k návrhu odpůrce naznačuje, že z původního územního plánu převzal ty zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území obce či ho přirozeně „*zaoblují*.“ Proto odpůrce z původního plánu převzal např. 33 000 m² rozlehlou zastavitelnou plochu ZJ1 určenou k bydlení, aniž by ji jakkoliv redukoval. Soud tedy uvádí, že pokud snad skutečným důvodem změny funkčního využití dotčených pozemků byl některý ze závažných veřejných zájmů shora uvedených, pak to nicméně z odůvodnění napadeného OOP nevyplývá, a nadto v takovém případě odpůrce navrhovateli

v odůvodnění územního plánu ani dostatečně nevysvětlil, proč omezuje zastavitelnost právě jeho dotčených pozemků, a nikoliv např. pozemků zahrnutých do zastavitelné plochy ZJ1, nacházející se v těsné blízkosti dotčených pozemků.

52. Co se týče zmínky odpůrce o tom, že krajský úřad „*nadvakrát nesouhlasil s pokračováním pořízení [územního plánu] Pysely a požadoval redukcí ploch zařazených do II. třídy ochrany (...) a současně pozemků zasahujících do krajiny*“, přisvědčuje soud předně navrhovateli, že plochy ZJ18 a ZJ19 byly vymezeny z větší části právě v území se zemědělskou půdou II. třídy ochrany ZPF. Naproti tomu sporné území, ve kterém zastavitelná plocha vymezena nebyla, se zhruba z poloviny rozprostírá na zemědělské půdě (cennější) II. třídy ochrany ZPF a z poloviny na zemědělské půdě V. třídy ochrany ZPF (půdy s nízkou produkční schopností). Níže soud připojuje výřez z výkresu záboru ZPF. Žlutě je vyznačeno území se zemědělskou půdou II. třídy ochrany ZPF. Šedou barvou je vyznačeno území se zemědělskou půdou V. třídy ochrany ZPF.



53. Vedle toho navrhovatel správně upozorňuje na to, že odpůrce napadeným OOP vyznačil např. zcela novou zastavitelnou plochu PY39 pro bydlení, a to právě rovněž v území se zemědělskou půdou II. třídy ochrany ZPF. Z původního územního plánu pak převzal např. zastavitelnou plochu PY38, která má – dle vyjádření odpůrce – do budoucna posloužit k výstavbě supermarketu. S ohledem na to, že se značná část sporné plochy rozprostírá na zemědělské půdě nejnižšího stupně ochrany (pozemek parc. č. 418/53 se nachází na této půdě zcela), zatímco zastavitelné plochy Z18 a Z19 se z převážné části nacházejí v území s kvalitní zemědělskou půdou, přičemž odpůrce současně vyznačil nové či převzal původní zastavitelné plochy v území se zemědělskou půdou II. třídy ochrany ZPF, nemůže být ani požadavek krajského úřadu na omezení záboru kvalitní zemědělské půdy validním argumentem, proč odpůrce nevymezil zastavitelné plochy na dotčených pozemcích v původním rozsahu.
54. Soud tedy uzavírá, že odpůrce v odůvodnění napadeného OOP neuvedl žádné závažné důvody, které by výstavbě na navrhovatelových pozemcích bránily. Argumenty odpůrce jsou zčásti slabé v kontrastu s dopadem na vlastnické právo navrhovatele a zčásti zavádějící. Odpůrce tedy v rozhodnutí o námitkách neobhájil dostatečně silnými a relevantními argumenty, proč bylo nutné zastavitelné plochy na dotčených pozemcích redukovat. Soud nevylučuje, že naléhavý veřejný zájem pro zamezení další výstavby v obci existuje (nevyhovující infrastruktura či nedostatek pitné vody v případě dalšího nárůstu obyvatel); takovýto veřejný zájem ovšem odpůrce v odůvodnění

napadeného OOP nedefinoval. Soud je proto názoru, že nezahrnutí sporného území do zastavitelných ploch neobstojí, neboť regulace dotčených pozemků v rozsahu sporného území se jeví být – ve světle důvodů uvedených v odůvodnění napadeného OOP – neproporcionální.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

55. S ohledem na výše uvedené soud napadený územní plán zrušil podle § 101d odst. 2 věty první s. ř. s., avšak toliko v jeho dílčí části, konkrétně v rozsahu, v němž v grafické části vymezuje na pozemcích parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v katastrálním území Zaječice zemědělskou plochu a plochu veřejného prostranství – veřejnou zeleň, a to pouze na území, jež bylo zahrnuto do plochy venkovské obytné č. 3 územním plánem Pyšely schváleným Zastupitelstvem města Pyšely ze dne 22. 7. 2002 ve znění jeho změny č. 2.
56. Soud tedy navrhovateli nevyhověl zcela, neboť ten požadoval zrušení územního plánu v části týkající se funkčního využití dotčených pozemků *en bloc* – tj. v části regulující celé území pozemků parc. č. 418/4, 418/52 a 418/53. Pro takovýto zásah soud – s ohledem na zásadu zdrženlivosti – neshledal důvod, neboť vyjma sporného území navrhovatel proti zařazení zbytku dotčených pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití (tj. proti zastavitelnosti ploch ZJ18 a ZJ19 a proti vymezením plochy zemědělské na zbývající části poměrně rozlehlého pozemku parc. č. 418/4) nic nenamítal. V tomto zbytku tedy soud návrh zamítl.
57. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 věty druhé s. ř. s., dle které platí, že měl-li účastník řízení ve věci úspěch jen částečný, přiznává mu soud právo na náhradu poměrné části nákladů. Navrhovatel uspěl se svým návrhem toliko v části, neboť soud napadené OOP zrušil pouze v rozsahu regulace tzv. sporné plochy. Ve zbylé části byl procesně úspěšný naopak odpůrce. Míru procesního úspěchu navrhovatele nelze kvantifikovat. Je nesporné, že odpůrce nezákonně zasáhl do jeho práv, a ten se tedy důvodně domáhal soudní ochrany. Na druhou stranu navrhovatel nesprávně vystíhl rozsah, v němž byl jeho návrh důvodný. Soud proto považuje za spravedlivé takové rozhodnutí o náhradě nákladů řízení, podle něhož nemá toto právo žádný z účastníků.

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout. Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů je 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 28. března 2023

Mgr. Jan Čížek, v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Veronika Nožičková