



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Gottwalda a soudců JUDr. Zory Šmolkové a JUDr. Daniela Spratka, Ph.D., ve věci

navrhovatelky:

A. K.

zastoupená advokátkou JUDr. Marií Šupkovou,
sídlem Hradební 1294, 686 01 Uherské Hradiště

proti

odpůrkyni:

Obec Kunčice pod Ondřejníkem

sídlem Kunčice pod Ondřejníkem 569, 739 13
zastoupena advokátem Mgr. Petrem Maršálkem,
sídlem Stará Cesta 676, 755 01 Vsetín

o zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2024 – Změny č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem,

takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2024 – změna č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem ze dne 29. 4. 2024, **se** dnem právní moci tohoto rozsudku **ruší** v části grafické i textové regulace týkající se pozemku parc. č. X v k. ú. X v obci X.
- II. Odpůrkyně **je povinna** zaplatit navrhovatelce na náhradě nákladů řízení částku 17 269,40 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Marie Šupkové, advokátky se sídlem Hradební 1294, 686 01 Uherské Hradiště.

Odůvodnění:

Návrh a vyjádření odpůrkyně k němu

1. Navrhovatelka se návrhem ze dne 12. 6. 2025 domáhala zrušení opatření obecné povahy odpůrce č. 1/2024 – změny č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem ze dne 29. 4. 2024, v části týkající se pozemku parc. č. X v k. ú. X. Napadeným opatřením byl uvedený pozemek vyňat ze zastavěného území a zařazen do plochy NPP.
2. Navrhovatelka uvedla, že předmětný pozemek zakoupila poté, co byla stavebním úřadem Frýdlant nad Ostravicí ujistěna, že tento pozemek je platným územním plánem určen k zástavbě domem pro bydlení a má zajištěný přístup z veřejné komunikace. Navrhovatelka měla v úmyslu vystavět na pozemku dům, avšak výstavba byla zbrzděna spory s majitelkou sousedního pozemku E. Š. Od ní se také 14. 1. 2025 dozvěděla, že její pozemek již není stavebním pozemkem. Navrhovatelka následně zjistila, že návrh na převod jejího pozemku na nestavební podala dne 8. 6. 2022 právě Mgr. Š. Napadenou změnou územního plánu byl její pozemek zařazen do plochy NPP (plocha přírodní – paseka). Tato změna je popřením zásady stability územního plánování, jedná se o účelovou změnu ve prospěch individuální osoby (navrhovatelky). Důvody, které ve svém návrhu uvedla Mgr. Š. byly navíc nepravdivé a zavádějící. Navrhovatelka namítala, že změna územního plánu ve vztahu k jejímu pozemku byla provedena bez její iniciativy a bez veřejného zájmu, kdy tento z odůvodnění změny neplyne. O chystané změně nebyla nijak informována. Pozemek byl dlouhodobě stavební, měla legitimní očekávání, že to tak zůstane.
3. Odpůrkyně ve vyjádření ze dne 1. 8. 2025 popsala proces pořizování změny č. 3A územního plánu a uvedl, že ze strany zpracovatele změny byly dodrženy všechny procesní požadavky zákona. Naopak navrhovatelka byla v průběhu tohoto procesu zcela pasivní. K námitce legitimního očekávání odpůrkyně uvedl, že sice pozemek byl zastavitelný již od 60. let minulého století, nicméně navrhovatelka nedisponuje žádným veřejnoprávním rozhodnutím, které by se týkalo stavby na uvedeném pozemku. Soukromé osoby nemohou spoléhat na to, že územní plán zůstane neměnný. Dlouhodobé nevyužití stavební plochy je i dle judikatury legitimním důvodem pro vynětí ze zastavitelných ploch. V procesu územního plánování se střetávají principy kontinuity a dynamiky. Ve změně územního plánu došlo k vynětí předmětného pozemku z plochy určené k zastavění zejména pro dlouhodobé nevyužití zastavitelnosti a v rámci komplexního zhodnocení situace v obci. Odpůrkyně rovněž zdůraznila, že změna byla přijata zastupitelstvem jednohlasně. Otázky sousedských sporů navrhovatelky jsou pro věc irelevantní.

Zjištění ze spisu

4. Ze předloženého spisového materiálu krajský soud zjistil následující: Záměr pořízení změny územního plánu obce Kunčice pod Ondřejníkem byl zastupitelstvem schválen 2. 11. 2021. Dne 27. 6. 2022 zastupitelstvo rozhodlo o pořizování této změny zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v tehdy účinném znění. Návrh změny č. 3 byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 15. 5. do 26. 6. 2023, jeho veřejné projednání se uskutečnilo 19. 6. 2023. Dne 30. 1. 2024 schválilo zastupitelstvo rozdělení změny č. 3 na tři části, přičemž do části 3A byly začleněny ty změny, které byly bezkonfliktně projednány v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3. Zastupitelstvo obce pak změnu č. 3A vydalo usnesením ze dne 29. 4. 2024 jako opatření obecné povahy č. 1/2024.

5. Součástí změny č. 3A je vynětí navrhovatelčina pozemku parc. č. X ze zastavěného území a jeho zařazení do plochy NPP.
6. Navrhovatelka se do procesu pořizování změny územního plánu nijak nezapojila.

Posouzení věci soudem

7. Soud v souladu s ustanovením § 101d zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) v rozsahu a v mezích návrhových důvodů přezkoumal napadené opatření obecné povahy.
8. Pokud se týče procesní stránky věci, nemá soud co odpůrkyni vytknout. Na přijetí podnětu občanky obce není nic nezákonného. Spory mezi autorkou podnětu a navrhovatelkou jsou pro posouzení procesu přijímání opatření obecné povahy nerozhodné. Pokud se týče individuálního neuvědomění odpůrkyně o tom, že chystaná změna územního plánu se dotýká jejího pozemku, pak tato skutečnost není v rozporu se zákonem, který předpokládá doručování veřejnou vyhláškou.
9. Pokud se týče věcné stránky věci, soud předně připomíná, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. To vyžaduje, aby každý takový zásah byl odpovídajícím způsobem odůvodněn. Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 1 Ao 3/2008-136 ze dne 16. 12. 2008, publ. pod č. 1795/2009 Sb. r. NSS uvedl, že „z § 68 odst. 3 správního řádu užitého přiměřeně podle § 174 odst. 1 správního řádu je zřejmé, že ve vlastním odůvodnění územního plánu nesmí chybět esenciální obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. Byť vlastní odůvodnění územního plánu zásadně zůstává spíše v obecné rovině a není nutné, aby v něm byla odůvodněna příslušná regulace z pohledu každého dotčeného pozemku či všech řešených ploch, musí být i v něm uvedeny důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“ Uvedené závěry pak opakuje řada judikátů až do současnosti (srov. např. rozsudek č. j. 9 As 119/2023-46 ze dne 17. 12. 2024). Zároveň platí, že požadavky na odůvodnění se odvíjí od aktivity navrhovatele v procesu přijímání opatření obecné povahy – zůstane-li navrhovatel bez objektivních důvodů zcela pasivní, je nutno klást na odůvodnění nižší nároky a postačí, je-li z odůvodnění alespoň v nejobecnější rovině patrná představa o záměrech zpracovatele (srov. např. rozsudek NSS č. j. 7 As 186/2014-49 ze dne 3. 12. 2014). V žádném případě však nelze dospět k závěru, že by měla být v takovém případě pomyslná hranice přezkoumatelnosti snížena tak, že tyto důvody zpracovatele nebudou vůbec seznatelné; zásadní funkční změny v územních plánech, které se dotýkají vlastnických práv, je třeba odůvodnit přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli (rozsudek NSS č. j. 3 As 368/2021-113 ze dne 12. 5. 2023).
10. V projednávané věci soud dospěl k závěru, že důvody pro přesun pozemku navrhovatelky ze zastavitelných ploch do ploch přírodních, nejsou v napadeném opatření obecné povahy formulovány natolik dostatečně, aby vyhověly požadavkům shora citované judikatury.
11. V územním plánu je předmětný pozemek navrhovatelky zmíněn na str. 24 v souboru pozemků, u nichž byla dle odůvodnění změny územního plánu aktualizována hranice zastavěného území dle § 58 stavebního zákona. Není vůbec zřejmé, jak nenaplníval uvedený pozemek některou z alternativně vymezených podmínek v citovaném ustanovení.

Odůvodnění tak není dostatečné pro to, aby je soud mohl zhodnotit a posoudit, zda nešlo o zneužití práva či svévoli. Z tohoto důvodu soud musel poskytnout ochranu zasaženému vlastnickému právu navrhovatelky a jejímu návrhu vyhověl.

12. Pokud se týče námitky navrhovatelky, že pozemek byl dlouhodobě zastavitelný a že měla dobrou víru s ohledem na princip kontinuity, pak k této námitce soud uvádí, že navrhovatelka ani netvrdí, že její záměr byl vtělen do nějakého rozhodnutí, které by vytvořilo limit v území. Pokud se tedy týče záměru v jeho ranější fázi (v případě navrhovatelky ve formě studie domu), mohl by být teoreticky posuzován jen v rámci testu proporcionality. K tomuto testu však v projednávané věci nemohlo být přistoupeno ze dvou důvodů: jednak proto, že nedostatečné odůvodnění veřejného zájmu neumožňuje soudu ho vážit, jednak proto, že navrhovatelka v průběhu přijímání opatření obecné povahy neuvedla ničeho ke svému soukromému zájmu, a proto jej soud nemůže v testu proporcionality rovněž vážit. Pro případný test proporcionality tak chybí důvody – obrazně řečeno – na obou miskách vah.

Náhrada nákladů řízení

13. Vzhledem k tomu, že v řízení byla procesně úspěšná navrhovatelka, vzniklo jí v souladu s ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení, k jejichž náhradě soud odpůrkyni zavázal.
14. Náklady řízení navrhovatelky představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč, náklady na zastoupení advokátem ve výši odměny za dva úkony při odměně 4 620 Kč za jeden úkon (úkonem je příprava a převzetí věci a seps návrhu) podle § 7 bod 5, § 9 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., 2 x paušální náhrada hotových výdajů za tytéž úkony právní služby ve výši 450 Kč za úkon dle § 13 odst. 4 cit. vyhlášky a DPH ve výši 2 129 Kč z těchto částek s výjimkou zaplaceného soudního poplatku. Soud odpůrkyni k jejich náhradě zavázal k rukám zástupce navrhovatelky podle § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“) ve spojení s ustanovení § 64 s. ř. s. Lhůtu k zaplacení soud stanovil v souladu s ustanovení § 160 odst. 1 o. s. ř., neboť tato lhůta je přiměřená možnostem odpůrkyně.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Ostravě dne 18. září 2025

Mgr. Jiří Gottwald
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje

