



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

navrhovatele: **K. H.**
zastoupený advokátem Mgr. Robinem Mlynářem
sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice

proti
odpůrci: **Město Kopřivnice**
Štefánikova 1163/12, 742 21 Kopřivnice

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy, změny č. 1 Územního plánu Kopřivnice

takto:

I.

Změna č. 1 územního plánu Kopřivnice vydaná usnesením Zastupitelstva města Kopřivnice ze dne 25. 4. 2024 se v rozsahu grafické i textové části vztahující se k pozemkům parc. č. X a parc. č. XA v k. ú. X **zrušuje** dnem právní moci tohoto rozsudku.

II.

Odpůrce je **povinen zaplatit** navrhovateli na náhradě nákladů řízení ve výši 17 269,40 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Robina Mlynáře, sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice.

Shodu s prvopisem potvrzuje

Odůvodnění:

Námítky navrhovatele:

1. Předmětem sporu je změna zařazení pozemků navrhovatel do ploch s funkčním využitím zemědělské (NZ) z plochy bez funkčního určení, dříve plochy zastavitelné - plochy „bydlení v rodinných domech (individuální) – městské, příměstské“ (BI).
2. Navrhovatel se svým návrhem doručeným Krajskému soudu v Ostravě dne 23. 4. 2025 domáhal zrušení změny č. 1 Územního plánu Kopřivnice, a to v rozsahu grafické i textové části vymezující využití plochy: plochy zemědělské – NZ ve vztahu k pozemkům parc. č. X a XA v katastrálním území X (dále jen „dotčené pozemky“).
3. Jde již o druhý návrh navrhovatele ohledně těchto pozemků. Jeho prvnímu návrhu na zrušení územního plánu Kopřivnice z roku 2019 ve vztahu k těmto pozemkům zdejší soud vyhověl dne 16. 9. 2020, č. j. 76 A 2/2020–46. Změna ze zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (individuální) na plochu s funkčním využitím zemědělským byla tehdy odůvodněna ochranou krajinného rázu. Krajský soud dospěl k závěru, že se sice jedná o cíl legitimní, nedostatečně však byla posouzena proporcionalita zásahu ve vztahu k dotčeným vlastnickým právům tak, aby míra regulace u konkrétních lokalit odpovídala cenosti hodnot, které mají být chráněny. Odůvodnění odpůrce krajský soud shledal nedostatečné a částečně nepřezkoumatelné.
4. Po tomto zásahu krajským soudem zastupitelstvo odpůrce na zasedání dne 22. 4. 2021 rozhodl o pořízení změny územního plánu číslo 1. Změna č. 1 pak byla přijata opatřením obecné povahy dne 25. 4. 2024. Pozemky navrhovatele byly zařazeny do ploch funkčním využitím zemědělské. S tím navrhovatel nesouhlasí.
5. Navrhovatelem namítl **procesní pochybení (1)** spočívající v tom, že veřejná vyhláška o vydání změny č. 1 územního plánu nebyla vyvěšena na elektronické úřední desce, neboť ji navrhovatel navzdory pečlivé kontrole na desce nenalezl a odpůrce poskytnuté potvrzení o vyvěšení dokumentů vygenerován systémem Vera Radnicene jsou příslušnými metadaty ke zveřejnění dokumentu.
6. Navrhovatel dále namítl **nepřezkoumatelnost (2)** odůvodnění zařazení pozemku navrhovatele do plochy s funkčním využitím plochy zemědělské. Odpůrce nechal zpracovat dvě varianty využití předmětné plochy. Důvodem pro upřednostnění varianty A (zařazení do plochy zemědělské) a má být skutečnost, že k variantě B (zařazení do ploch zastavitelných) jsou stanoviska dotčených orgánů méně příznivá, kdy je odkazováno zejména na blíže neurčené stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. V odůvodnění není alespoň ve stručnosti zmíněn jeho obsah.
7. Nepřezkoumatelnost zakládá nejen absence úvah odpůrce, ale i to, že se odpůrce náležitým způsobem nevypořádal s obsahem doručených námitek a připomínek. V odůvodnění změny č. 1 je uvedeno, že zařazení pozemku navrhovatele do plochy s funkčním využitím plochy zemědělské nemá být ochrana krajinného rázu, ačkoliv údajnou ochranou krajinného rázu bylo ze strany odpůrce argumentováno v případě územního plánu 2019. Odpůrce neuvedl žádné důvody a úvahy, který jej vedly k přehodnocení původního názoru. Podle navrhovatele jde o účelovost použití argumentu. Odpůrce při vědomí nedostatku

předchozího důvodu přichází ze zcela novými důvody, které nebyly předmětem soudního přezkumu.

8. Odpůrce nevypořádal námitku navrhovatele nesprávné interpretace obsahu stanoviska orgánu ochrany vod. Toto je součástí koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 30. 6. 2022, č. j. MSK 74593/2022. Podle navrhovatele nebylo stanovisko orgánu ochrany vod pro variantu B nesouhlasné, neboť orgán ochrany vod pouze změnil nutnost realizace opatření pro realizaci záměru v podobě umístění rodinného domu. Na to však odpůrce nereagoval.
9. Navrhovatel v námitkách namítl nesprávnost a neodůvodněnost stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, které je rovněž součástí výše uvedeného koordinovaného stanoviska. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu se bez jakéhokoli odůvodnění zcela odchýlil od svého dřívějšího pohledu na věc, kdy neměl žádný problém s vymezením plochy pro zástavbu v celé lokalitě. Stejně tak se nijak nevymezil oproti územní studii z roku 2013. Odpůrce na toto rovněž nijak nereagoval, a vyšel ze závazného stanoviska, jehož obsah je rozporný.
10. Odpůrce nevypořádal ani námitku navrhovatele, kterou tvrdil nepřezkoumatelnost stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2022 KČ je MS k 99425/2022. Navrhovatel v procesu pořizování změny č. 1 několikrát zmiňoval, že nesouhlasná stanoviska jsou výsledkem vůle odpůrce, který zpracoval příslušné podklady pro variantu B ledabyly, aby byla ze strany dotčených orgánů preferována varianta A.
11. Navrhovatel namítl **nezákonnost (3)** důvodů pro přearažení pozemků do plochy s funkčním využitím plochy zemědělské. Z judikatury správních soudů vyplývá, že při územním plánování je nutno respektovat stávající způsob využití. Navrhovatel odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-130. Podle odpůrce je jedním ze stěžejních důvodů přearažení dostatečné množství vymezených zastavitelných ploch na území města Kopřivnice. Tento argument však zcela lichý, neboť zastavitelné plochy, na které odpůrce odkazuje, byly vymezeny až územním plánem 2019. Odpůrce nemůže být ku prospěchu jeho postup, kdy vydal částečně nezákonně územní plán v roce 2019, nebo postup, kdy prokazatelně a bez jakýchkoli racionálních důvodů vyčkával s přijetím změny č. 1. Pořizovatel se ani nepokusil o postup podle § 50 odst. 8 stavebního zákona.
12. Navrhovatel dále namítl **nepřiměřený zásah do svých práv a diskriminační charakter (4)** přijaté regulace. Podle navrhovatelem regulaci nelze považovat za vhodnou k dosažení zákonem aprobovaného cíle ani za přiměřenou. Naopak je regulace projevem zjevného diskriminačního jednání, což dokládá i vývoj v projednávané věci, kdy odpůrce stále hledá nové důvody, jak navrhovateli nevyhovět. O diskriminačním charakteru změny č. 1 vůči navrhovateli svědčí neuvedení důvodů, proč považuje za nutné přearařit pozemky navrhovatele do plochy s funkčním využitím plochy zemědělské. Navrhovatel předmětné pozemky nabyl do vlastnictví do svého vlastnictví z důvodu možnosti realizace svého záměru, výstavby rodinného domu.
13. Důvodem přearažení má být to, že pozemky navrhovatele jsou předmětem ochrany podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Na pozemcích

Shodu s prvopisem potvrzuje

navrhovatele se však nachází toliko zemědělská půda, které je zařazena do čtvrté třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Nejedná se tedy o nikterak bonitní zemědělskou půdu. Odpůrce územním plánem 2019 vymezil zcela nové zastavitelné plochy, kterými zasáhl do ochrany zemědělského půdního fondu. Nesprávný je argument nutnost obhospodařovat půdu prostřednictvím moderních zemědělské techniky. Navrhovatele je vlastníkem této půdy a je zcela na jeho vůli, zda a jakým způsobem ji bude obhospodařovat.

14. Podle názoru navrhovatele, je důvodem pro přijetí změny číslo 1 rovněž údajný zásah do krajinného rázu, byť odpůrce popírá.
15. Navrhovatel nesouhlasil ani s odůvodněním, že vymezení pozemku jako zastavitelných ploch by vyžadovalo nezbytné investice do vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury. Zcela nesprávné je pak tvrzení odpůrce, podle kterého není pravdou, že by mezi ním a navrhovatelem došlo k dohodě na zřízení věcného břemene pro vedení inženýrských sítí přes pozemek parc. č. XB, když přímo toto je uvedeno v kupní smlouvě, kterou mezi sebou uzavřeli odpůrce a navrhovatel dne 8. 10. 2018. Za neopodstatněný označil navrhovatel uváděné náklady na napojení pozemku na veřejně technickou infrastrukturu.

Stanovisko odpůrce:

16. Změnu územního plánu přijal bez prodlení s ohledem na datum právní moci zrušujícího rozsudku krajského soudu a termíny schůzí zastupitelstev. Skutečně nechal vypracovat dvě varianty řešení posuzovaného území, obě stejně kvalitně. Tvrzená ledabylost není argumentačně nijak podložena. Vyhláška o změně č. 1 byla řádně vyvěšena na elektronické úřední desce, o čemž svědčí potvrzení z 24. 5. 2024. Odůvodnění změny č. 1 není pouze na stranách 10 a 11, kde je pouze stručně popsán postup při pořízení změna. Stanoviska dotčených orgánů a celé znění těchto stanovisek jsou součástí kapitoly II. 1.f) na stranách 19-45 odůvodnění. Odpůrce se podle svého názoru vypořádal se všemi námitkami a připomínkami.
17. Odpůrce respektoval současný stav využití posuzovaných pozemků, neboť tyto jsou po celá desetiletí využívány jako součást zemědělsky obhospodařovaného lánu. Navrhovateli nebylo vydáno žádné rozhodnutí stavebního úřadu k jeho stavebnímu záměru.
18. Absence potřeby vymezení nově zastavitelných ploch vyplývá ze zjištění, že za dobu od 1. 2. 2018 do 30. 11. 2022 bylo využito pouze 7,6 % zastavitelných ploch. Stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu považuje odpůrce za přezkoumatelné, obsahující dostatek důvodů; odpůrce odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 161/2019-56 z 22. 1. 2021.
19. Co se týká posouzení variant řešení území, pak varianta A byla shledána nadřazeným orgánem územního plánování za bez nedostatků, u varianty B konstatoval nadřazený orgán rozpor s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Není pravdou, že by varianta B byla zpracována ledabyly.
20. Vyhodnocení napojení pozemku na dopravní a technickou infrastrukturu je povinou součástí odůvodnění změny č. 1, nicméně, způsob a možnost napojení nebylo důvodem pro odmítnutí varianty B. K jejímu odmítnutí vedl její rozpor s Politikou územního rozvoje ČR. Odpůrce své rozhodnutí o výběru varianty nevystavěl ani na ochraně krajinného rázu.

Shodu s prvopisem potvrzuje

21. Odpůrce shrnul vývoj urbanistické koncepce od územního plánu přijatého v r. 2009, který vymezil zastavitelné plochy zcela nepřiměřeně, a proto v územním plánu z roku 2019 byl rozsah zastavitelných ploch pro bydlení oproti předchozímu územnímu plánu snížen z cca 128 ha na 71 ha. Stále tak zbývá cca 20% rezerva v vztahu k předpokládané výstavbě do roku 2030. Navrhovatel nabyt pozemky v lednu a březnu 2014 a až do přijetí „nového“ územního plánu v roce 2019 měl více než 5 let, kdy mohl získat stavební povolení pro stavu až 2 rodinných domů. Žádnou takovou žádost navrhovatel stavebnímu úřadu nepodal. Navrhovatel sice brojil proti územní studii „Kopřivnice nad Sluneční“, ale sporná změna se týkala zařazení části předmětných pozemků do ploch veřejné zeleně. Tyto kroky nebyly pro výstavbu rodinných domů nutné. Předmětné pozemky jsou po několik desetiletí využívány jako zemědělské a takto obhospodařovány. Postup vůči navrhovatel není diskriminační.

Zjištění ze správního spisu:

22. Pro obec Kopřivnice byl pořízen a vydán územní plán, který nabyt účinnosti dne 9. 7. 2019 (dále jen „územní plán 2019“). Navrhovatel v době předcházející přijetí územního plánu nabyt a vlastnil dotčené pozemky, které byly součástí plochy „bydlení v rodinných domech (individuální) – městské, příměstské“ (BI). Schváleným územním plánem 2019 byly dotčené pozemky zařazeny do ploch s funkčním využitím plochy zemědělské. Územní plán v této části navrhovatel napadl u zdejšího soudu, který rozsudkem ze dne 16. 9. 2020, č. j. 76 A 2/2020-46 územní plán 2019 ohledně dotčených pozemků zrušil.
23. Dne 22. 4. 2021 rozhodlo zastupitelstvo odpůrce o pořízení změny č. 1 územního plánu 2019, kterou je jen řešení zrušené části územního plánu 2019, tedy pozemků navrhovatele č. X a XA. Řešení bylo navrženo ve dvou variantách, ve variantě A byly pozemky vymezeny jako součást nezastavěného území, plochy zemědělské, ve variantě B jako zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech, bydlení městské a příměstské. Navrhovatel podal odpůrci připomínky dne 14. 7. 2022. Dne 6. 10. 2022 byla usnesením zastupitelstva schválena varianta A jako nejvhodnější varianta řešení návrhu změny č. 1 územního plánu 2019. Po veřejném projednání návrhu podal navrhovatel den 31. 1. 2023 námitky k návrhu změny č. 1. Dne 7. 5. 2024 zastupitelstvo odpůrce vydalo změnu č. 1 územního plánu 2019. Veřejná vyhláška o změně č. 1 územního plánu 2019 byla podle potvrzení o věšení dokumentu zveřejněna na elektronické úřední desce 7. 8. 2024 do 24. 5. 2024 (sejmuto).

K jednotlivým námitkám:

I.

Procesní pochybení

24. Navrhovatel namítl, že veřejná vyhláška o vydání změny č. 1 územního plánu nebyla vyvěšena na elektronické úřední desce.
25. Podle odpůrce byla vyhláška o změně č. 1 řádně vyvěšena na elektronické úřední desce, o čemž svědčí potvrzení z 24. 5. 2024.
26. Podle § 43 odst. 4 poslední věta zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, *územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.*
27. Podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, *opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou; opatření obecné povahy*

zveřejní též na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodech se opatření obecné povahy týká. Ustanovení § 172 odst. 1 platí obdobně. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Hrozí-li vážná újma veřejnému zájmu, může opatření obecné povahy nabýt účinnosti již dnem vyvěšení; stanoví-li tak zvláštní zákon, může se tak stát před postupem podle § 172. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

28. Podle § 25 správního řádu, *doručení veřejnou vyhláškou se provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení. Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byla – li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé.*
29. Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 20. 12. 2012, č. j. 3 AOs 1/2012-33 vyslovil právní větu: *při stanovení data nabytí účinnosti opatření obecné povahy jsou určující pravidla obsažená v § 173 odst. 1 správního řádu z roku 2004, § 25 odst. 2 věta třetí téhož zákona se zde neuplatní.* V odůvodnění pak uvedl: *Stejně tak je bez vlivu na účinnost opatření skutečnost, že nebylo řádně ve stejném termínu zveřejněno též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Hovoří-li ustanovení § 25 odst. 2 věta třetí o tom, že patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé, neplatí toto ustanovení pro oznamování opatření obecné povahy, které má pro nabývání účinnosti svá pravidla upravená autonomně v citovaném ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu. Pokud by uvedené nemělo platit, ztrácelo by ustanovení § 173 odst. 1, věty třetí správního řádu jakýkoliv smysl. K tvrzení navrhovatele, který dovozuje opačný názor z bodu 40 usnesení rozšířeného senátu, pak Nejvyšší správní soud jen dodává, že tento bod se věnuje ustanovení § 25 odst. 2 věty první správního řádu a jiný názor na posuzování účinnosti opatření obecné povahy z něj rozhodně nevyplývá. To je ostatně zřejmé i z dalších pasáží zmiňovaného usnesení, které budou v jiném kontextu citovány níže.*
30. Uvedené závěry jsou judikaturou správních soudů setrvale následovány. Z novějších rozhodnutí lze uvést rozsudek Nejvyššího správního soud ze dne 25. 2. 2021, č. j. 10 As 431/2019-53, odst. 11, nebo rozsudek téhož senátu ze dne 21. 2. 2025, č. j. 10 As 285 2024-41. Pro účinnost změny č. 1 územního plánu tak bylo stěžejní její vyvěšení na úředních stránkách obce, což navrhovatel v žalobě nečiní sporným.
31. Krajský soud uvážil rovněž, zda i případným pochybením při vydání územního plánu bylo zasaženo do práv navrhovatele. Jak krajský soud ověřil na stránkách odpůrce, oznámení vydání změny č. 1 územního plánu a její obsah je již zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup. Navrhovatel se měl možnost s odůvodněním změny č. 1 seznámit a včas formulovat své námitky proti ní, když včas podal nyní posuzovaný návrh. Navrhovatel neuvedl, zda a jakým způsobem mu případné nezveřejnění změny č. 1 způsobem umožňujícím dálkový přístup zabránilo bránit svá práva, a zda vůbec zásah do jeho práv způsobilo. I kdyby se tedy obec vytýkaného pochybení dopustila a napravila je až po nějakém čase, nemohlo by to mít žádný vliv na zákonnost územního plánu ani na práva navrhovatel. Námitka tedy důvodná není.

II.

Nepřezkoumatelnost pro absenci stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF

32. Navrhovatel namítl, že odůvodnění změny č. 1 je nepřezkoumatelné, neboť u volby varianty B. absentuje specifikace a alespoň stručně uvedený obsah zamítavého stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.
33. Odpůrce poukázal na to, že stanoviska dotčených orgánů a celé znění těchto stanovisek jsou součástí kapitoly II. 1.f) na stranách 19-45 odůvodnění změny č. 1.
34. Krajský soud v odůvodnění změny č. 1 územního plánu ohledně vytýkané části ověřil, že tato se nachází na str. 10 v kapitole II. 1. a) *Postup při pořízení územního plánu (zpracoval pořizovatel)*. V třetím odstavci je uvedeno, že návrh byl zpracován ve dvou variantách: *Varianta A: pozemky p. č. X a XA v k. ú. Xe budou součástí nezastavěného území, plochy „zemědělské“ (NZ); varianta B: pozemky p. č. X a XA v k. ú. X budou součástí zastavitelné plochy „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ (BI)*. Ohledně závazných stanovisek je zde informace:

„Ve stanovených lhůtách bylo doručeno 5 stanovisek dotčených orgánů, stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování, koordinované vyjádření odboru životního prostředí Městského úřadu Kopřivnice a 3 připomínky. Úplná znění stanovisek, vyjádření a připomínek spolu s návrhy na jejich vyhodnocení jsou uvedena v kapitolách „II.1.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů“ a „II.1.r) Vyhodnocení připomínek“.

Ohledně vyhodnocení se zde nachází:

„K variantě A byla uplatněna pouze souhlasná stanoviska. K variantě B byl uplatněn nesouhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Zároveň bylo konstatováno nadřízeným orgánem územního plánování, že varianta B je v rozporu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Z uvedeného vyplynulo, že při respektování ust. § 51 odst. 2 stavebního zákona, je nejvhodnější variantou řešení varianta A“.

35. Krajský soud dále ověřil, že v kapitole II.1.f) *Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů* je citováno Koordinované závazné stanovisko Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 1. 7. 2022, č. j. MSK 74593/2022 obsahující pod bodem 7) stanovisko z hlediska zásad ochrany zemědělské půdy podle § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (strana 27 odůvodnění). Krajský úřad konstatoval, že

„s předloženým návrhem nesouhlasí, a to konkrétně s předloženou variantou B., která vymezuje zastavitelnou plochu ozn. Z1-Z1Ko“.

V odůvodnění poukázal na to, že předpokladem odůvodnění potřeby ploch získaných na úkor ochrany zemědělského půdního fondu je deklarace potřeb ploch pro rozvoj sídelního útvaru, přičemž stávající vymezené plochy pro bydlení představují 20% rezervu ve vztahu k předpokládané výstavbě do roku 2030. Pro nezemědělské účely je nutno podle § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu použít především nezemědělskou půdu. Ačkoliv v daném případě jde o méně kvalitní IV. třídu ochrany, i tak je chráněna podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Plocha nenavazuje na současnou zástavbu ani na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, zasahuje do uceleného intenzivně

Shodu s prvopisem potvrzuje

zemědělsky využívaného bloku půdy a tím dochází ke ztížení obhospodařování zemědělskou technikou, navíc jde o erozně ohrožené pozemky, což vše vedlo dotčený správní orgán, že není odůvodněna potřeba jakožto nezbytný případ pro vymezení dalších ploch pro bytovou potřebu na úkor zemědělsky obhospodařovaných pozemků.

36. Odpůrce s poukazem na vázanost stanovisky dotčených orgánů vyhodnotil koordinované stanovisko jako vedoucí k výběru varianty A.
37. Krajský soud nepřisvědčil námitce navrhovatele, že u volby varianty B chybí argumentace ze zamítavého stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. V odůvodnění je uveden odkaz, kde se příslušné stanovisko nachází, toto je zde citovaného, včetně údajů o tom, který dotčený orgán je vydal a kdy. Je zde uveden obsah a následek, který z něj odpůrce pro volbu varianty B. dovodil. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu splňuje v této části náležitosti, které jsou na ně co do přezkoumatelnosti kladeny judikaturou správních soudů, včetně navrhovatelem citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 3 As 60/2006-46 z 24. 1. 2007. Právní věta citovaného rozsudku zní: *Nejvyšší správní soud nemůže při své přezkumné činnosti akceptovat odůvodnění rozhodnutí krajského soudu spočívající v doslovných citacích právních předpisů, aniž by tyto citace byly bez dalšího rozvedeny, doplněny, vyloženy a aplikovány na konkrétní projednávaný případ.* Uvedené nelze pro účely závazných stanovisek chápat tak, že odpůrce byl povinen rozvést, doplnit a vyložit závazné stanovisko ve vztahu k projednávanému případu, když je tímto stanoviskem včetně jeho odůvodnění vázán. Neměl totiž pravomoc je přezkoumávat po odborné stránce (srov. např. rozsudek NSS ze dne 30. 9. 2009, čj. 4 As 25/2009–163). Mohl je hodnotit pouze z hlediska přezkoumatelnosti, tedy zda je srozumitelné a dostatečně odůvodněné (srov. např. rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009 - 150), což implicitně odpůrce shledal naplněno. Na konkrétní případ je pak aplikoval a dovodil z něj závěr, že přijetí varianty A závazné stanovisko brání.
38. Navrhovatel v souvislosti s touto námitkou dále uvedl, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu se bez jakéhokoliv odůvodnění zcela odchýlil od svého dřívějšího pohledu na věc, kdy neměl žádný problém s vymezením plochy pro zástavbu v celé lokalitě, nevymezil se ani oproti územní studii z roku 2013, a odpůrce na toto rovněž nijak nereagoval.
39. Jak krajský soud ověřil, odpůrce ve vypořádání námítky navrhovatele poukázal na to, že *Nelze tedy dle našeho názoru požadovat, aby tento stav zůstal bez dalšího zachován. A nelze se ani domáhat toho, aby dotčené orgány posuzovaly řešení navržené novým Územní plán Kopřivnice – Odůvodnění Změny č. 1 územním plánem po deseti letech od projednávání starého územního plánu stejnou optikou jako starý územní plán, když v průběhu těchto deseti let se právní názor na předmětnou problematiku vyvinul výrazným způsobem, zejména v důsledku obsáhlé judikatury a v důsledku změn zákonů směřujících k vyšší ochraně zemědělského půdního fondu a ochrany nezastavěného území.*
40. Jak krajský soud uvedl výše, dotčený orgán ZPF odůvodnil své negativní stanovisko 4 důvody: 1. převis zastavitelných ploch, 2. plocha nenavazuje na obytnou zástavbu ani na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, 3. zasahuje do uceleného intenzívně zemědělsky obhospodařovaného celku, čímž dochází ke ztížení jejího obhospodařování zemědělskou technikou, 4. jde o erozí ohrožené pozemky. Tyto důvody vedly dotčený orgán

Shodu s prvopisem potvrzuje

k závěru, že varianta B je v rozporu s § 4 a zejména zásadami definovanými v § 4 odst. 1 písm. a–f) zákona č. 334/1992 Sb., pro odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

41. První otázkou, kterou je třeba pro posouzení námitky zodpovědět, je, jaká regulace pro posuzované pozemky platila před přijetím změny č. 1 územního plánu. Jak vyplývá z konstantní judikatury správních soudů, zrušení územního plánu či jeho změny soudem vede ke dvěma následkům. Pokud dojde k vydání zcela nového územního plánu (tj. původní územní plán je beze zbytku nahrazen územním plánem novým), pak jeho zrušením nemůže dojít k obnovení původního územního plánu (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014 - 73; ze dne 24. 6. 2022, č. j. 3 As 363/2020 - 49; a ze dne 6. 9. 2024, č. j. 7 As 321/2023 - 29). V případě, že dojde ke zrušení změny územního plánu, „oživá“ původní územní plán (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 10. 2011, č. j. 2 Ao 6/2011-210). V nyní posuzované věci byla zdejší soudem zrušena část územního plánu 2019, který zrušil dosavadní územní plán z roku 2016, ve znění jeho změn. Šlo tedy o zcela nový územní plán. Po zrušujícím zásahu krajského soudu se tak neobnovila původní regulace, ale pozemky navrhovatele se staly „bílým místem“.
42. Po kasačním zásahu krajského soudu byl odpůrce podle § 55 odst. 3 první věta stavebního zákona povinen bezodkladně rozhodnout o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Odpůrce přitom nebyl důvody předchozí přijatou a následně soudem zrušené regulací vázán a mohl regulaci území provést (či neprovést) ze zcela nových důvodů. Nicméně, na novou úpravu nelze nahlížet izolovaně, mimo proces, který k této situaci vedl. Není sporné, že navrhovatelovy pozemky byly nejméně v době od r. 2014 do přijetí územního plánu 2019 zařazeny do ploch zastavitelných pro bydlení v rodinných domech a že navrhovatel je jako zastavitelné nabyt. Plochou bez regulace se staly pouze z důvodu, že jejich změna na pozemky nezastavitelné, zemědělské, byla zrušena pro nezákonnost.
43. Nahlíženo touto optikou nelze vypořádat námitku navrhovatele, že dotčený orgán změnil bezdůvodně svůj názor, pouze tím, že došlo k plynutí času, jak odpůrce ve vypořádání námitky uvedl. Jak již krajský soud vysvětlil v předchozím rozsudku, navrhovatel nabyt dotčené pozemky jako zastavitelnou plochu na podkladě „starého“ územního plánu, který byl podle téže právní úpravy rovněž nástrojem územního plánování, s těmiž cíli a úkoly, mezi kterými je ochrana zemědělského půdního fondu i vymezení zastavitelných ploch v takovém poměru, aby došlo k funkčnímu a harmonickému využití území [§18 odst. 4, § 19 odst. 1 písm. e) a § 43 odst. 1 stavebního zákona]. Při jeho přijímání tak byly váženy a chráněny stejné veřejné zájmy, jako při přijímání nového územního plánu a rovněž nyní při přijímání jeho změny. Navrhovatel tak legitimně vycházel z předpokladu, že beze změny některé z rozhodujících skutečností, která vedla k přijetí dosavadní regulace, budou veřejné a soukromé zájmy váženy shodně. Ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona nadto zakládá kontinuitu závazných stanovisek. Odpůrce však žádnou novou rozhodující skutečnost, které my zásadně změnila pohled na ochranu veřejných zájmů, neuvedl.
44. Neuvedl ji ani dotčený orgán. Dotčený orgán své závazné stanovisko totiž koncipoval tak, jako by nyní posuzované pozemky měly být z ploch zemědělských nově určeny k zastavění. Nepřihlédl k tomu, že jde o pozemky, které již byly „starým“ územním plánem určeny k zastavění a před přijetím změny č. 1 nebyly plochou zemědělskou, ale „bílým místem“ bez regulace. Nepřihlédl k tomu, že při přijetí územního plánu v r. 2016 bylo jeho stanovisko

Shodu s prvopisem potvrzuje

k novému určení ploch jako zastavitelných k individuálnímu bydlení souhlasné. Pokud by nebylo, nebylo by možné je k zastavení určit. Nepřihlédl ani k tomu, že pravděpodobně neměl námitku proti ponechání plochy jako zastavitelné při přijímání územního plánu 2019, když důvodem pro změnu funkčního využití nebylo jeho negativní závazné stanovisko s ponecháním plochy jako zastavitelné, ale ochrana krajinného rázu. Neuvedl nic, proč nyní dospěl k závěru opačnému.

45. Nepřihlédnutí tomu, že posuzované pozemky byly původně určeny k bydlení, se promítlo i do zvolené argumentace. Dotčený orgán vyšel z toho, že pro nezemědělské účely je podle § 4 odst. 1 zákon č. 334/1992 Sb. nutno použít především nezemědělskou půdu. To je pravdou. Nicméně, ustanovení § 4 odst. 1 věta první tohoto zákona zní: *pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení*. Citovaná úprava tak ukládá využít pro nezemědělské účely nejen nezemědělskou půdu. Dotčený orgán se nezabýval tím, zda navrhovatelovy pozemky nespádají do některé z těchto kategorií předtím, že se staly „bílým místem“. Poslední regulaci navrhovatelových pozemků vůbec nevzal v potaz. Odpůrce přes odpovídající námitku navrhovatele toto pochybení nenapravil z jeho závazného stanoviska vyšel. Odůvodnění změny č. 1 je proto nepřezkoumatelné, neboť závazné stanovisko dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu je nepřezkoumatelné. Námitka je proto důvodná.

Nepřezkoumatelnost – krajinný ráz

46. Podle odpůrce není důvodem volby varianty A ochrana krajinného rázu, ačkoliv tato ochrana vedla k téže změně funkčního zařazení plochy v roce 2019. V odůvodnění změny č. 1 odpůrce neuvedl žádné důvody a úvahy, který jej vedly k přehodnocení původního názoru, v čemž navrhovatel spatřuje nepřezkoumatelnost a účelovost jeho postupu.
47. Odpůrce potvrdil, že důvodem volby varianty A není ochrana krajinného rázu.
48. Krajský soud v odůvodnění změny č. 1 ověřil, že otázkou ochrany krajinného rázu ve vztahu k posuzovaným pozemkům se odpůrce vyjádřil při vypořádání připomínky navrhovatele, že k zásahu do krajinného rázu volbou varianty B. Odpůrce na str. 99 a násl. odůvodnění změny č. 1 uvedl, že:

„není pravdou, že jedním z hlavních důvodů pro stanovení využití pozemků jako ploch zemědělských je dle pořizovatele ochrana krajinného rázu. Tento důvod není v návrhu Změny č. 1 ÚP Kopřivnice uveden“.

Důvodem volby varianty A podle odpůrce je narušení organizace zemědělského půdního fondu, neodůvodněné navýšení výměry zastavitelných ploch a rozpor s politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Stejný závěr podle odpůrce vyplývá i ze stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování. Odpůrce má za to, že nepostupoval v rozporu se závazným právním názorem Krajského soudu v Ostravě, vyjádřeném ve rozsudku zrušujícím územní plán 2019 ve vztahu k navrhovatelovým pozemkům, protože i podle krajského soudu regulace území co do využití ploch je plně v pravomoci odpůrce.

49. Krajský soud této námitce nepřisvědčil. Odpůrce nebyl totiž důvody předchozí přijaté a následně soudem zrušené regulace vázán a mohl regulaci území provést (či neprovést) ze zcela nových důvodů. Jak bylo vysvětleno výše (viz odstavec 43 tohoto rozsudku), zrušením části územního plánu 2019 zůstala plocha bez regulace a pozemky navrhovatele se staly „bílým místem“. Odpůrce byl sice podle § 55 odst. 3 stavebního zákona povinen bezodkladně rozhodnout o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu, nicméně při přijetí nové regulace byl vázán pouze zákonnými mantinely, nikoliv předchozí zvolenou úpravou a reakcí soudu na ni. Vzhledem k tomu, že územní plán není přijímán ve správním řízení a nejde o rozhodnutí, jeho zrušením se „neobnovuje“ původní správní řízení, ve kterém by byl odpůrce vázán právním závěrem soudu ve smyslu § 78 odst. 4 s. ř. s. Odpůrce tak při postupu dle § 55 odst. 3 stavebního zákona nemusí ani nutně nahradit všechny zrušené části novými, ale může se rozhodnout, že ty z nich, které jsou zcela samostatnou částí řešení a nevytvářejí neregulované plochy (tzv. „bílá místa“), ponechá bez náhrady, tj. ve znění po zrušujícím rozsudku (viz rozsudek NSS ze dne 25. 3. 2021, č. j. 7 As 30/2020-34, odst. 20).
50. Samotná skutečnost, že odpůrce vystavěl své rozhodnutí o zařazení navrhovatelových pozemků do plochy s funkčním využitím zemědělské, aniž by vysvětlil, proč důvodem tohoto zařazení již není ochrana krajinného rázu, samo o sobě nepřezkoumatelnost odůvodnění nezpůsobuje. Žalobcův výklad by vedl k absurdnímu důsledku. Pokud by totiž zrušená úprava mohla být odůvodněna pouze argumentem, který krajský soud shledal nezákonným, a nebylo by možné stejnou regulaci uplatnit z důvodu jiného, nebylo by vůbec možné regulaci změnit, jakkoliv by byla potřebná. Námitka tedy není důvodná.

Nepřezkoumatelnost – ochrana vod

51. Navrhovatel namítl nevypořádání námitky nesprávné interpretace obsahu stanoviska orgánu ochrany vod, které podle navrhovatele nebylo nesouhlasné.
52. Navrhovatel v námitce uvedl, že
- „variantu A mělo přitom zastupitelstvo schválit jako preferovanou kvůli stanovisku orgánu ochrany ZPF a orgánu ochrany vod (viz body 4 a 7 koordinovaného stanoviska Moravskoslezského kraje pod č. j. MSK 74593/2022). Orgán ochrany vod (bod 4) přitom odsouhlasil obě varianty, byť za vhodnější označil variantu A. Obě varianty však respektují veřejné zájmy vyplývající z vodního zákona a nelze je označit za významně negativní.“*
53. Odpůrce v námitce poukázal na vývoj územního plánování v Kopřivnici. Uvedl důvody, pro které územní plán z roku 2016 podle něj naddimenzoval plochy bydlení a důvody, proč má nyní za to, že jsou naddimenzovány (rozpor s demografickým vývojem, se socioekonomickými podmínkami, nerealistické plány na přitáhnutí nových obyvatel, vývoj judikatury, větší akcent na ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, požadující prokazovat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, což vedlo k nutnosti zamítat nové, vhodnější plochy pro bydlení). Zdůraznil závěry Zprávy o uplatňování starého územního plánu. Poukázal na to, že navrhovatel po dobu 5,5 let, kdy byl vlastníkem předmětných ploch a kdy tyto mohl využít ke stavbě, této možnosti nevyužil. Poukázal na stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, který konstatoval nesoulad varianty B s politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje, kterým je odpůrce vázán. Dále se vyjádřil k námitce zpochybňující dostatek zastavitelných ploch a dále

k zřízení věcného břemen vedení inženýrské sítě a věcné břemen stezky a cesty na pozemku par. č. XB ve prospěch pozemku par. č. XA.

54. Krajský soud v Koordinovaném stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 30. 6. 2022, č. j. MSK 74593/2022 ověřil, že dotčený orgán ochrany vod uvedl, že:

„souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Kopřivnice, a to varianty A i B. Z hlediska zájmů sledovaných vodním zákonem je jednoznačně vhodnější varianta A, neboť nevyžaduje zajištění ochrany řešeného území před negativními účinky povrchového odtoku srážkových vod z výše položeného území ani není spojena s dalšími požadavky na vybudování náležité vodohospodářské infrastruktury, jako by tomu bylo v případě varianty B.“

55. Navrhovateli lze přisvědčit, že odpůrce výslovně nereagoval na jeho námitku souhlasu dotčeného orgánu ochrany vod i s variantou B, který ze závazného stanoviska vyplývá. Nicméně, z vypořádání námitky je zřejmé, že důvodem pro volbu varianty A nebylo nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany vod, ale nesouhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. Ačkoliv odpůrce na navrhovatelovu námitku ohledně stanoviska dotčeného orgánu ochrany vod výslovně nereagoval, nevede to k nepřezkoumatelnosti odůvodnění změny č. 1. Z celého kontextu vypořádání námitky totiž vyplývá, že i souhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany vod s variantou B nebylo způsobilé přijmout tuto variantu, protože k ní existovalo jiné negativní stanovisko. Námitka nepřezkoumatelnosti tak není důvodná.

Nepřezkoumatelnost stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování

56. Navrhovatel tvrdil nevypořádání své námitky nepřezkoumatelnosti stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2022, č. j. MSK 99425/2022. Poukázal na to, že nesouhlasná stanoviska jsou výsledkem vůle odpůrce, který zpracovala příslušné podklady pro variantu B ledabyly, aby byla ze strany dotčených orgánů preferována varianta A.

57. Krajský soud ověřil, že v námitkách navrhovatel uvedl toto:

„dotčený orgán pracuje s neurčitými pojmy a požadavky, která jsou pouhými vodítky územního plánování. Nelze dojít k závěru, že Varianta B by byla v rozporu se Zásadami územního rozvoje a prioritami územního plánování. Pokud by se taková úvaha nabízela, pak pouze z důvodu, že Varianta B byla zpracována od počátku ledabyly s cílem, aby neobstála u dotčených orgánů při společném projednání“.

Dále uvedl:

„liché je odůvodnění, že město Kopřivnice má vymezeno dostatek zastavitelných ploch. To totiž platí až od přijetí Územního plánu Kopřivnice, jehož část byla soudem zrušena (...)“.

Vytkl odpůrci, že se *„ani nepokusil o postup podle § 50 odst. 8 stavebního zákona“.*

Dále odkázal na své připomínky. V nic uvedl jednak úvahu o větší propracovanosti varianty A a doplnil, že se

„pořizovatel nevypořádal se skutečností, že územně plánovací dokumentace z roku 2009 předmětné pozemky vedla jako zastavitelnou plochu.“

58. Odpůrce na tuto námitku reagoval tak, že popřel ledabylost při vypracování varianty B a poukázal na rozsah odůvodnění obou variant.
59. Jak krajský soud vysvětlil výše, stanovisko orgánu územního plánování bylo přijato za situace, kdy poslední regulace navrhovatelových pozemků byla využita pro bydlení v rodinných domech, tedy šlo o pozemky zastavitelné. Navrhovatel tuto okolnost opakovaně zdůraznil jak v připomínkách, tak v námitkách. Orgán územního plánování však své stanovisko koncipoval, jako by navrhovatelovy pozemky měly být nově změněny na plochu zastavitelnou z plochy nezastavitelné. V stanovisku se nachází dokonce tato argumentace:
- (u priority 16): „*v případě varianty B je zřejmé, že je upřednostňováno jednostranné hledisko – vyhovění žadateli o změnu, a to na úkor stávajícího stavu a hodnot v území*“. Tento argument je lichý, neboť navrhovatel o změnu nežádal, naopak chtěl zachovat stávající regulaci, tedy plochu zastavitelnou pro rodinné domy.
- (u priority 6): „*navrhovaná varianta B umísťuje novou zastavitelnou plochu do území, které nenavazuje na stávající zástavbu (...)*“. Tento argument je lichý, neboť nejde o novou zastavitelnou plochu. Ale plochu bez regulace, která původně byla plochou zastavitelnou.
60. Stanovisko nadřízeného orgánu je tedy nepřezkoumatelné z týchž důvodů, jako závazné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, neboť nezohlednilo poslední regulaci posuzovaných pozemků a vyšlo z mylného předpokladu nově vznikající zastavitelných ploch. Platí pro něj i druhý důvod nepřezkoumatelnosti, a to nezohlednění vlastního předchozího stanoviska. V době, kdy o pozemcích bylo regulováno jako zastavitelných, muselo existovat stanovisko téhož orgánu, které bylo k tomuto funkčnímu určení souladné. Pravděpodobně bylo souhlasné i při přijímání územního plánu 2019, neboť tehdy byl důvod změny funkční zařazení navrhovatelových pozemků ochrana krajinného rázu, nikoliv nesouhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. Orgán územního plánování neuvedl žádnou novou skutečnost, které jej nyní vedla k závěru opačnému. Ačkoliv se navrhovatel poslední regulace dovolával, orgán územního plánování na tuto výtku nijak nereagoval. Nereagoval ani odpůrce. Jak krajský soud vysvětlil v odstavci 43 tohoto rozsudku, navrhovatel legitimně vycházel z předpokladu, že beze změny některé z rozhodujících skutečností, která vedla k přijetí dosavadní regulace, budou veřejné a soukromé zájmy váženy shodně. Ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona nadto zakládá kontinuitu závazných stanovisek. Přesto stanovisko orgánu územního plánování na své předchozí posouzení nereagovalo, což vede k jeho nepřezkoumatelnosti. Odpůrce z tohoto stanoviska vyšel, aniž by na námitky navrhovatele adekvátně reagoval, čímž zatížil nepřezkoumatelností odůvodnění změny č. 1 územního plánu. Námitka je tedy důvodná.

III.

Nezákonnost změny č. 1

61. Navrhovatel namítl, že důvod volby varianty A spočívající v dostatku ploch pro bydlení nemůže obstát, protože odpůrce porovnával stav založený územním plánem 2019, který byl nadto ve vztahu k žalobci nezákonný, a pro nerespektování původního funkčního využití plochy jako plochy pro bydlení.

62. Odpůrce uvedl, že respektoval současný stav využití posuzovaných pozemků, neboť tyto jsou po celá desetiletí využívány jako součást zemědělsky obhospodařovaného lánu. Navrhovateli nebylo vydáno žádné rozhodnutí stavebního úřadu k jeho stavebnímu záměru. Poukázal na to, že navrhovatel měl dostatečně dlouhou dobu pro to, aby o svůj stavební záměr požádal, což se nestalo.
63. Co se týče námitky nerespektování stávajícího reálného stavu území, krajský soud přisvědčuje odpůrci, že z tohoto hlediska je podstatné faktické využívání, nikoliv předchozí regulace. Pokud by tomu bylo naopak, pak by tato zásada prakticky bránila změně ve funkčním zařazením ploch. Odpůrce ve vypořádání námitek poukázal na to, že plocha je využívána k zemědělským účelům a navrhovatel po dobu, kdy pozemky byly v ploše zastavitelné, žádnou žádost směřující k realizaci konkrétního stavebního záměru nepodal. Žádným územím ani stavebním povolením proto nedisponuje. Tato okolnost není mezi účastníky sporná. I z navrhovatelem dovolávaného rozsudku NSS č. j. 1 As 107/2012-139 ze dne 12. 9. 2012 vyplývá, že územní plán by měl respektovat reálný stav území ve smyslu respektu k pravomocného územního rozhodnutí. Nikoliv původní funkční zařazení, od kterého se chce odchýlit. Námitka nezákonnost změny č. 1 z tohoto důvodu není důvodná.
64. Pro úplnost krajský soud dodává, že tento závěr není nijak v rozporu se shledanou nepřezkoumatelností závazného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a nadřízeného orgánu územního plánování pro nezohlednění poslední regulace. Shledaná nepřezkoumatelnost totiž spočívá v tom, že se tyto orgány nijak nevypořádaly s důvody, pro které nyní nově převáží veřejné zájmy na funkčním využití plochy pro zemědělské účely oproti dosavadnímu využití k bydlení, s čímž počítal navrhovatel. Nevypořádaly se ani se svým předchozím souhlasným stanoviskem k zařazení pozemků do ploch zastavitelných. V tomto směru byly povinny k poslednímu funkčnímu zařazení přihlédnout.
65. Navrhovatel dále tvrdí, že zastavitelné plochy, na které odpůrce odkazuje, byly vymezeny až územním plánem 2019, který byl částečně nezákonný.
66. Jak krajský soud ověřil ve vypořádání námitek navrhovatele, odpůrce vyšel ze Zprávy o uplatňování starého Územního plánu Kopřivnice z r. 2016, ze kterého vyplývá převis cca 100 % za předpokladu výstavby 50 rodinných domů ročně a výhledu 15 let, v současné době je vyžadováno, aby převis činil max 30 %, přičemž reálně je v území stavěno 25 až 30 rodinných domů ročně. To podle něj vede k nutnosti změnit urbanistickou koncepci. Dále uvedl, že územní plán 2019 předpokládá převis 20 % do roku 2030. Nelze tedy přisvědčit navrhovateli, že by odpůrce založil závěr o převisu zastavitelných ploch pouze na územním plánu 2019. Odpůrce sleduje cíl omezit naddimenzovanost zastavitelných ploch v Kopřivnici, založenou původně územním plánem 2009 a 2016 s ohledem na skutečné potřeby. Tato argumentační linie je pro přijetí změny č. 1 stěžejní a byla základem již při přijetí územního plánu 2019. Námitka nezákonně stanoveného převisu zastavitelných ploch tedy není důvodná.
67. Navrhovatel vytknul odpůrci, že se „ani nepokusil“ o postup podle § 50 odst. 8 stavebního zákona, který pro souhlas s variantou B požadoval nařízený orgán územního plánování.
68. Jak krajský soud ověřil, nadřízený orgán územního plánování vskutku uzavřel, že pro souhlas s variantou B je nutný postup podle § 50 odst. 8 stavebního zákona, podle kterého *v případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených*

v odstavci 7, lze zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.

69. Z uvedeného ustanovení nevyplývá povinnost pořizovatele odstranit nedostatky vždy, ale pouze tehdy, pokud chce o návrhu, kterého nedostatky byly shledány, zahájit řízení. V posuzované věci existovala varianta, u které nedostatky shledány nebyly. Samotná skutečnost, že se odpůrce nepokusil odstranit nedostatky, shledané u varianty B., nevede k nezákonnosti změny č. 1 pro rozpor s § 50 odst. 8 stavebního zákona, neboť z něj taková povinnost odpůrci nevyplývá.

IV.

Diskriminace a nepřiměřenost

70. Navrhovatel považuje změnu č. 1 za diskriminační a nepřiměřeně zasahující do jeho práv.
71. Přezkoumání této námítky je nyní předčasné. Odpůrce zvolil variantu A regulace z důvodu nesouhlasného závazného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k variantě B a z důvodu nesouhlasného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování bez úpravy návrhu ve smyslu § 50 odst. 8 stavebního zákona pro variantu B. Obě tyto stanoviska jsou však nepřezkoumatelná, když nezohlednily to, že pozemky navrhovatele byly až do přijetí územního plánu 2019 zastavitelné. Důvody, které podle navrhovatele o jeho diskriminaci a nepřiměřenosti zvolené úpravy svědčí, úzce souvisí se závěry orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a nadřízeného orgánu územního plánování. Nelze však nyní předvídat další postup odpůrce a jaké bude stanovisko těchto orgánů k jím navrženému řešení. Krajský soud proto nechal navrhovatelovy námítky nevypořádané.
72. Krajský soud k tomu doplňuje, že jak vysvětlil již v předchozím rozsudku, regulace území co do využití ploch je plně v pravomoci odpůrce. Uvedený cíl úpravy (snížení počtu zastavitelných ploch pro jejich značný převis a potíže s tím související) lze zásadně považovat za legitimní. Nicméně, s ohledem na dopad přijaté regulace do vlastnických práv navrhovatele, je nezbytné, aby odpůrce upřesnil a konkrétně vysvětlil, proč navrhovatelovy pozemky mají být ty, u kterých dojde ke změně funkčního zařazení, a pokud změnu odůvodňuje závaznými stanovisky, pak musí dbát na to, aby se tyto vypořádaly, co konkrétně se změnilo, jaká skutečnost nyní vede k tomu, že původně souhlasné stanovisko je nově nesouhlasné. Jen tak bude dodržena zásada subsidiarity a minimalizace.
73. Na závěr považuje krajský soud za účelné připomenout závěry Nejvyššího správního soudu z rozsudku ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 185, které citoval již v předchozím rozsudku: *podmínkou veškerých omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývajících z územního plánu musí být ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a to, že jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Závěr a náhrada nákladů řízení

74. Odpůrce odůvodnil přijetí varianty A pro změnu č. 1 územního plánu nesouhlasným závazným stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a nesouhlasným stanoviskem (nebudou-li provedeny změny) nadřízeného orgánu územního plánování pro variantu B. Tato stanoviska jsou však nepřezkoumatelná pro nezohlednění poslední platné

Shodu s prvopisem potvrzuje

regulace posuzovaných pozemků a pro nezohlednění vlastních předchozích stanovisek a neuvedení rozhodných skutečností, které změnu stanovisek vyvolaly. Odpůrce při přijetí změny na toto nijak nereagoval a své odůvodnění rovněž zatížil nepřezkoumatelností. Krajský soud proto změnu č. 1 územního plánu týkající se navrhovatelových pozemků zrušil podle § 101d odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb. dnem právní moci tohoto rozsudku.

75. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. a procesně úspěšnému navrhovateli přiznal náhradu nákladů řízení. Tyto spočívají v zaplaceném soudním poplatku ve výši 5 000 Kč, odměně za zastoupení advokátem podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 4 620 Kč, podle § 7 bod 5 ve spojení s § 9 odst. 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to za dva úkony právní služby, příprava převzetí zastoupení a sepis návrhu podle § 11 odst. 1 písm. a), d) vyhlášky, dvakrát režijní paušál ve výši 450 Kč za každý z těchto úkonů právní služby podle § 13 odst. 4 vyhlášky. Dále DPH z těchto částek s výjimkou zaplaceného soudního poplatku podle § 57 odst. 2 s. ř. s. Celkem tedy náklady řízení činí 17 269,40 Kč. Všechny tyto náklady řízení podle obsahu spisu navrhovateli prokazatelně vznikly a jedná se o náklady nezbytně nutné k uplatnění jeho práva. Soud proto odpůrce k jejich zaplacení zavázal, a to k rukám zástupce navrhovatele podle § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu ve spojení s ustanovením § 64 s. ř. s. Lhůtu k zaplacení soud stanovil v souladu s ustanovením § 160 odst. 1 občanského soudního řádu, neboť tato lhůta je přiměřená možností odpůrce.

Poučení:

Proti tomuto usnesení **je možno** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů po doručení tohoto

rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný

podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Ostrava 6. listopadu 2025

Mgr. Jiří Gottwald
předseda senátu