

Mgr. Matyáš Semrád Advokát

Ev. č. ČAK 18837
IČ 08116946
Se sídlem Hodov 459, Úvaly, PSČ 250 82
E-mail matyas.semrad@outlook.com
Tel. 733 269 517

Krajský soud v Praze
nám. Kinských 5
Praha 5
PSČ 150 75

Navrhovatelé: **1) Josef Hubálek**
narozený dne 22. 8. 1949
bytem 9. května 29, Šestajovice, PSČ 250 92

2) Marie Hubálková
narozená dne 5. 9. 1949
bytem 9. května 29, Šestajovice, PSČ 250 92
právně zastoupeni:

Odpůrce: **Obec Šestajovice**
IČ: 002 40 851
Husova 60, Šestajovice, PSČ 250 92

Návrh na zrušení opatření obecné povahy

Změny č. 2 územního plánu obce Šestajovice

DATOVOU ZPRÁVOU

I.

Navrhovatelé jsou spoluvlastníci pozemků parc. č. 102 a 103/1, zapsaných na LV č. 1325, vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Šestajovice, pro okres Praha-východ, obec Šestajovice, v k.ú. Šestajovice u Prahy (dále jen „**Dotčené pozemky**“).

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí

II.

Zastupitelstvo obce Šestajovice přijalo dne 18. 5. 2022 na svém zasedání Změnu č. 2 územního plánu obce Šestajovice jako opatření obecné povahy č. 1/2022 (dále jen „**Napadené OOP**“), s tím že Napadené OOP bylo vyhláškou obce ze dne 25. 5. 2022 zveřejněno vyvěšením na úřední desce, a po 15 dnech ode dne vyvěšení nabylo účinnosti.

Přílohy: Změna č. 2 územního plánu obce Šestajovice (textová část a hlavní výkres)
Zápis ze zasedání zastupitelstva obce Šestajovice dne 18. 5. 2022
Veřejná vyhláška obce Šestajovice ze dne 25. 5. 2022

III.

Proti návrhu Napadeného OOP podali v průběhu jeho pořizování Navrhovatelé námitky, kterým nebylo vyhověno ani z části.

Přílohy: Námitky Navrhovatelů

IV.

Napadeným OOP byl u Dotčených pozemků změněn způsob využití, a to ze zastavitelné plochy nízkopodlažního bydlení na plochu ZVP (zeleň veřejných prostranství) s regulativem „*Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou. Plocha pomáhající vytvořit distanční pás proti srůstání sídel.*“

Navrhovatelé jsou Napadeným OOP dotčeni na svých právech, zejména ve vztahu k jejich vlastnickému právu, neboť změnou využití Dotčených pozemků dochází k zásadnímu snížení hodnoty Dotčených pozemků. Dále je fakticky snížena jejich další využitelnost, když navržené využití jako zeleň veřejného prostranství neumožňuje žádné zásadní ekonomické využití nemovitostí (ani polnohospodářské, ani stavební, jako tomu bylo před přijetím Napadeného OOP). Ze shora uvedených důvodů jsou Navrhovatelé aktivně legitimováni k podání návrhu na zrušení Napadeného OOP ve smyslu ustanovení § 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozd. předpisů.

V.

Navrhovatelé se domnívají, že Napadené OOP nevychází z aktuálně platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které preferují řádné využití aktuálně vymezených ploch pro rozvoj bydlení (tedy i Dotčených pozemků), případně podmíněné etapizací výstavby, která však nebyla v rámci územního plánu jakkoliv dodržena či promítnuta - Navrhovatelé se ohrazují proti tomu, že by tento požadavek vytrhávali z kontextu, pouze na něj upozorňují a podotýkají, že se jím Odpůrce vůbec neřídil. V původním znění územního plánu existovala návaznost v rámci výstavby některých ploch s prioritou pro Dotčené pozemky, neboť podmínkou pro zástavbu plochy P.20 bylo právě zastavení Dotčených pozemků: „*Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše P4.*“ Již původní vymezení ploch na Dotčených pozemcích pak myslelo na zachování zeleně, když stanovilo podmínku pro zastavení ploch: „*Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.*“

Přílohy: Územní plán obce Šestajovice v původním znění

Dotčené pozemky přímo sousedí s dalšími pozemky, které jsou i nadále navrženy jako plocha určená k zástavbě, s tím že pro zrušení zastavitelnosti právě na Dotčených pozemcích neexistuje žádné racionální vysvětlení (ve vztahu k Navrhovatelům je Napadené OOP diskriminační a zcela neproporcionální). Z urbanistického pohledu jsou Dotčené pozemky prakticky shodné kvality a polohy uvnitř zastavitelného území s přímou návazností na již stávající zástavbu v okolí (tyto Dotčené pozemky se nachází v zásadě v již výrazně zastavené lokalitě) jako další pozemky v obci, které nejsou v současnosti zastaveny, ale u nichž se způsob využití nijak nezměnil (nejde tedy říci, že by Napadené OOP zavádělo koncepční změnu způsobu využití území). Takovéto změně územního plánu mělo předcházet důkladné zhodnocení stávajícího územního plánu obce na celém území obce, a přijímané změny a opatření neměly pouze dílčím způsobem

zasahovat „vybrané“ pozemky, ale naopak celé území obce. Navrhovatelé mají zásadní pochybnost, zda Odpůrce při návrhu změny územního plánu vyhodnotil komplexně celé území obce optikou vymezení pozemků vhodných k redukci zastavitelných ploch, neboť jim je známo, že v obci se nacházelo ke dni přijetí Napadeného OOP mnohem víc zastavitelných ploch, jejichž vlastníci do té doby nezhájili konkrétní kroky k realizaci stavebních záměrů (tj. zejména nepožádali o vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby apod.).

Navrhovatelé poukazují na zcela zásadní porušení ústavně garantovaného principu rovnosti, který je jedním ze základních lidských práv, vedoucí k nepřijatelné diferenciaci vlastnického práva jednotlivých vlastníků nemovitostí bez jakéhokoliv relevantního odůvodnění.

V návrhu na pořízení Napadeného OOP je uvedeno v bodu B (Důvody pro pořízení změny ÚP), že pozemky na této ploše jsou předmětem spekulací či že stávající vymezení dle platného ÚP (Plochy bydlení - B1 nízkopodlažní bydlení) obchází podmínku ÚP vylučující možnost výstavby dvojdomů a neúměrně navyšuje kapacity technické infrastruktury. V případě Dotčených pozemků toto ovšem neplatí a není pravdou, tyto pozemky jsou po mnoho let vlastněny totožnými vlastníky s historickou vazbou k nim, neprobíhá zde žádná výstavba, která by odporovala představám Odpůrce a toto riziko zde ani nehrozilo. V zásadě tak ke změně na Dotčených pozemcích došlo k potrestání subjektu zcela odlišného od původců shora popisovaných jevů. Navrhovatelé se domnívají, že Odpůrce měl volit zcela jiné prostředky ochrany svých zájmů, a to zejména vhodnější vymezení ploch BI obecně (což neučinil, Napadené OOP tak není způsobilé naplnit shora citovaný záměr a nevede k deklarovaným výsledkům), a dále aktivním přístupem v rámci dalších řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozd. předpisů. Není přijatelné, aby Odpůrce podmiňoval změnu neexistencí kroků k zahájení aktivity pro následné zastavění pozemků, ale odůvodňoval ji dále zcela rozporným argumentem, že na jeho území dochází k výstavbě nevhodným způsobem a nedostatečnou kapacitou sítí, pokud je to sám Odpůrce, kdo přispívá ke snižování volné kapacity těchto sítí.

Navrhovatelé odůvodnění Odpůrce k pořízení Napadeného OOP považují za čistě účelové. Navrhovatelé poukazují na skutečnost, že tvrzení Odpůrce vytvořit krajinnou zeleň, nekoresponduje s faktickými kroky Odpůrce – sama obec Šestajovice totiž přes své deklarace realizuje v současnosti na svých pozemcích v relativní blízkosti (cca 130 m) od Dotčených pozemků novou výstavbu, která kapacitně odpovídá maximální výstavbě na Dotčených pozemcích, a to prostřednictvím modulových domů se dvěma jednotkami. Na jedné straně tak Odpůrce odjímá možnost zastavět své pozemky soukromým vlastníkům, ale sám, namísto naplňování tvrzených zájmů budovat krajinnou zeleň, buduje stavby, proti kterým Napadeným OOP údajně zabraňuje. Ačkoliv Odpůrce v osobním jednání s Navrhovatelem deklaroval, že je pro něj velmi zatěžující výstavba budov s více než jednou bytovou jednotkou, aktuálně sám v současnosti realizuje projekt výstavby 7 modulových domů se dvěma bytovými jednotkami na pozemcích parc. č. 106/205-210, 131/5-6 a 135/11 v k.ú. Šestajovice u Prahy, a to podle projektu společnosti LABRON s.r.o., se sídlem Podolská 401/50, Praha 4. Odpůrce je podle názoru Navrhovatelů povinen realizovat své rozvojové záměry (jako je zeleň veřejných prostranství) nejprve na pozemcích ve svém vlastnictví, až následně, pokud potenciál a kapacita těchto nemovitostí plně vyčerpá, měl by své zájmy přenášet do změn územního plánu. Je nutné dále upozornit na skutečnost, že rozhodnutí stavebního úřadu k výše popsanému záměru 7 modulových domů bylo vydáno 28. 6. 2021, zatímco návrh na pořízení změny č. 2 územního plánu Šestajovice pochází ze dne 1. 7. 2021.

Za povšimnutí stojí i to, že na Dotčených pozemcích se nachází půda podléhající ochraně ZPF ve IV. a III. třídě ochrany, u shora popsaného stavebního záměru Odpůrce se jedná o pozemky, na nichž se nachází půda podléhající ochraně ZPF v I. třídě. (do I. třídy ochrany je zařazena nejcennější půda, která může být navržena k odnětí jen v případech prokázání jiného veřejného zájmu, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu; půdu I. třídy lze odjímat pouze výjimečně, převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu).

K prvnímu podání námítky Navrhovatelů došlo již po zveřejnění návrhu na pořízení změny č. 2 ÚP (dne 12. 7. 2021). Tato námítka Navrhovatelů byla rozšířena ihned po veřejném projednání návrhu změny č. 2 ÚP dne 26. 8. 2021. Nejen na základě této námítky obec navrhuje opakované veřejné projednání návrhu změny č. 2 ÚP Šestajovice na 23. 11. 2018, kdy dochází k dalšímu pokusu Navrhovatelů na domluvení kompromisu ve věci Dotčených pozemků. Navrhovatelé dne 28. 11. 2021 e-mailovou komunikací Odpůrci a přímo též zpracovateli návrhu změny č. 2 územního plánu Šestajovice (Ing. arch. Barboře Zemanové Brossové) navrhli řešení, ve kterém bylo Odpůrci a) navrženo realizovat částečné ozelenění předmětných pozemků jeho vlastníky na vlastní náklady, a b) odprodej části pozemků Odpůrci k výsadbě veřejné zeleně, s tím že v zásadě okamžitá možnost realizovat výsadbou zeleně by dosahovala plochy minimálně o procentuálním rozsahu 20 % Dotčených pozemků. S ohledem na Navrhovatelů navrhovanou etapizaci výstavby v obci by změna využití pozemku neměla jakýkoliv negativní dopad na okolí. Na tento návrh však Odpůrce nereagoval a dal tak Navrhovatelům najevo, že jeho odůvodnění k pořízení Napadeného OOP je čistě formální. Ani při veřejném projednání k návrhu Napadeného OOP zástupci Odpůrce nebyli schopni sdělit, jakou formu veřejné zeleně si tedy představují k realizaci na Dotčených pozemcích.

Přílohy: Rozhodnutí Městského úřadu Úvaly, Stavebního úřadu, ze dne 28. 6. 2021, sp. zn. K/5835/2020/SU/Vay, č.j. MEUV 5321/2021 STU
Záměr Odpůrce k pronájmu bytových jednotek
E-mailový návrh ze dne 28. 11. 2021

V průběhu přijímání Napadeného OOP byly porušeny základní zásady územního plánování, a to zejména zásada subsidiarity - navrhovaná změna nebere v potaz možnosti Odpůrce realizovat záměry deklarované jako účel změny na vlastních pozemcích, a dále překračuje míru nezbytnou k naplnění zamýšleného záměru. Přijímaná opatření jsou ve vztahu k Dotčeným pozemkům zcela nevhodná a co do naplnění deklarovaného cíle neefektivní.

Tvrzení odpůrce, že nemá dostatečné kulturní ani sportovní kapacity je lichá, neboť sportovní zařízení se v obci nacházejí, stejně tak jako objekty kulturní vybavenosti (viz zejména nafukovací sportovní hala, velká sportovní hala, sportovní areál, dětská hřiště, plocha sobotního tržiště, botanická zahrada, obecní úřad, restaurační objekt Šestajovického pivovaru - viz <https://www.sestajovice.cz/sport-a-rekreace/> a <https://www.sestajovice.cz/o-obci/aktuality/farmarske-trhy.html> a <https://www.sestajovice.cz/o-obci/rozvoj-obce/> včetně pododkazů).

Přílohy: Webové stránky Odpůrce <https://www.sestajovice.cz/sport-a-rekreace/> a <https://www.sestajovice.cz/o-obci/aktuality/farmarske-trhy.html> a <https://www.sestajovice.cz/o-obci/rozvoj-obce/> včetně pododkazů

Požizovatel při vypořádání námítek Navrhovatelů uvádí, že důvodem pořízení Napadeného OOP je nedostatečná kapacita veřejné vybavenosti, aniž by konkrétně sdělil, jaká konkrétní vybavenost má být na Dotčených pozemcích budována, pouze

zmiňuje „Na ploše se vymezuje plocha veřejné zeleně, ta umožňuje například realizaci dětského hřiště, parku atd.“, nicméně k této vybavenosti obce a její kapacitě se Odpůrce nevyjadřuje a nehodnotí ji v rámci celé obce (uvádí důvody nízké kapacity ČOV, zásobování pitnou vodou a školských zařízení), s tím že na Dotčených pozemcích nebude ani po přijetí Napadeného OOP možné vybudovat zařízení pro zvýšení kapacity této „chybějící“ infrastruktury, Navrhovatelé opět poukazují na to, že Odpůrce by měl namísto budování vlastních obytných zařízení budovat na svých pozemcích právě potřebná infrastrukturní zařízení (anebo tedy veřejnou zeleň). Napadené OOP v obci tedy nemůže naplnit deklarovaný účel zlepšení infrastrukturních kapacit, ani ve vztahu k Dotčeným pozemkům nemůže relevantní měrou zmírnit čerpání takových kapacit (Dotčené pozemky by obsáhly podle platného regulativu maximálně 8 bytových jednotek). Ačkoliv Odpůrce tvrdí, že kapacita zásobování pitnou vodou a kapacita ČOV není dostatečná, v rámci zjišťovacího řízení vedeného Krajským úřadem Středočeského kraje, pro stavební záměr „Centrum zdravotních a sociálních služeb Šestajovice“, se zamýšleným využitím pro 375 klientů a 125 osob personálu, bylo v rozhodnutí – závěru zjišťovacího řízení z 5. 9. 2022 deklarováno: „Odpadní vody splaškové a technologické: Splaškové vody budou odváděny kanalizací na obecní ČOV, jejíž kapacita je dostatečná.“

Přílohy: Rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 5. 9. 2022, sp. zn. SZ_090968/2022/KUSK, č.j. 111770//2022/KUSK

Je-li možné dosáhnout zamýšleného záměru i jinak (např. stanovením regulativu etapizace v území, nebo podmíněním výstavby územní studií), způsobem nezasahujícím do práv třetích osob, je obec povinna tyto prostředky využít primárně, a až po jejich vyčerpání je oprávněna navrhnout jiná řešení. Navrhované řešení dále porušuje zásadní měrou zásadu proporcionality a zásadu rovnosti, když předmětné řešení přesahuje míru nezbytnou pro dosažení deklarovaného cíle - postačovalo by vymezení ploch zeleně v daleko nižší výměře, případně v proporcí dosahující předpokládanému výslednému rozsahu. Neopomenutelným faktem je, že Navrhovatelé nemají zájem na realizaci deklarovaného cíle přijatého Napadeného OOP a využití předmětných pozemků nedostojí žádné změny (budou využívány i nadále zemědělsky). Odpůrce se dopustil diskriminace Navrhovatelů tím, že pozemky jiných vlastníků nemovitostí v celé obci, které naplňují shodné parametry (původně byly určeny k zástavbě, s tím že ta zatím neproběhla) nebyly žádným způsobem dotčeny - ani ve formě úvah, ačkoliv se nachází ve stejné situaci, a rovněž ve skutečnosti, že Odpůrce preferuje pouze své majetkové zájmy před cíly deklarovanými v návrhu na přijetí Napadeného OOP. Nedosahovaly-li by kapacity sítí v obci dostatečných parametrů, nemohlo by dojít ani k realizaci výstavby na pozemcích Odpůrce (bez ohledu na modernizaci a zásadní pokrok v rámci nakládání s energiemi a odpady, promítnutému jak v požadavcích trhu s nemovitostmi, tak technickými normami). Argumentace Odpůrce omezenou kapacitou síťové infrastruktury je tedy zcela nepravdivá, případně se Odpůrce měl zaměřit na zlepšení své infrastruktury, nikoliv na degradaci hodnot Dotčených pozemků. V rámci argumentace o kapacitě školských zařízení podotýkáme, že na Dotčených pozemcích by nebylo možné vymezení o mnoho více než 8 stavebních parcel (pro domy o jedné obytné jednotce).

Odpůrce uvádí ve svém vyjádření k námitkám Navrhovatelů, že Dotčené pozemky jsou vhodnější k vymezení pro plochy veřejné zeleně než stávající plochy ZVP (zeleň veřejných prostranství), aniž by se historicky kdy zaměřil na využití již vymezených ploch zeleně. Nové vymezování veřejné zeleně je tedy zcela nepotřebné, protože nedošlo ani k pokusu o využití již stávajících vymezených ploch k naplnění funkce veřejné zeleně. Nadto, relativně blízké území vymezené k využití pro veřejnou zeleň zaujímá plochu cca 6,6 ha, což je mnohem více než jaká je celková plocha Dotčených pozemků. Odpůrce tedy

má kde uspokojovat své potřeby pro veřejnou zeleň, a změna na Dotčených pozemcích je v současnosti plně nadbytečná. Argument zemědělského využití stávajících ploch veřejné zeleně je lichý, takto jsou využívány dlouhodobě i Dotčené pozemky, a pokud k zemědělskému využití vhodné nejsou, bylo možné ponechat je k zastavení.

Navrhovatelé dále upozorňují na další skutečnosti, které byly zmíněny v námitkách k návrhu změny č. 2 územního plánu Šestajovice a nevztahují se přímo ke změně č. 2 územního plánu Šestajovice, ale mají souvislost se zkušeností Navrhovatelů a tvorby územně plánovací dokumentace obce. Jako majitelé dalších pozemků v obci se Navrhovatelé vždy v minulosti snažili vycházet vstřícně obci a jejím zájmům, proto na žádosti obce byla poskytnuta (odprodána) část některých pozemků pro vybudování místních komunikací v obci. Dokonce přímo část Dotčených pozemků (pozemek par. č. 103, nyní par. č. 103/1 o výměře 552 m²) byla v rámci veřejného zájmu obce na její žádost v roce 2006 odprodána, aby bylo možné v daném území vybudovat komunikace a inženýrské sítě a byly tím zajištěny nezbytné podmínky požadované v rámci kolaudace nové ČOV v obci. V námitkách Navrhovatelů je popsána též závažná situace z minulosti, která vznikla při pořizování ÚP Šestajovice v minulosti (2013-2018) a Navrhovatelé jako vlastníci pozemku parc. č. 194 byli významně a neoprávněně dotčeni na svých vlastnických právech vymezením biokoridoru, resp. „interakčního prvku ÚSES“, kdy bylo tímto změněno původní funkční využití pro stavební účely bez řádného projednání dle platných postupů územního plánování. Tato situace vznikla námitkou sousedního vlastníka pozemku parc. č. 195, kdy při zpracování ÚP Šestajovice došlo nejprve na vymezení biokoridoru („interakčního prvku ÚSES“) na pozemku parc. č. 195, ale po námitce po veřejném projednání změny ÚP bylo toto vymezení přesunuto na sousední pozemek parc. č. 194 ve vlastnictví Navrhovatelů. Následná námitka Navrhovatelů již nebyla v rámci schvalování ÚP Šestajovice brána v potaz. Pro dokreslení celé této situace je možné ještě uvést, že v následujících letech byl pozemek parc. č. 195 prodán a nyní je výstavba na pozemku parc. č. 195 podmíněna realizací zeleně (interakčního prvku ÚSES) na pozemku parc. č. 194 (o výměře 2894 m²) ve vlastnictví Navrhovatelů. Ani při následné změně č. 1 ÚP Šestajovice v roce 2018 nebyla námitka navrhovatelů k této záležitosti z minulosti brána v potaz s odůvodněním, že se netýká věcí řešených ve změně č. 1 ÚP Šestajovice.

Z výše popsaných důvodů proto Navrhovatelé požadují zrušení Napadeného OOP.

VI.

S ohledem na výše uvedené Navrhovatelé navrhují, aby Krajský soud v Praze vydal tento rozsudek:

I. Opatření obecné povahy - Změna č. 2 územního plánu obce Šestajovice jako opatření obecné povahy č. 1/2022, vydaná zastupitelstvem obce Šestajovice dne 18. 5. 2022, vyhlášená dne 25. 5. 2022, která nabyla účinnosti dne 10. 6. 2022, se zrušuje dnem vyhlášení tohoto rozsudku.

II. Navrhovatelům se přiznává právo na náhradu nákladů řízení.

V Úvalech dne 9. 2. 2023

Mgr. Matyáš Semrád, advokát