



OSWALDOVÁ & PARTNERS

advokátní kancelář

Česká republika

Bílková 132/4, 110 00 Praha 1

Tel: +420 224 814 773 | Fax: +420 224 810 249

Zastoupení

Slovenská republika

Vrútocká 12, 821 04 Bratislava

Email: info@akosw.cz | Http: www.akosw.cz

Krajský soud v Praze

Náměstí Kinských 5

150 75 Praha 5

V Praze dne 5.6.2023

Navrhovatelé:

č.1 - **Vladimír Beck**, nar. 1.3.1954,

trvale bytem Hybernská 1012/30, 110 00 Praha 1,

č.2 - **OKZ CHOMUTOV a.s.**,

se sídlem: Praha 5, Slivenecká 1121/72, PSČ 15500, IČ: 28254562,

č.3. - **CONTRANS PRAHA a.s.**,

se sídlem: Praha 5 - Hlubočepy, Slivenecká 1121/72, PSČ 15500, IČ: 28369653

všichni zastoupeni: Mgr. Jiřím Oswaldem, ČAK: 10879,

Bílková 132/4, 110 00 Praha 1,

na základě plných mocí ze dne 02.07.2021 a ze dne 07.07.2021

(dále jen „**Navrhovatelé**“)

Odpůrce:

Obec Šestajovice

IČO: 00240851

Se sídlem: Husova 60, 250 92 Šestajovice

(dále „**Odpůrce**“)

Věc: Návrh na zrušení části opatření obecné povahy

Navrhovatelé jsou vlastníci pozemků v k.ú. Šestajovice, jedná se o osoby majetkově propojené, jednající ve shodě a které podávají návrh na zrušení části opatření obecné povahy o vydání Změny č. 2 Územního plánu Šestajovice, které nabylo účinnosti dne 9. 6. 2022 dle §101a zákona číslo 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů.

Označení napadaného opatření obecné povahy:

Opatření obecné povahy o vydání Změny č. 2 Územního plánu **Šestajovice** vydané Zastupitelstvem obce **Šestajovice** vyvěšené dne 25.5.2022, schváleném usnesením Zastupitelstva **Šestajovice** dne 18.5.2022, které nabylo účinnosti dne 9.6.2022 (dále „**Opatření obecné povahy o vydání Změny č. 2 Územního plánu Šestajovice**“).

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu.

Označení výroků, které Navrhovatelé napadají:

Opatření obecné povahy o vydání Změny č. 2 Územního plánu **Šestajovice** - opatření obecné povahy o vydání Změny č. 2 Územního plánu **Šestajovice**, a to:

- **funkční plocha 12 ZP 45**
- **funkční plocha Př- 6**

Předmětné funkční plochy jsou tvořeny pozemky ve vlastnictví navrhovatelů.

12 ZP 45 na pozemcích č. parc.: 214/1, 214/19, 213/1, a 214/16,- návrh na změnu funkční plochy na zeleň veřejných prostranství

Př- 6 - zrušení možnosti bytové výstavby na pozemcích č. parc. 43/6, zastavěná plocha a nádvoří, č. parc. 971, a č. parc. 976, omezení zastavitelnosti území zemědělskými stavbami na 10%.

Dosavadní průběh řízení

O pořízení změny č. 2 územního plánu zkráceným postupem dle §55a rozhodlo Zastupitelstvo obce Šestajovice na základě návrhu na pořízení změny č. 2 dne 30.6.2021 usnesením č.13.

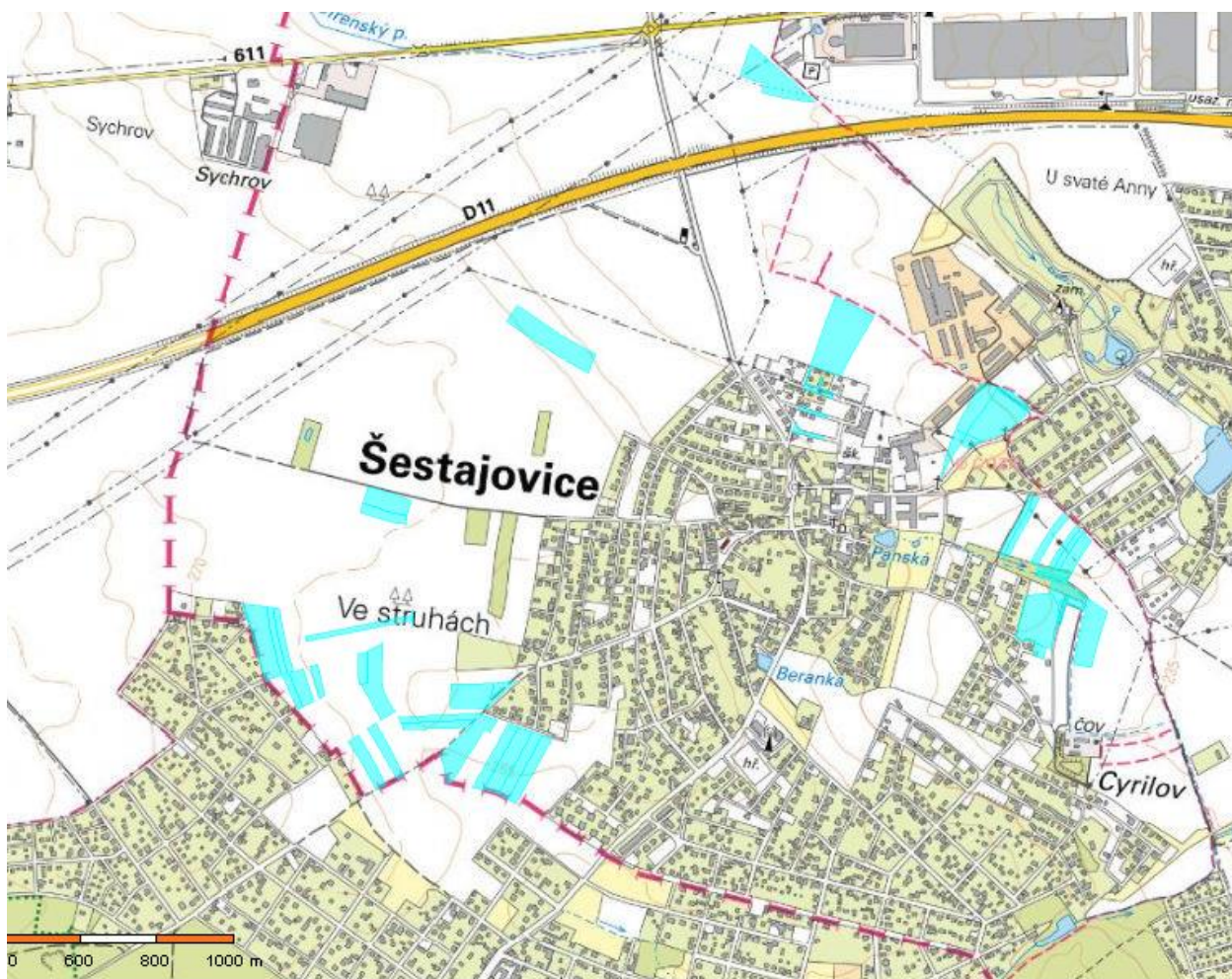
Navrhovatelé podali Námitky k Návrhu změny č. 2 Územního plánu Šestajovice, a to k dotčeným pozemkům navrhovatelům, a to par.č. 548/ 19 zapsaný na LV 1301 k.ú. Šestajovice u Prahy, pozemkům par.č.: 43/6, 43/11 ,43/18 971,976 zapsané na LV 843 pro k.ú. Šestajovice u Prahy a pozemkům par.č.: 2 13/1,214/1,214/16,214/19 zapsané na LV 1301 k.ú. Šestajovice u Prahy.

Námitky navrhovatelů byly zamítnuty s obsáhlým, byť velmi obecným odůvodněním, že u předmětných pozemků navrhovatelů byly naplněny podmínky základního kritéria pro posouzení pozemků vhodných pro vyjmutí ze zastavitelných ploch územního plánu, případně pro vydefinování ploch, u kterých došlo k omezení intenzity zastavění, v souladu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnického práva s cílem co nejméně omezit vlastníky pozemků.

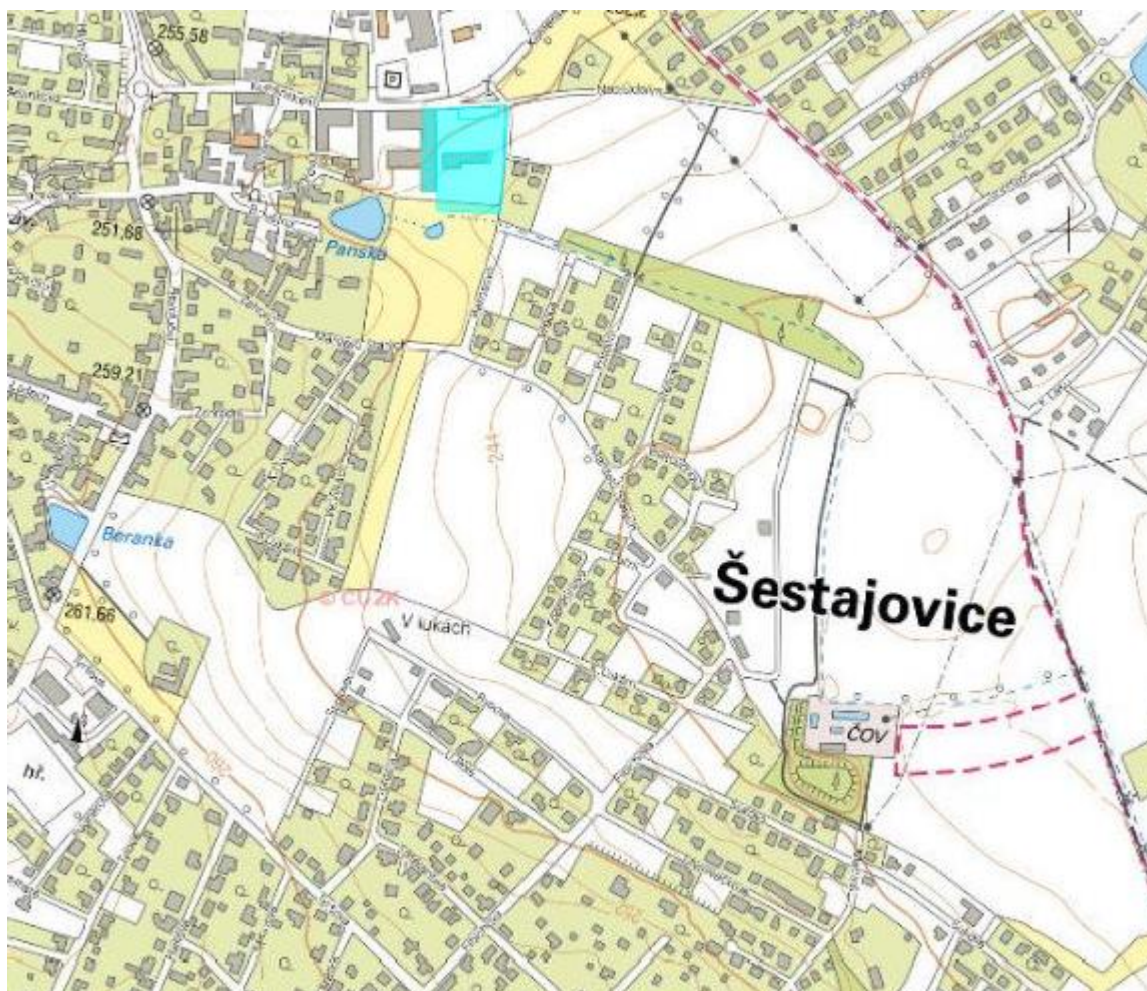
S těmito závěry pořizovatelé v žádném případě nesouhlasí a mají za to, že nemohou obstát.

Pro přehlednost zobrazujeme pozemky navrhovatelů v KÚ Šestajovice

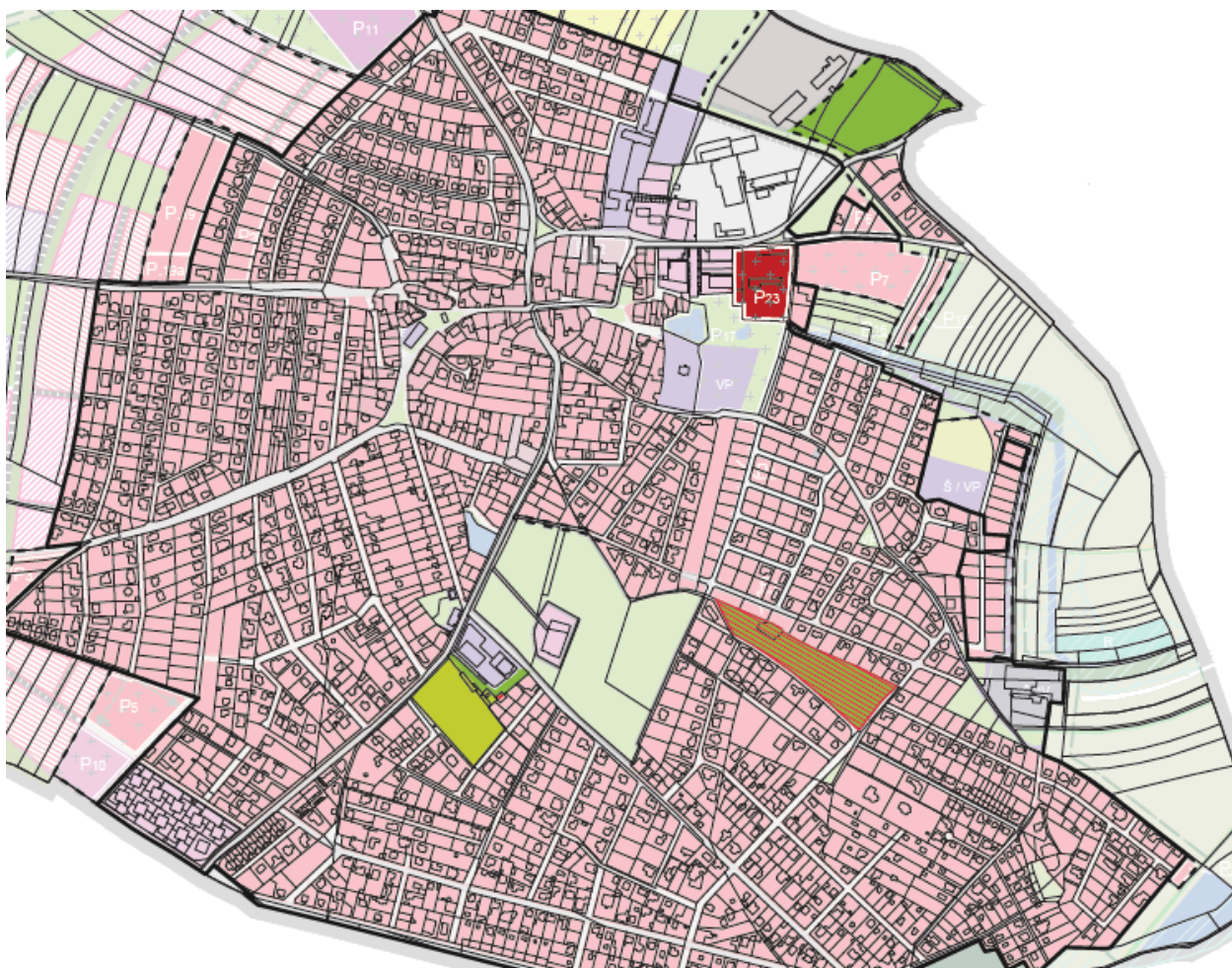
LV 1301 k.ú. Šestajovice u Prahy – vlastník Vladimír Beck



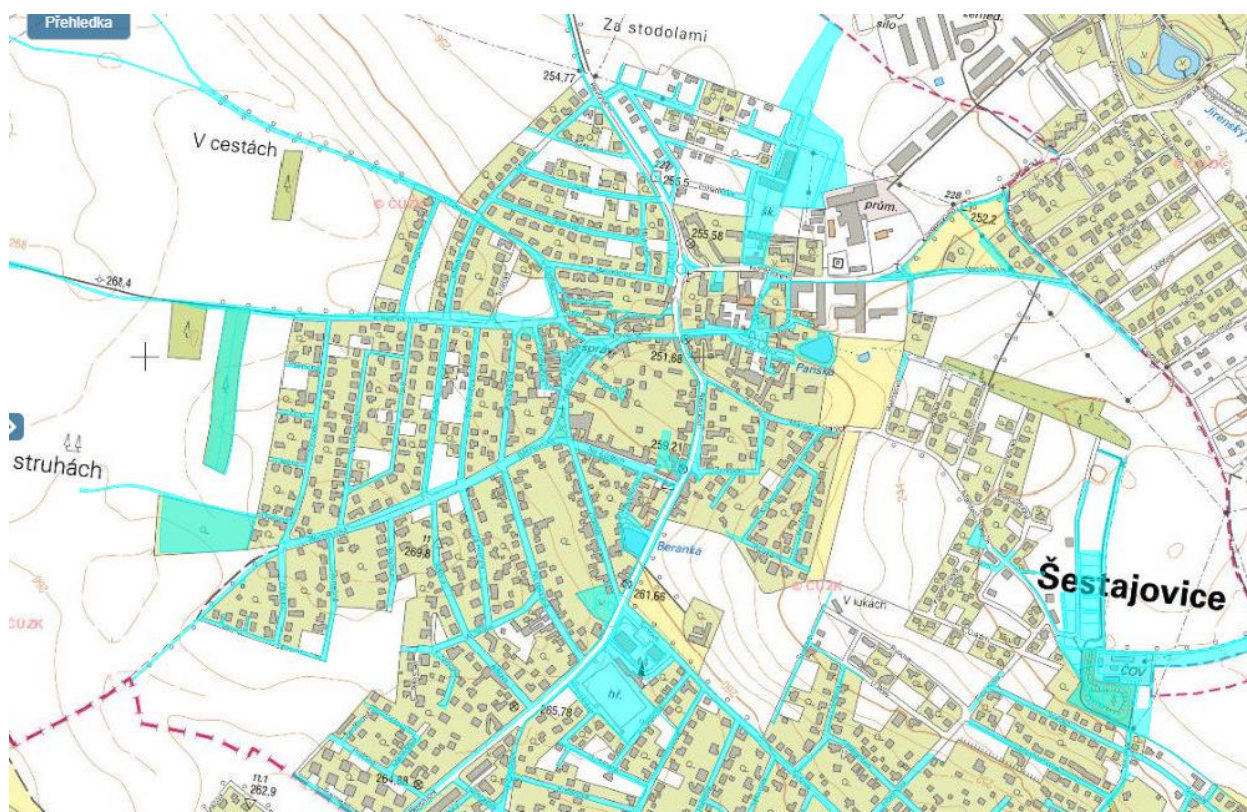
LV 843 k.ú. Šestajovice u Prahy– vlastníci OKZ CHOMUTOV a.s. a CONTRANS PRAHA a.s.



Grafické zobrazení změny č. 2 ÚP Šestajovice



LV 10001 k.ú. Šestajovice u Prahy – vlastník obec Šestajovice



Navrhovatelé mají za to, že změna předmětná změna využití funkčních ploch pozemků navrhovatelů je nezákonná.

Máme za to, že skutečně nebyly dodrženy zejména zásady proporcionality a subsidiarity a že zásah do vlastnických práv a legitimních očekávání navrhovatelů.

V obci Šestajovice jsou přítom tisíce vlastníků nemovitostí z toho desítky významných, nicméně předmětný zásah do vlastnických práv změny Č 2 ÚP Šestajovice je především vůči pozemkům ve vlastnictví navrhovatelů, tedy pana Vladimíra Becka a jeho firem.

Navrhovatelé nepochybně mají právo samospráv upravovat své územní plány v souladu s cíli územního plánování, nicméně i tento proces musí být zákonný a nediskriminovat vybrané vlastníky tak, jak k tomu došlo napadenou změnou č. 2 ÚP Šestajovice vůči navrhovatelům.

Vypořádání námitek podaných navrhovateli, jež vydání napadení změny předcházelo, bylo velmi obecné, které zcela pomíjelo rozsah a přiměřenost zásahů do práv navrhovatelů.

Zjednodušeně řečeno, cíle územního plánování, jak pořizovatel odůvodnil, byly v předmětné změně řešeno především na úkor vlastnických práv navrhovatelů, kde dochází ke znehodnocení pozemků v řádech desítek milionů korun.

Přitom navrhovatelé kupovali pozemky právě za účelem realizace stavebních záměrů dle územního plánu platného v době jejich koupě.

Samotná obec Šestajovice na část dotčených pozemků s navrhovatelem OKZ Chomutov a.s uzavřela Plánovací smlouvu č. 362-01. Je tedy je zřejmé, že navrhovatelé i s obcí Šestajovice aktivně jednali a připravovali uskutečnění záměrů na dotčených pozemcích.

Ještě v roce 2021 koupil Navrhovatel Vladimír Beck jako investor pro podporu infrastruktury pozemek pro výstavbu školky za částku 22 mil. Kč.

Dále platí, že využití dotřených pozemků a realizace prakticky jakýchkoli záměrů bylo zmařeno samotnou obcí Šestajovice, a to konkrétně vyhlášením stavební uzávěry, a to Opatřením obecné povahy č. 1 územního opatření o stavební uzávěře č. 1 vyvěšeného dne 7.7. 2021. Poté již byly jakékoli aktivity navrhovatelů ve vztahu k dotčeným pozemkům po dobu platnosti stavební uzávěry vyloučeny. Navíc vyhlášená stavební uzávěra pouze deklarovala veřejně dlouhodobě trvající neformální stavební uzávěru obce Šestajovice spočívající v nekapacitní ČOV. Tento stav nekapacitní ČOV trval minimálně již dva roky před vlastním vyhlášením stavební uzávěry z důvodu nekapacitní ČOV v obci Šestajovice 7.7.2021. Tato skutečnost nemůže být kladena k tíži navrhovatelů.

V neposlední řadě musíme poukázat na skutečnost, že o pořízení změny č. 2 územního plánu zkráceným postupem dle §55a rozhodlo Zastupitelstvo obce Šestajovice na základě návrhu na pořízení změny č. 2 dne 30.6.2021 usnesením č.13, avšak dle bodu 4 odůvodnění VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ ROSTŘEDÍ je uvedeno, že vyjádření Krajského úřadu Středočeského Kraje ze dne 11.5.2021, č. j. 053292/2021/KUSK.

Domníváme se, že již z těchto předcházejících úkonů je naprosto zřejmá snaha o zneužití znění stavebního zákona a využití práva samosprávy obce změnit krátce po vypršení lhůty 5 let, která je potřebná pro uplatnění náhrady škody za znehodnocení investice, přičemž sama možnost výstavby z důvodů stojících na straně obce Šestajovice neschopností zajistit kapacitní ČOV blokovala. Paradoxně obec Šestajovice v odůvodnění změny č. 2 o znění zákona opírala.

Tedy máme zato, že nemohl být posuzován jakýkoli záměr o změnu územního plánu dotčeným orgánem dříve, než byl zahájen vlastní proces pořizování změny územního plánu.

Současně se navrhovatelé musí ohradit proti tomu, že v odůvodnění námitek byli označeni jako spekulanti s pozemky. Navrhovatelé podnikají v oboru realit a postupující i vůči obci Šestajovice seriózně. Mimo jiné v minulosti poskytli obci pozemek v nemalé hodnotě na výstavbu in-line dráhy nebo uzavřeli plánovací smlouvu.

Použití hanlivé označení dle našeho názoru pouze potvrzuje použitý diskriminační princip při přípravě změny č. 2 ÚP pořizovatelkou vůči navrhovatelům. Navrhovatelé mají právo podnikat a nakládat se svými nemovitostmi a územní plánování by do těchto práv mělo zasahovat pouze obezřetně dle zásad územního plánování. Přitom z důvodu nekapacitní ČOV a stavební uzávěry sama obec realizaci projektů na dotčených plochách navrhovatelů vyloučila a následně klade za vinu navrhovatelům, že žádné projekty na dotčených plochách nerealizovali.

I.

Platí, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a

hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Je zřejmé, že pořízení nového územního plánu bez předchozí analýzy dopadů platného územního plánu a jeho změn nemůže dosáhnout zákonem stanovených cílů územního plánování. Rovněž platí, že tímto nekoncepčním způsobem dojde ke zmaření veřejných prostředků.

II.

Při pořízení územního plánu pak musí být dodržovány níže uvedené zásady územního plánování tak, jak tyto zásady vyplývají zejména z Ústavního pořádku ČR, Stavebního zákona a jak jsou podrobně vymezeny v judikatuře Nejvyššího správního soudu.

Těmito zásadami zejména jsou:

Zásada subsidiarity: Tato zásada spočívá v minimalizace zásahu územním plánem či jeho změnou. K omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem může dojít jen tehdy, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Vymezeno v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 07. 2009, čj. 1 Ao 1/2009 – 120.

Zásada proporcionality: Tato zásada spočívá v proporčním vztahu mezi veřejným zájmem na provedení konkrétní úpravy ÚP směřující k odstranění určitého nedostatku a soukromým zájmem vlastníka pozemků v dotčeném území, kde je tento veřejný nedostatek řešen. Vymezen rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, čj. 6 Ao 3/2009 – 76.

Zásada rovnosti a zákazu diskriminace: Tato zásada spočívá v respektování práv všech vlastníků a posuzování práva zasahování do práv všech vlastníků obdobně bez jakéhokoli zvýhodňování či znevýhodňování jednotlivých vlastníků z jakéhokoli důvodu. Vymezeno např. v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 09. 2017, č.j. 5 As 248/2015-38.

Zásada transparentnosti a srozumitelnosti: Pojmovým znakem opatření obecné povahy je jeho konkrétně (individuálně) vymezený předmět, který musí být jednoznačně a srozumitelně identifikován. Požadavku na konkrétně vymezený předmět opatření obecné povahy nedostojí taková změna územního plánu (§ 55 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), jejíž skutečný obsah neodpovídá navrženému zadání a z níž nelze s určitostí seznat, které části dosavadního územního plánu a v jakém rozsahu byly měněny. Je povinností pořizovatele územního plánu nebo jeho změny zpracovat věcný obsah návrhu zadání tak, aby skutečně odpovídal navrhovaným změnám a umožňoval posouzení, zda bude nutné jej posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a to jako koncepci či záměr. Vymezeno např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, čj. 9 Ao 2/2008-62.

Zásada ochrany vlastnického práva: Vlastnická práva musí být respektována. Omezení vlastnické práva nesmí být projev svévole či diskriminace. Vymezeno např. v rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 20. 11. 2020, čj. 55 A 84/2019-84.

III.

Platí, že výběrem pozemků navrhovatelů jako předmět změny územního plánu, které prostě a jednoduše jejich pozemky znehodnotily, byl diskriminační, disproportční, a tudíž i nezákonný.

Závěrečný návrh výroku rozsudku:

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

I.

- „Opatření obecné povahy o vydání Změny č. 2 Změny č. 2 Územního plánu Šestajovice vydaného Zastupitelstvem obce Šestajovice vyvěšeného dne 25.5.2022, schváleném usnesením Zastupitelstva Šestajovice dne 18.5.2022, které nabylo účinnosti dne 9.6.2022, se v části funkčních ploch 12 ZP 45 a PŘ- 6

ruší.

II.

Odpůrce je povinen nahradit Navrhovatelům náklady řízení.

Mgr. Jiří Oswald, advokát



OSWALDOVÁ & PARTNERS

advokátní kancelář

Přílohy:

Příloha č. 1 - Plná moc ze dne 02.07.2021 (součást správního spisu odpůrce)

Příloha č. 2 - Plná moc ze dne 07.07.2021 (součást správního spisu odpůrce)

Příloha č. 3 - Opatření obecné povahy o vydání Změny č. 2 Územního plánu Šestajovice (součást správního spisu odpůrce)

Příloha č. 4 – Námitky uplatněné Navrhovateli (součást správního spisu odpůrce)

Příloha č. 5 – Plánovací smlouva obce Šestajovice ze dne 12.7.2017