Datovou schránkou: hvbabbq

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

Praha, dne 21.08.2024

Navrhovatelé: **1. Nové Přítočno s.r.o.**
se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 069 87 214
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 292604

2. SAB Development a.s.
se sídlem Praha 9, Bohušovická 230/12, PSČ 19000
IČO: 276 03 580
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11135

oba právně zastoupeni: JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o., ČAK 10301, se sídlem Betlémské nám. 351/6, 110 00 Praha 1, mojmir.jezek@ecovislegal.cz

Odpůrce: **Obecní úřad Velké Přítočno**
se sídlem Vítězná 16, Velké Přítočno, PSČ: 273 51

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy

Návrh
na zrušení opatření obecné povahy dle § 101a a násl. s.ř.s.

proti opatření obecné povahy obce Velké Přítočno č. 01/2024, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno, č.j. OUVP-337/2024 ze dne 22.7.2024

Přílohy dle textu
Plná moc
Správní poplatek bude zaplacen na výzvu soudu

ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o. | Betlémské nám. 6, 110 00 Praha 1, Česká republika | IČ: 071 44 083 | zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 295358 | **T** +420 226 236 600 | **www** www.ecovislegal.cz | **e-mail:** info@ecovislegal.cz.

ECOVIS International, síť nezávislých daňových poradců, účetních, auditorů a advokátů, která působí ve více než 90 zemích světa.

ECOVIS International je švýcarské sdružení. Každá členská společnost je ve své zemi nezávislým právním subjektem a nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání nebo opomenutí, nikoliv za jednání nebo opomenutí jiného subjektu. ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem na adrese Betlémské nám. 6, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 071 44 083, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 295358 je českou členskou společností ECOVIS International.

I.

1. Navrhovatelem č. 1 je společnost **Nové Přítočno s.r.o.**, se sídlem na adrese Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČO: 069 87 214, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 292604 (dále jen „**navrhovatel 1**“). Navrhovatelem č. 2 je společnost **SAB Development a.s.**, se sídlem na adrese Praha 9, Bohušovická 230/12, PSČ: 190 00, IČ: 276 03 580, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11135 (dále jen „**navrhovatel 2**“ a navrhovatel 1 společně dále také jako „**navrhovatelé**“). Navrhovatelé jsou právně zastoupeni: JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o., ČAK 10301, se sídlem Betlémské nám. 351/6, 110 00 Praha 1.

2. Odpůrcem je **Obecní úřad Velké Přítočno** (dále jen „**Obec**“), který vydal dne 22.7.2024 opatření obecné povahy obce Velké Přítočno č. 01/2024, které bylo navrhovatelům oznámeno veřejnou vyhláškou č.j. OUVP-337/2024 vyvěšenou dne 22.7.2024 na úřední desce obce (dále jen „**OOP**“). Skrze OOP Obec vydala územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno (dále jen „**Stavební uzávěra**“).

3. Příslušnost výše nadepsaného soudu je dána na základě § 7 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní v platném znění (dále jen „**s.ř.s.**“).

   Důkaz: Plné moci právního zástupce navrhovatelů -Příloha A1-
   Opatření obecné povahy č. 01/2024
   vydané Obecním úřadem Velké Přítočno veřejnou vyhláškou č.j. OUVP-337/2024, dne 22.7.2024 -Příloha A2-

4. Jelikož výše uvedené OOP trpí vadami, v důsledku, kterých byli navrhovatelé zkráceni na svých právech a tyto vady jsou v rozporu se zákonnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**stavební zákon**"), podávají navrhovatelé proti **opatření obecné povahy č. 01/2024 obce Velké Přítočno ze dne 22.7.2024 s č.j. OUVP-337/2024** v celém jeho rozsahu dle § 101a a násl. s.ř.s. následující

n á v r h na zrušení opatření obecné povahy,

který odůvodňují následovně:

II.

Skutkový stav, zásah do vlastnických práv navrhovatelů

5. Navrhovatel 1 je vlastníkem následujících nemovitostí:

   (i) pozemku s parc. č. 121/4, orná půda

   (ii) pozemku s parc. č. 121/5, orná půda

   vše zapsáno na LV 626 pro k. ú. Velké Přítočno (dále jen „**Nemovitost 1**“). Nemovitost 1 nabyl navrhovatel 1 na základě kupní smlouvy, uzavřené dne 6.2.2024. Nemovitost 1 spadá pod SU1 zastavitelné plochy Z03 – Z06, jak je vymezeno ve Stavební uzávěře.

   Důkaz: Kupní smlouva ze dne 6.2.2024 -Příloha A3-

6. Navrhovatel 2 je vlastníkem nemovitosti, pozemku parc. č. 254/1, orná půda, zapsaném na LV 637 pro k.ú. Velké Přítočno (dále jen „**Nemovitost 2**“ a Nemovitost 1 dále společné také jako

„**Nemovitosti**“), který spadá pod SU3 zastavitelnou plochu Z28, jak je vymezeno ve Stavební uzávěře.

7. Vlastnická práva navrhovatelů k Nemovitostem a jejich výkon jsou tedy v důsledku vydání OOP, resp. Stavební uzávěry, která ve svém čl. II odst. 3 zakazuje ve Stavební uzávěrou vymezeném území umisťovat a provádět veškeré stavby, přímo dotčena a jejich omezením jsou navrhovatelé na svých právech zkráceni. Vlastnické právo navrhovatelů je garantováno čl. 11 Listiny základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku ČR. Konkrétně v odst. 4 tohoto čl. je chráněno vlastnické právo před jeho omezením, a to podmínkou zákonnosti a současně existencí veřejného zájmu takového omezení.

8. Ze skutečností, které jsou popsány níže vyplývá, že vydání OOP, resp. Stavební uzávěry je nezákonné, a to hned z několika důvodů: i) nesplňuje podmínky jeho vydání, jelikož se nezakládá na legitimním důvodu stanoveným zákonem, ii) zakládá se na vadném procesním postupu, iii) trpí vadami, které zakládají jeho nepřezkoumatelnost iv) je v rozporu se zásadou kontinuity závazných stanovisek dotčených orgánů a zásady legitimního očekávání, v) je v rozporu s institutem tzv. limit využití území, vi) je v rozporu se zásadou proporcionality a subsidiarity, vii) je diskriminační a výsledkem libovůle, viii) obsahuje nedostatečné rozhodnutí o námitkách, které nesplňuje zákonné náležitosti.

9. Navrhovatelé chystají v území dotčeném Stavební uzávěrou (navrhovatel 1 v lokalitě Z03 – Z06 a navrhovatel 2 v lokalitě Z28) v souladu se stávajícím územním plánem dlouhodobě realizované projekty výstavby. Stávající územní plán byl řádně projednán, při jeho vydání byly splněny veškeré zákonem stanovené podmínky a je nadále platný a účinný. **K vyhodnocení územního plánu ve smyslu § 55 stavebního zákona doposud nedošlo, zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období nebyla doposud vyhotovena a Obce nemá ani žádné jiné relevantní odborné podklady pro objektivní rozhodnutí o dalším postupu v dotčeném území.** Naopak dosavadní zástupci Obce projekt realizovaný navrhovateli, který je v souladu s územním plánem Obce, podporovali až do září 2023 a došlo již k vydání stanovisek, územních rozhodnutí a stavebních povolení, jak bude popsáno detailněji níže. Lokality, ke kterým Obec vydala Stavební uzávěru, byly vybrány nejen bez předchozího odborného posouzení, ale i diskriminačně a selektivně, protože další rozvojové lokality obce, jako např. lokality Z25, Z09 nebo i P01, nebyly do Stavební uzávěry zahrnuty i přesto, že rozvoj v těchto lokalitách může mít stejný dopad na Obec při zohlednění argumentace, kterou Obec odůvodnila Stavební uzávěru. Postup obce je tedy již v základu nezákonný a v rozporu s veškerými zásadami územního plánovaní.

10. Územní plán umožňující rozvoj ve výše zmíněných lokalitách byl do nynější podoby změněn z iniciativy obce. Oba navrhovatelé vynakládají značné finanční prostředky na realizaci projektu rozvoje tohoto území v souladu s vypracovanými a schválenými studiemi.

11. Navrhovatel 1 v lokalitách Z03 – Z06 plánuje výstavbu 6 bytových domů (tzv. „hnízd“). Tato výstavba je plánována na pozemcích o výměře celkem 27.929 m2, předpokládaný rozsah cca 300 bytových jednotek ve 21 „domech“. Celková prodejní podlahová plocha bytů je cca 16.400 m2. Navrhovatel 1 zároveň ze své vlastní iniciativy a na vlastní náklady hodlá vybudovat také park s výměrou pozemku 22.196 m2.

12. V rámci dosavadních správních řízení související s realizací projektů na Nemovitosti 1 byla vydána následující rozhodnutí a obstarána následující kladná stanoviska:

    Předprojektová příprava:

    - vyjádření OÚP MMK (26.3.2019)

- vyjádření OÚP MMK (7.5.2019)
- závazné stanovisko OÚP MMK (24.5.2019)
- vyjádření OÚP MMK (15.8.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno ke stanovisku OÚP MMK (15.5.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno k žádosti o možnost napojení dešťové kanalizace (27.5.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno k žádosti o souhlas s napojením na stávající dešťovou kanalizaci (26.8.2019)
- povolení OÚ Velké Přítočno ke zřízení křižovatky pro připojení nové pozemní komunikace k místní komunikaci (4.11.2019)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k dopravnímu řešení stavby pro přípravu území (4.11.2019)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno ke stavbě pro územní řízení (12.12.2019)

Územní studie pro plochy Z3, Z4, Z5, Z6
-registrační list územní studie v evidenci územně plánovací činnosti (7.12.2020)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k návrhu územní studie (22.7.2020)
- schválení návrhu zastupitelstvem (02.09 2020) bod 177/2020/11
- vyjádření OÚP MMK k územní studii-souhlas (25.9.2020)
- vyjádření Magistrát Kladno, odbor životního prostředí (25.09.2020), OŽP/4922/20
Magistrát Kladno, odbor dopravy a služeb, (10.09.2020), ODaS/2347/20

Územní rozhodnutí
- územní rozhodnutí (12.5.2021) (Příloha A4)
- závazné stanovisko OÚP MMK (9.3.2021)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k projektové dokumentaci pro územní řízení (23.11.2020), (Příloha A5)
- Plánovací smlouva o vybudování, úpravě stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury (23.10.2020)

Stavební povolení "Komunikace"
- rozhodnutí – stavební povolení s právní mocí 1.3.2022 (26.1.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (18.8.2021), (Příloha A6)

Stavební povolení "Dešťová kanalizace"
- rozhodnutí – společné povolení (1.11.2022)
- sdělení o nabytí právní moci 20.12.2022 (20.12.2022)
- závazné stanovisko OÚP MMK (21.4.2022)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno k žádosti o souhlas s napojením na stávající dešťovou kanalizaci (26.8.2019), (Příloha A7)

Stavební povolení "Vodovod a splašková kanalizace"
- rozhodnutí – stavební povolení (14.7.2022)
- odvolání Ing. Hráského (1.8.2022)
- rozhodnutí Krajského úřadu Stč. kraje (13.2.2023)
- sdělení o nabytí právní moci části „vodovod“ dne 7.3.2023 (29.5.2023)
- zpětvzetí žádosti o stavební povolení v části stavebního objektu splaškové kanalizace (23.5.2023)
- usnesení – zastavení řízení v části stavebního objektu splaškové kanalizace (6.9.2023)
- žádost o stavební povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa (26.4.2023)

- oznámení o zahájení řízení (8.8.2023)
- usnesení - Ing. Hráský není účastníkem řízení (11.9.2023)
- rozhodnutí – stavební povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa (21.9.2023)
- odvolání proti rozhodnutí – stavebnímu povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa p. Milan Maňkoš (5.10.2023). Odvolání bylo zamítnuté a stavební povolení nabylo právní moci.
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k PD – stavba vodovodního řadu a kanalizační stoky (28.7.2021) (Příloha A8)
- smlouva o vzájemné spolupráci a financování ČOV mezi obcemi Velké Přítočno a Dolany.
- plánovací a darovací smlouva – připojení EO splašková kanalizace - I. etapa mezi Mikroregionem údolí Lidického Potoka a spol. Nové Přítočno s.r.o. (8.3.2023)

Stavební povolení "Park"
- rozhodnutí (15.11.2023)
- závazné stanovisko OÚP MMK (25.10.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno ke stavbě (24.10.2022)

Společné povolení "bytové domy I. etapa – hnízda I a II"
- žádost o vydání společného povolení (30.12.2021)
- závazné stanovisko OÚP MMK (21.3.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (8.11.2021), (Příloha A9)

Společné povolení “bytové domy II. Etapa-hnízda III až VI”
- žádost o vydání společného povolení (30.12.2021)
- závazné stanovisko OÚP MMK (23.11.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (24.10.2021), (Příloha A10)

Stavba
13.10.2023 oznámení zahájení stavby (doprava, vodoprávní úřad, OIP).

13. Navrhovatel 2 v souvislosti s rozvojem v lokalitě Z28 vyhrál v roce 2019 architektonickou soutěž Obce, dále uhradil následně Obci jako vlastníkovi Nemovitosti 2 kupní cenu za Nemovitost 2 a od té doby navrhovatel 2 vynakládá značné finanční prostředky na realizaci projektu výstavby na tomto území v souladu se studií, kterou vybrala Obec jako nejlepší způsob jejího rozvoje. Vítězný návrh byl detailně zpracován v architektonické studii, kterou vypracoval ateliér A69 (autoři studie: Ing. arch. Boris Redčenkov, Ing. arch. Prokop Tomášek, Ing. arch. Jaroslav Wertig, Ing. arch. Šárka Andrlová, Ing. arch. Barbora Havrlová, Ing. arch. Kristýna Lhotská). Už součástí této studie byly řešeny kapitoly doprav, pěší prostupnost, parky, vegetace, voda a retence, veřejná vybavenost a služby, dům pro seniory, vzdělávací centrum a soulad s územním plánem. Předložený návrh počítal s výstavbou cca 600 bytových jednotek a doplňkové infrastruktury. Na základě požadavků ze strany obce k celkovému snížení počtu budoucích obyvatel navrhovatel 2 souhlasil s přepracováním studie v dalších dvou variantách na území zastavěné individuálními rodinnými domy. Finální návrh předpokládá v lokalitě Z28 výstavbu 136 RD, 15 bytových jednotek pro seniory, objekt pro vzdělávání (mateřská škola, základní škola apod.) a další infrastrukturu.
14. Po dokončení architektonické studie byla zadána pořizovatelem (Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města) územní studie, která byla

dokončena v červnu 2023. K této územní studii byla vydána tato souhlasná a kladná vyjádření resp. stanoviska:

(i) **Vyjádření k Územní studii – Obec Velké Přítočno (Příloha A11)**;

(ii) Vyjádření k Územní –studii – soulad s –UPD – Kladno, odbor výstavby, architektury a územního plánování (Příloha A12);

(iii) Vyjádření k Územní studii – stanovisko Odbor dopravy a služeb MMK ze dne 13.11.2023 (Příloha A13);

(iv) Vyjádření k Územní –studii – stanovisko KHS Stč. Kraje se sídlem v Praze ze dne 4.12.2023 (Příloha A14);

(v) Vyjádření k Územní studii – sdělení HZS Stč. Kraje ze dne 20.11.2023 (Příloha A15);

(vi) Registrace Územní studie (lze ověřit na následující webové adrese: https://eupc.uur.cz/ilas?orpNazev=Kladno&nazevDokumentace=přítočno).

Důkaz: Příslušná rozhodnutí a studie (výběr) -Příloha A23-

15. Navzdory všem výše uvedeným kladným rozhodnutím a stanoviskům řady konkrétních úřadů a svému závazku Obec bez jakýchkoli provedených studií, průzkumů, odborných stanovisek, či jiných podkladů rozhodla usnesením č. 4/2023/12 ze dne 13.12.2023, které postrádalo jakékoli odůvodnění, o „pořízení nového územního plánu“ a usnesením č. 5/2023/12 zároveň rozhodla o pořízení Stavební uzávěry. Žádné konkrétní odůvodnění, z jakého důvodu má být nový územní plán pořízen a proč je tedy přijetí Stavební uzávěry do doby přijetí nového územního plánu nezbytné, v jakém rozsahu mají být provedeny změny ve stávajícím plánu a odůvodnění tohoto rozhodnutí nebylo předloženo, a to i přes opakované námitky a připomínky obou navrhovatelů. S ohledem na postup obce je však zřejmé, že tento krok není odůvodněn žádnými objektivními skutečnostmi, není podložen žádnými zprávami, vyhodnocením a objektivním odůvodněním, ale jedná se o projev libovůle a diskriminace vůči navrhovatelům a dalším konkrétně vyselektovaným vlastníkům.

16. Na tuto nezákonnost a diskriminační postup Obce vůči navrhovatelům ale i dalším osobám navrhovatelé v minulosti Obec opakovaně upozorňovali, a to zejména skrze námitky k návrhu Stavební uzávěry ze dne 25.1.2024 a následně i v rámci připomínek k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu ze dne 30.4.2024 (dále jen „**Návrh zprávy o uplatňování ÚP**“), **přičemž na svá stanoviska uplatněná v námitkách si tímto dovolují navrhovatelé výše nadepsaný soud v podrobnostech odkázat a na jejich relevantnosti trvají i v rámci odůvodnění tohoto návrhu.** Obec se však s námitkami obou navrhovatelů v rámci odůvodnění Stavební uzávěry řádně nevypořádala, argumenty navrhovatelů nikterak relevantně nevyvrátila ani nepromítla do své rozhodovací činnosti. Navrhovatelé proto považují přístup Obce za diskriminační, klientelistický a hájící pouze osobní zájmy několika osob, které v dotčených územních a stavebních řízení vystupovali osobně proti záměru Navrhovatelů tak, jak je blíže popsáno i v samotných námitkách. Těmito osobami jsou konkrétně nynější starosta Obce Ing. Jaroslav Hrásky a místostarosta Obce Ing. Jan Matoušek, kteří jsou v rámci Obce a jejího zastupitelstva tvůrci odporu proti projektům výstavby navrhovatelů. Je faktem, že oba tyto pánové, ať už přímo či nepřímo, brojili proti projektu výstavby navrhovatele 1 už jako fyzické osoby za pomocí prostředků správního řízení. Nejen, že se tedy nachází ve střetu zájmů, ale navíc prosazují své osobní zájmy prostřednictvím výkonu úřadu místní samosprávy, která by měla být takovýchto osobních zájmů prosta.

Důkaz: Námitky navrhovatelů -Příloha A16-

17. Obec sice v rámci OOP v části II.4.4 (rozhodování o námitkách navrhovatelů) uvádí, že: *„Záměry na výstavbu kladou zcela nové požadavky na stávající veřejnou infrastrukturu a nejsou proto v souladu s koncepcí veřejné infrastruktury stanovené v územním plánu pro nárůst obce o cca 320 obyvatel*.“ Navrhovatelé si však dovolují upozornit, že oba jejich záměry výstavby jsou obci známy již od roku 2019, sama Obec oba návrhy navrhovatelů vybrala jako ty nejvhodnější pro Obec, přičemž od roku 2019 získali navrhovatelé již řadu výše zmíněných souhlasných stanovisek a vyjádření veškerých dotčených orgánů, včetně kladného vyjádření samotné Obce k pořízené územní studie, a to poměrně nedávno v roce 2023. Příslušné správní orgány včetně samotné Obce již tak musely soulad těchto projektů výstavby s aktuálně platnou územní dokumentací důkladně posoudit, přičemž žádný z nich neseznal jakýkoliv rozpor.

18. Na plochách, které jsou předmětem Stavební uzávěry, plochy Z01 - Z06, Z12 a Z28 byla magistrátem města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgánem územního plánování vydána také tato další stanoviska a vyjádření k záměrům v souladu s platným územním plánem Velké Přítočno:

    (i) Č.j. OAÚR/295/19, ze dne 26. 03. 2019, vyjádření orgánu územního plánování k akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".

    (ii) Č.j. OAÚR/867/19, ze dne 07. 05. 2019, vyjádření orgánu územního plánování k návrhu BD na plochách Z03 - Z06.

    (iii) Č.j. OAÚR/1188/19, ze dne 15. 08. 2019, vyjádření orgánu územního plánování ke PD bytových domů na plochách Z03 - Z06.

    (iv) Č.j. OAÚR/1558/20, ze dne 25. 09. 2020, vyjádření orgánu územního plánování ke konceptu územní studie pro plochy Z03 - Z06.

    (v) Č.j. OAÚR/2043/21, ze dne 21. 03. 2021, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Bytové domy na poz. č. 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".

    (vi) Č.j. OAÚR/189/21, ze dne 25. 09. 2021, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".

    (vii) Č.j. OAÚR/510/22-2, ze dne 21. 04. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno -část SO 02 Dešťová kanalizace".

    (viii) Č.j. OAÚR/1751/22-2, ze dne 25. 10. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Likvidace dešťových vod" v rámci navrženého parku v souvislosti se záměrem výstavby BD.

    (ix) Č.j. OAÚR/1804/22-4, ze dne 23. 11. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Bytové domy na poz. č. 121/82 k.ú. Velké Přítočno".

    A dále uvádí, že

    (x) Pro plochy Z3, Z4, Z5 a Z6 byla dne 07.12. 2020 schválena územní studie. Pro plochu Z28 je rovněž pořízena územní studie. Obě studie byly řádně zaregistrovány, což lze ověřit na následující webové adrese: https://eupc.uur.cz/ilas?orpNazev=Kladno&nazevDokumentace=přítočno.

19. Magistrát města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgán územního plánování dále ve svém stanovisku ze dne 30.1.2024 č.j. SMKL/000682/2024/OAÚR uvedl, že „*V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD.*“.

Důkaz: Stanovisko Magistrátu města Kladna z 30.1.2021 -Příloha A18-

20. Z výše uvedeného výčtu stanovisek, rozhodnutí a vyjádření orgánu územního plánování jasně vyplývá, že území dotčené Stavební uzávěrou je součástí dlouhodobého rozvoje Obce a vlastníci zasažených pozemků kontinuálně směřují k vybudování svých záměrů, a to, jak je zřejmé v naprostém souladu se stanovisky orgánu územního plánování. Bez toho, aniž by si Obec nechala vypracovat jakýkoli posudek, či věc předem konzultovala s orgánem územního plánování, sama naprosto v rozporu se zásadou kontinuity a legitimního očekávání rozhodla o vydání Stavební uzávěry, čímž úmyslně poškodila vlastníky zasažených pozemků, ačkoli jí byly jejich zájmy a záměry dobře známy a souhlasila s nimi. Navrhovatelé považují OOP jako celek za účelový, neprofesionální a neopodstatněný krok v rozporu s platnými právními předpisy a s podmínkami pro vydání opatření obecné povahy, územního opatření o stavební uzávěře. Proto s ním navrhovatelé zásadně nemohou souhlasit.

Ad Podmínky nutné pro vydání územního opatření o stavební uzávěře a nového územního plánu

21. Podle § 97 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře pouze v nezbytném rozsahu omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, a to pouze v případě, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení. Pořizovatel územně plánovací dokumentace, v tomto případě zcela nového územního plánu, kterým je Obec, má povinnost odůvodnit a dokázat nezbytnost stavební uzávěry, která je citelným zásahem do výkonu vlastnického práva vlastníků zasažených pozemků. Aby taková nezbytnost mohla být dokázána, je nutno vycházet přímo z určitých a schválených podkladů, z nichž bezprostředně vyplývají důvody pro vydání stavební uzávěry. Návrh nového územního plánu musí být konkrétní a obsahovat dostatečně určité změny oproti stávajícímu územnímu plánu, aby vůbec existovaly podklady, podle nichž lze posoudit vhodnost vydání stavební uzávěry.

22. Rozsah podkladů, které měla Obec k dispozici ostatně potvrzuje i samotná její odpověď na žádost o poskytnutí informací ze dne 25.7.2024, která potvrzuje faktickou neexistenci jakýchkoli odborných podkladů a vyjádření na straně Obce.

Důkaz: Sdělení Obce ze dne 25.7.2024 -Příloha A19-

23. K tomuto se vyjádřil také Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. Ao 1/2009-142, kdy uvádí, že: „*…**Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba vydat území opatření o stavební uzávěře** (§ 97 stavebního zákona z roku 2006), **tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze).***“ Pokud bychom vycházeli z fáze přípravy územního plánu obce k dnešnímu dni, zjistili bychom, že **příprava nového územního plánu Obce prakticky nezačala a neexistují tak podklady, které by mohly odůvodnit potřebnost vydání stavební uzávěry**.

24. Obec zatím toliko dne 30.4.2024 zveřejnila veřejnou vyhlášku, kterou se doručuje návrh zprávy o uplatňování územního plánu Velké Přítočno. Tento návrh zprávy, stejně tak jako samotné OOP, resp. Stavební uzávěra, obsahuje celou řadu vad, které navrhovatelé Obci vyčetli již

v rámci zaslaných připomínek, na něž však doposud neobdrželi jakoukoliv odezvu. Návrh zprávy doposud ani nebyl řádně schválen a nemůže tak představovat dostatečný podklad, který by odůvodnil či legitimizoval tak zásadní zásah do vlastnických práv navrhovatelů, jaký představuje Stavební uzávěra.

25. Ačkoliv navrhovatelé vytýkali již prostřednictvím svých námitek k návrhu Stavební uzávěry, že proces pořizování Stavební uzávěry je naprosto netransparentní, nekonkrétní a nelze z něj poznat, zdali byla řádně splněna podmínka pro zveřejnění návrhu na vydání opatření obecné povahy dle § 98 odst.2 stavebního zákona a § 172 odst. 1 správního řádu, Obec i přesto v odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 6 (čl. II.4.6 OOP) nijak nespecifikovala, s kterými konkrétními dotčenými orgány návrh dle § 98 odst. 2 stavebního zákona projednala a jaká jsou jejich znění těchto stanovisek. OOP je tak neúplné a dotčeným osobám i veřejnosti je upíráno právo na jakékoliv bližší informace stran procesu přijetí Stavební uzávěry.

Ad Okolnosti, za nichž lze změnit souhlasné stanovisko dotčeného orgánu – dodržení zásady kontinuity závazných stanovisek dotčených orgánů a zásady legitimního očekávání

26. V souladu s § 97 stavebního zákona se územní opatření o stavební uzávěře vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Dle § 172 odst. 1 Správního řádu měla Obec povinnost návrh opatření obecné povahy nejdříve projednat s dotčenými orgány. Podle § 136 odst. 1 písm. b) správního řádu, je souhlasné stanovisko dotčených orgánů, případně jeho fikce, podmínkou pro vydání stavební uzávěry. Tato stanoviska mimo jiné slouží jako podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce o vydání územního opatření o stavební uzávěře, neboť dotčené orgány zpravidla na rozdíl od zastupitelstva obce disponují odbornými znalostmi, na jejichž základě lze informovaně rozhodnout o skutečné nutnosti stavební uzávěry, kterou předpokládá zákon pro její vydání. Tato nutnost musí být založena výhradně na objektivních a doložitelných skutečnostech podpořených odborným vyjádřením způsobilých orgánů.

27. Obec v OOP uvádí, že jí byla doručena celkem 2 souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Na základě čeho však příslušené orgány svá předchozí stanoviska změnily, když se žádným způsobem nezměnila situace ani podmínky na dotčených územích od doby, kdy dotčené orgány vyslovily souhlasná stanoviska s výstavbou plánovaného projektu na Nemovitostech, je navrhovatelům nejasné. Takový postup, navíc bez řádného odůvodnění, je přímým porušením ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona, ve kterých je obsažena zásada kontinuity závazných stanovisek dotčených orgánů. Tato zásada kontinuity spočívá v tom, že je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Dotčené orgány mohou svá přechozí stanoviska měnit pouze z vyjmenovaných taxativních důvodů, a to:

- na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo;
- na základě skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů.

28. Pokud se tedy některý z dotčených orgánů odchýlil od svého předchozího souhlasného stanoviska bez splnění výše uvedených podmínek, pak se k takovému stanovisku nepřihlíží. Jak ostatně potvrdil i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. 3 As 318/2021–46, kde uvádí, že:

29. [20] „…***Kontinuita závazných stanovisek znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách a měnit jej mohou zpravidla jen při změně poměrů na posuzovaném území. Podle judikatury lze za změnu poměrů považovat jen***

***objektivní skutečnost**; bez ní správní orgán nemůže své stanovisko zpřísnit jen proto, že později změnil názor. Pokud se ovšem složky životního prostředí promění, lze vydat taková navazující závazná stanoviska, jejichž závěr se liší od stanoviska původního (srovnej např. rozsudky tohoto soudu ze dne 24. 10. 2013, č. j. 2 As 40/2013 - 32, ze dne 27. 1. 2021, č. j. 7 As 222/2019 - 45, odstavce 30 - 32, nebo ze dne 29. 6. 2022, č. j. 7 As 75/2022 – 52)… …Zdejší soud konstatoval, že tento postup porušuje kontinuitu závazných stanovisek vyjádřenou v § 4 odst. 4 stavebního zákona, **jakož i zásadu legitimního očekávání**….*“; a dále

30. [21] „*Nelze proto souhlasit s tvrzením městského soudu, že dotčené orgány, které se vyjadřují v územním řízení, nejsou vázány dřívějším závazným stanoviskem, vydaným pro potřeby územního plánu. Pokud už ve fázi územního plánování byl zřejmý záměr využít území určitým způsobem, nemohou dotčené orgány v územním řízení tvrdit – jestliže záměr zůstává v hlavních rysech stejný – že teprve nyní jej mohou posoudit ve větší podrobnosti. Takovou změnu postoje zapovídá právě citovaná judikatura.*“

31. OOP však, jak už bylo konstatováno výše, je v jeho čl. VII nedostatečně konkrétní a nelze proto posoudit, zdali byly osloveny všechny dotčené orgány, jaké bylo přesné znění jejich stanovisek, a především zdali nebyla porušena zásada kontinuity a legitimního očekávání, což by mělo za následek jejich nicotnost a rázem by nebyla naplněna podmínka nutnosti souhlasného stanoviska dle § 98 odst. 2 stavebního zákona, neboť návrh Stavební uzávěry musí být s dotčenými orgány dohodnut.

Ad Proces schválení aktuálního územního plánu, včetně územní studie

32. Přestože nedošlo k žádné objektivní skutečnosti, která by byla relevantní pro vyhotovení nového územního plánu a vydání s ním související Stavební uzávěry a ani žádná taková skutečnost není v usnesení zastupitelstva Obce ze dne 13.12.2023 tvrzena, rozhodlo zastupitelstvo Obce o pořízení nového územního plánu. Nezměnila se a ani se neplánuje změna v oblastech technické a jiné infrastruktury, zástavby, životního prostředí, či funkčního využití pozemků s projektovou výstavbou. Veškeré aspekty záměrů výstavby ve Stavební uzávěrou dotčených lokalitách, které se zmiňují v části 3 Návrhu zprávy o uplatňování ÚP, byly Obci i jejímu zastupitelstvu známy již v roce 2019 a byly Magistrátem města Kladna v již výše zmíněném stanovisku shledány jako souladné s aktuální ÚPD.

33. Stále tedy není zřejmé, na základě čeho je nový územní plán Obce zpracováván a jaké pozemky a proč budou jeho změnou zasaženy, či ovlivněny. I přesto je Stavební uzávěra směřována pouze na konkrétní pozemky, mezi něž patří i Nemovitosti ve vlastnictví navrhovatelů. Zadání územního plánu dle § 47 stavebního zákona by přitom nemělo být ze zásady a své podstaty nikdy samoúčelné. Zastupitelstvo je povinno se rozhodovat na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů. Stávající územní plán byl vydán na základě kladných stanovisek dotčených orgánů a navrhovatelé nechali vypracovat na vlastní náklady pro svá dotčená území příslušné územní studie, které potvrdili realizovaný záměr a jeho soulad.

34. Stávající územní plán byl vydán na základě kladných stanovisek dotčených orgánů. Navrhovatelé nechali dokonce zpracovat i územní studii, aby měly jistotu, že výstavba projektů proběhne v souladu se všemi právními předpisy. Tato územní studie VP2 byla dne 31.1.2024 registrována do Evidence územně plánovací činnosti, a to včetně všech potřebných souhlasných stanovisek dotčených orgánů. Tato studie vychází z recentního stavu Nemovitostí a není myslitelné, ani logicky možné, aby dotčené orgány vydaly opačná souhlasná stanoviska a neporušily tak zásadu kontinuity a legitimního očekávání. Na rozdíl od návrhu Stavební uzávěry je však uvedená územní studie VP2 založena na objektivních skutečnostech a

konkrétních faktech, které jsou základem pro správné, úplné, podložené, odůvodnitelné a legální rozhodnutí správního orgánu.

35. Celý proces schvalování Stavební uzávěry a vydání OOP je tedy mimo jiné z výše uvedeného důvodu vadný a nezákonný. Na základě uvedeného postupu ve zřejmém rozporu s kogentními ustanoveními zákona tak došlo k vydání nezákonné Stavební uzávěry a žádný ze zastupitelů, který měl k dispozici tyto objektivní informace, nemohl v souladu s řádným výkonem své funkce rozhodnout o vydání Stavební uzávěry, aniž by se tím nevystavil osobní odpovědnosti za nesprávný úřední postup, zneužití pravomoci veřejného činitele a vzniklé škody.

III.

Legislativní vady usnesení zastupitelstva a OOP, nepřezkoumatelnost OOP

36. Jak již bylo uvedeno výše, usnesení zastupitelstva č. 4/2023/12 bylo vydáno na základě neexistujících analytických podkladů předpokládaných zákonem č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech (dále jen „**Vyhláška o analytických podkladech**“) a bez využití doplňujících průzkumů a rozborů, a tedy v rozporu se zákonem. Ustanovení § 11 odst. 2 Vyhlášky o analytických podkladech odkazuje na přílohu č. 6 této vyhlášky, v níž je stanoven obsah zadání územního plánu. Zadání pořízení územního plánu usnesením zastupitelstva však neobsahuje jediný bod požadovaný Vyhláškou o analytických podkladech, a nemůže být tedy ani řádně zpracován a vydán, když při jeho pořizování není fakticky z čeho vycházet.

37. Už vůbec není myslitelné, aby na základě takto vadného usnesení o pořízení územního plánu mohlo být vydáno územní opatření o stavební uzávěře, které, jak již bylo výše uvedeno, musí být nezbytné a vydáno na základě konkrétních podkladů a skutečností.

38. Usnesení o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno je naprosto nekonkrétní a neurčité. Nejsou zde zmíněny důvody, které by toto usnesení ospravedlňovaly, ani podklady, na základě, nichž bylo rozhodováno. Nejsou uvedeny žádné konkrétní změny oproti stávajícímu stavu, seznam zasažených pozemků, nebo jakýkoli podklad, na základě, něhož bude nový územní plán pořizován. Usnesení je tedy naprosto neurčité a nemůže mít potřebné právní účinky pro následující řízení směřující k vydání nového územního plánu.

39. Vzhledem k výše uvedenému vyvstává přirozeně otázka, z čeho vůbec zastupitelstvo v návrhu na vydání Stavební uzávěry vycházelo, pokud by se mělo jednat o kvalifikované a nikoli adresné a účelově poškozující rozhodování. Obsah návrhu na vydání Stavební uzávěry nebyl vytvořen na základě požadovaných podkladů, či rozhodnutí zastupitelstva, nýbrž byl vytvořen samovolně a v rozporu se zásadami územního plánování a jednání zastupitelského orgánu obce, který musí vycházet zásadně ze závazných rozhodnutí svých a jiných správních orgánů. Obsah návrhu na vydání Stavební uzávěry tedy nekoresponduje s usnesením č. 5/2023/12, vzájemně si odporuje, je nesourodý, nelogický, vymyšlený a byl tak naprosto nedostačující pro vydání napadaného OOP.

40. Pokud zastupitelstvo Obce hodlá vytvořit zcela nový územní plán, bylo by logické a přiměřené, navrhnout, aby se vydala stavební uzávěra na celé území Obce a nikoli jen na účelově vybrané pozemky, na nichž navrhovatelé realizují své projekty. Záměr Obce, který by alespoň koncepčně napovídal, v čem se bude nový územní plán oproti současnému lišit, však není z dosavadního postupu Obce vůbec zřejmý.

41. Obec následně přijala OOP, aniž by vůbec došlo ke schválení Návrhu zprávy o uplatňování ÚP nebo snad došlo k vyhotovení vlastní zprávy. Samotná Stavební uzávěra tedy není opřena o jakýkoliv relevantní podklad a vychází z úplně stejně nekonkrétních a nepodložených tvrzení,

jako její návrh ze dne 25.1.2024. Samotné odůvodnění OOP na žádná konkrétní data ani zjištění neodkazuje a opakuje pouze obecná tvrzení o nutnosti ochrany veřejné zájmu a zájmu občanů Obce, přičemž ignoruje celou řadu výše zmíněných dřívějších stanovisek a souhlasů dotčených orgánů i samotné obce. K zadání územního plánu po příslušném schválení ze strany zastupitelstva Obce ve smyslu § 47 odst. 5 stavebního zákona tedy zatím ani vůbec nedošlo. Přestože se část OOP věnuje řadě námitek navrhovatelů a ke každé z nich uvádí odůvodnění pro jejich nevyhovění ze strany Obce, v řadě případů se jedná o pouze formalistické odůvodnění, které argumenty navrhovatelů ve skutečnosti vůbec nevyvrací, je velmi obecné a o nic se v zásadě neopírá což je v přímém rozporu se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu, č.j. 1 Ao 5/2010-169 ze dne 24.11.2010: „*Na odůvodnění rozhodnutí o námitkách je třeba klást stejné požadavky jako v případě typických správních rozhodnutí (§ 68 odst. 3 správního řádu z roku 2004).* ***Musí z něho být seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné oprávněnou osobou*** *(§ 52 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006)* ***za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené***.“

42. Navrhovatelé jsou přesvědčeni, že Obec postupovala v rozporu s výše uvedeným rozhodnutím NSS a příslušnými ustanoveními zákona, jelikož v rozhodnutí o námitkách, které je integrální součástí OOP opakovaně odůvodňovala námitky navrhovatelů tím, že se nejedná o námitku k obsahu OOP, ale o připomínku, a to buď k procesu přijímání OOP, odůvodnění či k jeho relevantním podkladům. Obec tímto naprosto znehodnotila námitky navrhovatelů, přestože směřovaly ke skutečnostem, které jsou součástí samotného OOP či z nich vychází jeho účelovost a opodstatněnost, která je vyžadována zákonem.

43. Minimálně ve dvou případech (námitka navrhovatele 1 č. 17 a č. 23) dokonce Obec formálně námitce navrhovatele 1 nevyhověla, přičemž pak v odůvodnění námitky č. 17 uvedla zcela opačný závěr potvrzující fakticky oprávněnost námitky, jelikož konstatovala, že: *„**Připomínka bude akceptována** provedením úpravy v Odůvodnění ÚOSU na základě územně plánovacích smluv“* a v odůvodnění námitky č. 23 uvedla, že: „***Připomínkovaný** poslední odstavec Odůvodnění návrhu ÚOSU popisuje případné prověřování koncepce účinného územního plánu, které by bylo uloženo v požadavcích obsažených v zadání nového územního plánu. Text poslední věty Odůvodnění by měl být na **základě připomínky obsažené v této námitce upravena následovně**:(…)*“. Z těchto dvou citací samotného OOP, konkrétně odůvodnění rozhodnutí o námitkách vyplývá, že Obec nepřistupovala k námitkám navrhovatelů s dostatečnou vážností, tak jak je ze zákona či judikaturní praxí vyžadováno a i když. I proto některé své námitky navrhovatelé opakují v tomto návrhu.

44. **Navrhovatelé tedy mají za to, že z důvodu absence odkazu na jakékoliv relevantní podklady pro vydání předmětného OOP jakož i absenci úvah správního orgánu, které ho k vydání OOP vedly a které by alespoň částečně reflektovaly námitky navrhovatelů, které uplatnili již k samotnému návrhu OOP, je OOP nepřezkoumatelné**, jak dovozuje i judikatura Nejvyššího správního soudu, například rozsudek NSS sp.zn. 1 Ao 3/2008-136 ze dne 16.12.2008: „*Podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (tak např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že* ***správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání****; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v tomto odůvodnění nesmí*

zejména chybět esenciální obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. ***I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Protože ve vztahu k výše uvedeným otázkám podmínek pro vymezení zastavěného území samostatným postupem odůvodnění napadeného opatření obecné povahy postrádá způsobilé rozhodovací důvody, shledal je soud v této části nepřezkoumatelným****.“*

IV.

Vadný postup při přijetí OOP

45. Jak již k problematice přezkumu uvedl Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí sp.zn. 1 Ao 1/2005-98, ze dne 27.9.2005: *„Algoritmus soudního přezkumu opatření obecné povahy (§ 101d odst. 1 a 2 s. ř. s.) spočívá v pěti krocích; za prvé, v přezkumu pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; za druhé, v přezkumu otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání ultra vires); za třetí, v přezkumu otázky,* ***zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; za čtvrté, v přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu opatření obecné povahy (nebo jeho části) se zákonem (materiální kritérium); za páté, v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality***.“

46. Navrhovatelé jsou přesvědčeni, že dalším důvodem pro zrušení OOP je skutečnost, že obec postupovala při jeho přijetí v přímém rozporu s § 172 odst. 5 správního řádu. Dle § 175 odst. 1 správního řádu musí být návrh OOP zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Dnem zveřejnění ve smyslu § 172 odst. 5 věty první správního řádu se tudíž rozumí patnáctý den ode dne vyvěšení návrhu OOP na příslušné úřední desce. Teprve až po uplynutí lhůty 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu začíná běžet lhůta 30 dnů pro podání námitek proti návrhu OOP. Tento závěr již ostatně potvrdil i Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 6 As 231/2015-44 ze dne 16.8.2016.

47. V tomto případě však Obec vypočetla v poučení veřejné vyhlášky s návrhem Stavební uzávěry lhůtu k podání námitek v délce 30 dnů ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. do 26.2.2024, přestože 30denní lhůta počala dle správního řádu běžet až 15 dnů ode dne vyvěšení této vyhlášky (25.1.2024). Obec tak zkrátila práva dalších osob, které byly a jsou Stavební uzávěrou dotčeny.

48. OOP ve svém čl. VII kontradiktorně uvádí, že *„2 Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, která byla doručené pořizovateli* ***ve stanovené lhůtě do 26.2.2024****“* načež dále uvádí, že *„ Stanovisko OAUR MMK (****doručené 31.1.2024****) bylo doručeno datovou schránkou* ***po termínu****“*. Právě Magistrát města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgán územního plánování dále ve svém stanovisku ze dne 30.1.2024 č.j. SMKL/000682/2024/OAÚR (Příloha A18) uvedl, že „*V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD.*“, což znamená, že Obec nemá vydání stavební uzávěry podloženo žádným legitimním důvodem a návrh na vydání Stavební uzávěry je v rozporu se závěry úřadu územního plánování.

49. K dalšímu procesnímu pochybení Obce došlo při rozhodování o námitkách č. 3 a č. 4, když vůbec nepřistoupila k vyhodnocení těchto námitek s odkazem na nedostatečnou identifikaci těchto námitek vzhledem k nedoložení zastoupení spoluvlastníků advokátem JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., který tyto námitky zaslal svoji datovou schránkou, a to, přestože k námitkám byla připojena podpisová listina všech spoluvlastníků, že se k námitkám připojují. Pokud Obec vyhodnotila tuto identifikaci jako nedostačující, tak měla právního zástupce vyzvat k doložení svého zmocnění, jelikož v souladu s výše citovanou judikaturou NSS v bodě 41 tohoto návrhu

se k rozhodnutí o námitkách musí přistupovat jako k typickému správnímu rozhodnutí, což dokládá i níže uvedená citace komentářové literatury.

50. *„Obecným důvodem pro přísnější kriteria pro podávání námitek je vazba na povinnost obecního (krajského) úřadu o námitkách podaných k návrhu územního opatření formálně rozhodnout, nejen se s nimi obecně vypořádat ve svém odůvodnění jako je to u připomínek.* ***Z tohoto důvodu je nutné na kvalifikované a obligatorně odůvodněné námitky vztáhnout i ustanovení § 37 odst. 3 SpŘ. To znamená, že obecní (krajský) úřad v případě, že podaná námitka nemá obecné náležitosti nebo trpí jinými vadami, pomůže tomu, kdo námitku uplatňuje, tyto nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.“***[1]

V.

Nezákonnost OOP, proporcionalita

51. Navrhovatelé upozorňují na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu ČR, která je vyjádřena v rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012 - 139, publ. pod č. 2742/2013 Sb. NSS, následovně: ***„územní rozhodnutí (i stavební povolení)vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona.*** *Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace.* ***Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení*** *(…)* ***Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila ‚odstranit‘ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.*** *(…) Pokud není stavební úřad oprávněn v rámci stavebního řízení posuzovat soulad stavby s územně plánovací dokumentací, jež byla podkladem pro vydání územního rozhodnutí, tím spíše mu nemůže příslušet posuzování souladu stavby s územně plánovací dokumentací, která nabyla účinnosti až po vydání rozhodnutí o umístění stavby.“* Shodně také např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29.6.2021, č. j. 2 As 176/2019 – 37, který výslovně uvádí „*Z uvedeného vyplývá, že přijetí nového územního plánu nemůže mít vliv na již vydaná (pravomocná) územní rozhodnutí…. Splaškovou kanalizaci a kanalizační přípojku, které již získaly územní souhlas, je nezbytné zohlednit v novém územním plánu, který nemůže změnou využití území usilovat o jejich odstranění.*“

52. Obdobně k pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením musí přistupovat i stavební uzávěra, která pouze dočasně upravuje stav v území do vydání případné změny územního plánu a nemůže jít tedy nad jeho případný možný rámec ze zákona přípustné změny. V rámci stavební uzávěry tedy zcela logicky musí být zohledněny dosavadní pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení a stavební uzávěry nemůže být s nimi v rozporu, což se v předmětném případě zcela vědomě a účelově ze strany Obce stalo. Pokud toto Obec vědomě učinila, jednala zcela svévolně, bez jakékoli koncepce, respektování pravidel územního

[1] MACHAČKOVÁ, Jana. § 98 [Příslušnost k vydání územního opatření; proces vydání územního opatření]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 727.

plánování, s úmyslem poškodit navrhovatele atd., což učinilo to OOP dle názoru navrhovatelů bez dalšího nezákonným.

53. V předmětném případě navíc již Navrhovatel 1 zahájil dle pravomocných stavebních povolení na dotčených pozemcích stavební práce, přičemž OOP fakticky zakazuje i „provádění staveb“, tj. dle názoru Navrhovatele 1 nepřípustně rozšiřuje pojem „stavebních činností“ ve smyslu dotčených právních předpisů, které v souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu, nemohou měnit již existující pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Obec prostřednictvím OOP tedy fakticky přistoupila ke zrušení účinků právní moci dotčených územích rozhodnutí a stavebních povolení, což je dle názoru navrhovatelů opětovně nepřípustný následek OOP.

54. Navrhovatelé dále poukazují na další formální nejasnosti spojené se způsobem zveřejnění samotní OOP, kdy na úřední desce na internetových stránkách Obce https://www.velkepritocno.cz/urad-2/uredni-deska/verejna-vyhlaska-oop-c-01-2024-vydani-uzemniho-opatreni-o-stavebni-uzavere-pro-zastavitelne-plochy-z01-z06-z12-a-z28-vymezene-v-ucinnem-uzemnim-planu-velke-pritocno-1398.html je uvedeno „*Vyvěšeno: 22. 7. 2024, Datum sejmutí: 23. 8. 2024*“, přičemž v samotném texu OOP je uvedeno „*Datum vyvěšení: 23.07.2024, Datum sejmutí: 23.08.2024, Nabytí účinnosti: 22.08.2024, Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ode dne 23.07.2024*.“. Zejména nesoulad dat vyvěšení a zveřejnění včetně nesprávně uvedeného data nabytí účinnosti je dalším formálním důvodem pro nezákonnost OOP.

55. Zásadní podmínkou vydání stavební uzávěry je skutečnost, že omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Dle přesvědčení navrhovatelů, které je založené na výše uvedené judikatuře NSS, nemůže vydané OOP, resp. Stavební uzávěra splňovat tuto podmínku, jelikož stavební činnost navrhovatelů nemůže ohrožovat připravovanou ÚPD, která musí být v souladu s limity využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona a výše citované judikatury NSS, a tudíž musí být v souladu s již pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními, které jsou uvedené výše v tomto návrhu.

56. Cíl nového územního plánu je dle odůvodnění OOP následující: „Zastupitelé obce Velké Přítočno stanovili při rozhodování o pořízení nového Územního plánu Velké Přítočno zásadní úkol k řešení - zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu.“ Samotné odůvodnění OOP se doznává k postupu, který je dle výše uvedeného rozsudku nezákonný: *„**Tomuto cíli, po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, neodpovídají obci dostupné záměry na zástavbu v území, pro které se územní opatření o stavební uzávěře vydává.**“* Tato citace fakticky znamená, že plánovaný územní plán Obce má být v rozporu s dosavadně vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a stanovisky, které všechny potvrzují soulad s aktuálně platným územním plánem Obce. Proto je vydané OOP nezákonné, protože nebyly splněny podmínky pro vydání této Stavební uzávěry, která slouží převážně k zabránění výstavby navrhovatelů, jak vyplývá ze samotného odůvodnění OOP. Tato plánovaná výstavba však již představuje limit využití území, a tudíž nemůže bránit budoucímu využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, která musí být v souladu s limity využití území. Odůvodnění OOP tuto myšlenku potvrzuje, když dále uvádí, že dle současného územního plánu by mohli navrhovatelé postavit příliš obytných domů, přičemž by Obec upřednostňovala spíše výstavbu rodinných domů kvůli menšímu nárůstu obyvatel a zachování venkovského charakteru Obce a nový územní plán by toto měl zajistit. Záměry

navrhovatelů jsou Obci známy již od počátku, dokonce byly ve spolupráci s Obcí upraveny/omezeny, jak již bylo rozepsáno výše v tomto návrhu, a takto byly tyto záměry schváleny výše zmiňovanými rozhodnutími, stanovisky, což v logickém důsledku znamená, že není potřeba tyto záměry, jakkoliv omezovat či připravovat nový uzemní plán, který by s nimi měl být v rozporu.

57. Obec cíl OOP a jeho opodstatněnost ospravedlňuje jeho nedostatečným a účelovým až nepravdivým odůvodnění, které tak v důsledku rovněž zakládá jeho nezákonnost, a proto navrhovatelé níže upozorňují na nesrovnalosti uvedené v odůvodnění OOP.

Ad údajné nezbytné omezení rozsahu stavební činnosti

58. V článku II. odst. 1 Stavební uzávěry se pojednává o nezbytném omezení rozsahu stavební činnosti, kdy nezbytnost ani rozsah omezení nejsou nijak odůvodněny. Pořízení Stavební uzávěry je evidentně přinejmenším předčasné. Není uvedeno, jakým způsobem by mohla být zástavba v rozporu s koncepcí budoucího rozvoje území Obce, která se od schválení posledního územního plánu a povolení výstavby projektů nezměnila. Nelze takto nepodloženě a selektivně vybírat pozemky, na něž bude Stavební uzávěra uvalena, když jak zastupitelstvo Obce samo uvádí, nebyla žádná dokumentace vypracována. V takovém případě by dávalo smysl uvalit Stavební uzávěru rovnou na celé území Obce.

Ad nová podmínka pro nový územní plán – zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu

59. V odůvodnění ve čl. VI. odst. 4 Stavební uzávěry Obec tvrdí, že zastupitelé stanovili při rozhodování o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno zásadní úkol k řešení – zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu. Takové tvrzení považují navrhovatelé, dokud nebude prokázán opak, za lživé, neboť z žádné závazné dokumentace, či usnesení zastupitelstva nic takového nevyplývá. Žádný úkol k řešení při rozhodování o novém územním plánu zastupiteli dne 13.12.2023 projednáván nebyl, a tedy ani nic nemohlo být zastupiteli stanoveno, jelikož podklady k novému územnímu plánu ještě neexistují.

60. Navrhovatelé by chtěli zároveň upozornit na skutečnost, že Obec sousedí s průmyslovou zónou statutárního města Kladno, na kterou přímo navazuje. Tato skutečnost již od počátku zpochybňuje možnost zachování venkovského charakteru sídla. Namísto toho by se Obec měla zaměřit na zajištění dostatečných kapacit pro bydlení jakožto periferie statutárního města Kladna, což by více vyhovovalo veřejnému zájmu.

Ad nedodržení aktuálně stanovených cílů pro zástavbu území

61. V čl. VI. odst. 5 Stavební uzávěry Obec uvádí, že Obci dostupné záměry na zástavbu území neodpovídají stanoveným cílům. Přitom samotná Obec si stávající územní plán sama schválila, vydala k němu celou řadu souhlasných vyjádření, uzavřela plánovací smlouvy a má k dispozici nespočet stanovisek dotčených orgánů, včetně dvou územních studií (ke kterým Obec vydala kladná stanoviska), které tvrzení obce v odst. 5 vyvracejí. Obec si uvedené informace vymyslela a neuvedla žádné důkazy o jejich pravdivosti, ani posudky, či jiné podklady, z nichž vycházela. Kapacity jsou přitom potvrzené na základě již vydaných pravomocných stavebních povolení na plynovod, vodovod, dešťovou kanalizaci, vedení VN, NN, a vydaném pravomocném stavebním povolením na kanalizaci – lokalita Z3-6, vše v souladu se zákonnými požadavky. Obec se dále ani neobtěžovala uvést ani v čem spočívá rozpor s urbanistickou koncepcí a kde ji nalezneme.

Ad regulativ plochy SV – soulad s územním plánem

62. Dle názoru Obce má být regulativ plochy SV údajně nejednoznačný. Toto není pravdou, protože pro lokalitu, na níž se nachází Nemovitost, má kladné vyjádření jak od Obce, tak orgánu územního plánování a územní studie a toto území byly vypracovány a zaregistrovány, což lze ověřit na následující webové adrese: https://eupc.uur.cz/ilas?orpNazev=Kladno&nazevDokumentace=přítočno.

Ad kapacity technické infrastruktury

63. Lokalita Z3-6 má na všechny inženýrské sítě pravomocné stavební povolení, komunikace mají také pravomocné stavební povolení.

Ad chybějící plánovací smlouva

64. Obec v odůvodnění nepravdivě tvrdla, že ve vztahu k lokalitě Z03-Z06, pod níž spadá Nemovitost, není uzavřena plánovací smlouva. Plánovací smlouvy k Nemovitosti byly uzavřeny dokonce dvě, kdy se první z nich týká režimu vybudování, financování a předávaní technické infrastruktury v lokalitě Z03-Z06 a druhá se týká úplatného rozšíření ČOV Dolany o 300 EV, kterou navrhovatel 1 podepsal s Mikroregionem Lidického potoka a Obcí.

Důkaz: Plánovací a darovací smlouva - Mikroregion údolí Lidického Potoka -Příloha A20-

Smlouva o vybudování dopravní a technické infrastruktury -Příloha A21-

65. Toto tvrzení bylo opraveno v rámci námitky č. 17, i přestože námitce nebylo vyhověno, což bylo rozvedeno již výše v bodě 43. Odůvodnění OOP však nebylo opraveno dostatečně, jelikož stále uvádí argument hrozící nedostatečné kapacity ČOV, který je v návaznosti na tyto skutečnosti nepravdivý.

Ad občanské vybavení

66. Navrhovatel 1 ve výše uvedené územní studii VP1 zajistila ve spolupráci se svými investičními partnery nákup pozemku parcelní číslo 121/7 o velikosti 22.196 m2 za účelem vybudování parku. Návrh v podobě nového parku byl představen zastupitelstvu, v současné době navrhovatel 1 zpracovává projektovou dokumentaci, která bude opětovně darována Obci.

67. Navrhovatel 1 daroval Obci již dvě projektové dokumentace (v celkové hodnotě 3 mil. Kč) na přístavbu a rozšíření základní školy a na vybudování sportoviště. Autorem návrhu je architektonický ateliér A69 (www.a69.cz), generálním dodavatelem projektové dokumentace pro stavební povolení je MVAtelier s.r.o.

68. Obci byla dokumentace předána na základě předávacího protokolu ze dne 2.5.2022. Následně byla tato dokumentace podána na stavební úřad k zahájení stavebního řízení. Obě stavby mají v současné době pravomocná stavební povolení.

69. Název akce: VELKÉ PŘÍTOČNO NOVOSTAVBA TĚLOCVIČNY SE ZÁZEMÍM, Žádost o vydání společného povolení dne 30.12.2021, Tělocvična, č. j. OV/5762/21-2/Hoř, Investor: Obec Velké Přítočno.

70. Název akce: VELKÉ PŘÍTOČNO PŘÍSTAVBA ZÁKLADNÍ ŠKOLY. Žádost o vydání společného povolení dne 30.12.2021, Škola, č. j.: OV/5761/21-2/Hoř, Investor: Obec Velké Přítočno.

71. Obec tedy tvrdí, že nemá dostatečnou kapacitu ve škole, ale navrhovatel 1 ve spolupráci se svými investičními partnery jí prokazatelně zajistily architektonickou studii, projekt pro stavební povolení na rozšíření školy, tak aby v obci mohly fungovat oba stupně ZŠ, i samotné stavební povolení. Stejným způsobem byl zajištěn také projekt výstavby tělocvičny s dalším zázemím pro sport. Obec navíc má dostatečné prostředky na realizaci těchto stavebních záměrů, jelikož prodala pozemky navrhovateli 2, na které nyní hodlá uvalit Stavební uzávěru.

Ad nový územní plán

72. V čl. VI. odst. 9 Stavební uzávěry Obec uvádí, o čem bude při zadávání nového ÚP rozhodovat, když pořízení nového územního plánu již zadalo a o ničem takovém nerozhodovalo.

Ad zvýšení počtu obyvatel obce

73. Obec v čl. VI. odst. 15 a 16 Stavební uzávěry spekuluje o tom, jaké dopady bude mít případné zvýšení počtu obyvatel v důsledku nového územního plánu. Přitom tyto skutečnosti byly řádně posouzeny v rámci přijetí stávajícího územního plánu, v územních studiích a dalších podkladech připravovaných navrhovatelem 1 a dalšími společnostmi realizujících na území Obce své investiční projekty. Ze strany Obce se jedná jen o obecné a prázdné argumenty bez doložení jejich relevance, jelikož jsou ve všech doposud pořízených a pořizovaných odborných dokumentech dopady na zvýšení počtu obyvatel řádně zohledňovány. Naopak Obec své aktuální spekulace nijak nedokládá a neuvádí, z jakých analytických podkladů a aktuálních informací vychází, dále neuvádí, kdy a kým byly případné podklady vyhotoveny, či ověřeny a nenechala do nich nikoho včetně dotčené veřejnosti nahlédnout. Obec neuvedla konkrétní čísla, z nichž vychází, ani jiné výpočty podkládající uvedené problémy.

Opětovně uvádíme, že navrhovatelé, kteří v Obci realizují své projekty výstavby, přispívají finančními částkami na konkrétní řešení uvedených problémů, o jejichž existenci v uváděné podobě pochybujeme. Rozvoj obce je přirozený proces, kdy má obec povinnost postarat se o nové obyvatele, s jejichž příbytkem souhlasila v současném územním plánu a není myslitelné, aby se všechna občanská vybavenost řešila dopředu, kdy obec nikdy nebude mít jistou záruku, že budou projekty vystaveny a hrozilo by tak, že se vystavěné objekty nikdy nevyužijí.

Ad prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury

74. Prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury uvedené čl. VI. odst. 17 a 18 Stavební uzávěry již dávno proběhlo a odkazujeme na něj výše. Skutečnost, že se Obec bude muset postarat o nové občany, se nedá považovat za změnu, či novou rozhodnou skutečnost a Obec s tím musela počítat již od začátku změny územního plánu, a proto také spolupracovala na projektech výstavby a inkasovala nemalé finanční zisky (kupní cena ve výši 50.294.920,- Kč). Vybudování další infrastruktury a občanské vybavenosti (která je navíc v procesu realizace, přípravy či ji lze zajistit) není rozhodně důvodem pro vydání stavební uzávěry na pozemcích, které s vybudováním nesouvisí.

Ad prověření koncepce nového územního plánu

75. Z posledního odstavce čl. VI Stavební uzávěry vyplývá dle našeho názoru jediný relevantní důvod, pro který zastupitelé rozhodli o zadání Stavební uzávěry a to, že: *„Aby nebylo prověření koncepce nyní pořizovaného nového Územního plánu Velké Přítočno znemožněna probíhající výstavbou v zastavitelných plochách Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezených v platném ÚP Velké Přítočno, je vydávána tato dočasná stavební uzávěra.*“. Obec tedy fakticky uznává, že nemá žádnou koncepci, koncepce bude teprve fakticky vytvářena a teprve následně prověřována. Žádná koncepce nového územního plánu nebyla ze strany Obce doposud předložena (ani na jednání zastupitelstva dne 13.12.2023) a neexistuje tedy žádný objektivní podklad, na základě, kterého by mohlo být možné opodstatněnost a legálnost vydání Stavební uzávěry posoudit. Obec postupuje zcela chaoticky, kdy nerespektuje odborná vyjádření a stávající územní plán, který byl přijat při zohlednění stanovisek veškerých dotčených orgánů a bez objektivních podkladů žádá Stavební uzávěrou fakticky o nerespektování těchto odborných stanovisek a územního plánu. Zavádí tedy do oblasti územního plánování a vydávání územních opatření

jako správních aktů podléhajících určitým zákonem stanoveným pravidlům chaos, diskriminaci a libovůli.

76. K poslednímu odstavci v čl. VI. návrhu Stavební uzávěry jsme nuceni opakovaně připomenout, že Stavební uzávěra neslouží k úkonům jako je prověření koncepce pořizování nového územního plánu, ale měla by reagovat transparentně a koncepčně na objektivní zjištění, dlouhodobé potřeby a nepředstavovat projev subjektivní libovůli s cílem poškodit a diskriminovat konkrétní subjekty, jelikož by následně byla v rámci soudních přezkumů zrušena a vedla by pouze poškození cílů územního plánování uložených zákonem a judikaturou.

77. Z výše uvedeného je zřejmé, že OOP bylo přinejmenším v řadě svých částí vypracováno účelově. OOP a jeho obsah je mířeno skoro výhradně na pozemky navrhovatelů, jejich investičních partnerů a přilehlých pozemků. Žádný z fiktivních problémů s uplatňováním územního plánu nebyl Obcí vznesen do okamžiku, než došlo k politické obměně zastupitelstva, které účelově jedná k libovůli jednotlivých fyzických osob, které pouze ze soukromých důvodů s plánovanými projekty výstavby nesouhlasí. Tuto skutečnost dokládá např. stanovisko Obce ze dne 24.10.2022, které tvoří Přílohu A10 tohoto návrhu, když v něm Obec uvádí, že stavba bytových domů je v souladu s platným územním plánem Obce.

78. Jak k libovůli uvádí Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí 1 Ao 1/2009-120. „***Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a 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)... …Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.***“

79. Současně z výše uvedeného rozhodnutí NSS vyplývá, že při zásahu do vlastnického práva je nutné zkoumat existenci legitimního důvod a poté, zda je zásah v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Jak již bylo rozvedeno výše, tak jsou navrhovatelé přesvědčení, že Obec nemá k vydání Stavební uzávěry legitimní důvod a zároveň postupuje diskriminačně a libovolně, a tudíž je OOP již na základě těchto skutečností nezákonné a není potřeba zkoumat jeho proporcionalitu či subsidiaritu. Pokud by soud shledal legitimní důvod tohoto zásahu ve formě Stavební uzávěry, tak by musel přejít ke zkoumání jeho proporcionality a subsidiarity.

80. Navrhovatelé by proto chtěli také Stavební uzávěře vytknout, že by nemohla být shledána proporcionální, neboť nezasahuje v nezbytně nutné míře. Neboť jak je uvedeno ve shrnutí na straně 7 Návrhu zprávy o uplatňování ÚP: „*Územní plán v koncepci rozvoje území předpokládá rozvoj bydlení v zastavitelných plochách Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06 (dále též lokalita 1), Z12 (lokalita 2) a Z28 (lokalita 3) o celkové rozloze 18,2 ha s tím, že jsou určeny pro 152 RD s cca 319 obyvateli při předpokládané obložnosti 2,1ob/domácnost, což je nepravděpodobný předpoklad. Dle údajů ČSÚ pro rok 2001 (SLBD) připadalo v RD 2,69 osob/bj, průměrně v ČR v roce 2021 2,3 osob/1 obydlený byt“.* Stavební uzávěry, tak nemusela nezbytně nutně zakazovat i v souladu se svým nezákonným odůvodněním výstavbu v lokalitě Z28, jelikož navrhovatel 2 zde plánuje výstavbu pouze 136 RD, což by znamenalo nárůst o cca 365 obyvatel (RD 2,69 osob/bj), který by byl navíc postupný a rozložený v čase, takže by nemohl Obec zatížit, tak jak uvádí v odůvodnění OOP. Zároveň by samozřejmě došlo k vybudování příslušné

infrastruktury a občanské vybavenosti, konkrétně školy, a tudíž by byla nulitní i zbylá argumentace v odůvodnění OOP.

81. Princip subsidiarity Stavební uzávěry, zde dle navrhovatelů také nebyl naplněn, jelikož Obec mohla s navrhovateli lépe vykomunikovat své potřeby a dojít k vhodnějšímu společnému řešení, které by bylo opravdu ve veřejném zájmu. Z již předchozího jednání navrhovatelů s Obci je seznatelná jejich ochota upravit projekt dle reálných potřeb Obce a výstavby související infrastruktury či občanské vybavenosti. Volba řešení údajného problému Stavební uzávěrou je v důsledku proti veřejnému zájmu, jelikož Obec bude vystavena riziku uhradit navrhovatelům náhradu za změnu území dle § 102 stavebního zákona a současně může odradit navrhovatele od výstavby a zapříčinit, tak ztrátu značného zvýšení příjmu pro Obec a současně zhoršit problém bytové nouze, který se v současnosti vyskytuje v České republice.

VI.

Právní stanovisko KGS legal s.r.o.

82. Obec opírá svou argumentaci, kterou použila jako podklad pro rozhodnutí o námitkách proti stavební uzávěře, o jediný odborný zdroj, kterým je „*Stanovisko k rizikům spojeným s vydáním územního opatření o stavební uzávěře v obce Velké Přítočno*“, ze dne 9.7.2024 (dále jen „**Stanovisko**“), které zpracovala společnost **KGS legal s.r.o., advokátní kancelář**, se sídlem Národní 416/37, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 95 525 (dále jen „**Zpracovatel**“). Jedná se o jediné odborné stanovisko, které si Obec nechala v této věci vypracovat, přesto, že námitky a připomínky, které ji byly ve věci předkládány, mířily ke zcela opačnému závěru než Stanovisko. Dle názoru Navrhovatelů by měla Obec v případě, kdy na vydání stavební uzávěry závisí naléhavé zájmy jak Obce, tak i jiných subjektů, nechat vypracovat kromě Stanoviska alespoň jedno revizní stanovisko nezávislým právním poradcem, které by mohlo vyvrátit případné pochybnosti o účelovosti a jednostrannosti Stanoviska. To samozřejmě nic nemění na tom, že územního plánování není čistě jen o „právním posouzení“, ale jedná se o komplexní posouzení všech zájmů v dotčeném území, které vyžaduje posouzení celé řady odborných otázek, přičemž právní hledisko je jen otázkou dodržení zákonnosti formálního procesu, avšak nelze jej použít na posuzování odborných otázek spojených s územním plánováním a zásahem do vlastnických práv stavební uzávěrou.

Důkaz: Stanovisko KGS Legal -Příloha A22-

83. Podle názoru navrhovatelů není pouhé Stanovisko způsobilým podkladem pro rozhodování o vydání nového územního plánu, potažmo opatření o stavební uzávěře. Pouze ve spojení s dalšími relevantními odbornými stanovisky může tvořit odborné odůvodnění pro zásah do vlastnických práv, na základě kterého může Obec učinit informované rozhodnutí při územním plánováním a vydání stavební uzávěry. O tento případ se však v případě vydání Stavební uzávěry nejedná. Z odpovědi na žádost o poskytnutí informací je jasně patrné, že Obec neměla dostatek relevantních informací pro to, aby mohla vydat způsobilé a zákonné rozhodnutí o vydání územního opatření o stavební uzávěře. Obec by měla vycházet z řady relevantních stanovisek dotčených orgánů, které by získala, kdyby řádně plnila povinnosti spojené s pravidelným vypracování zprávy o uplatňování územního plánu a kdyby přihlédla ke všem stanoviskům dotčených orgánů, které měla k dispozici.

84. Navrhovatelé by se tímto chtěli vyhradit proti některým pasážím z částí IV. – VI. Stanoviska. Navrhovatelé mají za to, že Zpracovatel došel ve svém Stanovisku k řadě mylných závěrů, které dovedly Obec k tomu, že jednala v procesu změny územního plánu a související stavební uzávěry v rozporu se zákonem a některá usnesení zastupitelstva včetně toho o vydání Stavební uzávěry jsou v důsledku toho v rozporu se zákonem. Stanovisko v řadě případů nereflektuje

všechny okolnosti týkající se procesu vydání Stavební uzávěry, účelově se soustředí pouze na dílčí problematiku a nereflektuje, ani se nijak nezaobírá právním názorem navrhovatelů, ačkoli byl Zpracovateli v době vyhotovení Stanoviska dobře znám.

85. Ve Stanovisku není žádným způsobem reflektována hierarchie, která je stanovena pro přijímání nového územního plánu, případně jeho změny a posloupnost jednotlivých kroků, které mají návrhu na vydání nového územního plánu tedy i územního opatření o stavební uzávěře předcházet. Zpráva o uplatňování územního plánu musí v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 zákonitě předcházet návrhu nového územního plánu, pokud se Obec, tak jak tomu bylo i v tomto případě, rozhodla potřebnost nového územního plánu odůvodnit právě závěry zprávy o uplatňování územního plánu. Obec tedy měla ze všeho nejdříve rozhodnout o zpracování zprávy o uplatňování územního plánu. Až poté, co je zpráva náležitě projednána s veřejností a účinně schválena zastupitelstvem, jsou její závěry právně relevantní. Až v tu chvíli je možno závěry zprávy považovat za směrodatné a vyvozovat z nich další důsledky ve vztahu k územnímu plánování. Před schválením zprávy o uplatňování územního plánu by tak vůbec nemělo být rozhodováno o pořízení nového územního plánu, nebo snad dokonce o vydání stavební uzávěry, neboť před jejím schválením nemá Obec v ruce žádný veřejně dostupný a transparentní dokument, nebo jiný podnět, který by obsahoval odborné a objektivní odůvodnění potřeby nového územního plánu.

86. Jak ostatně uvádí ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, které Zpracovatel sám cituje, by měla být zpráva nejdříve projednána, poté schválena dle § 47 odst. 5 stavebního zákona a až následně je na základě požadavku uvedeného ve zprávě možné zpracovat nový návrh územního plánu. Toto zcela jasné ustanovení stavebního zákona by nemělo být překlenováno žádnými abstraktními výklady, které narušují právní jistotu a vkládají obcím do rukou daleko větší pravomoc, než jim zákon zamýšlel svěřit.

87. Z usnesení zastupitelstva č. 4/2023/12 je přitom evidentní, že výše uvedený postup nebyl dodržena. V ten samý moment a bez jakéhokoli odůvodnění, a navíc v neodpovídajícím pořadí, bylo schváleno 1. pořízení nového územního plánu, až následně 2. zpracování zprávy o uplatňování územního plánu, načež následovalo usnesení č. 5/2023/12, který byl schválen záměr pořízení územního opatření o stavební uzávěře. Z uvedené posloupnosti kroků zastupitelstva Obce, která neodpovídá zákonným předpokladům a absence odůvodnění těchto nelogických kroků, je naprosto jasné, že zastupitelstvo Obce nemělo ve chvíli vydání výše uvedených usnesení žádné relevantní podklady pro své rozhodování a rozhodovalo pouze na základě libovůle jednotlivých členů.

88. Ze Stanoviska není zřejmé, z čeho Zpracovatel usuzuje, že *„Zpráva se logicky a srozumitelně věnuje Územnímu Plánu, Změně 1, Změně 2, přičemž důsledně sleduje jeho konzistentnost s ohledem na provedené změny.“*[2] Jaké kvalifikační metody Zpracovatel použil, aby něco takového mohl o zprávě tvrdit, zejména když žádná zpráva neexistuje, ale pouze návrh bez jakéhokoli projednání s dotčenými orgány? Přestože Obec dovodila potřebu nového územního plánu, je obsah návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Obce zcela nekompletní a účelově se zaměřuje pouze na oblasti, jichž se týká vydání Stavební uzávěry. Zpráva nevychází z žádných relevantních odborných stanovisek, průzkumů ani studií. Zpracovatel tak pouze proklamuje závěry, které vyžadují odborné posouzení, aniž by je jakkoli odůvodnil.

89. Návrh zprávy o uplatňování územního plánu, z nějž jsou podle názoru Zpracovatele patrné požadavky, které zakládají odůvodněnost vydání opatření o stavební uzávěře, byl vyvěšen na úřední desce Obce až téměř 5 měsíců poté, co bylo zastupitelstvem rozhodnuto o záměru

[2]Odst. 52 Stanoviska

pořídit územní opatření o stavební uzávěře a byl vyvěšen její návrh k podání námitek. Stavební uzávěra tak byla vydána bez toho, aniž by zpráva byla řádně projednána a schválena zastupitelstvem.

90. Zpráva dosud nebyla schválena a námitky k jejímu návrhu nebyly dosud vypořádány. Přesto podle Zpracovatele tvoří způsobilý podklad pro vydání územního opatření o stavební uzávěře. S takovým závěrem nelze v žádném případě souhlasit.

91. Zpracovatel ve svém Stanovisku odkazuje na kapitolu 8 zprávy o uplatňování územního plánu Obce, která obsahuje „VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU“. Vedle možné účelovosti takového tvrzení je nutné opět zmínit, že zastupitelstvo Obce rozhodlo o pořízení nového územního plánu o mnoho dříve, než vůbec mělo k dispozici uvedené vyhodnocení, které je obsaženo v neschválené a nikým neprojednané zprávě.

92. Zpracovatel stejně jako Obec nevykládají ustanovení stavebního zákona v širších souvislostech a v rámcích jeho systematické koncepce. Ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, které určuje povinnost pořizovatele předložit nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období, neobsahuje uvedenou čtyřletou lhůtu samoúčelně. Obec ani Zpracovatel si nemohou vybírat, jaké ustanovení zákona budou dodržovat a jaké ne, aniž by se tímto neudržitelným přístupem nevystavili riziku nezákonnosti rozhodnutí zastupitelstva Obce. Uvedené ustanovení má zaručit transparentnost, odbornost a začlenění dotčených orgánů v rámci územního plánování obce. Jedná se o objektivní nástroj, kterým lze předejít libovůli obcí. Obec však pravidelnou zprávu nezpracovala, bez jakýchkoli podkladů a odůvodnění rozhodla o pořízení nového územního plánu a záměru vydat stavební uzávěru, přičemž si tato rozhodnutí nechala potvrdit později vypracovanou zprávou, která se vzhledem k okolnostem může jevit jako účelová.

93. Veřejná vyhláška s návrhem Stavební uzávěry byla vyvěšena dne 25.1.2024, tedy více než tři měsíce předtím, než byl zveřejněn pouhý návrh zprávy o uplatňování územního plánu Obce, který podle názoru Obce a Zpracovatel ve svém Stanovisku odůvodňuje skutečnost, že bylo řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře vůbec zahájeno.

94. Navrhovatelé nemohou než nesouhlasit s tím, že špatně určenou lhůtou pro podání námitek (nikoli připomínek, jak chybně uvádí Stanovisko[3]) nebyla dotčena práva osob oprávněných námitky podat. Podle názoru navrhovatelů byla dotčena práva 10 podílových vlastníků dotčených pozemků s parc. č. 121/4, 121/5, 121/82, vše zapsáno na LV 626, k. ú. Velké Přítočno, jmenovitě **Adamec David Bc.**, bytem Bohušovická 230/12, Střížkov, 19000 Praha 9, **Brhel Tomáš**, bytem č. ev. 252, 27101 Nové Strašecí, **Buček Petr**, bytem Jos. Černohorského 2252, 27201 Kladno, **Galuška Vladimír JUDr.**, bytem Sluneční 282, 27351 Velké Přítočno, **Kozák Evžen Ing.**, bytem č. p. 29, 29411 Koryta, **Kozák Karel Mgr.**, bytem Pod Oborou 876, 29306 Kosmonosy, **Nosek Josef Mgr.**, bytem Na Ježově 341, 25166 Mirošovice, **Novák Vratislav Ing.**, bytem U druhé baterie 1049/47, Břevnov, 16200 Praha 6, **Paulišin Pavel**, bytem Zelená 2001/21, Dejvice, 16000 Praha 6, **Pechlát Vít Ing. MBA**, bytem Heydukova 505/3, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice. Vada podání spoluvlastníků, viz rozhodnutí o námitce 3 a 4 spočívala v tom, že spoluvlastníci nestihli všechny své podpisy náležitě ověřit a připojit k listině. Ovlivněni Obcí uvedenou skutečností, že lhůta pro podání námitek končí již 26.2.2024, uvedení podíloví spoluvlastníci dotčených pozemků nabyli domnění, že není v jejich silách k námitkám své podpisy připojit v požadované formě včas. Pouze a jedině z tohoto důvodu byly jejich námitky zamítnuty. Kdyby měli za to, že je lhůta delší, měli by dostatek času

[3]Odst. 59 Stanoviska

na to, obstarat a připojit podpisy v náležité formě. Dle názoru navrhovatelů představuje takový důsledek špatně uvedené lhůty na veřejné vyhlášce o zahájení řízení o návrhu Stavební uzávěry přímý a neomluvitelný zásah do ústavně zaručeného práva uvedených spoluvlastníků na ochranu vlastnictví, podílení se na místní samosprávě a procesní ochranu a rovnost. Samotná tato skutečnost zakládá nenapravitelnou vadu, kterou je Stavební uzávěra stižena, její nezákonnost a důvod, aby byla soudem zrušena.

95. Co se týče Zpracovatelem použití judikatury k odůvodnění svých záměrů o dle názoru Navrhovatelů faktické absolutní libovůli v rámci územního plánování a stavební uzávěry, pak je dle názoru Navrhovatelů zřejmé, že vykládá rozsudek NSS č.j. 8 As 251/21-91 ze dne 21.2.2023 v rozporu s jeho smyslem a účelem. Nejvyšší správní soud zde uvádí, že je nutné vycházet z aktuální fáze přípravy územní plánovací dokumentace. V době schválení návrhu Stavební uzávěry však nebyl ani předložen návrh nového územního plánu a zpráva o uplatňování předchozího územního plánu Obce dosud nebyla schválena. Nehledě na to, že zastupitelstvo Obce o záměru Stavební uzávěru vydat rozhodlo bez toho, aniž by mělo k dispozici územně plánovací dokumentaci v jakékoli fázi, včetně rozhodnutí o „*3. Projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno dle ustanovení § 98 a § 99 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon tak,* ***aby opatření o stavební uzávěře mohlo být vydáno v nejbližším možném termínu***“. To poukazuje na libovůli Obce, která byla bez jakýchkoli objektivních podkladu Stavební uzávěru vydat. Podle navrhovatelů je tak prokázáno, že všechny části procesu vydání Stavební uzávěry již od usnesení zastupitelstva Obce č. 4/2023/12 neodpovídali aktuálnímu stavu a fázi přípravy územně plánovací dokumentace.

96. V rozsudku NSS č.j. 8 As 251/21-91 ze dne 21.2.2023 se uvádí, že soud nespatřuje v pochybení v tom, že krajský soud při přezkoumávání důvodů pro vydání stavební uzávěry vycházel také z návrhu zprávy o uplatňování územního plánu. Je rozdíl, z jakých dokumentů může při posuzování důvodů pro vydání stavební uzávěry vycházet obec a z jakých krajský soud, o němž NSS hovoří. V citovaném případu byl však návrh zprávy o uplatňování územního plánu pouze jedním z mnoha dokumentů pro posuzování důvodů pro vydání stavební uzávěry (viz slovo také) a nikoli jediným argumentem, čímž se liší od tohoto řízení. NSS i pouhý návrh zprávy sice považuje za relevantní, ale pouze v souvislosti s dalšími kroky obce, směřující k pořízení nového územního plánu. Obec však postupovala zcela opačně a do zvolení nového zastupitelstva všechny její kroky směřovaly k využití zasažených území podle dosavadního územního plánu. Dále NSS uvádí, že význam může mít i návrh zprávy o uplatňování územního plánu, o který obec opírá rozhodnutí o pořízení nové územně plánovací dokumentace. Jelikož však rozhodnutí o pořízení nového územního plánu Obce předcházelo návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, je zřejmé, že se jedná o dva naprosto odlišné případy. I NSS pouze uvádí, že návrh zprávy může „mít význam“, nikoli, že může být jediným podkladem, navíc v situaci, kdy se rozhodnutí o pořízení nového územního plánu Obce o návrh zprávy neopírá, a dokonce s ním nemá žádnou souvislost.

97. Pokud, jak je uvedeno v odst. 69 Stanoviska, Obec s vydáním návrhu nového územního plánu vyčkává na schválení zprávy o uplatňování územního plánu zastupitelstvem, tím spíše měla Obec vyčkat na její schválení v případě vydání Stavební uzávěry, která je přímým zásahem do vlastnického práva dotčených vlastníků a zmíněné vyčkávání je znakem toho, že i sama Obec má pochybnosti o závěrech návrhu a raději čeká na to, jak budou vypořádány námitky. Stanovisko se rozdílem v přístupu ke Stavební uzávěře a novému územnímu plánu nikterak nezabývá, ačkoli se jedná o relevantní a na první pohled zřejmý nesoulad. Zpracovatel pouze sám uvádí ničím neodůvodněnou proklamaci, že problematika skokového nárůstu obyvatel je

silným tématem., která při schválení záměru vydání Stavební uzávěry ani nebyla Zastupitelům Obce zřejmá.

98. Co se týče závazků Obce, tak se Obec sice přímo nezavázala podporovat, potažmo nebránit vybudování projektů výstavby navrhovateli, avšak její jednání by nemělo jít proti smyslu a účelu uzavřených smluv. Stanovisko opomíjí legitimní očekávání navrhovatelů, které z jednání Obce vyplynulo. Zastupitelům Obce musí být zcela jasné, že technická infrastruktura na uvedených pozemcích není budována samoúčelně, nýbrž s cílem vybudovat na smluvených území projekty výstavby. Jestliže Obec věděla o údajném riziku nárůstu obyvatel již v dobu uzavírání uvedených smluv s navrhovateli, musela také vědět o tom, že bude chtít tuto skutečnost změnit. Pokud by takto Obec opravdu jednala, mohlo by se jednání Obce jevit jako podvodné, kdy zamlčela podstatné skutečnosti a uvedla navrhovatele v omyl, že budou moci na pozemcích vybudovat své projekty. Ze studie A69 je pak rozsah počtu obyvatel plánované výstavby zcela zřejmý a Obec vstoupila s navrhovateli do závazku s detailní znalostí rozsahu plánovaného projektu. Nynější jednání Obce, která je navíc veřejnoprávním subjektem, je tedy zcela jednoznačně v rozporu s dobrými mravy s všemi z toho vyplývajícími důsledky a odpovědností za vzniklé škody.

99. Zpracovatel v odst. 84 Stanoviska neodůvodnil, z čeho usuzuje, že měli navrhovatelé k naplnění záměru předjímaném Smlouvou Z 28 dostatek času. Zpracovateli je známo, že musela být zpracována studie, dohodnuta koupě pozemku, a navíc projekt výstavby na ploše Z28 spadá pod posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, což předpokládá proces trvající déle než běžný záměr a doba trvání příprav v délce pěti let tak není nic neobvyklého. Vzhledem k výše uvedeným rozhodnutím nelze říci, že by navrhovatelé o realizaci svých projektů nerealizovali.

100. Závěrem navrhovatelé uvádí, že vzhledem k výše uvedenému, nepovažují Stanovisko za podklad, který by byl způsobilý sám odůvodnit oprávněnost vydání Stavební uzávěry. Naopak z jeho existence je zřejmé, že se jedná o jediný odborný dokument, který měla Obec k dispozici, avšak s ohledem na závažnost dopadů Stavební uzávěry nepochybně zcela nedostatečný s ohledem na jeho formální „procesní“ charakter, který jen účelově vykládá několik judikátů tak, aby odůvodnily to, že by Obec neměla být v rámci vydání Stavební uzávěry fakticky limitována žádnými odbornými hledisky a neměla by být povinna postupovat v souladu s cíli a záměry územního plánování. Zpracovatel proto ve svém důsledku ve Stanovisku dochází dle názoru navrhovatelů k chybným závěrům, které mají za následek to, že Obec byla ujištěna o správnosti svých postupů, které nejsou v souladu se zákonem a na základě toho vydala Stavební uzávěru.

VII.

Návrh

101. Na základě shora uvedeného navrhovatelé navrhují, aby výše nadepsaný soud vydal následující

r o z s u de k:

I. Opatření obecné povahy obce Velké Přítočno č. 01/2024, kterým se vydává Územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01-Z06, Z12, a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno ze dne 22.7.2024, č.j. OUVP-337/2024 se r u š í.

II. Odpůrce je povinen nahradit navrhovatelům náhradu nákladů řízení do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce navrhovatelů.

S úctou

JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D.

Digitálně podepsal JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D.
Datum: 2024.08.21 10:24:15 +02'00'

Nové Přítočno s.r.o.
i.s. JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D., advokát

JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D.

Digitálně podepsal JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D.
Datum: 2024.08.21 10:24:24 +02'00'

SAB Development a.s.
i.s. JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D., advokát