

Krajský soud v Praze

náměstí Kinských 234/5,

150 75 Praha 5

V Praze, dne 29. 5. 2020

Navrhovatel A: Impresa Prague spol. s r.o., IČO: 24242659,
se sídlem Vyšehradská 1269/29, Nové Město, 128 00 Praha 2

Navrhovatel B: Daniel Urban, nar. 27. 9. 1970,
bytem Konstantinova 1495/42, Chodov, 149 00 Praha 4

práv. zast.: *JUDr. Petr Plavec, Ph.D., advokát se sídlem Na Zábradlí 205/1, 110 00, Praha 1,*

Odpůrce: Obec Přešimasy, IČO: 00235652,
se sídlem Jana Čermáka 80, 28201 Přešimasy

NÁVRH NA ZRUŠENÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

PODÁNO ELEKTRONICKY

Příloha:

- plná moc Navrhovatele A a Navrhovatele B
- potvrzení o plátcí DPH
- dále dle textu

I.

1. Navrhovatel A je společností zabývající se developerskou činností, mimo jiné i v lokalitě Přišimasy - Kbelka. Odpůrce je obec, v jejímž katastrálním území se developerský projekt žalobce nachází.

K důkazu:

- výpis za ARES odpůrce

2. Navrhovatel A je vlastníkem pozemků parc. č. 354/16, 354/31, 354/32, 354/55, 354/56, vše v kat. území Přišimasy (vše dotčeno stavební uzávěrou).
3. Navrhovatel B je vlastníkem pozemku parc. č. 354/22 v kat. území Přišimasy (dotčen stavební uzávěrou).

II.

Navrhovatel A

4. Navrhovatel A a odpůrce dne **11. 6. 2018** uzavřeli plánovací smlouvu pro lokalitu „Přišimasy Kbelka“, ve které navrhovatel A, jako developer, definoval svůj developerský záměr a související práce, a zavázal se odpůrci poskytnout poměrně značný finanční příspěvek za součinnost odpůrce při realizaci tohoto developerského projektu, a odpůrce se zavázal k tomu, že bude tento developerský záměr podporovat (dále jen „**plánovací smlouva**“). Text smlouvy připravil právní zástupce odpůrce. Dále v této části II bude jako navrhovatel vždy míněn Navrhovatel A.
5. Celý dlouholetý proces, kdy bylo s žalovanou ještě předchozím developerem domluveno zastavení pozemků před rokem 2017, spočívající zejména ve změně územního plánu obce změnou územního plánu č. 2, vyústil v přijetí regulačního plánu pro lokalitu Kbelka, který nahrazuje v rozsahu vedení inženýrských sítí územní rozhodnutí (dále jen „**regulační plán**“). V tomto případě regulační plán **nahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb technické infrastruktury, inženýrských sítí a dělení parcel**, zároveň i upřesňuje zastavitelnost lokality. Rozsah lokality je znázorněn přímo v regulačním plánu, současně tvoří přílohu této žaloby.
6. Odpůrce v plánovací smlouvě v čl. II uvádí, že „výslovně souhlasí se stavbou veřejné infrastruktury a stavebního záměru žalobce na pozemcích“ a současně, že „obec jako vlastník provozně souvisejícího vodovodu a kanalizace bude souhlasit s napojením vodovodu, dešťové a splaškové kanalizace“, kdy dokonce odpůrce předmětnou smlouvu sjednal rovnou jako smlouvu o napojení provozně souvisejících vodovodů podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. Odpůrce současně v cit. článku plánovací smlouvy výslovně potvrdil, že je zajištěno kvalitní a plynulé provozování vodovodu a kanalizace, a to i s ohledem k tomu, že odpůrce měl po celou dobu jednání o uzavření smlouvy k dispozici projektovou dokumentaci. V rámci regulačního plánu je nakládání s vodou řešeno komplexně, jsou umísťována vodní díla a zejména bylo odpůrcem schváleno **dodávání vody do lokality dimenzované na 64 rodinných domů o 4 obyvatelích**, tj. 33,92 m³/d.

Tyto okolnosti jsou dle názoru navrhovatele zcela zásadní pro posouzení důvodnosti tohoto návrhu.

K důkazu:

- změna územního plánu č. 2
- plánovací smlouva ze dne 11. 6. 2018
- regulační plán pro lokalitu Kbelka
- výpis z KN k rozsahu pozemků v lokalitě Kbelka

7. Navrhovatel po podpisu plánovací smlouvy a nabytí účinnosti regulačního plánu uzavřel příslušné kupní smlouvy, kterými pozemky v lokalitě Přišimasy – Kbelka prodal třetím osobám. Dne **21. 11. 2018** byla navrhovatelem podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu inženýrských sítí v lokalitě. Očekávaný termín vydání stavebního povolení byl nejpozději začátek roku 2019.

K důkazu:

- žádost o vydání stavebního povolení (in eventum včetně kompletní dokumentace)

8. Vzhledem k výše uvedenému obsahu plánovací smlouvy byl navrhovatel mírně řečeno překvapen, když v okamžiku, kdy měl odpůrce vydat souhlasné stanovisko do stavebního řízení, přestal reagovat a stanovisko nevydal. Po mnoha urgencích bylo zjištěno, že problémem je údajný nedostatek vody v obci, a proto odpůrce odmítá vydat souhlas se stavebním povolením vodovodu. V okamžiku kdy už se začalo jevit zdržování stavebního řízení z důvodů údajného nedostatku vody jako dále neprůchodné, vydal odpůrce stavební uzávěru.

K důkazu:

- kompletní emailová komunikace s odpůrcem

9. Stavební uzávěru vydal odpůrce **16. 3. 2020** opatřením obecné povahy č. 1/2020 - územní opatření o stavební uzávěře, kterým odpůrce zakázal na plochách ČOB – plochy bydlení a SOB – plochy smíšené obytné v zastavěném a zastavitelném území obce jakoukoliv stavební činnost (dále jen „**stavební uzávěra**“). Stavební uzávěra se týká území, ohledně kterého uzavřel navrhovatel s odpůrcem plánovací smlouvu a které územní plán a regulační plán vymezuje k zástavbě rodinných domů. Stavební uzávěra má, podle odůvodnění ze strany odpůrce, za účel v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona *zamezit stavební činnosti ve vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo omezeno další využití lokalit bez regulace území, a to v souvislosti s údajnou změnou územního plánu č. 3, která má „mimo jiné řešit upřesnění podmínek využití v území pro plochy s rozdílným využitím tak, aby bylo zabráněno nekontrolované výstavbě rodinných domů o více bytových jednotkách na malých pozemcích,*

a tak by byl ještě více znehodnocen stávající charakter obce. Důvodem je nedostatečná kapacita vodních zdrojů a navyšování počtu bytových jednotek nad rámec vypočtené kapacity dle platné územně plánovací dokumentace dochází k nedostatečné kapacitě pitné vody pro jednotlivé domácnosti. Dalším důvodem je nedostatečná kapacita občanské vybavenosti v obci, především potřeba zajištění dostatečného množství míst ve školních a předškolních zařízeních ve spádové obci, s obdobným negativním vývojem v okolních obcích.

Stavební uzávěra takto zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v plochách ČOB – plochy bydlení a SOB – plochy smíšené obytné do doby, než budou prověřeny a upřesněny podmínky využití území pro výše uvedené plochy.“

10. Vzhledem k tomu, že tyto důvody považoval a považuje navrhovatel za smyšlené a zástupné, podal k návrhu stavební uzávěry navrhovatel následující námítky (převzaty bez dalšího přímého z textu námitek):

10.1. Jak vyplývá z § 171 SpŘ, mohou správní orgány vydávat opatření obecné povahy výhradně v zákonem vymezených věcných oblastech a ke konkretizaci práv a povinností vyplývajících ze zákona. Podle § 97 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře 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, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Uvedené mimo jiné znamená, že se jedná o naprosto výjimečný institut. To v daném případě dle navrhovatele jednoznačně není splněno.

10.2. Návrh stavební uzávěry totiž rozhodně neomezuje stavební činnost v nezbytném rozsahu (tj. v minimálním rozsahu tam, kde je to skutečně nutné), neboť ji omezuje paušálně, v celém zastavitelném území obce, bez ohledu na to, zda by měla či neměla stavební činnost znemožnit budoucí využití území. Návrh stavební uzávěry ani nedefinuje, proč by záměr postavit rodinný dům v lokalitě Kbelka měl ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle údajně připravované územně plánovací dokumentace (o které navíc není vůbec zřejmé, že bude schválena a s jakým obsahem), zejména pokud **územně plánovací dokumentace pro toto území již byla zastupitelstvem schválena a zástavba lokality Kbelka již byla jednou povolena**. Pokud má stavební uzávěra zabránit nekontrolovatelnému rozvoji obce, není jasné, proč by měla zahrnovat i lokalitu Kbelka. V tomto ohledu rozsah stavební uzávěry odporuje právním předpisům i judikatuře správních soudů. Navíc podle vyjádření obce se nový územní plán nemá dotýkat lokality Kbelka, tedy tím spíše odpadá nutnost stavební uzávěry pro dané území vydávat.

10.3. Jestliže odůvodnění návrhu stavební uzávěry uvádí, že „Stavební uzávěra má za účel v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona zamezit stavební činnosti ve vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo omezeno další využití lokalit bez regulace území.“, považuje navrhovatel uvedené za zástupný důvod, odporující jak právním předpisům, tak územně plánovací dokumentaci. K tomu navrhovatel připomíná, že pro dané území **je vydán regulační plán**, který schválilo zastupitelstvo obce, a dalo tedy jasně najevo, že

počítá se zastavěním lokality, a to rodinnými domy či dokonce dvojdomy. Regulace území tedy v případě lokality Kbelka již dávno existuje. Využití území bylo od počátku jasně dané a zastupitelstvo obce tento záměr odsouhlasilo. Na základě schváleného regulačního plánu a na základě existence plánovací smlouvy pak navrhovatel převáděl pozemky na jednotlivé kupující, kteří pozemky kupovali v dobré víře, že je budou moci využít pro stavební činnost; té doby nicméně nemohlo dojít k zastavění těchto pozemků.

- 10.4. Pokud návrh opatření obecné povahy uvádí, že stavební uzávěra se vyhláší „na všech pozemcích, na které nebylo vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení týkající se staveb pro plochy ČOB – plochy bydlení a SOB – plochy smíšené obytné vydané nejpozději v den nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy“, připomíná navrhovatel, že na pozemky v lokalitě Kbelka nebylo vydáno stavební povolení pouze z důvodu, že odpůrce odmítá, aniž by pro to měl důvod, vydat souhlasné stanovisko do stavebního povolení na stavbu páteřních sítí vodovodu. Za této situace, kdy odpůrce fakticky z nejasných důvodů již více než rok bojkotuje zastavění lokality Kbelka, považuje navrhovatel pokus o vydání stavební uzávěry pouze za další obstrukční krok odpůrce, který zcela zásadním způsobem zasahuje do vlastnického práva navrhovatele a jednotlivých kupujících.
- 10.5. Postup odpůrce nelze vnímat jinak než tak, že se za každou cenu pokouší zmařit výstavbu v lokalitě Kbelka, a to ohnutím všech možných institutů právního řádu. I pokud by totiž došlo k odblokování stavebního řízení na stavbu vodovodu, nebudou jednotlivé pozemky právě z důvodu vydané stavební uzávěry zastavitelné.
11. Odpůrce o námitkách „rozhodl“ následovně: Obec potřebuje regulovat výstavbu v obci tak, aby v případě neúměrného zahuštění zastavěného území a zastavitelných ploch nedocházelo k nedostatku pitné vody v jednotlivých domácnostech. Tuto regulaci platná územně plánovací dokumentace neumožňuje, neboť podmínky využití území jsou stanoveny všeobecně a obec a příslušné orgány nejsou schopni zajistit podmínky pohody bydlení pro všechny obyvatele stejně. Podrobná regulace pro jednotlivé objekty na pozemcích není uvedena ani v Regulačním plánu Přišimasy – lokalita Kbelka (dále jen „regulační plán“). V textové části regulačního plánu je formulována možnost využití volně a z popisu nelze jednoznačně stanovit zajištění stejných podmínek i pro lokalitu Kbelka. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití budou upravena a doplněny právě ve Změně č. 3 územního plánu Přišimasy. Upozornění na fakt, že stavební povolení nebylo vydáno z důvodu, že obec, resp. firma Stavokomplet, s. r. o. nedala souhlas s napojením na stávající vodovodní řad, nelze považovat za obstrukce obce v případě stavebního řízení.
12. Takové „odůvodnění“ rozhodnutí o námitkách nejen že je nedostatečné (zcela chybí vypořádání se s vlastním obsahem námitek), ale je také nesmyslné (reaguje na něco, co obsahem námitek vůbec není, a vyhodnocení námitek je natolik obecné a plytké, že vlastně vůbec není zřejmé, co tím chtěl odpůrce vyjádřit) pouze umocňuje nezákonnost celé stavební uzávěry. Proto navrhovateli A nezbyvá, než se domoci spravedlnosti mmj. podáním tohoto návrhu.

K důkazu:

- návrh stavební uzávěry
- námitky ke stavební uzávěře
- text stavební uzávěry – opatření obecné povahy

III.

Navrhovatel B

13. Navrhovatel B je vlastníkem pozemku parc. č. 354/22 v kat. území Příšimasy (dotčen stavební uzávěrou). Tento pozemek je aktuálně nezastavitelný, a to zejména proto, že na pozemku není možné z důvodu stavební uzávěry umístit stavbu rodinného domu. Stavební uzávěrou je tedy zcela zásadně zasahováno do vlastnického práva navrhovatele B.

K důkazu:

- in eventum nabyvacím titulem, komunikací se zájemci

IV.

14. Důvodů pro zrušení stavební uzávěry je dle navrhovatelů více. V rámci přezkumu návrhu na zrušení opatření obecné povahy, jak jej vymezovala a vymezuje judikatura NSS, byl vyvinut tzv. algoritmus (test) soudního přezkumu, skládající se z pěti kroků. Navrhovatel dále v tomto podání poukazuje na porušení jednotlivých kroků.
15. Navrhovatelé primárně upozorňují, že územním opatření (rozhodnutí) o stavební uzávěře musí být specifikováno, na které pozemky se stavební uzávěra vztahuje. Tato specifikace musí být provedena uvedením parcelních čísel pozemků nebo alespoň popisem dotčeného území s popisem jeho hranic; součástí územního opatření (rozhodnutí) o stavební uzávěře musí být i grafická příloha s vyznačením území, na které se stavební uzávěra vztahuje v měřítku požadovaném podzákonnými předpisy. Tyto parametry ovšem stavební uzávěra nemá; grafická příloha pak chybí zcela. Není tedy vůbec patrný rozsah stavební uzávěry – pokud totiž stavební uzávěra uvádí „celé území obce“, je to neurčité, a není jasné, na jaké pozemky se stavební uzávěra vlastně vztahuje. Podle názoru navrhovatelů tedy odpůrce překročil, resp. vůbec nevymezil působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svou pravomoc) a tím zatížil stavební uzávěru takovou vadou, že **je třeba ji zrušit v celém rozsahu** (krok druhý algoritmu přezkumu).
16. Navrhovatelé dále upozorňují, že stavební uzávěra neobstojí ani ve třetím kroku algoritmu přezkumu, tj. zda byla stavební uzávěra přijata v souladu s právními předpisy. Podle § 97 zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“), platí, že „územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, 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.“ Ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona

tedy obsahuje vymezení předpokladů, které jsou zároveň i jedinými dovolenými cíli vydání stavební uzávěry.

17. Prvním předpokladem je, že bylo rozhodnuto o pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny nebo bylo vydáno jiné rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Druhým předpokladem pro vydání územního opatření o stavební uzávěře totiž je, že stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by mohla **ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace**. Třetím a posledním předpokladem pro vydání územního opatření o stavební uzávěře je, že tato stavební uzávěra bude stavební činnost ve vymezeném území omezovat nebo zakazovat pouze **v nezbytném rozsahu**, což je třeba chápat jako podmínku jeho územní a časové úměrnosti.
18. Odpůrce tvrdí, že pořizuje změnu č. 3 územního plánu Přešimasy, o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce údajně dne **23. 9. 2019**. U odpůrce není možné návrh obsahu změny ke dni podání tohoto návrhu územního plánu jakkoliv zjistit, a na jeho internetových stránkách je možné najít jen prakticky nulové informace.
19. Navrhovatelé zjistili obsah návrhu změny č. 3 územního plánu toliko ze zprávy o uplatňování územního plánu Přešimasy ze dne 7. 1. 2020, spis. zn. S-MUCB 74420/2017/OSÚP-Ště, Č.j. MUCB 74826/2017, kde Městský úřad Český Brod – Odbor stavební a územního plánování uvádí, že *„rozvoj zástavby území je zaměřen na stabilizaci a nárůst počtu obyvatel. To předpokládá rozšíření ploch pro bydlení. Rozvojové plochy pro bydlení jsou doplněny plochami zeleně a pásy zeleně. Správní území obce Přešimasy se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha – Metropolitní rozvojová oblast. Není součástí žádné rozvojové osy. V době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Přešimasy v praxi, nejsou známy zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území. V současné době se pořizuje Změna č.3 ÚP Přešimasy, jejímž předmětem je změna funkčního využití pozemku parc. č. 309/6 v k.ú Přešimasy na plochu zeleně a dále prodloužení lhůty stanovené pro pořízení regulačních plánů jednotlivých lokalit v rámci vydaného ÚP Přešimasy, a to do konce roku 2024 se stanovením minimální velikosti stavebního pozemku v ÚP, a to 700 m². Další zastavitelné plochy není potřeba vymezovat, protože nejsou dosud zcela využity.“*

K důkazu:

- zpráva o uplatňování ÚP Přešimasy Městského úřadu Český Brod - Odbor stavební a územního plánování

20. Navrhovatelé zdůrazňují, že **pro lokalitu Kbelka již byl pořízen regulační plán, který využítí území velmi podrobně definuje**. Podle navrhovatelů není možné na straně odpůrce nejprve změnit územní plán tak, aby byla lokalita zastavitelná, podrobně upravit využití území (což navrhovatel A akceptoval) regulačním plánem, následně uzavřít plánovací smlouvu a zavázat se k maximální možné účasti na rozvoji lokality a přijmout za toto částku přes 3 miliony Kč, aby následně byla vydána stavební uzávěra s odkazem na údajnou změnu územního plánu, o které není doloženo, jak a zda by se měla lokalita Kbelka vůbec týkat, neboť podle jediných

dostupných podkladů řeší úplně jiná území v obci a zcela jiné problémy. Ani skutečnost, že nově má být stanovena minimální velikosti stavebního pozemku na 700 m², nemá žádnou relevanci, neboť všechny pozemky v lokalitě Kbelka tuto velikost respektují (takováto velikost byla s odpůrcem domluvena již v rámci pořizování regulačního plánu). Pokud ovšem změna č. 3 územního plánu (bude-li kdy přijata, což je u odpůrce při jeho liknavosti cokoliv řešit dost nejisté, navíc je navrhovatel přesvědčen, že jde pouze o zástěrku) **lokalitu Kbelka vůbec neřeší, tak není možné, aby byla lokalita Kbelka omezena stavební uzávěrou, protože jakýkoliv stavební záměr v lokalitě Kbelka (pokud bude respektovat územní plán, regulační plán a právní předpisy) nemůže za žádných okolností ztížit či znemožnit budoucí využití území podle této změny č. 3 územního plánu.** Pokud by měla být nastavena velikost parcel na 1.000 m², tak ani zde se změna č. 3 územního plánu nemůže dotýkat lokality Kbelka, neboť by tímto způsobem odpůrce brutálně a retroaktivně zasáhl do již provedené parcelace a vlastnických práv navrhovatele B a zcela by popřel důvody a způsob přijetí regulačního plánu (jakož i územního rozhodnutí).

21. Podle názoru navrhovatelů je stavební uzávěra institutem, který má své opodstatnění pro mezidobí, kdy je třeba upravit rozvoj území, které by bez přijetí stavební uzávěry mohlo být využito tak, že by pak v budoucnu přijímaná územně plánovací dokumentace ztratila význam (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2008, č. j. 6 Ao 1/2008-86). To ale není řešený případ.
22. Rozsah a způsob, jakým byla stavební uzávěra přijata, by byl (sice těžko, ale přece) odůvodnitelný, pokud by byl přijímán nový územní plán obce, a bylo by třeba do doby jeho přijetí paušálně omezit stavební činnost. Takto je změna územního plánu bez jakéhokoliv dopadu na lokalitu Kbelka, a v kontextu předchozího jednání obce představuje pouze šikanózní výkon práv odpůrce, který se snaží za každou cenu oddálit či zmařit zastavění lokality Kbelka.
23. Navrhovatelé zejména připomínají, že dne **25. 9. 2019**, tedy 2 dny po tomto údajném schválení pořízení změny územního plánu, adresovala starostka odpůrce, Bc. Šárka Rumanová, navrhovatelé A zprávu „*bohužel nepotvrdila vydatnost vrtu natolik, abychom mohli pustit lokalitu Kbelka*“ a že „*pokud nebudeme mít lokalitu pod smlouvou a budete ji chtít vypovědět, budeme dělat vše proto, abychom zabránili výstavbě*“. V kontextu této zprávy je zřejmé, že se odpůrce rozhodl lokalitu Kbelka „nepustit“, a zřejmě zcela účelově rozhodl o pořízení změny územního plánu tak, aby zabránil projektu vydáním stavební uzávěry a případně i onou změnou územního plánu, což dosud není jasné. Toto údajné pořízení změny územního plánu tedy umožnilo, bez ohledu na jakékoliv racionální důvody, odpůrci dále lokalitu blokovat a bojkotovat, ačkoliv pro to nejsou žádné důvody.
24. Pokud odpůrce uvádí, že je třeba stavební uzávěrou řešit počet jednotek v rodinných domech, je to nesmysl (zejména v lokalitě, kde to plán výslovně připouští rodinné domy o dvou bytových jednotkách), případně jsou pro to jiné instituty. Pokud odpůrce uvádí, že má být stavební uzávěrou řešen nedostatek vody v obci, je to lež, neboť podle finální hydrogeologické zprávy ze dne **19. 12. 2019** bylo potvrzeno zvýšení jímací kapacity vodního zdroje o **0,35l/s**, na to což je v přepočtu **cca 30 m³** denně. Podle přílohy č. 12 vyhlášky č.

120/2011 Sb. pak pro 1 obyvatele rodinných domů platí spotřeba celkem 36 m³ ročně, tj. 0,098 m³ denně. Odpůrce počítá v lokalitě Kbelka s nárůstem obyvatel o cca 190 obyvatel. Spotřeba lokality Kbelka, kterou odpůrce odhaduje, je **18,62 m³ denně**, tedy **prakticky o polovinu této zvýšené jímací kapacity** (zbytek takto zjištěné zvýšené kapacity lze využít pro saturaci spotřeby vody v obci). Vedle toho za rok 2019 nedošlo k žádnému omezení koncových spotřebitelů – obyvatel vody – co do spotřeby vody. Pro lokalitu Kbelka je tedy vody dost a není jediný důvod, proč by stavební uzávěra měla být vydána i v rozsahu lokality Kbelka. Jinými slovy, odůvodnění na straně odpůrce je zcela smyšlené.

K důkazu:

- *finální hydrogeologická zpráva ze dne 19. 12. 2019*

25. Dále navrhovatelé připomínají, že stavební uzávěra je odpůrcem vyhlášena na všech pozemcích, na které nebylo vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení týkající se staveb pro plochy ČOB – plochy bydlení a SOB – plochy smíšené obytné vydané nejpozději v den nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře. Přitom regulační plán, zcela v souladu s právní úpravou, **nahrazuje v plném rozsahu územní rozhodnutí v definovaném rozsahu, a proto nemůže být stavební uzávěra vydána na území, které je tímto regulačním plánem řešeno** (dokonce bylo vydáno i stavební povolení na komunikaci na pozemku parc. č. 354/56).

K důkazu:

- *stavební povolení na komunikaci*

26. Současně navrhovatelé poukazují na vnitřní rozpor stavební uzávěry. Ta se totiž „vyhlašuje na pozemky a stavby, na kterých se budou provádět stavební úpravy, přístavby, nástavby, změny stavby před dokončením, doplňkové stavby či rekonstrukce stávající stavby nebo změny využití, a to v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací,“ tj. na všechny stavby. To jednak přímo zasahuje do stavebního řízení, které navrhovatel A vede, ale zejména neumožňuje zastavět ani jediný pozemek v lokalitě Kbelka, tj. včetně pozemku navrhovatele B. Sám odpůrce uvedl, že jeho cílem je především regulovat počet rodinných domů o více bytových jednotkách (které ovšem na pozemcích v souladu s regulačním plánem a aktuální legislativou mohou vznikat). Pak ale takovéto vymezení stavební uzávěry není „v nezbytném rozsahu“, protože bylo možné stavební uzávěru nastavit jiným způsobem, tak, aby méně zasahovala do oprávněných zájmů vlastníků pozemků v lokalitě Kbelka. Ještě před přijetím stavební uzávěry však některým kupujícím odpůrce selektivně přislíbil udělení výjimky z této stavební uzávěry (zda k tomu skutečně došlo, nemá navrhovatel informace), nicméně to samo o sobě podle názoru navrhovatele popírá smysl takto vydané stavební uzávěry a usvědčuje odpůrce z toho, že stavební uzávěra není vydávána v nezbytném rozsahu. Navrhovatel A je přesvědčen, že odkaz na změnu územního plánu je pouze zástupný, a skutečné důvody pro vydání stavební uzávěry jsou jiné. Odpůrce již od roku 2015 souhlasí se zástavbou lokality Kbelka, proto došlo ke změně územního plánu, došlo k přijetí regulačního

plánu a došlo k podpisu plánovací smlouvy. Prakticky ihned po podpisu plánovací smlouvy a přijetí finančních prostředků ze strany navrhovatele A nicméně odpůrce začal tvrdit, že je v obci údajný nedostatek vody, a začal celou lokalitu bojkotovat a šikanovat navrhovatele skrze stavební řízení a nyní skrze stavební uzávěru. Odpůrce tak zneužil své pravomoci, pokud vydání stavební uzávěry účelově načasoval tak, aby zmařil stavební záměr na pozemcích v lokalitě Kbelka. Podle navrhovatelů nicméně není možné stavební uzávěrou nahrazovat chybějící aktivity orgánů obce ve vztahu k zajištění dalších zdrojů vody; jinými slovy, není možné paušálně zastavit stavební činnost v obci, protože orgány obce nejsou schopny po dobu x let zajistit vodu, která obci údajně chybí. Slovo údajně pak považuje navrhovatel za podstatné, neboť do dnešního dne nebyl odpůrce schopen doložit, jaká je spotřeba vody v obci, a jaký je reálný nátok z vodních zdrojů, a kolik vody má údajně chybět. Takovýto postup odpůrce – jakkoliv je pro něj pohodlnější než pokusit se údajné problémy řešit, pro což ovšem byli zastupitelé zvoleni - nemůže být v právním státě přijatelný. Stavební uzávěra drakonicky zasahuje do vlastnických práv všech vlastníků pozemků v lokalitě Kbelka, vč. navrhovatelů A a B, a to účelově, a v kontextu všeho shora uvedeného tedy stavební uzávěra nemůže obstát ani v testu proporcionality (pátý krok algoritmu přezkumu OOP), **a musí být zrušena v plném rozsahu.**

27. Svým protiprávním postupem tedy odpůrce zkrátil navrhovatele A a B a kupující jednotlivých pozemků ve výkonu vlastnického práva a na veřejném subjektivním právu očekávat, že ze strany orgánů veřejné moci nebude do rozsahu jeho vlastnictví a možností jeho využití protiprávně zasahováno. **Stavební uzávěra je vydána, alespoň co do lokality Kbelka, v rozporu s platnými předpisy, jde o účelové, šikanózní opatření, které nesleduje zákonem předvídanou ochranu veřejných statků, ale soukromé cíle obce, které jsou navíc v rozporu s uzavřenými dohodami i s platnou ÚPD.**
28. Existence stavební uzávěry, resp. její nezrušení, povede k přímým škodám na majetku navrhovatele A, a to dalším odkladem realizace záměru, tak případným odstupováním kupujících pozemků, kteří v souladu s regulačním plánem v lokalitě naprojektovali rodinné domy o dvou bytových jednotkách, a nyní jej nemohou postavit; současně povede i k přímým škodám na majetku navrhovatele B z důvodů zmaření investic.
29. Zastupitelé obce si zřejmě neumí připustit, že výkon veřejné funkce zahrnuje respekt k právům nabytým v dobré víře, službu veřejnosti a hlavně nutnost rozhodovat v souladu s právními předpisy. Pokud to odpůrce nezvládá akceptovat, bude si muset přiznat, že jeho postup způsobil nejen navrhovatelům obrovské škody, ale zejména obci a jejím obyvatelům, a bude muset dokázat vysvětlit obyvatelům obce, proč krátkodobý politický profit vyměnil za rozvoj obce.

IV.

30. Ze všech shora vyložených důvodů navrhovatel navrhuje, aby soud rozhodl následovně:
 - I. **Opatření obecné povahy č. 1/2020 – územní opatření o stavební uzávěře, vydané usnesením zastupitelstva města Píšimasy dne 16. 3. 2020, se zrušuje.**

II. Odpůrce je navrhovateli povinen nahradit náhradu nákladů řízení.

alternativně

I. Opatření obecné povahy č. 1/2020 – územní opatření o stavební uzávěře, vydané usnesením zastupitelstva města Přešimasy dne 16. 3. 2020, se ve vztahu k pozemkům parc. č. 354/16, 354/31, 354/32, 354/55 a 354/56, vše v katastrálním území Přešimasy, dnem právní moci tohoto rozsudku zrušuje.

II. Opatření obecné povahy č. 1/2020 – územní opatření o stavební uzávěře, vydané usnesením zastupitelstva města Přešimasy dne 16. 3. 2020, se ve vztahu k pozemku 354/22 zrušuje.

III. Odpůrce je navrhovateli povinen nahradit náhradu nákladů řízení.

Impresa Prague spol. s r.o.

Daniel Urban