

**Krajskému soudu v Praze**  
Nám. Kinských 234/5  
150 75 Praha 5

24.8.2020

**Ke sp.zn.: 54 A 12/2020**

**Navrhovatelé:**           **A) GREEN WAY DEVELOPMENT s r.o.**  
IČ 06286321  
se sídlem Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1

**B) Zdeněk Kulhavý**  
nar. 3.8.1986  
bytem Nerudova 408, Kolín, Kolín III

oba zastoupeni:           Mgr. Jakubem Urbánkem, advokátem  
se sídlem 169 00 Praha 6, Hošťálkova 46

**Odpůrce:**               **Obec Přešimasy**  
Jana Čermáka 80  
282 01 Přešimasy

zastoupen                 Mgr. Martinem Vymazalem, advokátem,  
se sídlem Janského 2417/27, 155 00 Praha 5

- návrh na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2020 – Územní opatření o stavební uzávěře, vydané usnesením zastupitelstva obce Přešimasy dne 16.3.2020
- **vyjádření k návrhu**

*Datovou schránkou*

## I.

Odpůrce bylo doručeno usnesení Krajského soudu v Praze čj. 54 A 12/2020-19 ze dne 24.7.2020. Odpůrce byl tímto usnesením vyzván, aby se písemně vyjádřil k přiloženému návrhu na zrušení opatření obecné povahy (dále jen „návrh na zrušení OOP“) a dále aby předložil úplnou dokumentaci zachycující celý proces pořizování, projednávání a vydání opatření obecné povahy.

Odpůrce k tomuto návrhu na zrušení OOP činí následující vyjádření.

## II.

Odpůrce je přesvědčen, že v případě přijaté stavební uzávěry – opatření obecné povahy č. 1/2020 ze dne 16.3.2020 – byly pro její vydání splněny všechny podmínky dle ust. § 97 stavebního zákona, a to:

### 1) rozhodnutí o pořizení změny územně plánovací dokumentace

Odpůrce úvodem konstatuje, že veškeré kroky související s realizací změny č. 3 územního plánu, jakož i s opatřením obecné povahy č. 1/2020 – stavební uzávěrou, byly činěny odborně způsobilou osobou Ing. Renatou Perglerovou – zaměstnankyní Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odboru územního plánování.

Rozhodnutí o pořizení změny č. 3 územního plánu schválilo zastupitelstvo Odpůrce dne 2.5.2018.

Pořizení změny č. 3 územního plánu bylo schváleno zkráceným postupem podle § 55a, 55b a 55c stavebního zákona a chronologie je následující:

- obsah změny č. 3 byl schválen zastupitelstvem obce na třech jednáních – jednotlivé návrhy na změnu byly součástí zápisů ze zastupitelstva, a to 2.5.2018, 1.11.2018 a 24.6.2019 ;

- postupně po schválení jednotlivých návrhů na změnu byl požádán Krajský úřad Středočeského kraje o vydání stanovisek dle § 55a odst. 2 stavebního zákona, kdy byla vydána stanoviska: čj. 119769/2018/KUSK ze dne 8. 10. 2018 (1), čj. 017526/2019/KUSK ze dne 28. 2. 2019 (2) a čj. 058136/2020/KUSK ze dne 22.5. 2020 (3); přičemž o stanovisko 1 požádal Odpůrce, o stanovisko 2 požádal soukromý žadatel a o doplnění stanoviska 3 požádal Odpůrce;

- v rámci shora popsaného procesu změny územního plánu dospěl Odpůrce k závěru, že je zapotřebí přikročit k předmětné stavební uzávěře. Dne 23.9.2019 odsouhlasilo zastupitelstvo zahájení projednání této stavební uzávěry. Následně došlo ke zpracování návrhu příslušného opatření obecné povahy, přičemž řízení o návrhu tohoto opatření bylo oznámeno dne 22.11.2019 a vyvěšeno dne 2.1.2020 (jak lze doložit odkazem na webové stránky Odpůrce <https://www.prisimasy.cz/obecni-urad/uredni-deska/verejna-vyhlaska-rizeni-o-navrhu-opatreni-obecne-povahy-uzemni-opatreni-o-stavebni-uzavere-v-obci-prisimasy-673.html?kshow=6>). Opatření obecné povahy č. 1/2020 – územní opatření o stavební uzávěře bylo pak Odpůrcem vydáno dne 16.3.2020, téhož dne bylo také vyvěšeno. O pořizení stavební uzávěry bylo rozhodnuto tak, aby bylo možné upřesnit podmínky využití území pro plochy ČOB - plochy obytné a SOB – plochy smíšené obytné.

Veřejná vyhláška ohledně změny č. 3 územního plánu byla zveřejněna a rozeslána 29. 5. 2020 a veřejné projednání této změny č. 3 se konalo 29. 6. 2020. Zároveň dne 29. 5. 2020 byl zveřejněn návrh změny č. 3 územního plánu na webových stránkách obce a je k dispozici v tištěné podobě u Odpůrce. Jen pro doplnění Odpůrce uvádí, že změna č. 3 byla informativně zveřejněna na webových stránkách již v červnu 2019 (viz odkaz na webové stránky Odpůrce:

[https://issuu.com/prisimasy/docs/periodikum\\_prisimasy\\_cervenec\\_issuu](https://issuu.com/prisimasy/docs/periodikum_prisimasy_cervenec_issuu)).

Z uvedeného plyne, že byla splněna tato podmínka stanovená v § 97 odst. 1 stavebního zákona, neboť bylo rozhodnuto o pořizení změny územně plánovací dokumentace.

## **2) zakázaná, resp. omezená stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace**

Odpůrce se tímto kritériem zabýval v odůvodnění předmětného opatření obecné povahy, kde je jasně vyjádřen účel tohoto opatření.

Podle něj má stavební uzávěra zamezit stavební činnosti ve vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo omezeno další využití lokalit bez regulace území, a to v souvislosti se 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. Navyšováním 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.

Odpůrce tedy jednoznačně trvá na tom, že za daných okolností představuje vydání opatření obecné povahy (stavební uzávěry) zákonný způsob, jak bránit ztížení nebo znemožnění budoucího využití území dle připravované územně plánovací dokumentace (její změny). Stavební uzávěra dopadá na budoucí výstavbu, nikoli na tu, pro kterou již bylo vydáno platné územní rozhodnutí či stavební povolení.

Stavební uzávěra takto zabrání nežádoucímu a nekonceptnímu 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.

Jinak řečeno, Odpůrce 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 schopny zajistit podmínky pohody bydlení pro všechny obyvatele stejně. Podrobná regulace pro jednotlivé objekty na pozemcích není uvedena ani v Regulačním plánu Přešimasy – lokalita Kbelka (dále jen „Regulační plán“), v níž se pozemky Navrhovatelů A a B nalézají. 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 upraveny a doplněny právě ve změně č. 3 územního plánu Přešimasy.

Odpůrce vyhodnotil, že s ohledem na aktuální fázi procesu změny územního plánu je tohoto napadeného opatření obecné povahy opatření (stavební uzávěra) zapotřebí, neboť bez jeho vydání by byl ohrožen smysl a účel připravované změny č. 3 územního plánu. Odpůrce se snaží bránit masovému přílivu nových obyvatel územním plánem, resp. jeho změnou. Někteří developéři totiž chytře využívají mezery v právních předpisech a na pozemku určeném k zastavení rodinným domem postaví rodinný dům až o třech bytech. A to přesto, že to odporuje aktuálně platnému znění Regulačního plánu pro lokalitu Kbelka, který stavbu takových rodinných domů výslovně nepovoluje. To by s ohledem na nedostatek vody popsany v čl. IV tohoto vyjádření a nedostatečné kapacity občanské vybavenosti v obci zjevně mohlo ztížit budoucí využití území na základě připravovaného územního plánu. Nadměrné zahuštění výstavbou představuje právě např. reálný zájem Navrhovatele A jako developera, který chce v obci Přešimasy - v lokalitě Kbelka vystavět rodinné domy o 3 bytech v rámci projektu Green Way. Odpůrce k tomu dodává, že v souvislosti s řešením problematiky akutního nedostatku pitné vody byl Odpůrce Navrhovatelem A na společném jednání konaném 13. ledna 2020 ujištěn, že Navrhovatel A bude namísto rodinných domů o 3 bytech stavět v lokalitě Kbelka bungalovy. Toto vyplývá rovněž z potvrzovacího e-mailu Navrhovatele A zaslánému Odpůrci dne 15.1.2020. Přesto však stavbu těchto rodinných domů o 3 bytech Navrhovatel A nadále inzeruje na svých webových stránkách a rovněž brojí proti opatření obecné povahy č. 1/2020 ze dne 16.3.2020, které si klade za cíl zejména zabránit neúměrnému zahuštění zastavěného území.

Odpůrce proto nesouhlasí s tím, že jde o účelově pořízovanou změnu územního plánu, jak tvrdí Navrhovatelé A a B.

Vzhledem k výše nastíněným okolnostem je územní opatření o stavební uzávěře navrženo na celé území obce, a to současně na zastavěné území a na zastavitelné plochy s funkčním využitím ČOB – plochy bydlení a SOB – plochy smíšené obytné. Z výše uvedeného je patrné, že obec přistupuje ke všem majitelům pozemků totožně a nezaměřuje se pouze na nové zastavitelné plochy. V čl. 7 návrhu územního opatření o stavební uzávěře je uvedeno, za jakých podmínek může zastupitelstvo obce vydat výjimku ze stavební uzávěry a tímto způsobem zastupitelstvo obce přistupuje ke všem jednotlivým žadatelům.

Je tedy splněna rovněž druhá podmínka stanovená v § 97 odst. 1 stavebního zákona, neboť zakázaná, resp. omezená stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

### **3) omezení, resp. zákaz stavební činnosti je proveden v nezbytném rozsahu**

Navrhovatelé A a B namítají, že stavební uzávěra není proporcionální a neomezuje stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Podle názoru Odpůrce je stavební uzávěra naopak přiměřená. Jak již bylo uvedeno, přijato bylo proto, aby naplnilo cíl zamýšlený změnou č. 3 územního plánu: zabránit nekontrolované výstavbě rodinných domů o více bytových jednotkách na malých pozemcích z důvodu nedostatečné kapacity vodních zdrojů (bude dále detailně vysvětleno v bodě č. III tohoto vyjádření) a navyšování počtu bytových jednotek nad rámec vypočtené kapacity. Dalším důvodem jeho přijetí je nedostatečná kapacita občanské vybavenosti v obci. Jedná se o cíle a důvody, které se jednoznačně a logicky vztahují k celému území obce. Dle názoru Odpůrce je stěžejí představitelné, že by se s ohledem na nyní již dosažené limity kapacity vodního zdroje a občanské vybavenosti v obci učinilo příslušné opatření tak, že by zvýhodnilo jednu část obce (lokalitu) na úkor jiné. Nebo snad dokonce by tyto limity byly následkem takového zvýhodnění překročeny a znemožnily by tak životní pohodlí znevýhodněné části obce.

Dále Odpůrce zdůrazňuje, že toto opatření obecné povahy je vydáno jako **dočasné** - do doby nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu.

Odpůrce rovněž odmítá tvrzení Navrhovatelů A a B, že změna č. 3 územního plánu nepředstavuje de facto změnu ve využití území a není proto ospravedlněním pro vydání stavební uzávěry. Odpůrce konstatuje, že se samozřejmě jedná o změnu ve využití území. V případě zvětšování pozemků či úpravu počtu jednotek v domě jde minimálně o změnu ve výtěžnosti. Jak již Odpůrce dříve konstatoval, z důvodu nedostatečné kapacity občanské vybavenosti a nedostatečné kapacity vodních zdrojů 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, na rozdíl od názoru navrhovatelů A a B, platná územně plánovací dokumentace – jak současný územní plán, tak Regulační plán pro lokalitu Kbelka – neumožňuje, neboť podmínky využití území jsou v těchto dokumentech stanoveny všeobecně a obec a příslušné orgány nejsou schopny zajistit podmínky pohody bydlení pro všechny obyvatele stejně. Odpůrce je proto přesvědčen, že ochrana účelu změny územního plánu tedy jednoznačně ospravedlňuje přijetí opatření o stavební uzávěře.

V souvislosti s udělováním výjimek navrhovatelé vytýkají Odpůrci, že nejsou jasně vymezená pravidla pro jejich udělování, zejm. že není dostatečně konkretizován účel opatření obecné povahy. Toto Odpůrce odmítá. Naopak připomíná, že účel je dostatečně jasně uveden v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy a v tomto smyslu je též zrekapitulován výše v tomto vyjádření v bodě 2). Odpůrce poukazuje na fakt, že již v případě jedenácti žádostí výjimku udělil, a jednoznačně odmítá, že by se jednalo o svévolné přidělování výjimek. Zde pouze dodává, že ani jeden z navrhovatelů o výjimku dosud nepožádal. Jakékoli tvrzení Navrhovatelů A a B týkající se korupčního jednání či zvýhodňování jedněch subjektů před druhými považuje Odpůrce za naprosto smyšlené a nepodložené.

Podle názoru Odpůrce byla tedy splněna i tato podmínka stanovená v § 97 odst. 1 stavebního zákona, neboť omezení, resp. zákaz stavební činnosti je proveden v nezbytném rozsahu.

Stavební uzávěra se (v souladu s judikaturou) vztahuje na celé území obce, takto je pak v daném případě i formulována, kdy vymezení dotčených pozemků bylo určeno jednak popisem ploch dle platného územního plánu Příšimasy – plochy ČOB - plochy bydlení a plochy SOB – plochy smíšené obytné v zastavěném i zastavitelném území obce. Zároveň byla součástí projednání též grafická příloha s vyznačením plochy, na kterou se stavební uzávěra vztahuje, a která je nedílnou přílohou tohoto opatření obecné povahy. Odkaz na grafickou přílohu byl vždy uveden – ve veřejné vyhlášce jako příloha (jak je patrné z webových stránek obce), a i v opatření obecné povahy. Není tedy správné tvrzení Navrhovatelů A a B, že chybí grafická příloha.

Odpůrce odmítá tvrzení Navrhovatelů A a B týkající se neurčitosti či obsahové nepřezkoumatelnosti opatření obecné povahy. Je naopak přesvědčen, že omezení a zákazy jsou v článku 2 odst. 2 tohoto opatření explicitně vyjádřeny a řádně odůvodněny v článku 8.

#### Důkaz:

- 1) výtah ze zápisu č. 7 ze dne 23.9.2019 - schválení příkazní smlouvy s Ing. Perglerovou
- 2) zápis zastupitelstva ze dne 2.5.2018, rozhodnutí o pořízení změny č. 3 územního plánu ze dne 2.5.2018
- 3) zápis zastupitelstva ze dne 1.11.2018
- 4) zápis zastupitelstva ze dne 24.6.2019
- 5) stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje čj. 119769/2018/KUSK ze dne 8. 10. 2018
- 6) stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje čj. 017526/2019/KUSK ze dne 28. 2. 2019
- 7) stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje čj. 058136/2020/KUSK ze dne 22. 5. 2020
- 8) odsouhlasení zahájení projednání stavební uzávěry ze dne 23.9.2019
- 9) oznámení řízení o návrhu opatření obecné povahy ze dne 22.11.2019, včetně návrhu OOP a zákresu vymezení stavební uzávěry do kopie katastrální mapy
- 10) <https://www.prisimasy.cz/obecni-urad/uredni-deska/verejna-vyhlaska-rizeni-o-navrhu-opatreni-obecne-povahy-uzemni-opatreni-o-stavebni-uzavere-v-obci-prisimasy-673.html?kshow=6>
- 11) opatření obecné povahy č. 1/2020 – územní opatření o stavební uzávěře ze dne 16.3.2020
- 12) zveřejnění návrhu změny č. 3 územního plánu - odkaz na webové stránky Odpůrce [https://www.prisimasy.cz/prakticke-info/uzemni-plan/?ftresult\\_menu=%C3%BAzemn%C3%AD+pl%C3%A1n](https://www.prisimasy.cz/prakticke-info/uzemni-plan/?ftresult_menu=%C3%BAzemn%C3%AD+pl%C3%A1n)
- 13) [https://issuu.com/prisimasy/docs/periodikum\\_prisimasy\\_cervenec\\_issuu](https://issuu.com/prisimasy/docs/periodikum_prisimasy_cervenec_issuu)
- 14) regulační plán Příšimasy – lokalita Kbelka
- 15) developerský projekt Green Way
- 16) Email Navrhovatele A ze dne 15.1.2020
- 17) <https://domyproradost.eu/nase-projekty/domy-prisimasy/#NaN>
- 18) usnesení zastupitelstva o schválení výjimek ze dne 3.2.2020 (výtah ze zápisu č. 8 usn. 90 )

### III.

Jak již bylo v předešlém textu Odpůrcem konstatováno, jedním z hlavních důvodů změny č. 3 územního plánu a vydání stavební uzávěry byl stav nedostatku vody v lokalitě obcí Příšimasy – Hradešín. O masivním úbytku vody a o zákazu napojování nových odběratelů informoval Odpůrce provozovatel vodovodu - společnost STAVOKOMPLET spol. s r.o., IČ: 47052945, se sídlem č.p. 251, 250 61 Zápy (dále jen „provozovatel vodovodu“) v září 2018. Jak z vyjádření provozovatele vodovodu, tak z odborného posudku společnosti VODNÍ ZDROJE, a.s., IČ: 45274428, se sídlem Praha 5 - Smíchov, Jindřicha Plachty 535/16, PSČ 15000, ze dne 6.2.2019, vyplynulo, že v letních měsících roku 2018 klesly srážky v této lokalitě na úroveň kolem 40 % dlouhodobého normálu. Na základě prohlídky vrtu PH-1 televizní kamerou byl konstatován havarijný stav jímadla, což je potvrzeno dlouhodobým zvýšeným výnosem mechanických částic v podzemní vodě čerpané do vodojemu s hrozícím zanesením náplně stanice na odstranění uranu. Proto bylo rozhodnuto o realizaci náhradního vrtu za vrt PH-1 v blízkosti armaturního objektu obr.2. V současnosti je vrt PH- 1 z výše popsaných důvodů mimo provoz. Provozovatel vodovodu dále konstatoval, že vydatnost vrtu zásobující obě obce **klesla z původních 3 l/s na 1,4 l/s.**

Následně Odpůrce zahájil práce na realizaci nového náhradního vrtu PH3 prostřednictvím společnosti VODNÍ ZDROJE, a.s., IČ: 45274428, který má řešit zásobování obcí Příšimasy a Hradešín a který dle předpokladu měl mít vydatnost 2,1 l/s.

Podle výsledků čerpacích zkoušek dne 25.5.2019 se zjistilo, že vydatnost nového vrtu PH3 je jen 0,3l/s (oproti předpokladům, které očekávaly vydatnost 2,1 l/s), což znamená, že tento **nový vrt ani spolu s jediným provozuschopným vrtem PH-2** poskytujícím 1/4 l/s **nedokáží pokrýt výše uvedenou potřebu vody obou obcí Přešimasy a Hradešín.**

Odpůrce byl dokonce v posledních dvou letech nucen omezovat užívání pitné vody ve vegetačním období a nyní nelze žádným způsobem zaručit, že se co do vydatnosti zdroje dostane alespoň na normální stav (soudě podle výpočtů z uvedeného projektu). Jedná se o opatření obecné povahy vydané pro obce Přešimasy a Hradešín veřejnou vyhláškou Městským úřadem Český Brod (odbor životního prostředí a zemědělství) dne 27.5.2019, kterým se omezuje užívání pitné vody z vodovodu pro veřejnou potřebu pouze pro osobní potřebu v období od 1.6.2020 do 31.7.2020 a zakazují se určité další způsoby používání pitné vody. Dále se jedná o opatření obecné povahy vydané pro tytéž obce veřejnou vyhláškou Městským úřadem Český Brod (odbor životního prostředí a zemědělství) dne 27.4.2020, kterým se omezuje užívání pitné vody z vodovodu pro veřejnou potřebu pouze pro osobní potřebu v období od 1.6.2020 do 30.8.2020 a zakazují se určité další způsoby používání pitné vody. Kromě toho byl od září 2018 ze strany provozovatele vodovodu vydán zákaz napojování nových odběratelů. Od této doby rovněž stoupla potřeba čerpání vody i ze strany obyvatel, kteří mají léta vybudovanou přípojku a doposud nečerpali, protože využívali svůj vlastní zdroj, který se však vlivem klimatických podmínek vyčerpál. Dále jsou v obou obcích stavebníci, kteří v minulosti získali stavební povolení a nyní čekají na vystrojení vrtu, aby mohli být připojeni k vodovodu a mohli být následně zkolaudovány jejich stavby.

**Důkaz:**

- 19) zákaz napojování nových odběratelů, zápisy z jednání s provozovatelem vodovodu
- 20) informace o poklesu vydatnosti vrtu (posudek)
- 21) výsledky čerpacích zkoušek vrtu PH3 ze dne 25.9.2019
- 22) opatření obecné povahy – omezení užívání pitné vody ze dne 27.5.2019
- 23) opatření obecné povahy – omezení užívání pitné vody ze dne 27.4.2020

**IV.**

S ohledem na vše shora uvedené proto Odpůrce navrhuje, aby soud návrh na zrušení opatření obecné povahy zamítl a ve svém rozhodnutí uložil Navrhovatelům A a B povinnost nahradit Odpůrci náklady řízení, a to k rukám právního zástupce Odpůrce.

Obec Přešimasy