



Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.

E-MAILEM

Krajský soud v Hradci Králové
Československé armády 218
500 03 Hradec Králové

společnost je
zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem
v Praze,
sp. zn. C 200812

Identifikační údaje:
Karlovo nám. 28
120 00 Praha 2

V Praze dne 17. 10. 2024

IČ: 24854590
DIČ: CZ24854590

Navrhovatel 1): Petr Muzikant
nar. 08. 07. 1955
bytem Na Rybníčkách 158
533 01 Pardubice

Bankovní spojení:
1406225001/5500

Navrhovatel 2): Jaroslava Muzikantová
nar. 13. 01. 1963
bytem Na Rybníčkách 158
533 01 Pardubice

JUDr. Tomáš Těmín, Ph.D.
advokát
ČAK ev. č. 09996

Mgr. Martin Kolář
advokát
ČAK ev. č. 17221

Zastoupení: JUDr. Tomášem Těmínem, Ph.D., advokátem
Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.
Karlovo náměstí 28
120 00 Praha 2

Mgr. Lenka Plecháčová
advokátka
ČAK ev. č. 19994

Mgr. Nikola Pospíšilová
advokátní koncipientka

Mgr. Eliška Vodičková
advokátní koncipientka

Mgr. Veronika Hrubá
advokátní koncipientka

Odpůrce: Obec Čachotín
IČO: 002 67 261
č.p. 77
583 01 Čachotín

Michaela Řeháková
office manager

Paralegal:
Klára Uldrychová
Tomáš Kořínek
Michaela Jonášová

**NÁVRH NA ZRUŠENÍ ČÁSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Změny č. 1
Územního plánu Obce Čachotín ze dne 23.11.2023**

Kontakty:
Tel.: +420 222 220 198
Tel.: +420 606 682 684
Email : kancelar@aktemin.cz
ID datové schránky : s8qf5gw
www.aktemin.cz

Ve spolupráci s:
Mgr. Jakub Straděj, notář
Mgr. Tomáš Tunkl, exekutor
Ing. Kateřina Daczkická,
daňová poradkyně

I.

- [1] Pravomoc Krajského soudu v Hradci Králové určují Navrhovatelé dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. c) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**s.ř.s.**“).
- [2] Věcnou příslušnost Krajského soudu v Hradci Králové určují Navrhovatelé dle ustanovení § 7 odst. 1 s.ř.s.
- [3] Místní příslušnost Krajského soud v Hradci Králové určuje Navrhovatel dle ustanovení § 7 odst. 2 s.ř.s., neboť v obvodu tohoto soudu je sídlo správního orgánu – Odpůrce, který ve věci vydal rozhodnutí v prvním stupni nebo jinak zasáhl do práv toho, kdo se u soudu domáhá ochrany.

II.

- [4] Zastupitelstvo obce Čachotín, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**183/2006 Sb.**“), za použití ustanovení § 47 až § 54 zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a v souladu s ustanovením § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**500/2004Sb.**“), vydalo formou opatření obecné povahy „Změnu č. 1 Územního plánu Obce Čachotín“ schváleného usnesením zastupitelstva obce Jeneč dne 23. 11. 2023, (dále jen „**Změna**“).

Důkaz: zápis ze zasedání zastupitelstva obce Čachotín ze dne 23. 11. 2023

- [5] Navrhovatelé jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 646/14, ostatní plocha, o výměře 3.056 m², který se nachází v územním obvodu, v němž státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, na LV č. 189, pro katastrální území Čachotín, obec Čachotín (dále jen „**Pozemek**“).

Důkaz: výpis z katastru nemovitostí

- [6] Pozemek je zahrnut do nově vymezené plochy přestavby P4.
- [7] Vzhledem k tomu, že **Pozemek Navrhovatelů byl dotčen** vydanou Změnou, jsou Navrhovatelé osobami oprávněnými k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy, neboť dle ustanovení § 101a odst. 1 s.ř.s. platí, že návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen.

- [8] Územní plán **nabyl účinnosti dne 09. 12. 2023**, proto s ohledem na ustanovení § 101b odst. 1 s.ř.s. je tento návrh včasný, neboť návrh na zrušení opatření obecné povahy lze podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

III.

- [9] Navrhovatelé tímto podávají ve smyslu ustanovení § 101a s.ř.s. návrh na zrušení části opatření obecné povahy Změny č. 1 Územního plánu Obce Čachotín ze dne 23. 11. 2023, a to z důvodu jeho rozporu se zákonem a dotčení jejich vlastnického práva k Pozemku.

IV.

Odůvodnění

a)

- [10] Navrhovatelé nesouhlasí s vymezením plochy P4 jako plochy přestavby, protože pro takový postup nebyly splněny zákonné podmínky a Odpůrce svoje rozhodnutí a postup při vymezení této nové plochy v rozporu se zákonem řádně neodůvodnil.
- [11] Zásah do práv vlastníka určitého pozemku může v obecné rovině nepochybně představovat nejen to, zda je tento pozemek v územním plánu vymezen jako součást zastavitelné plochy, ale právě i to, jaké je možné budoucí funkční využití takového pozemku. Ve vztahu k plochám přestavby platí, že tuto kategorii je třeba chápat jako zdůraznění potřeby změny v regulovaném území v souvislosti s jeho nevyhovujícím stávajícím stavem. Přitom může jít jak o plánované změny pozemků již dříve zastavitelných či zastavěných, tak i o změny pozemků doposud nezastavitelných, resp. umístěných v nezastavěném území. Jinými slovy řečeno, důsledkem vymezení určité plochy jako plochy přestavby je z povahy věci určitá změna regulace území, u níž nelze zásah do práv vlastníka pozemku *a priori* vyloučit, na což nemá vliv ani skutečnost, zda se jedná o plochu přestavby ve smyslu stavebních předpisů.
- [12] Kategorii ploch přestavby je třeba chápat pouze jako zdůraznění potřeby změny v regulovaném území v souvislosti s jeho nevyhovujícím stávajícím stavem. Přitom může jít jak o plánované změny pozemků již dříve zastavitelných či zastavěných, tak i o změny pozemků doposud nezastavitelných, resp. umístěných v nezastavěném území. Druhá a třetí část definice ploch přestavby totiž hovoří o plochách vymezených k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, aniž by takové území omezovala na zastavěné území, resp. stávající zastavitelné plochy. Navíc nelze z právní

normy ani dovodit, že by obnova znehodnoceného území musela mít podobu výstavby na takto vymezeném území. Obnova a opětovné využití ploch přestavby tak může spočívat i ve vymezení plochy, která není určena k zastavění, např. znehodnocené území na pozemku využívaném jako nelegální skládka odpadů může spočívat v jeho plánované revitalizaci a proměně v budoucí park či plochu v rámci nezastavěného území.

- [13] Samotná skutečnost, že plocha naplňuje definiční znaky plochy přestavby, přirozeně představuje silné argumenty pro potřebu úprav stávajícího stavu práve u této plochy. Neodpovídá však ještě nijak na otázku, zda v případě ploch přestavby zahrnutých nově mezi plochy zastavitelné byla prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a zda nové zastavitelné plochy jsou potřebné ve smyslu § 55 odst. 3 stavebního zákona. V praxi to tedy znamená, že Odpůrce byl povinen srozumitelně v rámci odůvodnění napadeného opatření obecné povahy nejen uvést důvod, proč určitou plochu vymezil nově jako plochu přestavby (otázka potřebnosti změny), ale jde-li o plochu původně v nezastavěném území, která se má změnit na plochu zastavitelnou, vysvětlit mj. též, proč byla navržena její transformace na plochu zastavitelnou, tj. proč z hlediska cílů a úkolů územního plánování nebylo vhodnějším toto znehodnocené nezastavitelné území transformovat na jinou kategorii nezastavitelného území (tj. změnu odůvodnit a doložit způsobem vyžadovaným § 55 odst. 3 stavebního zákona).
- [14] Z ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona lze dovodit, že plochy přestavby jsou definovány vedle své materiální povahy též jejich formálním vymezením v přijímaném územním plánu. Případné vymezení území jako znehodnoceného v územně analytických podkladech v tomto směru není ještě rozhodující, neboť jde o pouhé podklady, které v územním plánu nejsou závazné.
- [15] Odpůrce v odůvodnění Změny uvedl, že plocha P4 se nachází na území bývalého zemědělského areálu, který se jeví jako neperspektivní. Hlavním důvodem vymezení této plochy je snaha areál transformovat a předejít tak vzniku chátrajícího zbořeniště. Podle názoru Navrhovatelů takto strohé odůvodnění nemůže obstát, protože **Odpůrce vůbec nepopsal onen nevyhovující stávající stav, jeho charakteristiku a konkrétní projevy tvrzené absence perspektivy.** Z napadeného opatření obecné povahy tak vůbec **nevyplývá ona materiální povaha plochy přestavby**, která musí z jeho odůvodnění bezpodmínečně vyplývat. Předmětný zemědělský areál zjevně není zchátralý, když sám Odpůrce uvádí, že jeho chátrání teprve hrozí, což však není podloženo žádným relevantním důkazem či tvrzením. Jedná se tedy o účelovou spekulaci, která však nemůže být podkladem pro tak zásadní změnu v podobě vymezení přestavbové plochy a konečně v přípuštění zastavění této plochy. **Odpůrce neuvádí, jak konkrétně je plocha P4 znehodnocena a proč by náprava tohoto fiktivního znehodnocení musela mít podobu výstavby na takto vymezeném území.** Tyto skutečnosti z odůvodnění napadeného

opatření obecné povahy nevyplývají, pročež nemůže v tomto rozsahu dále obstát.

- [16] Navrhovatelé uvádí, že nezbytné odůvodnění má být přiměřené povaze toho kterého nástroje územního plánování, neboť není hodnotou *per se*, ale prostředkem k zajištění toho, aby v komplexním procesu pořizování územně plánovací dokumentace byly učiněny všechny nezbytné komplexní úvahy, ať již jejich potřeba plyne z právní úpravy, z odborných hledisek či z konkrétního sporu o řešení některé otázky. (srovnej nálezn Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15). **Odpůrce však žádné komplexní úvahy stran vymezení plochy přestavby P4 neuvedl a ani se o to nepokusil.**
- [17] Odpůrce dále uvádí, že *„tvar plochy je vymezen jako logický celek mezi stávající plochou bydlení smíšeného obytného venkovského (stav) a plochou zeleně ochranné a izolační (návrh), plochou výroby drobné a služeb (plocha přestavby P1) a plochou zemědělskou všeobecnou (stav), přičemž bylo dbáno o dodržení ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“). Tvar plochy zcela určitě není logický, protože nijak nenavazuje na okolní zástavbu, ani na okolní plochy (například plocha P1), které mají jiné využití a jiné regulativy.* Navíc pás zeleně prochází středem zemědělského areálu a postrádá jakýkoli smysl.
- [18] Odpůrce uvádí, že přestavbové plocha P4 byla vymezena dle urbanistických zásad a cílů územního plánování tak, aby byly naplněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území, jmenované v § 18 stavebního zákona. Takové odůvodnění je však bezcenné, protože nepostačí prostý odkaz na ustanovení stavebního zákona, nýbrž **Odpůrce musí vést podrobnou úvahu nad důvody vymezení plochy přestavby P4 a tuto úvahu poměřovat prizmatem jednotlivých zásad a cílů územního plánování.**
- [19] Navrhovatelé jsou též toho názoru, že pokud byla nově vymezena plocha přestavby P4, měl Odpůrce vysvětlit, proč tuto plochu vymezil jako plochu přestavby a proč má být tato plocha zastavitelná, tj. proč z hlediska cílů a úkolů územního plánování nebylo vhodnějším toto znehodnocené nezastavitelné území transformovat na jinou kategorii nezastavitelného území. Navíc **měly být vzaty do úvahy i dosud nezastavěné plochy, tj. proč tedy má být využita k zastavění plocha P4,** pokud jsou na řešeném území dosud nezastavěné zastavitelné plochy, a navíc **Změna vymezuje další nové zastavitelné plochy.**

b)

- [20] Navrhovatelé rovněž poukazují na procesní pochybení při pořizování napadeného opatření obecné povahy, když při svolávání zasedání zastupitelstva na dne 23. 11. 2023 došlo k porušení lhůty, protože pozvánka byla zveřejněna až dne 16. 11. 2023. Tím se Odpůrce dostal do rozporu s

ustanovením § 93 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, který se stanoví povinnost svolat schůzi nejméně 7 dní před konáním zastupitelstva, přičemž lhůta počíná běžet po dni uveřejnění svolání (pozvánky) a končí dnem následujícím po uplynutí lhůty, v tomto případě tedy až 24. 11. 2023.

Důkaz: pozvánka na zasedání zastupitelstva obce Čachotín ze dne 16. 11. 2023

- [21] Z výše uvedeného důvodu tedy **zasedání zastupitelstva nemohlo v termínu 23. 11. 2023 proběhnout a všechna přijatá rozhodnutí, včetně napadeného opatření obecné povahy, nemohou být platná.**

V.

- [22] Z výše uvedených důvodů Navrhovatelé navrhují, aby Krajský soud v Hradci Králové vydal následující

rozsudek:

- I. **Opatření obecné povahy Změna č. 1 územního plánu obce Čachotín přijaté usnesením zastupitelstva obce Čachotín ze dne 23. 11. 2023 se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v části textového a grafického vymezení plochy přestavby P4 ve vztahu k pozemku parc. č. 646/14, ostatní plocha, o výměře 3.056 m², který se nachází v územním obvodu, v němž státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, na LV č. 189, pro katastrální území Čachotín, obec Čachotín.**
- II. **Odpůrce je povinen Navrhovatelům nahradit náklady řízení.**

Petr Muzikant
Jaroslava Muzikantová