



**Krajský soud v Českých Budějovicích**  
Zátkovo nábřeží 2  
370 84 České Budějovice

*ID datové schránky: 832abay*

V Praze dne 22.05.2024

**Navrhovatel:** **Hutě Rezidence s.r.o.**  
IČO: 09725504  
se sídlem Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

**Zastoupen:** JUDr. Martinem Ridzoněm, advokátem  
IČO: 72261943  
se sídlem Blériotova 1004/5, 19700 Praha  
zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou  
pod ev. číslem 12248

**Obec:** **Obec Nové Hutě**  
IČO: 00583316  
se sídlem Nové Hutě 106, 38501 Nové Hutě

**Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části**

*Přílohy: Dle textu*

## I. Úvod

Navrhovatel je vlastníkem pozemku parc. č. 589/4 v katastrálním území Nové Hutě (dále jen „**Pozemek**“). Navrhovatel zamýšlí na uvedeném pozemku realizovat stavbu „bytový dům Nové Hutě“, pro jejíž umístění a povolení zahájil společné řízení (dále jen „**Záměr**“).

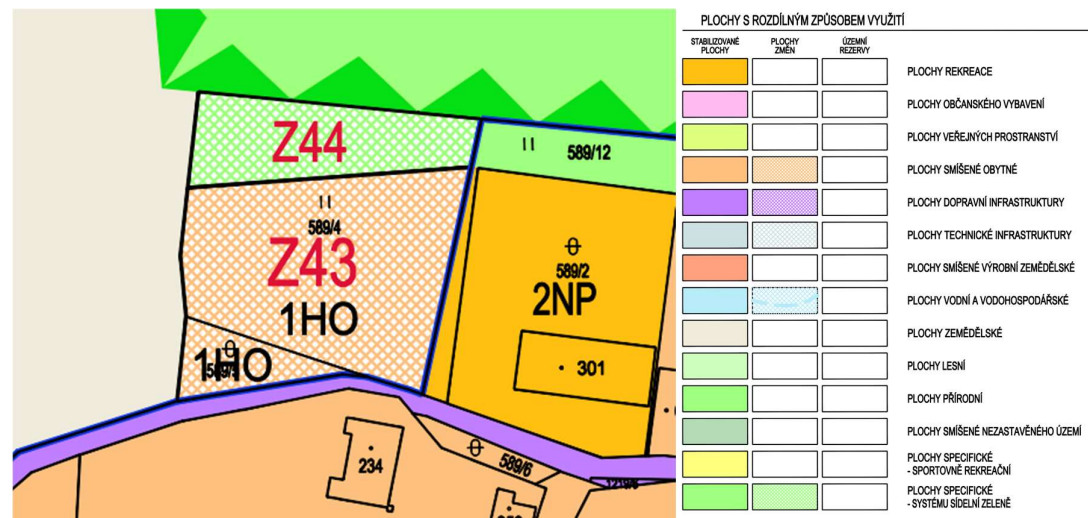
**Důkaz:** List vlastnictví týkající se Pozemku  
 Koordinační situace Záměru  
 Technická zpráva týkající se Záměru  
 Potvrzení o zahájení společného řízení ohledně Záměru

Obec Nové Hutě jako pořizovatel zamýšlela pořídit změnu č. 3 územního plánu obce Nové Hutě (dále jen „**Změna územního plánu**“). Změna územního plánu měla být schválena zastupitelstvem obce dne 17.05.2023 a měla být účinná od 01.06.2023. Navrhovatel považuje Změnu územního plánu za nezákonnou a s ohledem na uvedené zahajuje toto řízení o zrušení opatření obecné povahy, popř. jeho části.

**Důkaz:** Usnesení zastupitelstva obce ze dne 17.05.2023  
 Změna územního plánu (textová a grafická část)

## II. Původní regulace

Navrhovatel nejprve pro úplnost shrnuje původní regulaci územním plánem týkající se Pozemku:



Z grafické části vyplývá, že pozemek je umístěn v regulativu „*plocha smíšená obytná*“.

Textová část plochu smíšenou obytnou definovala následovně:

**„Plochy smíšené obytné hlavní využití**

*plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení a staveb pro rodinnou rekreaci a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.*

**přípustné využití**

*pozemky pro provozovny a služby stavby pro rekreaci do 12 lůžek ubytovací kapacity, drobné provozovny a služby do 200 m2 zastavěné plochy a plochy veřejných prostranství včetně doprovodné zeleně;*

**podmíněně přípustné využití:**

*podmíněně přípustné mohou být i stavby rekreace do 25 lůžek, provozovny a služby do 300 m2, stavby obchodních a nákupních zařízení do 300 m2 zastavěné plochy a stavby občanského vybavení, pokud bude umožněno napojení na dostatečně kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu, a další stavby*

nebo pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí (hluk, vibrace, prašnost, zastínění, oslunění apod.) souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

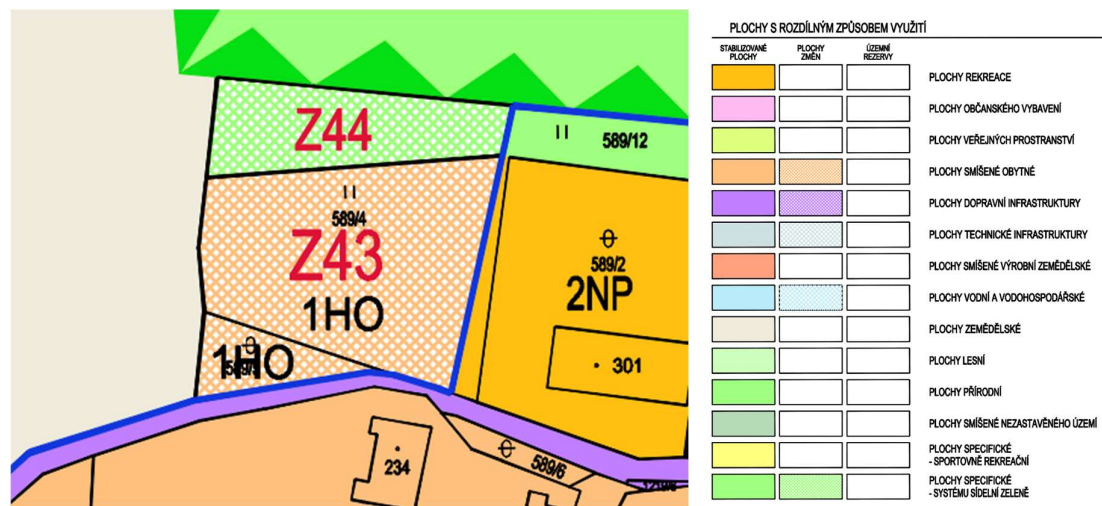
**nepřípustné využití**

stavby a zařízení, které jednoznačně snižující kvalitu prostředí v této ploše, například velkokapacitní zemědělská výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby apod.“

Na základě této regulace navrhovatel začal připravovat za současného projednávání věci s dotčenými orgány, starostou obce a správcem sítí Záměr. Záměr jako bytový dům byl projektován v hlavním využití funkční plochy, tedy Záměr byl koncipován tak, aby nemusel užívat jakýchkoli výjimek pro jeho umístění.

### III. Navrhovaná regulace

Přijetím Změny územního plánu se obec rozhodla změnit regulaci pozemků následovně:



Z grafické části vyplývá, že pozemek je umístěn v regulativu „plocha smíšená obytná“, tedy regulace týkající se Pozemku se zdánlivě nemění.

Textová část plochy smíšené obytné je nově definována následovně:

**„Plochy smíšené obytné**

**hlavní využití**

*plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení a staveb pro rodinnou rekreaci a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.*

**přípustné využití**

*pozemky pro provozovny a služby, stavby pro rekreaci do 12 lůžek ubytovací kapacity, drobné provozovny a služby do 200 m2 zastavěné plochy a plochy veřejných prostranství včetně doprovodné zeleně;*

**podmíněně přípustné využití:**

*podmíněně přípustné mohou být i stavby rekreace do 25 lůžek, provozovny a služby do 300 m2, stavby obchodních a nákupních zařízení do 300 m2 zastavěné plochy a stavby občanského vybavení, pokud bude umožněno napojení na dostatečně kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu, a další stavby nebo pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí (hluk, vibrace, prašnost, zastínění, oslunění apod.) souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území*

*V ploše P3-1 lze provádět rekonstrukce a stavební úpravy stávajících objektů při zachování současné funkce a kapacity. Při změně účelu užívání stavby nebo přístavbě či nástavbě stávajícího objektu se na plochu vztahují obecné podmínky pro využití ploch smíšených obytných.*

**nepřípustné využití**

*stavby a zařízení, které jednoznačně snižující kvalitu prostředí v této ploše, například velkokapacitní zemědělská výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby apod. **Nepřípustná je výstavba nových bytových domů a staveb pro ubytování nad přípustnou kapacitu.***

Červeně vyznačené části textu byly nově zapracovány Změnou územního plánu do původní regulace.

#### IV. Zadání Změny územního plánu

Obec v prvním kvartálu roku 2022 zamýšlela vyhovět několika podnětům vlastníků pozemků na území obce, kteří požadovali změnit územní plán. Uvedené potvrzuje obsah změny č. 3 schválený usnesením zastupitelstva obce č. 16/2022 ze dne 2. 3. 2022 (dále jen „**Zadání**“), podle kterého bylo motivem obce: „**Usnesením zastupitelstva obce dne 2. března 2022 bylo rozhodnuto o pořízení změny č. 3 dle § 44 z podnětů občanů a zkráceným postupem pořizování dle §§ 55a,b**“. Šest podnětů, které spustily proces Změny územního plánu, je v Zadání jednoznačně popsáno. Žádný z těchto podnětů se přitom netýká Pozemku ani jeho okolí.

**Důkaz:** Obsah změny č. 3  
Usnesení zastupitelstva obce č. 16/2022 ze dne 2. 3. 2022

V Zadání nejsou uvedeny žádné požadavky na širší změnu koncepce a z žádné části Zadání nevyplývá, že by mělo dojít k dotčení Pozemku změnou grafické nebo textové části. Obec v Zadání nikterak nepopisuje problémy s kapacitami území, problémy se stávajícím užíváním a zastavěností ani nepožaduje na tomto úseku žádnou zvláštní regulaci. Zadání se tváří tak, že má sloužit výlučně k zapracování požadavků tvůrců podnětů.

Uvedené potvrzuje i skutečnost, že obec rozhodla o tom, že tito tvůrci podnětů nakonec byli povinni proces Změny územního plánu financovat.

**Důkaz:** Výzva obce ze dne 06.04.2022

Navrhovatel se se Zadáním seznámil na elektronické úřední desce a z něho legitimně usoudil, že Změna územního plánu se regulace Pozemku nemůže dotknout. Uvedenému nasvědčoval i procesní postup obce, která zahájila provedení Změny územního plánu v tzv. zkráceném řízení, které z povahy tohoto institutu lze využít jen v méně závažných změnách (reagujících na konkrétní podněty ke změnám, reagující na konkrétní zrušení částí územního plánu atp.) a nedotýkající se územního plánu jako celku. Pokud by se totiž dotýkaly změny územního plánu jako celku, neexistuje legitimní důvod, proč vést řízení ve zkráceném procesu a tím zasáhnout práva širokého okruhu účastníků tohoto procesu, tedy i práva navrhovatele.

Navrhovatel namítá, že obec zneužila procesních práv a záměrně skryla zamýšlenou úpravu regulace, kterou se snaží ovlivnit realizaci Záměru tak, aby nezasahovala do grafické části územního plánu. Situaci lze do značné míry analogicky přirovnat k omezení tzv. legislativních přílepků (jezdců), kdy Ústavní soud České republiky označil za protiústavní spojování různých typů regulace, které spolu nesouvisely a pro adresáty byly zcela nečekané. Tak je tomu i v tomto případě, kdy (i) obec zahájila zkrácené řízení, čímž sama pro adresáty rozsah změn bagatelizovala, (ii) jediným motivem pro pořízení Změny územního plánu bylo dle Zadání zapracování podnětů, které se však nikterak nedotýkaly Pozemku ani územního plánu jako celku (souhrnné regulace) a (iii) elektronickou formou nikdy nevyzvala žádného z dotčených vlastníků k uplatnění jejich práv podat námítky nebo připomínky. Přesto nakonec došlo k popření vnitřní logiky územního plánu (vyloučení funkce bydlení z funkční plochy s názvem plocha smíšená obytná) a dotčení práv vlastníků nad rámec očekávatelného rozsahu (mimo jiné i k dotčení práv Navrhovatele).

## V. Doručování

Navrhovatel namítá, že oznámení o veřejném projednání nebylo řádně doručeno, když nebylo (a stále není) zveřejněno v elektronické úřední desce (viz. fotografie níže). Ve výčtu dokumentů chybí samotné oznámení o zahájení řízení o přijetí územního plánu, chybí výzva k účasti na veřejném projednání a zejména chybí výzva k podání námitek a připomínek.



S ohledem na chybný způsob doručování bylo navrhovateli znemožněno zúčastnit se veřejného projednání a vznést námítky proti Změně územního plánu, čímž došlo k přímému zasažení jeho veřejných subjektivních práv.

Nahlížením do spisu týkajícího se Změny územního plánu navíc bylo zjištěno, že neexistují originály veřejných vyhlášek, které měly být vyvěšeny na fyzické úřední desce. Z uvedeného navrhovatel nabývá dojmu, že k takovému vyvěšení zřejmě vůbec nedošlo.

## VI. Revokace usnesení

Nahlížením do spisu týkajícího se Změny územního plánu bylo zjištěno, že obec řádně nevypořádala připomínky ze strany pana Ing. Daniela Kunce. Procesně obec nepostupovala správně a dosud tedy Změna územního plánu nebyla dokončena, když tato nebyla řádně schválena.

Uvedené prokazuje navrhovatel skutečností, že na jednání zastupitelstva ze dne 17.05.2023 mělo být schváleno usnesení č. 17, jehož součástí však není ani návrh znění takového usnesení ani příloha č. 1 (která dále navíc není nikterak konkretizována!), avšak toto usnesení bylo revokováno (odvoláno / zrušeno) hned na jednání konaném dne 14.06.2023. Touto revokací však nedošlo k přijetí Změny územního plánu, protože zastupitelstvo obce revokovalo celé usnesení č. 17 ze dne 17.05.2023 (uvedené plyne z textace „starosta seznámil s důvodem pro revokaci přijatého usnesení č.17 ze dne 17.5.2023 důvodová zpráva je příloha č 1“ i z návrhu usnesení), tj. revokovalo podusnesení a) až c), a následně rozhodlo dne 14.06.2023 pouze o podusnesení a), avšak nikoli už o podusnesení b) a c). Uvedeným bylo tedy přijetí územního plánu zamítnuto (revokováno).

**Důkaz:** Zápis z jednání zastupitelstva obce Nové Hutě ze dne 14.06.2023



K tomuto návrhvatel doplňuje, že nelze opětovně o vydání územního plánu hlasovat a je nutno zahájit celý proces přijetí územního plánu znovu. V tomto ohledu odkazuje návrhvatel na judikaturu, podle které platí, že: „Zamítne-li zastupitelstvo obce návrh územního plánu (změny územního plánu) ve smyslu § 54 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, je proces přijímání (změny) územního plánu definitivně skončen. Zastupitelstvo nemůže revokací tohoto usnesení proces přijímání (změny) územního plánu obnovit a navázat na něj dalšími stavebním zákonem předvídanými kroky (např. územní plán vydat nebo jej vrátit pořizovateli s pokyny k úpravě).“ (Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2018, č. j. 43 A 34/2018-97).

**Revokací usnesení č. 17 ze dne 17.05.2023 tedy zastupitelstvo ke dni 14.06.2023 ukončilo proces pořizování Změny územního plánu, a to tak, že se Změna územního plánu nově nevydává, čímž obsahově zcela popřelo původní rozhodnutí zastupitelstva a řízení o přijetí územního plánu zatížilo takovou procesní chybou, kterou lze zhojit pouze nově zahájeným řízením o změně územního plánu.**

Nad rámec uvedeného nepřiložení přílohy k ani jednomu ze zápisů zastupitelstva znamená závažnou procesní chybu znemožňující zjistit obsah projevu vůle zastupitelstva. K uvedenému návrhvatel odkazuje na Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků, podle kterého platí, že: „Pokud zastupitelstvo obce nebo rada obce schvaluje konkrétní smlouvu (tedy pokud úmyslem příslušného orgánu obce je schválit celé předložené konkrétní znění), je třeba, aby smlouva byla přílohou usnesení, případně přílohou zápisu. Doporučujeme přidržet se formulace schvalovacího usnesení. Jestliže je usnesení koncipováno tak, že se schvaluje text smlouvy, pak je nezbytné, aby byl text smlouvy jako příloha usnesení (**a tím i zápisu**), a to i tehdy, pokud jsou součástí usnesení podstatné náležitosti smlouvy, **aby v budoucnu nevznikly pochybnosti o tom, co přesně bylo schváleno**. Jinak řečeno, schválený text smlouvy se stává součástí schvalovacího usnesení. Lze chápat, že v mnoha případech se nebude jednat o příliš praktický postup, ale z hlediska možných budoucích komplikací jej považujeme za nejméně problematický. **Nesmí se zapomínat, že zápis ze zasedání je, rozdíl od podkladů pro zasedání, veřejnou listinou, a proto nestačí pouhý odkaz ve formulaci usnesení při schválení smlouvy, na „návrh, obsažený v podkladovém materiálu“.** (dostupno online na <https://www.bing.com/ck/a?!&p=3f5f1790fe901c5dJmltdHM9MTY5MTYyNTYwMCZpZ3VpZD0wNjY4OGJmNC1mYWZjLTly5YWwEtdMDI3OC05OTBiZml4YjY4M2UmaW5zaWQ9NTE3OA&ptn=3&hsh=3&fclid=06688bf4-fafc-69aa-0278-990bfb8b683e&psq=METODICK%20%20%20DOPORU%20%20EN%20%20K+%20%20NNOSTI+%20%20ZEMN%20%20CH+SAMOSPR%20%20VN%20%20CH+CELK%20%20ae+2&u=a1aHR0cHM6Ly93d3cubXZjci5jei9vZGsyL3NvdWJvcj9tZXRVZGlja2UtZG9wb3J1Y2VuaS1ibHVILTAYLXdlY1wZGYuYXNweA&ntb=1>).

K uvedeným procesním tvrzením návrhvatel doplňuje, že byla zasažena veřejná subjektivní práva návrhivatele, který neví, zda a jaké bylo přijato usnesení, které má regulovat stavební využitelnost Pozemku.

## VII.

Vzhledem k výše uvedenému návrhvatel žádá, aby nadepsaný soud vydal toto rozhodnutí:

- I. Opatření obecné povahy Změna č. 3 územního plánu obce Nové Hutě, vydané zastupitelstvem obce Nové Hutě dne 17.05.2023, se dnem vyhlášení tohoto rozsudku ruší.
- II. Obec, jako odpůrce je povinna nahradit návrhovateli náklady řízení k rukám jeho právního zástupce, a to do 30 dnů od právní moci rozsudku.

**Hutě Rezidence s.r.o.**

JUDr. Martin Ridzoň, na základě plné moci