



MGR. MAREK BUKOVSKÝ
ADVOKÁT

tel: 790 323 891, fax: 227 077 180, email: bukovsky@ak-bukovsky.cz
sídlo Vsetín, Na Příkopě 814, 75501, pobočka Zlín, tř. T. Bati 3296, 76001
ID schránky: r63hv8b, www.ak-bukovsky.cz, ev. číslo 13113, IČ: 71346791

Příloha č. 2 - Odůvodnění námitek

Skutkový stav:

Pozemek p.č. 853/10, orná půda, a pozemek p.č. 853/12, orná půda, vše v kat. ú. Závada nad Olší, obci Petrovice u Karviné, jsou návrhem územního plánu obce Petrovice u Karviné zahrnuty do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako **plochy zemědělské – obhospodařované půdy (Z)**.

Hlavní účel využití dané plochy je zemědělská rostlinná výroba (produkce), pastevní chov hospodářských zvířat.

Důkazy: Návrh územního plánu obce Petrovice u Karviné

I. Tvzení o existenci subjektivních práv vlastníků pozemků – pana Ing. Michala Rumana a paní Mgr. Jany Rumanové, a jejich dotčenosti formou regulace stanovenou návrhem územního plánu obce Petrovice u Karviné.

Pan Ing. Michal Ruman a paní Mgr. Jana Rumanová jsou společnými vlastníky pozemku p.č. 853/10, orná půda, a pozemku p.č. 853/12, orná půda, vše v kat. ú. Závada nad Olší, obci Petrovice u Karviné (dále jen „*oprávněný vlastník*“).

Pozemek p.č. 853/10, orná půda, a pozemek p.č. 853/12, orná půda, vše v kat. ú. Závada nad Olší, obci Petrovice u Karviné se dle v současnosti platného i účinného územního plánu obce Petrovice u Karviné nacházejí částečně v ploše „*rodinných domů*“ (zóna smíšená: venkovského charakteru (U-Ba), přičemž do této byly převedeny ze zóny zemědělské půdy, a to Změnou č. 3 územního plánu sídelního útvaru Petrovice u Karviné, jež nabyla účinnosti dne 6. 11. 2013.

Důkazy: Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Petrovice u Karviné

Vzhledem ke skutečnosti, že proces pořizování změny územního plánu obce je stejným, jako pořizování územního plánu nového, předpokládají oprávnění vlastníci, že dotčené orgány se ke stanovení způsobu využití měly možnost vyjádřit, a vzhledem k tomu, že změna územního plánu nabyla platnosti i účinnosti, je zřejmé, že **stanovení způsobu využití nic nebránilo. V dobré víře v tuto změnu nabyli oprávnění vlastníci od svých právních předchůdců do svého spoluvlastnictví dotčené pozemky, přičemž neprodleně zahájili přípravy k výstavbě rodinného domu, přičemž za tímto účelem již vynaložili značné investice.**

A) Dotčená subjektivní práva oprávněného vlastníka.

Půda (pozemky) jsou ekonomicky vzácným, typicky soukromým statkem, který je současně jedním ze základních výrobních faktorů. Významnou vlastností půdy jako ekonomického statku je, že vzniká mimo ekonomiku a složí současně pro vznik dalších ekonomických statků. Z uvedeného vyplývá, že regulace uvedená Návrhem územního plánu obce Petrovice u Karviné je způsobila zasáhnout do vlastnického práva oprávněného vlastníka.

a. Omezení práva pozemky užívat

V důsledku stanovení způsobu využití pozemku p.č. 853/10, orná půda, a pozemku p.č. 853/12, orná půda, vše v kat. ú. Závada nad Olší, obci Petrovice u Karviné jako plocha

zemědělská – obhospodařovaná půda (Z), nebude moci oprávněný vlastník tyto dále využít pro svůj záměr umístění rodinného domu, čímž mu bude dále fakticky znemožněno užívat pozemky zamýšleným způsobem, přesto, že sousední pozemky jsou stejným způsobem řadu let využívány a návrhem územního plánu jsou vymezeny jako **plochy stabilizované se způsobem využití – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské.**

K uvedenému oprávněný vlastník dále odkazuje na rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR, která uvádí (viz např. rozhodnutí NS ČR č.j. 26 Odo 1503/2005 ze dne 29. 5. 2007) že možnost realizovat na pozemku určitý typ staveb je **vlastností věci.** Jelikož by oprávněný vlastník své pozemky v důsledku regulace uvedené v Návrhu územního plánu obce Petrovice u Karviné nemohl užívat zamýšleným způsobem, **bude tímto zasaženo jeho vlastnické právo.**

Právo uvedené pozemky užívat je pak jedním z dílčích vlastnických oprávnění, mezi něž náleží zejména právo držby, právo věc užívat a požívat a právo zužitit a zničení.¹ Jak deklaruje rovněž judikatura Nejvyššího správního soudu ČR (viz. rozhodnutí ve věci sp. zn. 2 Ao 1/2008, 4 Ao 2/2008) **náleží k této triádě rovněž věc zhodnocovat.**

Rovněž Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 17. 3. 2009 ve věci sp. zn. IV. ÚS 2239/07 vzal v úvahu, že **územní plán významně omezuje možnost vlastníků dotčených pozemků rozhodnout o způsobu užívání věci např. vymezením zastavitelné či nezastavitelné plochy či jiným závazným určením způsobu využití území...**

Právní teorie Rakouska, jejíž závěry jsou dle názoru oprávněného vlastníka rovněž aplikovatelné pro české právní prostředí, dále dovodila, že byť **územní plány zpravidla zasahují do práva na nedotknutelnost vlastnictví,** nelze je považovat za vyvlastnění, avšak **mohou vést v některých případech k velmi intenzivnímu omezení vlastnického práva** (viz. Hauer, Anreas, Nussbaumer, Markus. Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. ProLibris.at. 2006. s. 12.)

Uvedené dovodil ve své judikatuře rovněž Nejvyšší správní soud ČR, který uvedl: **Územní plán** tím, že určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití ploch a stanoví podmínky prostorového uspořádání apod. **v zásadě omezuje vlastníka nemovitostí v takto určených plochách v jeho právu užívat nemovitost jiným než takto stanoveným způsobem.** (viz. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 185).

Dále oprávněný vlastník ve věci odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ve věci sp. zn. 2 Ao 2/2008, *dle něhož je nemožnost stavět významným zásahem do vlastnického práva majitele pozemku.* Dle závěru Nejvyššího správního soudu ČR ve věci sp. zn. 8 Ao 1/2011 *samotná změna územního plánu nevede ke zbavení vlastnického práva, což ovšem neznamená, že by nedocházelo k zásahu do výkonu vlastnických práv. Takovým zásahem je třeba rozumět např. i vznik dosud neexistujících limitů užívání majetku. Zřejmým ekonomickým odrazem této skutečnosti je typicky rozdílná cena jinak srovnatelných pozemků, které jsou územně plánovací dokumentací vedené jako zastavitelné, a pozemků nezastavitelných.*

¹ ELIÁŠ, Karel. Občanský zákoník: velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. Praha: Linde, 2008, 1 sv. Zákony - komentáře. ISBN 978-80-7201-687-7.

Rozšířený senát Nejvyššího soudu ČR vyslovil dále již v roce 2009 ve vztahu k odškodnění vlastníků pozemků, kterým bylo zasaženo do jejich vlastnického práva, že „pokud však omezení daná územním plánem (jeho změnou) zasáhnou – samozřejmě opět jen za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky tohoto zásahu budou splněny – vlastníka ve větší než spravedlivé míře, je na místě uvažovat o mechanismu poskytnutí náhrady za takové omezení.“ Dále pak k výkladu ustanovení § 102 stavebního zákona uvedl: „Výše uvedené skutkové podstaty náhrad (rozuměj uvedené tři případy, kdy ustanovení § 102 přiznává dotčeným vlastníkům náhradu) nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah (též v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu) do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou. Vzniká tak otázka, jak takovouto mezeru v právní úpravě řešit. Že se o mezeru v právní úpravě jedná, je zjevné – z čl. 11 LZPS, zejména z jeho odstavce 4, vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu „de minimis“ musí být kompenzován..... Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než – má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého“ práva – dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LZPS za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně.“ (viz. Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-121).

II. Tvrzení o rozporu Návrhu územního plánu Petrovice u Karviné se zákonem.

A) Obecně ke stavu území

Pozemek p.č. 853/10, orná půda, a pozemek p.č. 853/12, orná půda, vše v kat. ú. Závada nad Olší, obci Petrovice u Karviné, jsou návrhem územního plánu obce Petrovice u Karviné zahrnuty do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plochy zemědělské – obhospodařované půdy (Z). Nově návrh územního plánu dále stanoví regulativ **E.5 Ochrana před povodněmi**, který stanoví následující: „Ve stanoveném záplavovém územní vodního toku Olše a Petruvky nepovolovat výstavbu nových objektů, kromě staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, staveb souvisejících s vodním hospodářstvím a protipovodňovými opatřeními.“

Takový způsob využití dle názoru oprávněného vlastníka **zcela odporuje skutečnému stavu dané oblasti, která je již mnoho let užívána vlastníky pozemků pro bydlení v rodinných domech**, což konstatuje i samotný návrh územního plánu, když tyto plochy vymezuje jako plochy stabilizované. (viz. např. pozemky p.č. 853/13, orná půda, p.č. 853/14, orná půda, p.č. 853/11, orná půda, p.č. 261, orná půda, p.č. 258, orná půda, p.č. 253, orná půda, p.č. 255, zahrada, vše v kat. ú. Závada nad Olší).

B) Rozpor návrhu s právním řádem

Dle ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona je **cílem územního plánování vytvoření předpokladu pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území**, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Mezi **základní podmínky institucionálního rozměru udržitelnosti koncepce v územním plánování náleží její srozumitelnost, transparentnost a přijetí koncepce komunitou**. Koncepce, která nesplňuje tyto požadavky, **nebude udržitelná**, i kdyby byla v souladu s obecnými požadavky na udržitelný rozvoj. Pro zvýšení institucionálního rozměru udržitelnosti koncepce rozvoje území je nezbytná vysoká transparentnost procesu pořizování

územně plánovací dokumentace a snaha o co nejširší konsenzus. (viz. MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 253 s. ISBN 9788024741987.)

Jak vyplývá z ustanovení § 18 stavebního zákona, jakož i obecně uznávané teorie, je nezbytné, **aby územní plán sledoval vyvážení všech pilířů udržitelného rozvoje**. Dle ustanovení odst. 3 pak *orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavby a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Z návrhu územního plánu obce Petrovice u Karviné je zřejmé, že vyjma pozemků oprávněného vlastníka, které chtěl tento v jejich části využít pro stavbu rodinného domu, je u takřka veškerých sousedních pozemků stanoven způsob využití – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, a to přesto, že tyto plochy se nacházejí blíže korytu Petrůvky, než zamýšlená plocha pro stavbu rodinného domu – tedy plocha, vymezená v současnosti účinným územním plánem jako plocha rodinných domů. Dle názoru oprávněného vlastníka je návrh neudržitelným, když **nerespektuje jeho vlastnická práva k pozemku, a aniž by k tomuto byl jakýkoliv reálný důvod, mění způsob využití plochy tak, že výstavba domu již v ploše nebude možná**, přesto, že u sousedních pozemků je způsob využití zachován, případně dokonce nově změněn tak, aby zde výstavba byla možná. Uvedený názor oprávněný vlastník dovozuje ze skutečnosti, že např. pozemky p.č. 853/14 a p.č. nebo p.č. 853/11 v kat. ú. Závada nad Olší, nejsou v současnosti územním plánem obce Petrovice u Karviné vymezeny jako plochy rodinných domů (na rozdíl od pozemků oprávněných vlastníků, jejichž pozemky byly mezi plochy rodinných domů zařazeny změnou č. 3), přičemž návrhem územního plánu dochází ke změně, a tyto pozemky se stávají stabilizovanými plochami bydlení v rodinných domech. Nad uvedené oprávněný vlastník poukazuje na skutečnost, že **pozemek p.č. 853/14 ani pozemek p.č. 853/11 v kat. ú. Závada nad Olší nejsou zastavěny žádnou stavbou.**

S ohledem na uvedené **oprávněný vlastník nerozumí postupu pořizovatele územního plánu, když některé sousední pozemky mohou být nově vymezeny pro zástavbu, přičemž jeho pozemky jsou znehodnocovány.**

Záplavová území

Je pravdou, že pozemky oprávněného vlastníka, stejně jako i pozemky v okolí, jsou vymezeny v záplavovém území Petrůvky, avšak mimo aktivní zónu záplavového území.

Dle ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách nelze umisťovat stavby pouze v aktivní zóně záplavových území, přičemž mimo aktivní zónu v záplavovém území může vodoprávní úřad stanovit opatřením obecné povahy omezující podmínky.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje stanoví jako úkoly územního plánování, aby nové rozvojové plochy byly vymežovány v záplavových územích pouze výjimečně a ve zvlášť odůvodněných případech.

Na rozdíl od zákona o vodách i nadřazené územněplánovací dokumentace však územní plán obce Petrovice u Karviné stanoví zcela striktní regulativ omezující takřka jakoukoliv výstavbu v záplavovém území, a to následovně:

E.5 Ochrana před povodněmi „*Ve stanoveném záplavovém území vodního toku Olše a Petrůvky nepovolovat výstavbu nových objektů, kromě staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, staveb souvisejících s vodním hospodářstvím a protipovodňovými opatřeními.*“

Dle názoru oprávněných vlastníků je uvedené ustanovení zcela v rozporu se zákonem o vodách, když tento zakládá pravomoc omezení výstavby v záplavovém území pouze vodoprávnímu úřadu. V daném případě a nad rámec zákona omezuje z důvodu záplavového území výstavbu přímo obec prostřednictvím územního plánu, přičemž takto striktní a kategorický zákaz jakéhokoliv umísťování staveb nezakládá ani nadřazená územně plánovací dokumentace.

Dle názoru oprávněného vlastníka nebyl žádný důvod ke změně způsobu využití jeho pozemků – tedy změně z plochy rodinných domů, na plochu zemědělskou, když **nedochází k vymezení nové rozvojové plochy, jelikož tato plocha byla na dotčených pozemcích vymezená již změnou č. 3 územního plánu obce Petrovice u Karviné.**

V uvedeném si dovoluje oprávněný vlastník poukázat na praxi v jiných krajích České republiky, kdy dochází běžně k umísťování staveb v záplavovém území, a to např.

- Ve Zlínském kraji v roce 2014 vydal Magistrát města Zlína rozhodnutí o umístění stavby „Profima – vzdělávací centrum Zlín č. p. 760, na pozemcích, p.č. st. 877, p.č. 1915/1, p.č. 1915/19, p.č. 1915/31 v kat. území Zlín, tedy v záplavovém území Dřevnice (viz. Záplavové území Dřevnice – aktualizace po realizaci I. etapy výstavby PPO- stanovení vydané Krajským úřadem Zlínského kraje dne 10. 7. 2007, sp. zn. KUSP 35788/2007 ŽPZE-DZ)
- V Olomouckém kraji pak byla v záplavovém území řeky Moravy umístěna stavba „BEA Olomouc – 1. Etapa – Spitirualia“, v k. ú. Hodolany.

Závěry

Vzhledem k uvedenému **je návrh územního plánu obce Petrovice u Karviné v rozsahu výše uvedených pozemků oprávněného vlastníka, v rozporu se zákonem** jelikož:

- 1) jeho prostřednictvím dochází v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod k omezení vlastnického práva oprávněného vlastníka, aniž by byla splněna podmínka existence veřejného zájmu.
- 2) jde o řešení ve vztahu k oprávněnému vlastníku zjevně nepřiměřené a nezdůvodnitelné (viz část pojednávající o Dotčení vlastnického práva).
- 3) řešení nepředstavuje rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy a zájmy soukromými, aniž by toto bylo možno odůvodnit veřejným zájmem. (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 4/2008)
- 4) Omezuje v rozporu s ustavením § 67 zákona o vodách možnosti výstavby v záplavovém území

III. Tvrzení o rozporu Návrhu územního plánu obce Petrovice u Karviné v rozsahu pozemků oprávněného vlastníka s principem proporcionality.

Judikatura Nejvyššího správního soudu ČR (viz. rozhodnutí NSS ČR sp.zn. 1 Ao 1/2009) uvádí že, *zásahy do vlastnického práva 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.*

Dále Nejvyšší správní soud ČR uvádí, že veškerá omezení vlastnického práva a to i taková, která nepřesahují přípustnou míru, musí být činěna v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.

Oprávněný vlastník již výše poukázal zejména na tyto závěry:

- 1) **Cíle územního plánování spočívající v udržitelnosti konceptu nelze návrhem územního plánu obce Petrovice u Karviné dosáhnout, jelikož tento zcela opomíjí dialog s vlastníky v oblasti a nerespektuje dosavadní stav využití pozemků.** Jelikož není respektován a zohledněn dosavadní skutečný stav užívání oblasti, není oprávněnému vlastníkovi zřejmý důvod, pro který pořizovatel stanovil způsob využití tak, aby zde nebylo možno umístit takřka žádné stavby. S ohledem na uvedené, je postup pořizovatele pro oprávněného vlastníka nepřezkoumatelný.
- 2) V oblasti se nenacházejí žádné hodnoty, které by odůvodňovaly zásah do vlastnického práva oprávněného vlastníka spočívající v současném stanovení způsobu využití dotčených pozemků.
- 3) Regulace provedená Návrhem územního plánu Petrovice u Karviné je diskriminační, jelikož se všemi dotčenými pozemky fakticky a bezprostředně souvisí plochy, jejichž způsob je zcela správně vymezen jako plochy rodinné rekreace.

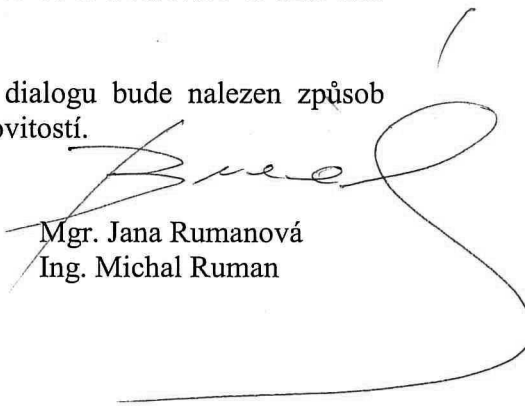
Vzhledem k výše uvedeným závěrům je oprávněný vlastník přesvědčen, že Návrh územního plánu Petrovice u Karviné je v ploše pozemku p.č. 853/10, orná půda, a pozemku p.č. 853/12, orná půda, vše v kat. ú. Závada nad Olší, obci Petrovice u Karviné v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, a tedy porušuje princip proporcionality, když zamýšleného účelu lze dosáhnout jinak, a to způsobem méně omezujícím vlastnická práva oprávněného vlastníka.

Závěrem oprávněný vlastník upozorňuje, že dle ustanovení čl. 11 odst. 4 listiny základních práv a svobod ve spojení s Usnesením Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-121, bude v případě znehodnocení jeho pozemků, které je navrženo současným návrhem územního plánu, **nucen požadovat vůči obci Petrovice u Karviné přiměřenou náhradu za znehodnocení svého majetku.**

Závěrem proto oprávněný vlastník věří, že po vzájemném dialogu bude nalezen způsob řešení, který ochrání nejen zájmy obce, ale také vlastníků nemovitostí.

Mgr. Marek Bukovský
advokát

Na Příkopě 814, 755 01 Vsetín
tel.: 777 890 267, e-mail: bukovsky@ak-bukovsky.cz
evidenční číslo ČAK.: 13113, IČ: 71346791


Mgr. Jana Rumanová
Ing. Michal Ruman