

Datovou zprávou

URGENTNÍ

K rukám starosty obce a zastupitelstva obce

Podatel:

Martin Raška, bytem Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 822, 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem

Právně zastoupen:

Frank Bold Advokáti, s.r.o., sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno, IČO: 28359640

Výzva ke zjednání nápravy diskriminačního přístupu obce při pořizování změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem

Vážený pane starosto, vážení zastupitelé,

obracíme se na Vás v zastoupení našeho klienta, pana Martina Rašky, bytem Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 822, 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem (dále jen „**klient**“), a to ve věci pořizování změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem (dále jen „**změna č. 3 ÚP**“). Klient podal obci návrh na pořizování změny Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem v souladu s § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“). Požadovaná změna spočívá ve **změně funkčního využití pozemku** p. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem **ze stávající plochy NS – smíšené nezastavěné území na plochu SB – smíšenou obytnou**.

Klient byl dne 6. 12. 2021 informován o výsledku jednání zastupitelstva, a to tak, že jeho požadavek bude prověřován v návrhu změny č. 3 ÚP za podmínky, že bude redukován rozsah zastavitelných ploch Z57, Z58 případně Z59 a bude vymezena plocha pro realizaci maximálně 2 rodinných domů, s čímž klient souhlasil.

V návrhu změny č. 3 ÚP pro veřejné projednání dne 12. 5. 2023 byla tedy **na pozemku klienta parc. č. 1964/8 navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22** o výměře 0,30 ha (tj. pro realizaci maximálně 2 rodinných domů). Zároveň bylo navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z57 a vypuštění plochy Z58 z platného ÚP. **Podmínky doporučené pořizovatelem pro vymezení zastavitelné plochy na pozemku klienta tak byly v návrhu změny č. 3 ÚP naplněny**. V tomto stavu byl návrhu změny č. 3 ÚP projednán na veřejném projednání.

Přesto se klient ke svému překvapení dozvěděl, že zastavitelná plocha Z3/22, vymezená na jeho pozemku, má být z návrhu změny č. 3 ÚP po veřejném projednání odstraněna. Současně však v návrhu změny č. 3 ÚP nemá nedocházet k žádným dalším redukcím ostatních, nově vymezovaných, zastavitelných ploch. Jinými slovy, plocha navržená k vymezení na pozemku klienta je jedinou plochou, která je po veřejném projednání navržena k odstranění.

Z uvedeného důvodu se v zastoupení klienta obracíme na obec s výzvou, aby vůči němu postupovala shodně jako postupuje vůči jiným žadatelům o změnu zastavitelnosti pozemků, kterým v rámci pořizování změny č. 3 vyhověla a vymezila jejich pozemky jako zastavitelné v návrhu změny č. 3 ÚP. Zdůrazňujeme, že postavení klienta je obdobné jako zbývajících žadatelů o vymezení zastavitelnosti pozemku, neboť se předmětný pozemek nachází v bezprostřední blízkosti staveb pro bydlení a vymezení zastavitelnosti předmětného pozemku klienta je v souladu s principem rozptýlené zástavby v obci Kunčice pod Ondřejníkem. Naproti pozemku klienta je v návrhu změny č. 3 ÚP vymezena zastavitelná plocha Z3/52, která je obdobného rozsahu jako zastavitelná plocha Z3/22. Pokud by nadále bylo vůči oběma zastavitelným plochám Z3/22 a Z3/52, stejně jako vůči dalším obdobným plochám vymezených v území, postupováno odlišně, **jednalo by ze strany obce o diskriminační přístup a nerovné zacházení.**

Z konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu, např. z rozsudku ze dne 17. 12. 2020, č. j. 50 A 6/2016-192, vyplývá, že při posuzování existence diskriminačního přístupu obce je nutné se zabývat otázkou, **zda obec vůči klientovi přistupuje odlišným způsobem a zda je pro tento odlišný přístup dán racionální důvod.** Dále zde Nejvyšší správní soud zdůraznil, že **obec musí mimo objektivní věcné rozdíly přistupovat ke všem vlastníkům shodně**, když uvedl, že: *„Obecně vzato, uplatní-li dotčení vlastníci námitky a obec při potřebné redukci pozemků nemá racionální důvod, proč upřednostnit jedny pozemky před druhými, nezbývá jí, než nakládat se všemi vlastníky shodně, tedy ubrat všem stejnou měrou, jinak se dopustí diskriminace. Samozřejmě v takto čisté podobě plně srovnatelných aktivních vlastníků se obec zpravidla nikdy nenachází, přesto však při distribuci omezení vlastnických práv v území musí respektovat objektivní věcné rozdíly a mimo ně měřit všem vlastníkům stejně.“* Obecně se k diskriminaci vyjádřil Nejvyšší správní soud také např. v rozsudku ze dne 18. 4. 2019, č. j. 9 As 65/2019-29, **„...v případě územního plánování především není možné připustit zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, „nerozumnosti“ či libovůle.** K tomu soud doplňuje, že územní plán, ať je jeho obsah jakýkoliv, vždy představuje zásah do vlastnického práva, neboť stanoví meze jeho výkonu.“

Uvedené judikaturní závěry týkající se diskriminace v případě redukce zastavitelných ploch je nutné uplatnit také na případ klienta, kdy dochází k vypuštění návrhu zastavitelné plochy v procesu pořizování změny územního plánu, jak vyplývá např. z rozsudku ze dne 17. 1. 2019, č. j. 2 As 139/2018-23, kde se soud zabýval existencí diskriminace v případě, kdy navrhovatel spatřoval nevyhovění žádosti o vymezení zastavitelné plochy na jeho pozemku jako diskriminační, když jinému vlastníku bylo za srovnatelných podmínek vyhověno.

Jsme přesvědčeni, že v případě našeho klienta nejsou dány objektivní věcné důvody, které by odůvodňovaly vypuštění zastavitelné plochy Z3/22 z návrhu změny č. 3 ÚP, aniž by zároveň došlo k vypuštění srovnatelných zastavitelných ploch navržených změnou č. 3. Vypuštění navržené zastavitelné plochy Z3/22 nemůže být odůvodněno ani podanými námitkami, které směřují proti vymezení této zastavitelné plochy. Podané námitky proti ploše Z3/22 jsou odůvodněny toliko obecnými tvrzeními, která jsou naprosto nepřipadná a zkrslující. Jsme přesvědčeni, že zastavitelná plocha Z3/22 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tato plocha zachovává charakter rozptýlené zástavby v dané lokalitě a není způsobila negativně ovlivnit krajinný ráz, **což navíc jednoznačně potvrdila závazná stanoviska k návrhu změny č. 3 ÚP.** Zastavitelná plocha Z3/22 je také dostatečně napojená na dopravní a technickou infrastrukturu, současně však neznemožní zemědělské obhospodařování

okolních pozemků. Zdůrazňujeme, že i **dle Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 3 ÚP vyplývá, že návrh, včetně zastavitelné plochy Z3/22, nepřinese z hlediska identifikovaných vlivů žádný významný nepříznivý vliv na životní prostředí**, a proto se doporučuje krajskému úřadu vydat **souhlasné stanovisko**. Vypuštění zastavitelné plochy Z3/22 tak nemůže být odůvodněno negativními vlivy na životní prostředí.

Vypuštěním zastavitelné plochy Z3/22 z návrhu změny č. 3 by došlo ke svévolnému a diskriminačnímu jednání obce, které je nepřípustné a které je v rámci pořizování územně plánovací dokumentace způsobilé zasáhnout do práv dotčeného vlastníka. Obec by postupovala proti souhlasným závazným stanoviskům dotčených orgánů včetně Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 3 ÚP.

Vezměte prosím na vědomí, že klient je odhodlán se proti takovém zjevně diskriminačnímu a svévolnému postupu obce bránit všemi dostupnými právními prostředky, včetně **podání návrhu na zrušení** opatření obecné povahy (změny č. 3 ÚP). Je evidentní, že s ohledem na diskriminační postup obce (potvrzený výše citovanou soudní praxí), **by byla přijatá změna č. 3 ÚP při soudním přezkumu zrušena**, neboť jednou z podmínek, které musí být kumulativně splněny dle usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, je ta, že **zásah je činěn nediskriminačním způsobem**.

Zdůrazňujeme proto, že v případě vypuštění zastavitelné plochy Z3/22 z návrhu změny č. 3 budeme důsledně hájit práva našeho klienta soudní cestou, která v konečném důsledku povede ke zrušení podstatné části změny č. 3 ÚP z důvodu diskriminačního postupu obce a nerovného zacházení s dotčenými vlastníky.

To ve svém důsledku povede k tomu, že budou zrušeny veškeré plochy ostatních vlastníků, vymezené jako zastavitelné ve změně č. 3 ÚP. Důsledky zrušení tedy nepocítí pouze obec, ale ponejvíce právě vlastníci jednotlivých pozemků, kteří žádali o vymezení zastavitelných ploch pro bydlení na svých pozemcích. Je logické, že v takovém případě za zrušení změny č. 3 ÚP ponese vůči těmto dotčeným vlastníkům politickou odpovědnost zastupitelstvo, které změnu č. 3 ÚP i přes upozornění na diskriminační postup schválilo.

Vyzýváme proto obec Kunčice pod Ondřejníkem, aby vůči našemu klientovi, panu Martinu Raškovi, postupovala nediskriminačně a aby v návrhu změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem zachovala zastavitelnou plochu Z3/22, která vyhovuje všem podmínkám pořizovatele a nemůže přinést nepříznivý vliv na životní prostředí dle Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem.

Žádáme Vás o sdělení, jakým způsobem má obec v úmyslu ve vztahu k zastavitelné ploše Z3/22 dále postupovat, a to do 7 dnů od obdržení této výzvy.

V případě dotazů či potřeby konzultace z Vaší strany se můžete obrátit přímo na Mgr. Václav Duda, advokáta, který má v naší kanceláři danou záležitost na starosti: vaclav.duda@fbadvokati.cz, tel. +420 778 955 365.

S pozdravem

V Brně dne 18. 1. 2024

Frank Bold Advokáti s.r.o.