

## Zastupitelstvo města Chropyně

1.	Název materiálu	Těžba štěrkopísků v katastrálním území Chropyně a Plešovce	
2.	Datum zasedání	29. března 2017	
3.	Předkladatel	Mgr. Michal Vlasatý, Michal Pospíšil	
4.	Zpracovatel	Mgr. Michal Vlasatý, Michal Pospíšil	
5.	Obsah	<ul style="list-style-type: none"><li>- Důvodová zpráva</li><li>- Právní analýza Frank Bold 3x jako samostatná příloha</li><li>- Návrh usnesení</li></ul>	
6.	Počet listů celkem	Počet listů A4: 5	Počet listů A3: 0
7.	Materiál projednán	Bez předchozího projednání	
8.	Soulad s právními předpisy	Účelem projednání tohoto bodu je změna územního plánu za účelem zamezení těžby štěrkopísku v lokalitě Hejtman a ustanovení komise na ochranu životního prostředí	
9.	Soulad s rozpočtem města		
10.	Následné rozhodnutí	rozhodnutí zastupitelstva bude přijato na zasedání 29.03.2017	

**Důvodová zpráva:** Dne 25. března 2015, tedy před dvěma lety, proběhlo v Chropyni historicky dosud nejdelší zasedání Zastupitelstva. Jedním z bodů programu byla těžba štěrkopísku. Problematika těžby se v minulosti i tenkrát velmi živě a podrobně diskutovala. I ze samotného zápisu ze zasedání pro ty, kteří tehdy nebyli zasedání účastni, je více než patrné, že názor velké části občanů našeho města k otázce těžby na lokalitě Hejtman je negativní. Tedy že si těžbu nepřejí. To dokládá i petice, která od roku 2015 běží a pod kterou se podepsalo více než 1300 lidí, z toho více než 1000 podpisů patří občanům města Chropyně.

Výsledkem dlouhé diskuse k tomuto tématu na onom projednávání bylo usnesení

**ZM 4/05/15 „Zastupitelstvo města Chropyně ukládá starostce města Chropyně zadat vypracování nezávislého právního posouzení změny Územního plánu města Chropyně s cílem zastavení těžby štěrkopísku na celém katastrálním území města Chropyně i Plešovce.“**

Tento úkol však paní starostka Ing. Věra Sigmundová splnila jen z části. Po několika měsících sdělila, po konzultaci s právní kanceláří, že změna územního plánu by pro město Chropyně představovala příliš velké riziko finančních výdajů, jelikož by se investor těžby fa EKO AGROSTAV a.s. mohla domáhat náhrady škody a ušlého zisku. Tím de-facto veškeré další aktivity města, přesněji zastupitelů, ve věci plánované těžby štěrkopísku na lokalitě Hejtman ustaly.

Přestože někteří tvrdili a stále tvrdí, že se kolem těžby nic neděje, opak je pravdou. Investor v minulém roce požádal o prodloužení souhlasného stanoviska vydaného Zlínským krajem k jeho těžebnímu záměru. Urputně se snažil zabránit vyhlášení přírodní památky Záříčské louky, která byla v listopadu loňského roku nakonec přesto i na části jeho pozemků vyhlášena. Na přelomu roku proto podal proti jejímu vyhlášení žalobu a současně také žádost o přezkum celého procesu vyhlásování této přírodní památky.

Pro úplnost je třeba zmínit jeden podstatný fakt. Existence této nově vyhlášené přírodní památky, přestože její odpůrci mylně tvrdí opak, v žádném případě neomezuje současné využití dotčených pozemků zejména pro zemědělskou činnost. Dokonce je na rozdíl od tvrzení paní starostky na těchto plochách možné umisťovat i drobné stavby, například pro účely ochrany přírody, výchovně naučné prvky, naučné stezky, cyklostezky, stavby pro účel myslivosti, altánky, mostky, pěšiny a stezky s přírodních materiálů, lavičky, odpadkové koše a jiné. Vše samozřejmě tak, aby nedošlo k narušení ochranných podmínek a snížení ekostabilizačních funkcí daných lokalit.

Je tedy zcela jasné, že existence přírodní památky, byť její plocha zasahuje pouze okrajově do pozemků, které investor těžby k realizaci projektu potřebuje užívat, komplikuje realizaci celého záměru těžby. Což je samozřejmě pro odpůrce těžby výhodné. Nikoli však pro investora.

Z mnoha jiných problémů, se kterými se musí investor ještě vypořádat, je mimo jiné problematika dopravy vytěženého materiálu. Dosud stále není jasné kudy, v jaké intenzitě a s jakým dopadem na obyvatelstvo a zástavbu bude doprava vytěženého štěrkopísku směřovat. Velkou míru nejasností do této věci vnáší i fakt, že není dosud zcela jasné řešení mimoúrovňového křížení silnice s plánovaným vysokorychlostním koridorem (dvojkolejka) v místě stávajícího železničního přejezdu směrem na Záříčí.

Velmi uceleně a zevrubně je problematika plánované těžby na lokalitě Hejtman zpracována a veřejně přístupná všem (jak občanům tak i zastupitelům města) na portálu CENIA ([http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_ZLK494](http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_ZLK494) ). Vzhledem k dvouleté době, která od posledního projednávání těžby štěrkopísku na zastupitelstvu města Chropyně proběhla, nelze v žádném případě tvrdit, že by kdokoli neměl dostatek času se s danou problematikou seznámit. Tedy pokud by chtěl ☺. Spolek Lužňáci dokonce k této tématice pro širokou veřejnost zpracoval informační leták, který byl bezplatně distribuován nejen v rámci našeho města, ale i v rámci okolních obcí včetně Záříčí, Kyselovic, Plešovce, Troubek, atd. A dne 4. července 2015 k tomuto tématu pořádal také veřejný happening s petičním stánkem a možností blíže se v rámci celodenní diskuse s problematikou a problémy těžby zevrubněji seznámit.

### **Jaké jsou tedy vlastně možnosti těžbě zabránit, či ji případně omezit nebo ovlivnit tak, aby se minimalizovala rizika s tím spojená?**

Zejména je třeba připomenout, že úkol ze zastupitelstva (březen 2015) zjistit možnosti a důsledky zastavení těžby změnou územního plánu splnila paní starostka jen z poloviny. Naštěstí jsme na rozdíl od většiny ostatních celou kauzu nadále sledovali a pracovali na řešení tohoto problému samostatně i mimo zastupitelstvo. A na základě zjištěných faktů

a možností dospěly i na základě několika právních rozborů od ekologické právní poradny Frank Bold k následujícím variantám.

1. **Těžbu lze zastavit změnou územního plánu na základě rozhodnutí zastupitelstva**
2. **Těžbu lze zastavit na základě změny územního plánu na základě místního referenda**
3. **Těžbu lze zastavit v rámci budoucího územního řízení, pokud se najdou dostatečné argumenty pro to, aby rozhodující úřady územní rozhodnutí případně jiná navazující povolení k záměru těžby nevydaly.**
4. **Odkoupením pozemků od investora městem.**

V prvním i druhém případě je objektivně přítomno riziko, že se investor bude domáhat náhrady účelně vynaložených nákladů na přípravu projektu těžby, případně snížení hodnoty pozemků. S velkou pravděpodobností ze předpokládat, že by tyto jeho nároky byly nakonec řešeny u soudu. Zde je však nutno zohlednit následující fakta.

Na základě §102 odst.2 Stavebního zákona, citujeme „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.“, má investor nárok na náhradu škody. Nicméně stejný paragraf stavebního zákona v odstavci 3. uvádí: „Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“ A této klauzule lze v případě varianty 1 a 2 jednoduše využít.

Vzhledem k délce trvání přípravy a schvalování změn územních plánů, které se obvykle pohybují nezřídka i v délce přesahující jeden rok, a vzhledem k faktu, že současně platný územní plán nabyl své účinnosti dne 1.1.2014, je termín pětileté lhůty 1.1.2019, což je za cca jeden a půl roku. Nevidím tedy důvod začít s přípravou změny územního plánu za účelem zamezení těžby šterkopisku v lokalitě Hejtman. Ta by mohla být připravena s předstihem a ke schválení by se přistoupilo až po uplynutí výše zmiňované zákonné pětileté lhůty.

Mimo jiné je třeba zdůraznit, že současně platný územní plán je v kolizi se zákonem o vodách - Zákon č. 254/2001 Sb. – kde §67 odst.1 uvádí: „V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl,

jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.“ A dále s předpisem: **NARIŽENÍ VLÁDY České socialistické republiky ze dne 24. června 1981**

**o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les, Severočeská křída, Východočeská křída, Polická pánev, Třeboňská pánev a Kwartér řeky Moravy** ve kterém je mimo jiné v §2 odst1 písmenu e) uvedeno „V chráněných vodohospodářských oblastech se zakazuje: . . . . těžbu nerosty povrchovým způsobem nebo provádět jiné zemní práce, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod“ Těžbou štěrkopísku dojde také k narušení celistvosti Evropsky významné lokality Morava – Chropynský luh, což je v kolizi s právními předpisy vztahujícími se k ochraně přírody a krajiny a ochraně evropsky významných lokalit.

Při soudním sporu se přihlíží v rámci prokazování způsobených škod také k tomu, zda investora stavební či těžební činnost je či není ve veřejném zájmu. A v našem případě i díky obsáhlé petici lze říci, že záměr těžby ve veřejném zájmu určitě není.

Na základě doporučení v právních rozbořech této situace, které jsou nedílnou součástí tohoto materiálu, proto nelze než doporučit, aby bylo přistoupeno k přípravě změny územního plánu v části vymezené pro těžbu štěrkopísku a to v co nejkratší době, aby bylo dostatek času na její přípravu tak, aby byla změna územního plánu připravena ke schválení těsně po termínu uplynutí zákonné 5leté lhůty viz §102 stavebního zákona.

Vzhledem k nejistotě, zda v mezidobí - než ke změně územního plánu dojde – nepožádá investor o územní řízení ve věci těžby, by bylo také vhodné, aby kromě spolků svou aktivní účast v navazujících řízeních týkajících se přímo či nepřímo těžby štěrkopísku, začalo projevovat i samotné město a radnice. Jelikož se tomu tak dosud nestalo a naopak radnice zastává spíše vyčkávací taktiku, je nejisté, zda by vzhledem k nedostatečným znalostem problematiky vůbec byla schopna aktivně v rámci navazujících řízení vystupovat. Z tohoto prostého důvodu po vzoru jiných měst, jako je například Kojetín, by bylo nadmíru vhodné zřídit komisi pro dohled nad ochranou životního prostředí, která by byla pro město poradním hlasem a město by tak nejen v rámci zde řešené těžby štěrkopísku, ale i v jiných problematických kauzách, získala výhodu nezávislého poradního hlasu, který by mimo jiné mohl předem upozornit i na různá jiná úskalí v budoucnu řešených problémech týkajících se projektů s vlivem na přírodu, přírodní hodnoty a životní prostředí jak v intravilánu města Chropyně, tak i v jeho okolí. Tato komise by měla být složena s dobrovolných členů na základě hlasování zastupitelstva a mělo by jí být umožněno seznamovat se s dokumenty týkající se přímo či nepřímo ochrany životního prostředí ještě před tím, než je rada či zastupitelstvo schválí. Toto navržené řešení by bylo i vstřícným krokem k další a výhodné participaci občanů v rámci rozhodovacích procesů města a současně i dalším krokem k větší transparentnosti radnice.

Vzhledem k obsáhlosti a složitosti tohoto projednávaného bodu je složité navrhnout jedno

samostatné znění návrhu usnesení a protože se tento projednávaný bod týká de-facto dvou souvisejících avšak současně i samostatných problémů, které je třeba řešit, je součástí tohoto materiálu návrh dvou usnesení, o kterých se bude hlasovat samostatně.

**Návrh 1. usnesení:** Zastupitelstvo města Chropyně

**u k l á d á**

Radě města připravit podklady pro změnu územního plánu plochy vymezené pro těžbu štěrkopísku a připravit projednání dalších kroků navržené změny územního plánu na příštím zasedání Zastupitelstva města Chropyně.

**Návrh 2. usnesení:** Zastupitelstvo města Chropyně

**u k l á d á**

Tajemníkovi města Chropyně připravit vnitřní směrnici města Chropyně a jiné potřebné dokumenty k ustanovení a zvolení členů „Komise na ochranu životního prostředí“ k projednání na příštím zasedání Zastupitelstva města Chropyně.



# Analýza – Náhrady za změnu v území

## Rekapitulace Vašeho dotazu

1. Ve Vašem dotazu se nás ptáte, zda v případě změny územního plánu na podkladě rozhodnutí obecního zastupitelstva vázaného výsledkem obecního referenda, si může obec, jež musela poskytnout náhradu za změnu v území vlastníkovu pozemku dotčeného změnou územního plánu, nárokovat kompenzaci této poskytnuté náhrady po státu.
2. Dále se nás ptáte, zda může vlastník pozemku (investor) požadovat po obci náhradu za změnu v území v případě, kdy by obecní zastupitelstvo o změně územního plánu rozhodlo bez vázanosti výsledkem místního referenda a při zachování určení pozemku k zastavění, ale k jinému účelu, než těžbě štěrkopísku (stavby tůní, mokřadů, staveb souvisejících s revitalizací krajiny).
3. Konečně se nás ptáte, zda by si vlastník pozemku (investor) mohl po obci nárokovat náhradu škody, resp. náhradu ušlého zisku v případě, kdy by ke změně územního plánu znemožňujícího těžbu štěrkopísku došlo po 5 letech od nabytí účinnosti územního plánu, který těžbu umožňoval.

## Naše doporučení

Ověřte si na obecním úřadě Vaší obce, zda využití dotčeného území pro těžbu štěrkopísku neumožňoval již starý územní plán. O poskytnutí této informaci si můžete požádat dle § 13 zákona o svobodném přístupu k informacím.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 4 až 6 tohoto dokumentu.



## Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte. Mohlo by Vás zajímat také

[Průvodce právem na informace](#)

[Nástroje pro komunikaci občana s obcí](#)

[Jak uspořádat místní referendum](#)



## Podrobný právní rozbor

### Použité právní předpisy:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
- zákon č. 22/2004 Sb., o místním referendu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o místním referendu“).
- zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).

V souvislosti s Vašimi dotazy je na úvod nutno konstatovat, že ve Vašem případě již mohl nárok vlastníka pozemku na náhradu vynaložených nákladů na přípravu stavby zaniknout uplynutím 5 leté lhůty ve smyslu § 102 odst. 3 stavebního zákona. Stanovisko EIA k těžbě štěrkopísku ve Vaší obci bylo totiž vydáno již v roce 2011 za účinnosti starého územního plánu (viz [ZDE](#)). Byť se vypracování stanoviska EIA s územním plánem nepodmiňují, lze předpokládat, že vlastník pozemku si jej nechával vypracovávat, neboť mu starý stavební plán těžbu štěrkopísku umožňoval, a tato možnost tedy nebyla dána až s územním plánem z roku 2014. Tuto okolnost tedy doporučujeme na Vašem obecním úřadě prověřit, například požádat si o poskytnutí informace dle § 13 zákona o svobodném přístupu k informacím. V případě, že by uplynula pětiletá lhůta od doby, kdy poprvé došlo k vymezení pozemku pro účely těžby, a investor pořád nedisponuje platným územním rozhodnutím, nárok na náhradu podle § 102 by ztratil.

### **1. Kompenzace náhrady za změnu v území vynaložené obcí při změně územního plánu z důvodu vázanosti výsledkem místního referenda**

Ve Vašem dotazu se ptáte, zda může obec požadovat po státu kompenzaci náhrady za změnu v území, jež musela poskytnout vlastníkovu pozemku dotčeného změnou územního plánu, pokud obecní zastupitelstvo o této změně rozhodlo na podkladě závazného výsledku místního referenda.

Dle § 102 odst. 6 stavebního zákona platí, že kompenzaci obci poskytuje stát pouze v případech, kdy ke změně v území došlo na podkladě požadavku obsaženého v závazném stanovisku dotčeného orgánu nebo na podkladě požadavku, který jednoznačně vyplynul ze zákona, nařízení nebo usnesení vlády či vyhlášky nebo směrnice ministerstva. Pod tyto případy **není dle našeho názoru možné podřazovat situaci, kdy usnesení zastupitelstva obce, schvalující změnu územního plánu, bylo přijato na základě závazného výsledku místního referenda.**

Občané obce v záležitostech, jež se dotýkají samosprávy obce, zpravidla rozhodují nepřímo prostřednictvím volených zastupitelů. Místní referendum je pak svým účelem nástrojem přímé demokracie, jehož výsledkem mohou občané obce za splnění zákonem stanovených podmínek zavázat zastupitelstvo obce, a tím *de facto* nahradit jeho vůli, resp. mohou rozhodovat přímo sami.

Závaznost místního referenda, jež vyplývá dle § 49 zákona o místním referendu, tedy nelze podřadit pod „požadavek, jenž zcela jednoznačně vyplynul ze zákona“ dle § 102 odst. 6 stavebního zákona, neboť požadavek na schválení změny územního plánu plyne z vůle občanů projevené v hlasování místního referenda, nikoliv ze zákona.

**Závěr: V případě, že obecní zastupitelstvo je při schvalování změny územního plánu vázáno závazným výsledkem místního referenda, nemůže požadovat kompenzaci poskytnuté náhrady za změnu území po státu ve smyslu § 102 odst. 6 stavebního zákona.**

## 2. Náhrada za změnu v území v případě určení pozemku k jinému druhu zastavění

Ve Vašem dotazu se ptáte, zda má obec povinnost poskytnout vlastníkovu pozemku (investorovi) náhradu za změnu v území i v případě, kdy o změně územního plánu rozhodne samotné zastupitelstvo obce, přičemž v územním plánu zachová určení pozemku k zastavění (nezruší jej), ale stanoví jej k jinému účelu, než k jakému bylo zastavění možné před přijetím změny územního plánu.

Přestože se dle § 102 odst. 2 stavebního zákona výslovně hovoří o poskytnutí náhrady za změnu v území pouze v souvislosti se „zrušením určení pozemku na základě změny územního plánu...“, je toto ustanovení nutno interpretovat dle jeho smyslu a účelu a nikoliv výhradně dle jazykového výkladu. Smyslem § 102 odst. 2 stavebního zákona je umožnit vlastníkovu pozemku dotčeného změnou územního plánu požadovat kompenzaci za újmu, jež mu vznikla zásahem do jeho majetkových práv (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod). Pokud tedy vlastník pozemku vynaložil náklady na přípravu stavby, která byla za účinnosti územního plánu před jeho změnou možná a za současného stavu je mu znemožněna, má dle našeho názoru nárok na náhradu této újmy. Obdobné závěry lze dovozovat i z judikatury Nejvyššího správního soudu (Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120).

Ve Vašem případě by při splnění všech ostatních podmínek pro přiznání náhrady za změnu v území, mohl mít dle našeho názoru vlastník pozemku nárok vůči obci na nahrazení nákladů vynaložených na pořízení závazného stanoviska EIA.

**Závěr: Vlastník pozemku, u kterého je po změně územního plánu zachována zastavitelnost, ale k jinému účelu, než před touto změnou, má dle našeho názoru při splnění dalších zákonem stanovených podmínek nárok na náhradu nákladů vynaložených na přípravu stavby, které byly změnou územního plánu zmařeny.**

## 3. Náhrady za změnu v území po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu

Ve Vašem dotazu se nás ptáte, zda má vlastník pozemku po 5 letech od účinnosti změny územního plánu nárok na náhradu škody, resp. ušlého zisku, z důvodu, že nemohl realizovat prodej šterku, případně zda má jiné nároky na náhradu škody.

Dle § 102 odst. 3 stavebního zákona nenáleží vlastníkovu stavby (investorovi) náhrada vynaložených nákladů na přípravu stavby, jestliže ke zrušení určení pozemku k zastavění došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, který zastavění umožnil. V této souvislosti je třeba upozornit, že v případě, kdy vlastník pozemku získá před uplynutím této lhůty rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas, tak se již lhůta neuplatní a právo na náhradu mu nezaniká. Jestliže by tedy obec otálela s vydáním případně změny územního plánu několik let, může se stát, že investor v mezidobí získá územní rozhodnutí a poté by již zrušení zastavení bylo bezpředmětné. Soulad s územním plánem se totiž posuzuje právě v územním řízení.

Stavební zákon v daném případě o jiných, než výše uvedených, nárocích vlastníka pozemku nehovoří, tudíž jiné náhrady se vlastníkovu pozemku dle našeho názoru neposkytují. Vlastník pozemku totiž doposud nemá ani žádná úřední povolení, jež by mu těžbu šterku umožňovaly (a není ani jisté, zda je získá), proto mu nemůže vzniknout újma tím, že nemůže šterk těžit a prodávat.

**Závěr: Stavební zákon neumožňuje v daném případě jinou náhradu než za vynaložené náklady na přípravu výstavby ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona. Náhrada ušlého zisku, případně jiná náhrada škody, nepřichází dle našeho názoru v úvahu, a to ani před uplynutím 5 leté lhůty stanovené v § 102 odst. 3 stavebního zákona.**

Zpracováno ke dni 22. 2. 2017

Na analýze se v rozsahu 4 hodin práce podílel stážista Frank Bold Bc. Pavel Chodúr (student práv). Odbornou supervizi a závěrečnou korekci analýzy v rozsahu 2 hodin práce poskytla právnička Frank Bold Mgr. Alžbeta Rosinová.

Právní poradna Frank Bold radí v případech, kdy je dotčen veřejný zájem, a to zejména v otázkách životního prostředí, boje proti korupci a nezákonného postupu úředníků.

Podrobnější informace o tom, jak poradna funguje, si můžete přečíst [ZDE](#).

## Podpořte svým darem Poradnu

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#) nebo přímo dárcovský účet 2500212260/2010, variabilní symbol 1001. Děkujeme.



# Analýza – Náhrada při změně územního plánu



## Rekapitulace Vašeho dotazu

Může si investor nárokovat náhradu za snížení hodnoty pozemku, když tento pozemek neslouží k zajištění závazku a když tento pozemek původně investor kupoval prokazatelně za účelem jiným (stavba rybníka), která by byla po změně územního plánu na rozdíl od těžby stále možná?

## Naše doporučení

Jestliže chcete těžbě zabránit, zapojte se do následných povolovacích procesů podle horních a báňských předpisů. Případné poskytnutí náhrady je prozatím v praktické rovině soudně neprobádanou oblastí, a tak nelze rozhodnutí soudů předjímat.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 4 tohoto dokumentu.



## Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte. Mohlo by Vás zajímat také

[Průvodce právem na informace](#)

[Nástroje pro komunikaci občana s obcí](#)

[Jak uspořádat místní referendum](#)

## Podrobný právní rozbor

### Použité právní předpisy:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Jak správně uvádíte ve svém dotazu, o náhradách za změny v území hovoří § 102 stavebního zákona. Odstavec 1 dopadá na případy stavební uzávěry, což v tomto případě není relevantní. Relevantnější je odstavec 2, který dopadá na změnu nebo přijetí nového územního plánu, výslovně však hovoří o „zrušení určení pozemku k zastavění“, nikoliv o znemožnění jakéhokoliv investorova záměru.

Obdobnou situaci řešil v roce 2009 Nejvyšší správní soud.<sup>1</sup> Ten uznal, že stavební zákon pamatuje pouze na vybrané případy omezení vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků a že lze uvažovat o přiznání náhrady i za jiná omezení, která v důsledku změny územního plánu dotčeným vlastníkům vzniknou. Zároveň ale uvedl, že „za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotčeného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.“ Ani pokud omezení přesáhne spravedlivou míru, není to důvodem pro zrušení územního plánu, vlastníkovi dotčeného pozemku by však již měla být poskytnuta náhrada, a to podle Čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod ve spojení s přiměřeně použitým § 102 stavebního zákona. Soud bude v každém případě zkoumat, jestli územním plánem stanovené omezení sleduje veřejný zájem, a podle intenzity zásahu v každém jednotlivém případě rozhodne, zda náhradu přizná.

V odpovědi na Váš předchozí dotaz jsme odkazovali na odstavec 3 ustanovení § 102 stavebního zákona, který říká, že „náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo (...) po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Opět ale hovoří pouze o zrušení určení k zastavění, ne o zmaření jiných investorských záměrů. V dostupných zdrojích jsme neobjevili soudní rozhodnutí, které by řešilo jiný případ, než je zrušení určení pozemku k zastavění, a tak nelze odhadovat, do jaké míry budou soudy podle § 102 stavebního zákona postupovat i v případech jiných zmařených investic, než je investice do pozemku předtím určeného k zastavění.

Nicméně pokud bylo v době, kdy město nedisponovalo územním plánem, vydáno územní rozhodnutí, které těžbu umožňuje, není již možné toto rozhodnutí napadat pro nesoulad se současným územním plánem. Lze ale doporučit zapojení do povolovacích řízení podle horních a báňských předpisů tam, kde to zákon umožňuje.

Pro úplnost uvádíme, že k informacím týkajícím se záplavového území a proběhlého řízení EIA jsme se nevyjádřili, protože pro zodpovězení Vašeho dotazu nejsou relevantní.

Zpracováno ke dni 3. 3. 2017

---

<sup>1</sup> Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120



Na analýze se v rozsahu 2,5 hodin práce podílel stážista Frank Bold Petr Kocmánek (student práv). Odbornou supervizi a závěrečnou korekci analýzy v rozsahu 1,5 hodiny práce poskytla právnička Frank Bold Mgr. Kristýna Ryšavá.

Právní poradna Frank Bold radí v případech, kdy je dotčen veřejný zájem, a to zejména v otázkách životního prostředí, boje proti korupci a nezákonného postupu úředníků. Podrobnější informace o tom, jak poradna funguje, si můžete přečíst [ZDE](#).

## Podpořte svým darem Poradnu

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#) nebo přímo dárcovský účet 2500212260/2010, variabilní symbol 1001. Děkujeme.





# Analýza – Revokace usnesení o schválení změny územního plánu



## Rekapitulace Vašeho dotazu

Zastupitelstvo města Chropyně přijalo usnesením návrh na změnu územního plánu, který nabyl účinnosti v lednu roku 2014. V tomto územním plánu je vyčleněna plocha pro využití za účelem těžby nerostů. Na této ploše chystá těžbu investor, který však dle Vašich informací zatím disponuje pouze stanoviskem EIA, nikoliv územním rozhodnutím.

V první řadě se nás ptáte:

1. Zda lze vůbec revokovat usnesení zastupitelstva o schválení návrhu opatření obecné povahy či obecně závazné vyhlášky i po nabytí její platnosti a po době delší, než tři roky?
2. Zda by, pokud by město Chropyně revokovalo usnesení, kterým schválilo výše zmiňovaný územní plán, došlo ke zneplatnění opatření obecné povahy? A zda by se v případě revokace město Chropyně vystavovalo riziku platit investorovi finanční náklady?
3. Zda by revokací došlo k novému projednání územního plánu?
4. A jaké by revokace měla následky na již probíhající či plánované stavební aktivity a záměry?

Dále se nás ptáte:

5. Zde je město Chropyně či zde jsou investoři odpovědní za poskytnutí nepravdivých údajů za účelem prosazení změny územního plánu?
6. Zde je možné využít existence petice jako podpůrného argumentu v soudním sporu s investorem po vydání nového územního plánu?

## Naše doporučení

1. Zvažte iniciaci změny územního plánu podle § 44 stavebního řádu. Jako podpůrný argument návrhu lze v tomto případě použít petici občanů.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 3 až 4 tohoto dokumentu.

## Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte.

Mohlo by Vás zajímat také: [Jak dosáhnout odpovědnosti úředníka za škodu?](#) či [Územní plány obcí](#).

## Podrobný právní rozbor

### K revokaci usnesení zastupitelstva města

Obecně je i podle názoru Ministerstva vnitra revokace možná: „Zrušit nebo změnit, tzv. revokovat, dříve přijaté usnesení zastupitelstva obce je možné, a to opět jen usnesením, zastupitelstva obce.“<sup>1</sup>

Z aktuální judikatury se nám nepodařilo zjistit, v jakém časovém horizontu je revokace ještě přípustná, ovšem ve Vašem případě tento postup **nedoporučujeme**. Revokace samotného usnesení by totiž neměla žádný právně relevantní vliv na stávající územní plán z důvodu speciálního zákonného postupu přijímání územního plánu a principu právní jistoty dopadajícího na již proběhlá územní a stavební řízení. Revokaci usnesení tak nelze použít v případě, že je na usnesení zastupitelstva přímo vázáno vydání nějakého normativního aktu – v tomto případě opatření obecné povahy. Územní plán sice nejprve musí schválit zastupitelstvo, ale účinný je od svého vydání a vyvěšení na úřední desce. Již nabytou účinnost územního plánu nelze zrušit revokací usnesení zastupitelstva. Účinný územní plán je možné, jakožto opatření obecné povahy, soudně napadat ve lhůtě tří let ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout.<sup>2</sup>

Revokace by dle našeho názoru byla v tomto případě s nejvyšší pravděpodobností možná ještě před vydáním územního plánu, či před nabytím jeho účinnosti. Stejný postup doporučujeme i v případě obecně závazné vyhlášky, kde je ovšem zákonný postup pro přijetí či zrušení podstatně snazší, proto doporučujeme revokaci spojit zároveň s přijetím **zrušovacích** obecně závazné vyhlášky.

Revokací by v tomto případě nedošlo ani ke zneplatnění původního územního plánu, ani k projednání nového územního plánu. Neměla by tudíž žádný vliv na již probíhající či plánované stavební aktivity a záměry.

Pokud je problémem vymezení plochy pro těžbu v územním plánu, je v této chvíli nevhodnějším nástrojem pořízení změny územního plánu, zejména pokud by takový postup našel podporu i v zastupitelstvu. Proto doporučujeme zvážit iniciaci změny územního plánu.<sup>3</sup> Pro úplnost uvádíme, že s tím je spojena povinnost nahradit investorovi majetkovou újmu, která by mu **prokazatelně** vznikla změnou územního plánu včetně náhrady vynaložených nákladů, a to i za projektovou přípravu stavby či přípravy otvírky dolu/lomu<sup>4</sup>.

### Odpovědnost za vady při pořizování územního plánu a petice

U odpovědnosti lze rozlišovat několik jejich typů, zejména odpovědnost trestněprávní (za trestný čin), správněprávní (za přešůpek či jiný správní delikt) a soukromoprávní (za škodu či jinou újmu). Aby bylo možné vyvodit odpovědnost trestní či správněprávní, musel by o pochybení rozhodnout nějaký správní orgán nebo úřad, což se zde nestalo. V případě odpovědnosti za škodu či jinou újmu by bylo nutné prokázat škodu a nezákonné jednání, které k takové škodě vedlo, a jejich příčinnou souvislost. Ani to se nestalo. Pouhé tvrzení, že zastupitelé dostali vadné podklady či informace ke schválení ÚP nestačí k vyvození odpovědnosti. To by bylo možné, pokud by někdo ve výše zmíněné lhůtě tří let

---

<sup>1</sup> *METODICKÉ DOPORUČENÍ K ČINNOSTI ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁVNÝCH CELKŮ: Dílčí aspekty související se zasedáními zastupitelstev obcí*. Praha: Ministerstvo vnitra České republiky, 2009.

<sup>2</sup> § 101b zákona č. 150/2002 Sb. soudního řádu správního

<sup>3</sup> § 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon

<sup>4</sup> § 102 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon



podal žalobu proti schválenému ÚP a soud by se zabýval také procesem jeho schvalování a podklady, které měli zastupitelé k dispozici. To už bohužel není možné, neboť předmětná lhůta k podání žaloby již uplynula.

Co se týče petice, ta není ze své povahy závazná, nicméně je možné ji použít jako podpůrný argument při iniciaci změny územního plánu jako vyjádření vůle občanů změnit současný územní plán.

#### **Shrnutí:**

Z výše uvedeného vyplývá, že revokace usnesení zastupitelstva by neměla žádný vliv na platnost územního plánu ani na již probíhající či plánovanou výstavbu či otvírku dolu/lomu. Územní plán mohl být zažalován ve lhůtě tří let ode dne jeho účinnosti, která již dle Vašich informací uplynula. Proto v tuto chvíli reálně připadá v úvahu navrhnout změnu územního plánu. To s sebou ovšem nese povinnost města nahradit investorovi újmu a výdaje vzniklé touto změnou.

Zpracováno ke dni 20. 2. 2017

Na analýze se v rozsahu 4 hodin práce podílel stážista Frank Bold Vladimír Čadek (student práv). Odbornou supervizi a závěrečnou korekci analýzy v rozsahu 2 hodin práce poskytl právník Frank Bold Mgr. Libor Jarmič.

Právní poradna Frank Bold radí v případech, kdy je dotčen veřejný zájem, a to zejména v otázkách životního prostředí, boje proti korupci a nezákonného postupu úředníků. Podrobnější informace o tom, jak poradna funguje, si můžete přečíst [ZDE](#).

## Podpořte svým darem Poradnu

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#) nebo přímo dárcovský účet 2500212260/2010, variabilní symbol 1001. Děkujeme.