

# **Důležité upozornění na možnost zrušení Územního plánu Dobručice**

**- výzva k uplatnění případné újmy  
do konce listopadu 2012**



Obecní úřad Dobručice

7. listopad 2012

## **Důležité upozornění na možnost zrušení Územního plánu Dobručice**

Územní plán Dobručice (dále ÚP), účinný od 1.11. 2009, byl schválen tzv. opatřením obecné povahy (dále Opatření) zastupitelstvem obce Dobručice dne 15. 10. 2009.

V poslední reálně možný den zákonem stanovené lhůty byl náš územní plán napaden podnětem k přezkoumání na Krajský úřad s odůvodněním, že Opatření mohlo být vydáno v rozporu s platnou legislativou.

Na základě toho Krajský úřad ve lhůtě rozhodl, že bude přezkoumávat soulad Opatření se zákony. Výsledkem tohoto řízení může být zrušení Územního plánu obce Dobručice.

Usnesení o zahájení přezkumného řízení je zveřejněno na Úřední desce obce a na webových stránkách obce. Níže jej v plném znění rovněž uvádíme. Na konci Usnesení je uvedena pasáž s názvem **Ostatní poučení, ze které je zřejmé, že je potřeba uplatnit a doložit ekonomickou újmu, která by dotčeným osobám, tj. vlastníkům stavebních pozemků, stavebníkům, zájemcům o koupi stavebních pozemků, podnikatelům..... zrušením Územního plánu Dobručice vznikla. Pokud se nám podaří prokázat, že hrozící souhrnná ekonomická újma převáží případné zjištěné chyby při schvalování Územního plánu Dobručice, mělo by být řízení o přezkumu zastaveno a Územní plán by zůstal nadále platný.**

V případě zrušení Územního plánu Dobručice by bylo možné realizovat stavby jen v tzv. intravilánu obce, který byl stanoven v r. 1966. Vyhotovení nového územního plánu a jeho schválení by pak mohlo trvat 3 roky i více.

Nový územní plán by již pravděpodobně nemohl zahrnovat všechny pozemky, které jsou určeny k výstavbě v současném územním plánu. Tím by vlastníkům, kteří tyto pozemky za účelem výstavby koupili a nebudou na nich moci stavět, vznikla ekonomická újma. Další ekonomická újma může vzniknout například úhradou Změny ÚP č.1, zasíťováním a přípravou pozemků pro výstavbu, přípravou kupních smluv, projektové dokumentace a další přípravy výstavby, která nebude moci být realizována. Může vzniknout i ekonomická újma způsobená nemožností realizovat podnikatelský záměr. Výčet možností jistě není konečný.

**Doložit ekonomickou újmu je možné, podle dohody s Krajským úřadem, do konce listopadu 2012, doporučujeme však učinit tak co nejdříve. Újmu musí každá dotčená osoba doložit individuálně, a to na adrese Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury, Ing. Ivana Kanclířová, 28. října 117, 702 18 Ostrava. (Informace Vám podá Ing. Severa tel. 595 622 269 nebo Ing. Kanclířová tel. 595 622 676). Krajskému úřadu sdělte prosím Váš záměr, který by v případě zrušení Územního plánu Dobručice nebylo možné uskutečnit, vyčíslete ekonomickou újmu a její výši doložte, uveďte jméno, adresu, kontakty a podepište.**

Pokud budete újmu u Krajského úřadu uplatňovat, bude vhodné, když tuto skutečnost dáte pro přehled na vědomí Obecnímu úřadu Dobručice.

Ještě je potřeba uvést, že zatím je stávající Územní plán Dobručice platný. Všechna řízení, která budou do jeho případného zrušení zahájena, budou podle něj posuzována.

**Sdělte prosím toto oznámení každému, o kom víte, že se ho tyto informace týkají, mohla by mu vzniknout případným zrušením územního plánu ekonomická újma, a tu by měl nyní u Krajského úřadu uplatnit.**

Děkuji.

Alena Kacířová  
starostka obce

Přílohy:

Usnesení Krajského úřadu Moravskoslezského kraje o zahájení přezkumného řízení

Stanovisko obce k zahájenému přezkumnému řízení



Čj: MSK 140888/2012  
Sp. zn.: ÚPS/31321/2012/Kan  
251.5 V5  
Vyřizuje: Ing. Ivana Kanclířová  
Odbor: Odbor územního plánování, stavebního  
řádu a kultury  
Telefon: 595 622 676  
Fax: 595 622 263  
E-mail: ivana.kanclirova@kr-moravskoslezsky.cz  
Datum: 2012-10-24

## Usnesení

správní orgán příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. 11 odst. 1 písm. b) a ust. § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za použití ust. § 95 odst. 1 a ve lhůtě dle ust. § 174 odst. 2 téhož zákona,

### zahajuje přezkumné řízení

ve věci přezkoumání Územního plánu Dobručice, vydaného Zastupitelstvem obce Dobručice formou opatření obecné povahy č. 1/2009 dne 14. 10. 2009.

Přezkumné řízení bylo zahájeno na základě předběžného posouzení věci, při němž Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury, dospěl k závěru, že lze mít důvodně za to, že uvedené opatření obecné povahy bylo vydáno v rozporu s právními předpisy

### Odůvodnění

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 27. 9. 2012 podnět Adama Gromnice k zahájení přezkumného řízení opatření obecné povahy – Územního plánu Dobručice (v žádosti o zahájení přezkumného řízení nesprávně uváděno „Územní plán obce Dobručice“), vydaného Zastupitelstvem obce Dobručice dne 14. 10. 2009.

Ve svém podnětu Adam Gromnica (dále jen „žadatel“) uvádí formální a materiální námítky projednávání opatření obecné povahy, tak materiální námítky, které dle jeho názoru *vzbuzují oprávněné pochybnosti o tom, zda Územní plán Dobručice představuje opatření obecné povahy, které je svým obsahem přiměřené sledovanému cíli, a tedy i o tom, zda je opatření obecné povahy po stránce formální i obsahové v souladu s českým právním řádem (zejména s ustanoveními stavebního zákona a správního řádu).*

**Dle ust. § 174 odst. 2 správního řádu lze soulad opatření obecné povahy posoudit v přezkumném řízení, usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. V přezkumném řízení dle ust. § 94 odst. 1 správního řádu správní orgány z moci úřední**

**přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy. Dle ust. § 95 odst. 1 správního řádu zahájí správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.**

Územní plán Dobručice byl Zastupitelstvem obce Dobručice vydán formou opatření obecné povahy dne 14. 10. 2009. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 1. 11. 2009.

Poživatelem ÚP Dobručice je Magistrát města Frýdku-Místku, odbor územního rozvoje a stavebního řádu. Pro posouzení důvodnosti uplatněného podnětu vyzval krajský úřad pořizovatele dopisem dne 5. 10. 2012 č.j. MSK 128485/2012 k předání spisové dokumentace, týkající se projednávání a vydání ÚP Dobručice. Spisovou dokumentaci předal pořizovatel krajskému úřadu dopisem č.j. MMFM 112644/2012 dne 9. 10. 2012.

Po posouzení spisové dokumentace dospěl krajský úřad k závěru, že v daném případě ***lze mít důvodně za to, že uvedené opatření obecné povahy bylo vydáno v rozporu s právními předpisy***, čímž jsou dány důvody pro zahájení přezkumného řízení podle ust. § 95 odst. 1 správního řádu.

Tento názor krajský úřad po předběžném posouzení věci opírá zejména o následující zjištění:

Dle ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) je součástí odůvodnění územního plánu, zpracovaného pořizovatelem, mimo jiné, vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Ochrana proti neodůvodněné a nedostatečně prověřené přeměně nezastavitelného území na zastavěné je – jinými slovy – zakotvena v ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona: *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

V kapitole *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch* pořizovatel uvádí, že stávající vymezené a dosud nezastavěné zastavitelné plochy vlastníci blokují pro své rodinné příslušníky. Sousedství průmyslové zóny závodu Hyundai v Nošovicích vytváří nová pracovní místa, čímž dochází ke zvýšenému zájmu o stavební pozemky. Dalším důvodem zájmu o bydlení na území obce je skutečnost, že se nachází v rekreační oblasti podhůří Prašivé. Vlivem nové výstavby vzrostl počet obyvatel od roku 2005 do roku 2009 o 40 občanů.

Dle kapitoly *4.3.1 Sociodemografické podmínky* části odůvodnění opatření obecné povahy se do roku 2020 předpokládá nárůst počtu obyvatel na 1150, tj. nárůst o 80 oproti roku 2008. V kapitole *6.1. Bydlení* je uvedeno, že v řešeném území se do r. 2020 předpokládá realizace celkem cca 70 bytů v rodinných domech, vzhledem k efektivnímu fungování trhu s pozemky je však žádoucí, aby nabídka stavebních ploch převyšovala potencionální poptávku min. o 50% (lépe o 100%). V případě respektování doporučené „zvýšené“ nabídky v rozmezí 50% - 100% zvýšení, by byla celková navržená kapacita ploch pro bydlení v počtu 105 – 140 rodinných domů.

Územním plánem navržená kapacita ploch pro bydlení je celkem 300 rodinných domů, tj. celkem cca 340 bytů, což předpokládá celkový zábor půdy o výměře 68,80 ha.

Z výše uvedeného je zřejmé, že oproti doporučenému nárůstu o 50% - 100% bytů je navrhován nárůst o 385% bytů, aniž by toto řešení bylo dále v odůvodnění opatření obecné povahy dostatečně zdůvodněno.

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně č. 1 Ao 5/2010-169 ze dne 24. 11. 2010, 1 Ao 6/2010-130 ze dne 16. 12. 2010 – oba v návaznosti na rozsudek č. 1 Ao 3/2008-136 ze dne 16. 12. 2008, musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění ve smyslu ust. 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Jeho specifický obsah je blíže určován ust. § 172 odst. 4. Z výše uvedené judikatury vyplývá, citujeme: „I v odůvodněn opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“

### Poučení účastníků o opravném prostředku

Při určování okruhu účastníků řízení vycházel krajský úřad ze závěru č. 85 ze zasedání poradního sboru ministerstva vnitra ke správnímu řádu ze dne 14. 12. 2009 a z Rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj č.j. 29328/2011-83/2047 ze dne 24. 10. 2011 ve věci Odvolání města Dolní Benešov proti rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování, stavebního řádu a kultury, č.j. MSK 65965/2011, ze dne 15. 7. 2011, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy „Územní opatření o stavební uzávěře“ ze dne 21. 2. 2011.

Přezkumné řízení vedené o opatření obecné povahy má specifický charakter. Není správním řízením, nýbrž postupem obdobným postupu při vydávání opatření obecné povahy, pro který se uplatňuje část šestá správního řádu (závěr Poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu č. 85 ze dne 14. 12. 2009, dostupný na webových stránkách [www.mvcr.cz](http://www.mvcr.cz)). Osoby dotčené přezkumným řízením nemají postavení účastníků řízení. Vzhledem ke specifickému charakteru přezkumného řízení vedeného o opatření obecné povahy se nelze, analogicky podle § 173 odst. 2 správního řádu, proti shora uvedenému usnesení odvolat. Přezkumné řízení opatření obecné povahy je specifickým postupem podle části šesté správního řádu a usnesení o zahájení přezkumného řízení se oznamuje veřejnou vyhláškou postupem podle § 173 odst. 1 správního řádu a právní moci nabývá oznámením.

### Ostatní poučení

Ust. § 94 odst. 4 správního řádu uvádí: „jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.“ Dotčené osoby mohou v průběhu řízení krajskému úřadu sdělit skutečnosti a uplatnit důkazy prokazující, že svá práva z rozhodnutí nabyli v dobré víře a uvést újmu, která by jim zrušením rozhodnutí vznikla.

JUDr. Marta Wroblowská  
vedoucí odboru územního plánování,  
stavebního řádu a kultury

### Rozdělovník

viz str.4

### Rozdělovník

1. Magistrát města Frýdku-Místku, Odbor územního rozvoje a stavební úřad, Radniční 1148, 738 22 Frýdek-Místek

#### **Ke zveřejnění veřejnou vyhláškou:**

1. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor vnitra a krajský živnostenský úřad - zde
2. Obec Dobruška, Dobruška 49, 739 51



**Obec Dobruška**  
Dobruška č.p. 49  
739 51 Dobruška

V Dobrušcích dne 2.11.2012

Vaše značka: Čj. MSK 140888/2012

Naše značka: Čj. OÚDobr-622/2012

**KRAJSKÝ ÚŘAD**  
**Moravskoslezský kraj**  
**Odbor územního plánování,**  
**stavebního řádu a kultury**  
**28. října 117**  
**702 18 Ostrava**

**Stanovisko obce Dobruška k zahájení přezkumného řízení ve věci přezkoumání Územního plánu Dobruška, účinného od 1.11.2009 – žádost o zastavení řízení**

Obec Dobruška vydává stanovisko k zahájenému přezkumnému řízení svého územního plánu a současně žádá o zastavení tohoto řízení z níže uvedených důvodů:

- Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury (dále Krajský úřad), vydal dne 25.10.2012 Usnesení o zahájení přezkumného řízení ve věci přezkoumání Územního plánu Dobruška, vydaného Zastupitelstvem obce Dobruška formou opatření obecné povahy č. 1/2009 dne 14.10.2009 s účinností od 1.11.2009. Přezkumné řízení bylo zahájeno na základě podnětu, který podal Mgr. Adam Gromnica, a který Krajský úřad obdržel dne 27.9.2012, a to v souladu se zněním § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád) v třileté lhůtě od účinnosti napadeného opatření. Kromě této tzv. objektivní lhůty pro možnost zahájení přezkumného řízení musí být současně dodržena i tzv. lhůta subjektivní, dle § 96 odst.1 správního řádu, tj. 2 měsíce od doby, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení řízení dověděl. Tato lhůta dodržena nebyla. Krajský úřad, jako nadřízený úřad územního plánování, v souladu se zněním § 51 zákona č. 186/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon) posuzuje návrhy územních plánů obcí, a to z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajskému úřadu byl pro posouzení předložen kompletní Návrh územního plánu Dobruška, který byl připraven pro vydání zastupitelstvem obce Dobruška, kdy kladné posouzení Krajským úřadem je nutnou podmínkou pro následné vydání zastupitelstvem obce. Poté byl Krajskému úřadu vydaný „Územní plán Dobruška“ v plném znění předložen pro účely splnění evidenční povinnosti podle ustanovení § 162 stavebního zákona. Nejpozději dnem předložení vydaného Územního plánu Dobruška tedy Krajský úřad disponoval plným zněním předmětného opatření obecné povahy.

V návaznosti na dosud proběhlé řízení si tedy mohl být na základě vlastního úsudku při věcném posuzování návrhu (mj. z hlediska širších vztahů v území) vědom případných vad návrhu územního plánu a tedy důvodů pro zahájení přezkumného řízení, které si mohl při následném odevzdání vydaného územního plánu Dobruška ověřit. Lze tedy tvrdit, že příslušný správní orgán mohl přezkumné řízení zahájit nejpozději ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu byl Územní plán Dobruška odevzdán pro splnění evidenční povinnosti. Pokud tak neučinil, marným uplynutím příslušné lhůty pozbyl právo příslušné přezkumné řízení zahájit. S ohledem na specifické postavení Krajského úřadu v procesu pořizování územního plánu nelze okamžik subjektivního zjištění potenciální vady územního plánu odvíjet od okamžiku podání podnětu Mgr. Adamem Gromnicou, ale od okamžiku, kdy se Krajský úřad prokazatelně dověděl o vydání územního plánu případně postiženého vadou. Je zcela na Krajském úřadě, jak si nastaví procesy vydávání stanovisek a zakládání schválených územních plánů.

- Samotné Usnesení o zahájení přezkumného řízení ve věci přezkoumání Územního plánu Dobruška (dále jen Usnesení) ze dne 24.10.2012 se jeví jako zmatečné. Pasáž, nadepsaná Poučení účastníků o opravném prostředku odůvodňuje, že v uvedeném řízení nejsou účastníci, ale dotčené osoby, které nemají postavení účastníků řízení. Je však ke zvážení § 27 odst. 1 písm. b) správního řádu, který říká, že účastníky řízení jsou v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo a nebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají, neboť územní plán zakládá právo využít pozemky ke stanovenému účelu. Při splnění všech zákony předepsaných podmínek tomu nelze zabránit, právo je územním plánem jednoznačně deklarováno. V následující pasáži s názvem Ostatní poučení je citován § 94 odst. 4 správního řádu, podle kterého správní orgán zkoumá újmu, která by účastníkům řízení mohla případným zrušením rozhodnutí vzniknout a sděluje, že dotčené osoby mohou v průběhu řízení sdělit Krajskému úřadu skutečnosti a uplatnit důkazy prokazující, že svá práva z rozhodnutí nabyli v dobré víře a uvést újmu, která by jim zrušením rozhodnutí vznikla. Vzhledem k tomu, že předmětné přezkumné řízení je vedeno jako řízení z moci úřední a nemá účastníky řízení, kteří by byli oprávněni uplatňovat svá práva, jeví se zjišťování podkladů dle § 94 odst. 4 správního řádu jako povinnost správního orgánu, který je povinen zajistit si informace a podklady pro rozhodnutí a nemůže tuto povinnost přenést na dotčené osoby, které v řízení ani nemají postavení účastníků řízení. Pokud však přesto po dotčených osobách hodlal požadovat předložení tvrzení a důkazů, nestanovil jim k tomu usnesením přiměřenou lhůtu.
- Opatření obecné povahy může být zrušeno pouze a výlučně v případě, že újma některé dotčené osobě (vlastníku zastavitelných pozemků nebo staveb určených ke změně využití) nepřeváží veřejný zájem. S ohledem na specifickou povahu opatření obecné povahy se nemůže jednat pouze o izolované újmy jednotlivých dotčených osob, ale je nezbytné nahlížet na újmu v její úhrnné výši, resp. vycházet ze skutečnosti, že v případě zrušení územního plánu by nedošlo k újmě na straně „některé dotčené osoby“, ale na straně vysokého počtu dotčených osob. Případný veřejný zájem tedy není namísto poměřovat s konkrétní výší újmy každé jednotlivé dotčené osoby, ale s úhrnnou předpokládanou újmou na straně všech potenciálně dotčených osob. Průměrná cena stavebního pozemku v Dobrušcích činí 675 Kč /m<sup>2</sup> (dle reálních kanceláří se tržní cena stavebních pozemků pohybuje mezi 350 až 1 000 Kč/m<sup>2</sup> dle dostupnosti sítí), tržní cena zemědělské půdy se pohybuje okolo 15 Kč/m<sup>2</sup>. Rozdíl mezi cenami a tedy případná újma je 650 Kč/m<sup>2</sup>. Případná újma konkrétních osob by odvisela od výměry stavebních pozemků. Na území obce Dobruška byla novým územním plánem k zastavení vymezena plocha o výměře 68,8 ha pro 300 rodinných domů.

Při případném následném schválení nových stavebních pozemků pro požadovaný snížený počet 140 rodinných domů o přibližné předpokládané výměře 32,1 ha, by rozdíl v rozloze stavebních pozemků činil 36,7 ha, což vyjádřeno v korunách představuje celkovou potenciální újmu ve výši 238 550 000 Kč. Vedle toho mohou újmu uplatňovat podnikatelské subjekty, například firma Patrem s.r.o., která zakoupila v obci objekt bývalého kravína se záměrem umístit v něm administrativu firmy a výrobu gumových dlaždic nebo vlastník pozemku, který byl změnou ÚP Dobrušky č.1 určen k výstavbě odpočívky s čerpací stanicí pohonných hmot a odstavným parkovištěm nákladních vozidel, jejíž výstavba se připravuje.

Obec tímto uplatňuje potenciální finanční újmu, která by jí vznikla nutností pořízení nového územního plánu. Její výše bude dosahovat minimálně ceny za pořízení Územního plánu Dobrušky z roku 2009, tj. 551 588,80 Kč, viz příloha č.1. Rovněž uplatňuje ztrátu, která by byla způsobena na pracovním čase, kdy se zaměstnanci i zastupitelstvo obce budou muset zabývat novým územním plánem, zatímco by se mohli věnovat potřebnějším záležitostem obce. Výše této újmy je obtížně vyčíslitelná, přesto zjevná. Újma bude ze stejného důvodu způsobena pořizovateli územního plánu, kterým je Magistrát města Frýdku-Místku, Krajskému úřadu, dotčeným orgánům státní správy, stejně jako vlastníkům pozemků.

Reálně lze pro schválení nového územního plánu, vzhledem k řadě sporů, které by vznikly, předpokládat dobu tří a více let. Na vznik újmy, jako důvodu pro zastavení přezkumného řízení podle ustanovení § 94 odst. 4 správního řádu, nemůže mít vliv možnost úhrady či zhojení takovéto újmy ať již náhradou podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona nebo zákona č. 82/1998 Sb. Rozhodující je pouze a výlučně možnost jejího vzniku. S ohledem na rozpočet obce Dobrušky, jejíž roční daňové příjmy představuje částka pohybující se do 8 mil. Kč, lze mít důvodně za to, že finanční újmu jednotlivým vlastníkům pozemků by nebylo možné uhradit v plné výši. Hrozilo by tedy, že vlastníci pozemků dosáhnou jen částečného zhojení a v části nebude možné jejich peněžní požadavky (ať již nárokováné podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, nebo podle ustanovení zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)) uspokojit. Nelze dokonce vyloučit, že by se obec Dobrušky ocitla v úpadku ve smyslu insolvenčního zákona a vlastníci pozemků, případně podnikatelé by tak dosáhli pouze částečného uspokojení pohledávek z práv na náhradu. Celková hrozící újma se tedy může pohybovat v řádech stamilionů korun českých. Ačkoli zákon výslovně hovoří o újmě „některému účastníkovi“, domnívá se obec Dobrušky, že se při zkoumání celkového dopadu zrušení opatření obecné povahy nelze omezit zkoumáním újmy výlučně na exaktně prokázanou újmu jednotlivým účastníkům, ale je zapotřebí vzít v potaz souhrnnou potenciální újmu všem dotčeným osobám (a to i předpokládanou újmu osobám, které v rámci přezkumného řízení konkrétní doklady újmy nedodaly).

Opačný postup by ve svém důsledku mohl popřít zásadu ochrany práv nabytých v dobré víře vyjádřeno v ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu. Dobrou víru na straně majitelů stavebních pozemků není namístě dokazovat. V kontextu zásady materiální pravdy a vůdčího inkvizičního principu správního řízení, který je ještě zesílen zvláštní povahou „dozorové“ pravomoci, v jejímž rámci je přezkumné řízení prováděno, se dobrá víra vlastníka zakládá na samozřejmé důvěře ve správnost opatření obecné povahy obdobně principu presumpce správnosti rozhodnutí správního orgánu.

Předpoklad majetkových práv či jejich přibližné ceny se zakládá na schváleném a vyhlášeném opatření obecné povahy. Dobrou víru je z výše uvedených důvodů zapotřebí automaticky předpokládat. Nelze se domnívat, že případnou újmu tvoří pouze a výhradně dotčenými osobami na výzvu Krajského úřadu výslovně přihlášené potenciální finanční nároky. Pro omezení posouzení rizika finanční újmy toliko na takovéto údaje není opora v zákoně a správní orgán je povinen zabývat se rovněž výslovně nepřihlášenými a nedoloženými, nicméně očividně a nepochybně hrozícími újmy.

Usnesením deklarovaným důvodem k zahájení přezkumného řízení ve věci přezkoumání Územního plánu Dobrušky je domněnka, že navrhovaný počet 300 rodinných domků je neodůvodněně vysoký. Obec Dobrušky tvrdí, že tomu tak není, neboť reálný nárůst počtu obyvatel je vyšší, než se v roce 2008 předpokládalo a tím i potřeba nové výstavby. V době tvorby Územního plánu Dobrušky se vycházelo z předpokladu, že v roce 2020, kterým končí návrhové období, bude mít obec 1150 obyvatel. K dnešnímu dni má obec již 1161 obyvatel. Obec se proto obrátila na RNDr. Milana Poledníka, zpracovatele demografické části Územního plánu Dobrušky s žádostí o zhodnocení a zaujetí stanoviska k této skutečnosti. Stanovisko přikládáme v příloze č.2, z jeho závěru vyplývá, že zastavitelné plochy byly, z hlediska tehdejších demografických odhadů, navrženy poněkud nadhodnoceně, skutečný demografický vývoj po roce 2008 však jednoznačně dokazuje, že rozsah zastavitelných ploch odpovídá současné situaci a přiměřeným výhledům dalšího vývoje.

V této souvislosti je potřeba dále uvést, že územní plán obecně deklaruje právo využít pozemky ke stanovenému účelu, nikoliv povinnost pozemky zastavět. Ačkoliv textová část Územního plánu Dobrušky předpokládá výstavbu 300 rodinných domků, neobsahuje žádnou normu a nevyklučuje výstavbu podstatně nižšího počtu rodinných domů na totožné ploše. Nelze tedy s jistotou hovořit o nepřiměřenosti příslušného opatření obecné povahy, závazné normy nestanovuje žádný zákon.

Řada pozemků zůstala nezastavěná již z minulého územního plánu z roku 1999, nebude zastavěna ani řada pozemků nově navržených k zástavbě. Situaci se stavebními pozemky, které zůstávají dlouhodobě nezastavěny a jejich převedení zpět na pozemky nestavební, a to bez uplatnění náhrady, bude řešit očekávaná změna stavebního zákona, účinná od 1. ledna 2013.

Dále je potřeba uvést, že obec má zájem na zvyšování počtu obyvatel a věří, že s rozvojem průmyslové zóny Nošovice, průmyslové zóny Chlebovice, připravovaných průmyslových zón Tošanovice, Hnojník – Třanovice, ale i obecně známému demografickému trendu stěhování obyvatel Ostravy do obcí s dobrou dostupností do Ostravy a s lepším životním prostředím, bude o pozemky v obci nadále zájem.

V letošním roce byla dokončena významná investice v obci – výstavba tělocvičny u Základní školy Dobrušky za 17 mil. Kč, která byla možná jen díky dotaci z ROP Moravskoslezsko. Jedním z argumentů v žádosti o dotaci byl očekávaný, Územním plánem Dobrušky umožněný, nárůst počtu obyvatel a tím i dětí v základní škole i mateřské školce. Zrušením Územního plánu Dobrušky by došlo k zastavení výstavby v obci, ustrnutí jejího rozvoje a tím i zastavení nárůstu počtu obyvatel na minimálně tři roky. Investice by nebyla využívána v té míře, v jaké se to předpokládalo při schvalování žádosti o dotaci.

## Závěr

Případné zrušení opatření obecné povahy „Územní plán Dobručice“ hrozí způsobit finanční újmu

- a) vlastníkům zastavitelných pozemků, kteří po dobu tří let žili v dobré víře v jejich zastavitelnost,
- b) nabyvatelům zastavitelných pozemků, kteří v dobré víře nabyli pozemky určené k zastavění,
- c) stavebníkům, kteří vynaložili nemalé finanční prostředky v souvislosti se zasíťováním pozemků, vypracováváním projektových dokumentací, sjednáváním úvěrů, právní pomocí či samotným prováděním výstavby,
- d) obci samotné, pokud by měla být nucena poskytovat finanční vyrovnání v řádech stamilionů korun, rovněž nutností investovat nemalé finanční náklady do pořízení nového územního plánu a vést spory o jednotlivé pozemky.

Takovou úhrnnou újmu je nezbytné považovat za značnou a tuto jako celek poměřovat s případně dotčenými veřejnými zájmy.

Dle názoru obce Dobručice odůvodnění opatření obecné povahy, které by mohlo být shledáno jako nedostatečné, nemůže vyvážit ekonomickou újmu, způsobenou případným zrušením Územního plánu Dobručice dotčeným osobám. Obec Dobručice tedy v souladu s ustanovením § 94 odst. 4 správního řádu žádá Krajský úřad Moravskoslezského kraje, z tohoto důvodu i dalších výše uvedených, aby zahájené přezkumné řízení zastavil.

RNDr. Alena Kacířová, MPA  
starostka obce

Příloha:

č.1 – Faktury za zpracování Územního plánu Dobručice 2009

č.2 - Stanovisko zpracovatele demografické části Územního plánu Dobručice