

Analýza – Obrana proti  
realizaci stavebního  
záměru

## Rekapitulace Vašeho dotazu

Ve Vaší obci koupila stavební společnost jakožto soukromý investor pozemek, na němž chce realizovat stavební záměr výstavby dvora a ubytovny. Uskutečnění tohoto záměru by mělo být důvodem pro kácení obecní zeleně. Dále se obáváte narušení klidu v obci a ohrožení obecních studní. V rámci Vaší snahy o obranu proti tomuto záměru nám pokládáte následující otázky:

- 1) Může obec jakožto vlastník obecního vodovodu rozhodnout o nepřipojení tohoto vodovodu do objektu stavebního záměru?
- 2) Jak se lze bránit změně územního plánu a kácení obecní zeleně?
- 3) Je možné odvolat starostu a místostarostu a obec nechat řídit státem?
- 4) Je vhodné vyvolat referendum o zabránění realizaci stavebního záměru a o odvolání vedení obce?

## Naše doporučení

- 1) Obec jakožto vlastník obecního vodovodu nemůže rozhodnout o nepřipojení určitého objektu, jestliže jeho připojení umožňují kapacitní a technické možnosti vodovodu.
- 2) Proti změně územního plánu se může každý bránit podáním připomínek a dotčení vlastníci podáním námitek, případně mohou dotčení vlastníci podat žalobu proti opatření obecné povahy. Taktéž je možné podat podnět k přezkumu změny územního plánu. Kácení dřevin se pak lze bránit napadením stavebního povolení, v němž je toto kácení povoleno.
- 3) Starostu i místostarostu obce může zastupitelstvo odvolat. Obec však bude následně řídit jiný pověřený zastupitel, nikoliv stát.
- 4) O odvolání vedení obce není přípustné vyhlásit místní referendum. Naopak o krocích obce v samostatné působnosti, především o zavázání zastupitelů obce k vydání rozhodnutí o nepořízení změny územního plánu za účelem realizace stavebního záměru, je možné konat místní referendum.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 3-5 tohoto dokumentu.

## Užitečné odkazy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává shrnující právní manuály. Pro lepší pochopení problému a řešení Vašeho případu Vám doporučujeme k bližšímu pročtení následující manuály, na které dále v textu odkazujeme:

### [Územní plány obcí](http://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-planovani/rada/uzemni-plan-y-obci)

Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-planovani/rada/uzemni-plan-y-obci>

### [Jak dosáhnout vyhlášení místního referenda?](http://frankbold.org/poradna/kategorie/mistni-referendum/rada/jak-dosahnout-vyhlaseni-mistniho-referenda)

Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/mistni-referendum/rada/jak-dosahnout-vyhlaseni-mistniho-referenda>

### [Příklady otázek pro místní referendum](http://frankbold.org/poradna/kategorie/mistni-referendum/rada/priklady-otazek-pro-mistni-referendum)

Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/mistni-referendum/rada/priklady-otazek-pro-mistni-referendum>

## Podrobný právní rozbor

### 1) Může obec jakožto vlastník obecního vodovodu rozhodnout o nepřipojení tohoto vodovodu do objektu stavebního záměru?

Dle § 8 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích je **vlastník vodovodu povinen umožnit připojení na vodovod** a dodávat pitnou vodu, pokud to **umožňují kapacitní a technické možnosti tohoto zařízení**. Připojení vodovodní přípojky a uzavření smlouvy o dodávce pitné vody nesmí být podmiňovány vyžadováním finančních nebo jiných plnění.

Jestliže tedy kapacitní a technické možnosti Vašeho obecního vodovodu jsou schopné dodávat pitnou vodu v požadovaném objemu i do prostor stavebního záměru, **nemůže obec rozhodnout, že investorovi neumožní napojení** objektů tohoto stavebního záměru na obecní vodovod.

#### 2.1) Jak se lze bránit změně územního plánu?

Veřejnost má několik možností, jak do procesu pořizování změny územního plánu zasáhnout.

**Připomínku** může podat **každý občan**, a to před veřejným projednáním a potom nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Veřejné projednání vede obecní úřad a musí na něm být přítomen projektant, který má zajistit laický výklad a vysvětlit základní pojmy a souvislosti.

Připomínky pro pořizovatele nejsou závazné, takže o nich nemusí samostatně rozhodnout. Ve vyhodnocení připomínek obec volí nejčastěji jednu ze tří frází, a sice „akceptováno“, „akceptováno částečně“ a „neakceptováno“. Z uvedeného je patrné, že pořizovatel nemusí neakceptování připomínek ničím odůvodňovat. S tím se ruku v ruce pojí i fakt, že proti způsobu vypořádání připomínek nejsou přípustné opravné prostředky.

**Dotčení vlastníci a zástupce veřejnosti** mohou proti návrhu územního plánu podávat **námítky**, které musí obsahovat odůvodnění. Námítky lze podat nejpozději do 7 dnů po veřejném projednání. Rozdíl mezi námítkami a připomínkami je zásadní, protože o námítkách se musí rozhodnout (tj. včetně písemného odůvodnění takového rozhodnutí). Návrh takového rozhodnutí připravuje obecní úřad, o němž pak rozhoduje zastupitelstvo obce. Rozhodnutí o námítce musí obsahovat vlastní odůvodnění a je součástí odůvodnění celého územního plánu.

Územní plán obce se vydává formou tzv. opatření obecné povahy. Proto může **každý, kdo tvrdí, že byl tímto opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech**, podat proti tomuto opatření návrh (žalobu). Subjektů, které mohou být územním plánem dotčeny, je poměrně úzký okruh. Jedná se o **dotčené vlastníky, zástupce veřejnosti** nebo **ekologické spolky**. Po případném podání žaloby soud zkoumá, zda byl územní plán vydán v souladu se zákonem. Pokud výsledkem tohoto zkoumání bude závěr, že obec nepostupovala správně, že překročila své pravomoci či postupovala přímo nezákonně, může zrušit část nebo celé opatření obecné povahy.

**Subjekty podávající námítky** (dotčení vlastníci, zástupce veřejnosti) mohou rovněž podat podnět k **přezkumu rozhodnutí o námítkách** (což je součástí celého územního plánu). Tento podnět se podává na příslušný krajský úřad. Je možné zvažovat také podání žaloby proti rozhodnutí o vypořádání námítek ke krajskému soudu.

**Kdokoli** pak může podat **podnět k přezkumu územního plánu** ke krajskému úřadu. Ten může územní plán nebo jeho část zrušit, jestliže shledá rozpor s právními předpisy. Záleží však na jeho uvážení, zda přezkumné řízení zahájí.

## 2.2) Jak se lze bránit kácení obecní zeleně?

Dle § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny lze povolení ke kácení dřevin vydat pouze **ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin**. Ke **kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení** je nezbytné **závazné stanovisko orgánu ochrany přírody**. Toto závazné stanovisko vydává orgán ochrany přírody příslušný k povolení kácení dřevin. Povolení kácení dřevin, včetně uložení přiměřené náhradní výsadby, je-li v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody stanovena, vydává stavební úřad a je součástí výrokové části rozhodnutí v územním řízení.

Toto závazné stanovisko orgánu ochrany přírody od 1. 1. 2018 **není samostatným rozhodnutím** dle správního řádu, a proto jej **nelze samostatně napadnout**. Proti souhlasu s kácením obecní zeleně je tak možné se **bránit až odvoláním proti stavebnímu povolení** o povolení stavby, jehož součástí je i výrok o povolení ke kácení dřevin.

Odvolání proti územnímu rozhodnutí či stavebnímu povolení však mohou podat **pouze účastníci** tohoto řízení, přičemž okruh účastníků stanovuje stavební zákon.

## 3) Je možné odvolat starostu a místostarostu a obec nechat řídit státem?

Starostu a místostarostu dle § 103 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích volí do funkcí zastupitelstvo obce z řad svých členů. Za výkon své funkce odpovídají zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce je stejně tak dle § 84 odst. 2 písm. m) **oprávněno odvolávat starostu a místostarosty z funkce**.

Je-li dle § 103 odst. 6 téhož zákona starosta ze své funkce odvolán a není-li současně zvolen nový starosta, vykonává jeho pravomoc až do zvolení starosty místostarosta, kterého určilo zastupitelstvo obce k zastupování starosty. **Byl-li tento místostarosta z funkce odvolán současně se starostou, pověří zastupitelstvo obce výkonem pravomoci starosty některého z členů zastupitelstva obce.**

Obec je možné nechat řídit státem, resp. spravovat správcem obce pověřeným Ministerstvem vnitra, dle § 98 zákona o obcích pouze tehdy, pokud se neuskuteční v obci vyhlášené volby do zastupitelstva obce pro nedostatek kandidátů na členy zastupitelstva obce, zanikne-li mandát všem členům zastupitelstva obce a na uprázdněné mandáty nenastoupí náhradníci, nebo dojde-li ke sloučení obcí nebo k oddělení části obce. **V případě odvolání starosty i místostarosty tedy není možné jmenovat správce obce z Ministerstva vnitra.**

## 4.1) Je možné vyvolat referendum o odvolání vedení obce?

Dle § 7 zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu **nelze místní referendum konat** mimo jiné o **odvolání starosty či místostarosty obce**. Tato skutečnost proto předmětem místního referenda být nemůže.

## 4.2) Je vhodné vyvolat referendum o zabránění realizaci stavebního záměru?

Dle § 6 zákona o místním referendu se v místním referendu rozhoduje o věcech, které patří do **výhradně samostatné působnosti obce**. Územní a následně stavební řízení o povolení realizace stavebního záměru povede stavební úřad jakožto odbor obecního úřadu v přenesené působnosti, tudíž **do výroku jeho rozhodnutí o povolení či nepovolení stavebního záměru nelze místním referendem zasahovat**.

Obec však v procesu povolování předmětného stavebního záměru bude vystupovat taktéž v samostatné působnosti. Především **o pořízení změny územního plánu rozhoduje** dle § 55a

stavebního zákona **zastupitelstvo obce, a to v samostatné působnosti**. Bez souhlasu zastupitelstva obce tedy nemůže dojít ke změně územního plánu.

Dále dle § 85 stavebního zákona je **účastníkem územního řízení obec**, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. V tomto řízení bude obec vystupovat taktéž v samostatné působnosti a realizaci stavebního záměru může **bránit jakožto účastník řízení** podáním námitek či odvoláním proti rozhodnutí.

O **způsobu jednání obce v samostatné působnosti** (tedy rozhodnutí, že nebude pořízena změna územního plánu, stejně jako k odmítavému účastnickému postoji v rámci územního řízení) se ale již **může konat místní referendum**, jehož výsledkem bude obec vázána. Tento postup považujeme za poměrně efektivní, neboť **jestliže bude zastupitelstvo Vaší obce zavázáno nesouhlasit s pořízením změny územního plánu, k realizaci daného stavebního záměru by vůbec nemělo dojít**.

Návod k vyhlášení místní referendium naleznete [zde](#).

Zpracováno ke dni 17. 1. 2017.

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.