

**Obec Dolní Nivy**  
**Zastupitelstvo obce Dolní Nivy**

Č.j.: OÚ/1/2026-1

**VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA**

**NÁVRH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2026 A VÝZVA K UPLATNĚNÍ PŘIPOMÍNEK  
NEBO NÁMITEK**

Zastupitelstvo obce Dolní Nivy jako příslušný správní orgán podle § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zveřejňuje **návrh**

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

*Zastupitelstvo obce Dolní Nivy jako příslušný správní orgán podle § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s ustanovením § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,*

**V Y D Á V Á**

*opatření obecné povahy, kterým se stanovuje místní koeficient pro vymezené nemovité věci, a to pro **všechny pozemky uvedené v Příloze k tomuto opatření obecné povahy a všechny zdanitelné stavby stojící na těchto pozemcích**, ve výši 5,0.*

*Tento místní koeficient se vztahuje na všechny vymezené nemovité věci s výjimkou pozemků zařazených do skupiny vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.<sup>1</sup> Výčet vymezených nemovitých věcí, pro které byl stanoven shora uvedený místní koeficient, je obsažen v příloze, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.*

**Odůvodnění**

**Obecná východiska**

Podle § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o dani z nemovitostí**“) může obec stanovit místní koeficient pro vymezené nemovité věci ve výši od 0,5 do 5,0, a to s přesností nejvýše na jedno desetinné místo, opatřením obecné povahy vydaným zastupitelstvem obce.

Zákon o dani z nemovitostí tedy obcím umožňuje ovlivňovat výši výnosu daně z nemovitých věcí na svém území a míru daňové zátěže poplatníků této daně. Prostřednictvím opatření obecné povahy lze stanovit místní koeficient i pro jednotlivé vymezené nemovité věci.

---

<sup>1</sup> § 12ab odst. 2 a 6 zákona o dani z nemovitých věcí.

Tím mohou obce cíleněji reagovat na specifika svého území a prostřednictvím daňové zátěže zohlednit negativní externality a další okolnosti, které výrazně ovlivňují kvalitu životního prostředí či kvalitu života v obci, související s činností provozovanou na dotčených nemovitých věcech.

Toto opatření obecné povahy tedy vydává Zastupitelstvo obce Dolní Nivy na základě zmocnění uvedeného v § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitostí za účelem stanovení místního koeficientu ve výši 5,0, jímž se pro účely výpočtu daně z nemovitých věcí násobí tzv. výchozí daň z pozemků a ze staveb, a to pro konkrétně vymezené nemovité věci (pozemky a zdánitelné stavby na těchto pozemcích se nacházející) na území obce Dolní Nivy v katastrálních územích Dolní Nivy, Horní Nivy a Horní Rozmyšl.

Nemovité věci, pro něž bude pro účely výpočtu daně z nemovitých věcí uplatňován místní koeficient 5,0, jsou v případě pozemků vymezeny v souladu s § 12e odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitostí parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti. V případě zdánitelných staveb na těchto pozemcích se nacházejících jsou tyto zdánitelné stavby vymezeny v souladu s § 12e odst. 3 zákona o dani z nemovitostí pouze označením pozemku způsobem uvedeným výše, přičemž takové označení se vztahuje na všechny zdánitelné stavby nacházející se na tomto pozemku, neboť je současně uvedeno, že se jedná o označení zdánitelné stavby.

Pro úplnost je třeba dodat, že dle § 12ab odst. 6 zákona o dani z nemovitostí se tento místní koeficient nevztahuje na pozemky zařazené do skupiny vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.

#### *K výběru nemovitých věcí zatížených zvýšeným místním koeficientem*

Zastupitelstvu obce Dolní Nivy je využitím tohoto regulačního nástroje umožněno cíleně reagovat na specifika území obce, a to mnohem efektivněji než prostřednictvím obecně závazné vyhlášky dle § 12 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitostí, která může stanovovat místní koeficient jen obecně pro celé území obce, jednotlivé katastrální území nebo jednotlivou skupinu nemovitých věcí.

Kritériem pro vymezení nemovitých věcí, na něž se vztahuje nově stanovený místní koeficient, je existence rozsáhlého a intenzivně využívaného podnikatelského areálového provozu, který je svou povahou a rozsahem způsobilý dlouhodobě vyvolávat na území obce zvýšené negativní externality, zejména zvýšenou dopravní zátěž, hluk, prašnost, zásahy do krajinného a prostorového uspořádání území, zvýšené nároky na obecní infrastrukturu a zvýšenou potřebu obecních opatření směřujících ke zmírnění těchto dopadů, a to v rozsahu nad rámec menších podnikatelských provozů, které jsou pro malé obce typické (např. domácí truhlářství, kováren či chovu hospodářských zvířat); v případě vybraných nemovitostí jde o podnikatelské velkoplošné areálové provozy, který se právě svým charakterem vymykají ostatním běžným podnikatelským aktivitám v obci. Zároveň je nutné zdůraznit, že žádné jiné takto velkoplošné areálové podnikatelské provozy se na území obce nevyskytují.

Předmětem zvýšení daňové zátěže na základě tohoto opatření obecné povahy jsou tak konkrétně vymezené pozemky a zdanitelné stavby na území obce Dolní Nivy, které tvoří ucelená území (areály) a které jsou v současnosti podnikatelsky využívány jednak pro těžební činnost (kamenolom v katastrálním území Horní Rozmyšl) a jednak provoz zkušebního polygonu k vývoji a zkouškám systémů autonomního řízení automobilů a bezpečnostních asistentů. Tyto lokality zatěžují životní prostředí, kvalitu zdraví a komfort života obyvatel a infrastrukturu obce v mnoha směrech, a to nad rámec běžných vesnických podnikatelských provozů, se kterými obec běžně při plánování svého rozvoje počítá a běžně jim tak přispívá svoji infrastrukturou.

Zatížené nemovité věci jsou užívány takovým způsobem a v takovém rozsahu (jak bude rozvedeno dále), které výrazně přesahují dopady užívání jiných nemovitých věcí na území obce za účelem podnikání. V obci se nenachází žádný jiný provoz či podnikatelský areál, který by byl vzhledem k intenzitě jeho užívání a dopadům na kvalitu života v obci srovnatelný s provozem, které aktuálně existují na vymezených nemovitých věcech v Příloze tohoto opatření obecné povahy. Zemědělské hospodaření, drobné živnostenské podnikání, nerušivé provozování služeb a obdobné aktivity generují externality pouze v rozsahu, který odpovídá standardnímu využití nemovitostí v obci vesnického charakteru a nevyvolává potřebu specifických obecních investic ani mimořádných opatření. Již tato skutečnost tudíž sama o sobě odlišuje dotčené nemovité věci od ostatních nemovitostí na území obce a zakládá legitimní důvod pro stanovení místního koeficientu dle tohoto opatření.

Pro úplnost je třeba dodat, že do vymezených nemovitých věcí v Příloze k tomuto opatření nebyl zařazen pozemek parc. č. 1041/1, v k. ú. Dolní Nivy, byť je součástí areálu zkušebního polygonu. Důvodem, proč pozemek parc. č. 1041/1, v k. ú. Dolní Nivy se na tento pozemek nevztahuje toto opatření obecné povahy je to, že předmětný pozemek je stále dle údajů v katastru nemovitostí zařazen mezi pozemky určené k plnění funkcí lesa. Tento pozemek tak stále musí plnit úlohu lesního pozemku a jeho vlastník je povinen tento pozemek využívat jen v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích, v platném znění, s užíváním tohoto pozemku tak obec nespojuje významné negativní externality jako v případě ostatních nemovitých věcí v areálu zkušebního polygonu.

K zatížení nemovitých věcí vymezených v Příloze tohoto opatření vyšším místním koeficientem vedly následující důvody.

#### *K zatížení nemovitých věcí s provozem zkušebního polygonu*

##### *1) Historická zátěž území a krajinný ráz*

Ve vztahu k nemovitým věcem, na nichž se v současnosti nachází oplocený areál se zkušebním polygonem pro vývoj a testování automobilů a jejich bezpečnostních systémů, je nutné předeslat, že území dotčené tímto opatřením bylo po několik desetiletí zatíženo intenzivní důlní činností, která zásadně omezovala jeho využití veřejností. Obyvatelé obce Dolní Nivy i okolních obcí byli dlouhodobě vystaveni negativním dopadům těžby, včetně hluku, prašnosti a ztráty krajinných hodnot.

Po ukončení těžby probíhala rekultivace území, v jejímž rámci se krajina postupně navracela do stavu umožňujícího její rekreační a volnočasové využívání veřejností. Rekultivované plochy byly obyvateli reálně využívány a představovaly významný prvek zvyšující kvalitu života v obci.

Vznikem areálu zkušebního polygonu však došlo k opětovnému a dlouhodobému vyloučení veřejnosti z užívání tohoto území, čímž se fakticky obnovil stav omezení, který byl typický pro období aktivní těžby.

Navíc v důsledku vzniku areálu zkušebního polygonu byla znemožněna kompletní rekultivace dotčeného území směřující k vytvoření nového přírodního prostředí, které by přispělo k zhodnocení místního krajinného rázu, který byl dlouhodobě deformován v důsledku intenzivní těžební činnosti. Namísto toho na dotčeném území a částečně i na území okolních obcí vznikl rozsáhlý a uzavřený zkušební polygon na ploše řádově stovek hektarů s desítkami kilometrů testovacích tratí, provozním a administrativním zázemím, dílnami, sklady, parkovištěm a další infrastrukturou. Je tak zřejmé, že se jedná o citelný zásah do území, které mohlo být přírodního charakteru v celém svém rozsahu.

## *2) Omezení dopravního a sociálního propojení*

Významným negativním dopadem na život v obci je rovněž přerušení přirozeného dopravního a sociálního propojení mezi obcemi Dolní Nivy a Lomnice. Historicky byly obce propojeny přímou komunikací o délce přibližně 4 km. V důsledku důlní činnosti došlo k jejímu zániku a faktickému prodloužení dopravní vzdálenosti na přibližně 10 km. Tento zásah měl zásadní dopad na každodenní mobilitu obyvatel.

Po ukončení těžby a v průběhu rekultivace byla částečně obnovena prostupnost území formou zpevněné trasy využívané pěšími a cyklisty, která sloužila jako funkční náhrada původního spojení a současně vytvářela reálný předpoklad pro budoucí infrastrukturní propojení obce s obcí Lomnice (pěší trasa, cyklostezka či speciální účelová komunikace pro automobily).

Výstavbou zkušebního polygonu ale došlo k definitivnímu konci možnosti obec s obcí Lomnice v budoucnu infrastrukturně lépe propojit. Existencí zkušebního polygonu tak došlo k významnému omezení dostupnosti služeb, vzdělání a sociálních kontaktů. Tento dopad je umocněn existencí silných rodinných a komunitních vazeb mezi obcemi, včetně každodenního dojíždění dětí z Dolních Niv do školských zařízení a za volnočasovými aktivitami v Lomnici. Snížení dopravní dostupnosti je významné i pro seniory, pro které je obecně blízkost občanského vybavení či zdravotních služeb zcela zásadní. Pro úplnost obec uvádí, že v Lomnici se za využití polygonem přehrazenému dopravnímu spojení nacházela nejbližší mateřská i základní škola, pošta, lékař i sportovní infrastruktura. Obnovování a následné rozšiřování historického spojení mezi obcí a obcí Lomnice tak bylo pro obec klíčové vzhledem k jejímu dalšímu rozvoji, mezi který je nutné zařadit i rozvoj infrastrukturní, kdy z pohledu obyvatel obce mohlo dojít vzhledem ke krátké vzdálenosti mezi obcí a obcí Lomnice k velice žádanému sdílení společné veřejné vybavenosti.

V důsledku opětovného ztracení historického dopravního propojení mezi obcí a obcí Lomnice je tak obec nucena uvažovat o náhradních možnostech dopravního spojení s okolními obcemi, mimo jiné i s obcí Lomnice, která je nejbližším přirozeným centrem s dostupnou občanskou

vybaveností. Cílem náhradního dopravního spojení bude zajistit obyvatelům obce srovnatelně komfortní dostupnost veřejných služeb a občanského vybavení, jakou by měli v případě plné obnovy historické dopravní spojnice s obcí Lomnice. To zahrnuje např. vybudování alternativních tras pro pěší a cyklisty, které jsou ale z důvodu delší trasy nákladnější. V tomto kontextu je nutné si uvědomit, že v současné době neexistuje žádné bezpečné pěší či cyklistické propojení mezi obcí a okolními obcemi s veřejnou vybaveností (školy, lékaři, obchody), obyvatelé obce v současné chvíli musí vždy využít velice frekventovanou silnici č. II/210 či II/222. Lze tak konstatovat, že obyvatelé obce jsou z pohledu bezpečnosti nuceni využívat zejména automobilovou dopravu, a i v případě, kdy by preferovali využívat jiné typy mobility. Vzhledem k výše uvedenému obec vyjma budování bezpečných dopravních spojení pro pěší a cyklisty má v úmyslu zajišťovat i dostupnou dopravu seniorům do obcí se zdravotnickými zařízeními nebo službami, které nyní nejsou dostupné na území obce Dolní Nivy a jež měly být zajištěny blízkou dostupností v obci Lomnice.

Pro úplnost obec uvádí, že kdyby zde ze strany státu a kraje nebyl významný zájem na tom, aby v území zkušební polygon vznikl, jakožto významná investice, tak by obec již ve své územně plánovací dokumentaci vyznačila historické dopravní spojení mezi obcí a obcí Lomnice jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.

### 3) *Zvýšené požadavky na infrastrukturu a rozvoj obce*

Z veřejně dostupných podkladů vzniklých v souvislosti se zjišťovacím řízením k záměru zkušební polygonu na dotčených nemovitých věcech lze zjistit, jaký je plánován jeho celkový rozsah a intenzita využití. Dle rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 28. 1. 2019, č. j. 5457/ZZ/18-18, se má areál polygonu dotknout cca 575 ha plochy. Samotná plocha pro výstavbu traťových modulů činí cca 517 ha a severní zóna pozemních staveb cca 33 ha. Součástí areálu má být rozsáhlá soustava testovacích tratí o délce přes 100 km. Dle hlukové studie vypracované v listopadu 2018 Mgr. Radomírem Smetanou má v areálu pracovat několik set zaměstnanců (250–700) a rovněž se předpokládalo vytvoření 2 059 parkovacích míst (pro zkušební vozidla, zaměstnance, návštěvy, čekající nákladní vozy). Napojení areálu na silniční síť je přitom odbočením ze silnice II/210, která prochází územím obce Dolní Nivy a v blízkosti obytné zástavby.

Areál polygonu sice aktuálně není kompletně vybudován v podobě, v jaké byl posuzován ve zjišťovacím řízení, nicméně i tak se dle veřejně dostupných zdrojů jedná o velmi rozsáhlý provoz zaměstnávající více než 100 lidí (viz článek na webu [www.ceskenoviny.cz](http://www.ceskenoviny.cz) ze dne 26. 7. 2023 ohledně otevření zkušební polygonu: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2394335>) a s potenciálem rozvoje až na výše uvedené hodnoty.

Na tak velký provoz i v jeho současné podobě musí obec reagovat při uvažování o svém vlastním rozvoji, a to tím spíše, že existuje předpoklad, že se areál může dále rozvíjet. Jeho fungování tedy s sebou přirozeně vyvolává nárůst počtu zaměstnanců a zvýšenou dopravní zátěž v důsledku každodenního dojíždění zaměstnanců a jeho samotného provozu (např. zásobování). V souvislosti s bezprostřední blízkostí areálu lze rovněž předpokládat zvýšený zájem o bydlení či krátkodobé ubytování v obci Dolní Nivy. S tím jsou ale spojeny

zvýšené nároky na zajištění dostatečné kapacity bytů, případně ubytovacích zařízení na území obce, která i proto nyní plánuje bytovou výstavbu. V důsledku toho je zapotřebí zajistit odpovídající a dostupné občanské vybavení a veřejnou infrastrukturu. S rozvojem obce pak nutně souvisí i vyšší nároky na poskytnutí dostatečně kapacitního servisu ze strany obce a obecního úřadu v oblasti administrativy.

#### 4) *Negativní externality související s provozem zkušebního polygonu*

Předně je třeba uvést, že poté, co byla obec a její obyvatelé dlouhodobě vystaveni negativním dopadům těžební činnosti, započala v bezprostředním sousedství několikaletá výstavba rozsáhlého zkušebního polygonu. Již stavební práce si vyžádaly značné zvýšení intenzity dopravy, včetně nákladních vozidel a těžkých strojů, hluku, prašnosti a emisí, které museli obyvatelé Dolních Niv opětovně strpět.

Následně i sám provoz zkušebního polygonu nutně generuje další negativní externality, s nimiž se obec musí vypořádat. Již výše bylo zmíněno, že v souvislosti s dojížděním zaměstnanců do areálu a jeho obsluhou vzniká nepominutelná dopravní zátěž na území obce Dolní Nivy. Jelikož je dopravní napojení areálu řešeno odbočením ze silnice II/210, musí související doprava projíždět právě bezprostředním okolím zastavěných částí obce (ať už jde o její části Boučí, Dolní Nivy či Horní Rozmyšl). Tato doprava se promítá i do zatížení navazujících místních komunikací a zvyšuje nároky na jejich kapacitu, údržbu, bezpečnost a organizaci provozu. Zvýšená dopravní zátěž rovněž snižuje pohodu bydlení místních obyvatel, neboť zvýšený provoz na pozemních komunikacích znamená i nižší pocit bezpečí při pohybu na pozemních komunikacích a zvýšené emise, prašnost či hlučnost, a to i v případě dodržení limitů stanovených zvláštními právními předpisy. Pohoda bydlení totiž může být negativně dotčena i při nepřekročení prahových hodnot, které upravují veřejnoprávní předpisy. Například hluk i prach jsou do jisté míry bezprahově působícími faktory, neboť u citlivé části populace se negativní efekt může projevit i při expozici pod standardně stanovenými prahovými hodnotami. I když nebudou působit bezprostřední zdravotní obtíže, lze je obecně považovat za nechtěné a obtěžující.

Navíc lze poukázat na to, že ve zjišťovacím řízení byl areál polygonu posuzován s předpokladem vyvolané dopravy až 1 313 vozidel za 24 hodin, z čehož připadá 885 vozidel na dojížděku trvalých a dočasných zaměstnanců, 31 vozidel na návštěvy, 69 vozidel na ostatní osobní dopravu, 200 vozidel na dodávky poskytovatelů služeb a 128 vozidel na nákladní automobily a autobusy (viz vstupní data z výše uvedené hlukové studie). Bude-li se areál polygonu dále rozvíjet, lze očekávat i další nárůst dopravního zatížení území obce, které již nyní vyvolává výše zmíněné negativní dopady. V souvislosti s rostoucím dopravním zatížením přiléhajících komunikací v důsledku provozu zkušebního polygonu vyvstává pro obec potřeba vybudovat bezpečné alternativní propojení mezi jejími jednotlivými částmi. V současné době jsou části obce Boučí, Dolní Nivy (spolu s Horními Nivy) a Horní Rozmyšl propojeny pouze silnicemi č. II/210 a II/222. Zvýšené dopravní zatížení těchto komunikací tak vyvolává nutnost zajistit takové alternativní spojení jednotlivých částí obce, které bude pro její obyvatele bezpečné a které jim umožní pohyb mezi částmi obce i bez nutnosti využití automobilové dopravy.

Dále lze zmínit i hlukové externality spojené s provozem zkušebních tratí a jimi vyvolanou dopravou. Hluková studie sice uzavírá, že při realizaci navržených technických opatření lze dosáhnout dodržení hygienických limitů v nejbližší obytné zástavbě, současně ale potvrzuje, že k tomu je zapotřebí dodatečných protihlukových opatření. Sama potřeba takového opatření tak dokládá, že provoz polygonu může být z hlediska hluku natolik intenzivní, že bez cílené technické ochrany by představoval významné rušivé zatížení okolí. Obec proto vychází z toho, že i při formálním dodržení hygienických limitů jde o provoz, který je svou povahou a rozsahem hlukově zatěžující a který i z tohoto důvodu objektivně odlišuje dotčené nemovité věci od ostatních nemovitostí v obci. Rozhodné není pouze to, zda bude či nebude překročena zákonná mez, ale i to, že samotný provoz areálu vyvolává potřebu protihlukových staveb a dalších ochranných opatření a že po celou dobu své existence působí v území jako zdroj zvýšené akustické zátěže. Ta má samozřejmě opět vliv na pohodu bydlení v obci. Za účelem zachování hlukové pohody v obci je nutné, aby probíhalo pravidelné měření hluku a vyhodnocování jeho dopadu na obyvatele nejvíce exponovaných míst v obci. Obec v této otázce nemá v úmyslu spoléhat pouze na orgány státní správy, zejména na krajskou hygienickou stanici, a to z důvodu jejich omezených kapacit. Na základě získaných dat chce následně obec činit opatření vedoucí k eliminaci nepříznivých hlukových vlivů ve vztahu k oblastem, které jsou hlukem z provozu zkušebního polygonu zatíženy nejvíce. Chránit zdraví svých občanů a pečovat a zlepšování životního prostředí v obci je základním úkolem obce, jak mimo jiné uvedeno i v § 35 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Ve vztahu k provozu zkušebního polygonu na vymezených nemovitých věcech lze proto shrnout, že tento areál dlouhodobě fixuje specifický způsob využití značné části území, koncentruje dopravní a provozní zátěž do jednoho místa a vytváří zvýšené nároky na plánování, infrastrukturu a kompenzační opatření na straně obce. Je tak žádoucí, aby tak náklady vzniklé za opatření, jež obec bude činit v důsledku vzniku zkušebního polygonu byly částečně přeneseny i původce tohoto zatížení.

#### *K zatížení nemovitých věcí s provozem kamenolomu*

Na druhé části nemovitých věcí, u nichž se dle tohoto opatření uplatní zvýšený místní koeficient, je v současnosti provozován kamenolom. I s ním jsou spojeny významné negativní externality, které lze připodobnit dopadům provozu zkušebního polygonu na kvalitu žití v obci. Rovněž kamenolom tak představuje obdobně jako polygon provoz takového rozsahu a intenzity, který svými externalitami zřetelně přesahuje rámec běžné podnikatelské činnosti v obci.

##### *1) Zvýšená dopravní zátěž*

Je obecně známou skutečností, že se provoz kamenolomu neobejde bez obsluhy těžkou technikou a nákladními automobily. Kamenolom je přitom rovněž napojen na silnici II/210, která prochází územím obce Dolní Nivy a v bezprostřední blízkosti jejích zastavěných oblastí. Rovněž ve vztahu k jeho provozu proto platí, že zvyšuje bezpečnostní rizika v provozu na pozemních komunikacích a zvyšuje hlukové a emisní zatížení v dopravně dotčených částech obce. S ohledem na to musí obec na svém území uvažovat o průběžných investicích do přílehlé dopravní infrastruktury, její údržby, oprav a bezpečnostních opatření. Obec pro

vyloučení pochybností uvádí, že je jí známo, že hlavní pozemní komunikace jsou ve vlastnictví Karlovarského kraje a údržbu těchto pozemních komunikací hradí kraj, avšak i obec je povinná rozvíjet bezpečnou dopravní infrastrukturu pro své obyvatele. Cílem obce je tak vybudovat doprovodnou dopravní infrastrukturu pro pěší a cyklisty a ve spolupráci s Karlovarským krajem se podílet na instalaci bezpečnostních prvků na komunikaci (např. radar pro měření rychlosti), instalace ostrůvků a zklidňujících prvků při vjezdu do obce, realizaci bezpečných koridorů k zastávkám hromadné dopravy (zejména část Boučí a Dolní Nivy) a konečně i do samotných zastávek hromadné dopravy.

### *2) Hlukové dopady provozu kamenolomu*

Dalším významným důvodem jsou hlukové dopady kamenolomu. Provoz těžby je spojen se zvýšenou hlučností, která se neomezuje jen na provoz strojních zařízení a dopravu, ale zahrnuje i nárazové a akusticky výrazné projevy, včetně odstřelů kamene. Takový intenzivní impulzní hluk, který je slyšitelný na značnou vzdálenost, je vnímán jako zvláště obtěžující, neboť je nepředvídatelný a působí prudce. Takový provoz představuje kvalitativně jiný typ hlukové zátěže než běžná podnikatelská činnost v obci. Z pohledu obce proto jde o zásah do kvality života obyvatel, jenž odůvodňuje zvýšené zdanění nemovitých věcí, na nichž je tento provoz vykonáván.

### *3) Prašnost a dopady na vodní režim a přírodní poměry v území*

Těžba kamene je rovněž spojena se zvýšenou prašností, která se může zejména za suchého a větrného počasí projevit i v okolní obytné zástavbě např. v Horní Rozmyšli, a s dalšími environmentálními dopady, které se promítají do užívání okolního území. Jde o zásahy do přírodních poměrů v území, které je dlouhodobě zatíženo intenzivní těžbou, a o dopady na vodní režim, včetně poklesů spodních vod. I tyto skutečnosti představují negativní externality, které obec musí promítat do své infrastrukturní a rozvojové politiky a na jejichž zmírňování musí vynakládat prostředky. V této souvislosti se obec zejména připravuje na posílení infrastruktury pro zajištění dodávek pitné vody v dotčených částech obce, což si vyžádá nemalé náklady na posílení místní veřejné infrastruktury. Obec zejména vychází z veřejně představených plánů vlastníka, který do budoucna počítá se zvýšením rozsahu vytěženého kamene. V důsledku rozšíření těžby lze očekávat dále se zhoršující dopady těžby na život v obci, zejména její části Horní Romyšl, a to bohužel včetně dopadů na vodní režim ve zmíněné části obce.

Lze proto uzavřít, že kamenolom obdobně jako zkušební polygon vyvolává zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a na opatření obce směřující ke zmírnění jeho dopadů. Jde zejména o investice do dopravní infrastruktury, opatření ke snižování prašnosti a hlučnosti, úpravy veřejného prostoru, bezpečnostní opatření a další kroky reagující na environmentální a provozní zatížení obce. Tyto náklady nevznikají v důsledku běžného užívání nemovitých věcí, nýbrž právě v důsledku mimořádně intenzivního těžebního provozu. I z tohoto hlediska je proto zvýšené daňové zatížení nemovitých věcí s provozem kamenolomu věcně opodstatněné.

### *K přiměřenosti a výši koeficientu*

Stanovení zvýšeného místního koeficientu sleduje legitimní veřejný zájem na tom, aby se na financování důsledků mimořádně zatěžujících provozů přiměřeně podílely právě ty nemovité věci, jejichž užívání tuto zátěž vyvolává. Jde o fiskálně ekologický nástroj, který výrazně poslouží ke kompenzaci dopadů a nákladů spojených s využíváním takto vymezených nemovitých věcí na území obce. Ty jsou přitom využívány za podnikatelským účelem, z čehož plyne příslušným subjektům ekonomický prospěch, zatímco negativní externality spojené s využíváním dotčeného území nese primárně místní obyvatelstvo. Stanovení zvýšeného místního koeficientu proto představuje legitimní nástroj k dosažení spravedlivého rozložení daňového břemene. Výnos z daně z nemovitých věcí bude využit k financování opatření směřujících ke zmírnění negativních dopadů na obyvatele, zejména v oblasti veřejné infrastruktury, rekreace, kvality životního prostředí a dalších souvisejících investic.

Zastupitelstvo obce zvažovalo, zda cíle opatření nelze dosáhnout mírnějším prostředkem. Plošné zvýšení místního koeficientu pro celé území obce by však dopadalo i na nemovité věci, které popsané externality nevyvolávají, a bylo by proto vůči ostatním poplatníkům nepřiměřené. Naopak ponechání koeficientu bez diferenciace by vedlo k tomu, že mimořádné náklady vyvolané provozem zkušebního polygonu a kamenolomu by nesla obec a její obyvatelé obecně, aniž by se na nich přiměřeně podílely nemovité věci tvořící tyto provozy. Zvolené řešení je proto přiměřené. Cílí zvýšené daňové zatížení pouze na ty nemovité věci, jejichž užívání objektivně a dlouhodobě vytváří nadstandardní zátěž pro obec a její obyvatele. Obec v této souvislosti pro úplnost uvádí, že zvýšení místního koeficientu daně z nemovitých věcí představuje jediný efektivní fiskálně ekonomický nástroj, jehož prostřednictvím může obec přenést část nákladů na zmírnění zvýšených negativních externalit z těchto provozů na jejich vlastníky.

V případě stanovené výše místního koeficientu (5,0) zastupitelstvo v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu připomíná, že volba výše koeficientu je výsledkem politické úvahy zastupitelstva, které v tomto případě přihlédlo k závažnosti dopadů podnikatelských provozů na dotčených nemovitých věcech na život v obci, přičemž rdousící efekt i této výše koeficientu je obecně vyloučen (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 7. 2025, č. j. 1 Afs 82/2025-33, č. 4701/2025 Sb. NSS).

### *K procesu přijetí opatření obecné povahy*

Právní úprava v zákoně o dani z nemovitostí nestanoví speciální postup při vydání opatření obecné povahy dle jeho § 12 odst. 1 písm. b). Z tohoto ustanovení vyplývá pouze kompetence správního orgánu k vydání opatření obecné povahy, která je svěřena zastupitelstvu obce.

Samotný procesní postup vydání tohoto opatření obecné povahy tedy stanoví obecná právní úprava v § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“). Ustanovení § 172 a násl. správního řádu předpokládá v první fázi ze strany zastupitelstva schválení návrhu opatření, jeho následné zveřejnění (tj. doručení veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu, kterou vyvěsí na úřední desce obce) a stanovení lhůty k podání případných připomínek a námitek dotčených osob (v délce 30 dnů

od zveřejnění opatření). Tyto musí být vypořádány a následně zastupitelstvo vydá kompletní opatření obecné povahy ve smyslu § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitostí.

### **Poučení**

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může podle § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u obecního úřadu, který opatření obecné povahy vydal.

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

*Příloha: Soupis vymezených nemovitých věcí*

*Vyvěšeno dne ...*

*Sejmuto dne ...*

*Pavel Hrysz*

*Starosta obce Dolní Nivy*

\_\_\_\_\_ *konec textu navrženého opatření obecné povahy* \_\_\_\_\_

K uvedenému návrhu opatření obecné povahy může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u Zastupitelstva obce Dolní Nivy písemné připomínky. Zastupitelstvo obce Dolní Nivy je povinno se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění. Pro podávání písemných připomínek dotčených osob Zastupitelstvo obce Dolní Nivy stanovuje lhůtu 30 dnů ode dne zveřejnění uvedeného návrhu opatření obecné povahy.

Vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, a další osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny (stavebníci, nájemci, pachtýři a uživatelé, jsou-li v zákonem stanovených případech poplatníky daně z nemovitých věcí), mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námítky k Zastupitelstvu obce Dolní Nivy ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout. O námítkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává, tj. Zastupitelstvo obce Dolní Nivy. Jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí Zastupitelstvo obce Dolní Nivy její stanovisko.

Návrh opatření obecné povahy je podle § 172 odst. 1 ve spojení s § 25 správního řádu zveřejněn (doručen) patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce obecního úřadu, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost zveřejnit jej způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Případně-li konec této lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty pro doručení nejbližší pracovní den [§ 40 odst. 1 písm. c) správního řádu]. Po svém zveřejnění (doručení) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn na úřední desce nejméně po dobu dalších 15 dnů.

**Tímto Zastupitelstvo obce Dolní Nivy vyzývá dotčené osoby, aby k návrhu podávaly připomínky nebo námítky. Připomínky nebo námítky lze podat ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu opatření obecné povahy.**

Písemné připomínky a písemné námítky k návrhu opatření obecné povahy podávejte na adresu: Obec Dolní Nivy, Dolní Nivy 75, 356 01 Dolní Nivy.

V Dolních Nivách dne 5.5.2026

Vyvěšeno dne 5.5.2026

Sejmuto dne ...

Pavel Hrysz  
starosta obce Dolní Nivy