



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Závazná stanoviska orgánů územního plánování

Metodický pokyn
2. vydání

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Praha, 2018

Č. j. MMR-27906/2018-81

ISBN 978-80-7538-177-4

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

Obsah

1. Úvod	2
2. Závazné stanovisko orgánu územního plánování	3
2.1 Kdy se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování	3
2.2 Kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování	5
2.3 Jak se obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování	10
2.4 Záměr zasahující do správních obvodů dvou a více obcí s rozšířenou působností nebo dvou a více krajů.....	11
2.5 Podklady pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování.....	13
2.6 Obsah závazného stanoviska orgánu územního plánování	15
2.7 Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritérií.....	16
2.8 Stanovení podrobnějších podmínek u přípustných záměrů	18
2.9 Platnost závazného stanoviska orgánu územního plánování	18
2.10 Vztah více závazných stanovisek orgánů územního plánování v jednom území	19
2.11 Nahrazení závazného stanoviska orgánu územního plánování z moci úřední	19
2.12 Přezkum závazných stanovisek orgánů územního plánování.....	20
3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska orgánu územního plánování	22
4. Seznam zkratk	28



1. Úvod

Novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, provedená zákonem č. 225/2017 Sb., účinná od 1. 1. 2018, obsahuje v ustanovení § 96b úpravu závazného stanoviska orgánu územního plánování. Nová úprava závazného stanoviska orgánu územního plánování, zejména v návaznosti na novelizované ustanovení § 90 stavebního zákona, zároveň mění rozsah přezkoumávání záměru žadatele stavebním úřadem.

Novela stavebního zákona upravuje v ustanovení § 96b základní otázky související s vydáním a obsahem závazného stanoviska orgánu územního plánování, s kritérii posuzování, s jeho platností, s možností jeho přezkumu, respektive jeho nahrazení z moci úřední novým závazným stanoviskem. Tato úprava ve stavebním zákoně navazuje na obecnou úpravu závazného stanoviska v ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje obecné náležitosti závazného stanoviska.

V materiálu uvedený obecný vzor závazného stanoviska a v něm použité formulace nejsou závazné, je třeba je chápat jako podklad, který se využije podle konkrétní situace a v rozsahu, jaký uzná orgán územního plánování za opodstatněný.

Materiál je určen jako pomůcka pro orgány územního plánování, které vydávají závazná stanoviska podle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, tj. pro obecní úřady obcí s rozšířenou působností (úřady územního plánování), a podle § 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, tj. pro krajské úřady. Současně také může sloužit stavebním úřadům při výkonu jejich působnosti podle § 90 odst. 2 stavebního zákona, a také všem stavebním úřadům, které budou vydávat rozhodnutí nebo jiné úkony podle stavebního zákona na základě závazných stanovisek orgánů územního plánování.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo tento materiál na základě podkladů zpracovaných JUDr. Janem Marečkem, Asociací po urbanismus a územní plánování ČR a Ing. Tomášem Sklenářem.

Metodický pokyn nahrazuje dřívější materiály „Závazná stanoviska orgánů územního plánování - Příklady s komentářem“ z ledna 2018 a „Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování“ z dubna 2018. Důvodem úprav původního materiálu byly podněty, získané poznatky a zkušenosti orgánů územního plánování z aplikační praxe při vydávání závazných stanovisek.

2. Závazné stanovisko orgánu územního plánování

2.1 Kdy se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Závazné stanovisko orgánu územního plánování je podle § 96b stavebního zákona vydáváno jako podklad pro rozhodnutí nebo jiný úkon podle § 15 odst. 2, části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, § 127, § 129 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona¹ z hlediska posouzení vyvolané změny v území.

Stavební zákon výslovně stanoví, že pro stavební záměry uvedené v § 103 odst. 1 stavebního zákona v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává. Tyto stavební záměry posuzuje stavební úřad.

U jednotlivých druhů úkonů a rozhodnutí je významné pro vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování, zda půjde o změnu v území, a to zejména s přihlédnutím k dikci, že „závisí na posouzení jimi vyvolané změny v území“. Použití pojmu „změna v území“, který je definován v § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jako „změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn“, vyvolává potřebu jeho výkladu, neboť lze usuzovat na úmysl zákonodárce, že některé záměry nevyvolávají změny v území a pro takové záměry pak nebude nutné vydávat závazné stanovisko. Lze obecně konstatovat, že některé změny v území jsou zcela zjevné a spočívají ve fyzických (materiálních), „viditelných“ změnách, ať již předpokládaných nebo již provedených (u případů dodatečných povolení), jiné změny nemusí být takto zjevné, ale svými účinky ovlivňují území (změny užívání staveb se zvýšeným hlukem, zápachem apod.), nebo se může jednat o změnu podmínek pro využití území (např. ochranná pásma).

Při posuzování charakteru „změn“ a jejich dopadu v území, které je v působnosti orgánu územního plánování, bude určujícím kritériem jejich význam pro ochranu veřejných zájmů podle stavebního zákona. V případě záměrů, které nepředstavují „změnu v území“, pak závazné stanovisko nemusí být vydáváno (např. dílčí dělení pozemků za účelem prodeje pro vyrovnání hranic, či pro dotvoření veřejného prostranství). Orgán územního plánování na místo závazného stanoviska může vydat odůvodněné sdělení. Naopak úvaha, zda se jedná o změnu v území ve smyslu § 96b ve spojení s § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, by měla být součástí odůvodnění závazného stanoviska (§ 149 odst. 2 správního řádu).

Závazné stanovisko orgánu územního plánování bude tedy vydáváno pro ta rozhodnutí a úkony podle stavebního zákona, jejichž vydání závisí na posouzení jimi vyvolané změny v území, a to pro:

- » územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (§ 79 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o změně využití území (§ 80 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků (§ 82 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o ochranném pásmu (§ 83 stavebního zákona),
- » veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby (§ 78a a § 79 stavebního zákona),
- » veřejnoprávní smlouvu o změně využití území (§ 78a a § 80 stavebního zákona),
- » veřejnoprávní smlouvu o změně vlivu užívání stavby na území (§ 78a a § 81 stavebního zákona),

¹ např. závazné stanovisko orgánu územního plánování k plánu společných zařízení dle § 9 odst. 10 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, stanovení chráněného ložiskového území a vymezení dobývacího prostoru podle § 17 odst. 3, § 27 odst. 5 a 6 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.



- » územní souhlas o umístění staveb a jejich změn (stavebních záměrů uvedených v § 103 stavebního zákona při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona), s výjimkou záměrů v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše uvedených v § 103 odst. 1 stavebního zákona, které posuzuje stavební úřad (§ 90 odst. 2 a § 96b odst. 1 stavebního zákona),
- » územní souhlas o umístění ohlašovaných staveb a jejich změn (stavebních záměrů uvedených v § 104 stavebního zákona nebo ve zvláštním zákoně při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona),
- » územní souhlas o umístění stavby – změny (nástavba, přístavba) všech staveb [§ 96 odst. 2 písm. c) stavebního zákona při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona],
- » územní souhlas o umístění stavby [všech staveb umístěovaných v ohrazených prostorech podle § 96 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a za splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona],
- » územní souhlas o změně využití území [změna druhu pozemku podle § 96 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, terénní úpravy podle § 96 odst. 2 písm. f) stavebního zákona a odstavné a další plochy podle § 96 odst. 2 písm. g) stavebního zákona],
- » společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 96a stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení a scelování pozemků vydávaná ve zjednodušeném územním řízení (§ 95 stavebního zákona),
- » společné povolení (§ 94j a násl. stavebního zákona a § 94q a násl. stavebního zákona),
- » souhlas se změnou v užívání stavby (§ 127 odst. 2 stavebního zákona),
- » povolení ke změně v užívání stavby (§ 127 odst. 4 stavebního zákona),
- » dodatečné povolení stavby (§ 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona, s výjimkou staveb podle § 103 odst. 1 v zastavěném území a v zastavitelné ploše),
- » povolení stavby v opakovaném stavebním řízení (§ 129 odst. 5 stavebního zákona),
- » povolení změny užívání dočasné stavby nebo změny na stavbu trvalou (§ 129 odst. 6 stavebního zákona),
- » dodatečné povolení terénních úprav a zařízení (§ 129 odst. 7 stavebního zákona),
- » povolení stavby speciálním stavebním úřadem, jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas (§ 15 odst. 2 stavebního zákona).

V jiných než shora uvedených případech posuzuje otázky souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, přichází-li to v úvahu, příslušný stavební úřad (§ 90 odst. 2 stavebního zákona). K tomu si vždy může vyžádat součinnost orgánu územního plánování podle § 136 odst. 3 správního řádu.

V případě součinnosti orgánů územního plánování se stavebním úřadem, popřípadě s jiným správním orgánem, nepůjde o vydání závazného stanoviska, ale o vyjádření. Stejně tak vyjádření poskytují příslušné orgány územního plánování k oznámení, oznámení podlimitního záměru a dokumentaci záměru, který podléhá posuzování jeho vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů [podle příloh č. 3 (část H), č. 3a (část „Přílohy“) a č. 4 (část H) citovaného zákona].

Orgány územního plánování jsou ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) správního řádu dotčeným orgánem v příslušném řízení a stavební úřad s nimi musí jako s takovými komunikovat v průběhu řízení a oznamovat jim procesní úkony a vydání příslušného rozhodnutí (např. § 92 odst. 3 ve spojení s § 87 odst. 3 stavebního zákona) nebo souhlasu (např. podle § 94 odst. 4 stavebního zákona) z hlediska územně plánovací dokumentace.

Je nezbytné zabezpečit součinnost mezi stavebním úřadem, který povede příslušné správní řízení (např. územní řízení), a orgánem územního plánování, který vydal závazné stanovisko, a to zejména v případě uplatnění námitek účastníky řízení směřujících do obsahu závazného stanoviska. Orgán územního plánování se bude muset vyjadřovat v průběhu řízení k takovým podaným námitkám a není vyloučeno, že bude vydáváno nové závazné stanovisko, např. ke změně podmínek vyplývajících z hlediska cílů a úkolů územního plánování, v reakci na uplatněné námitky.

U záměru, jehož umístění je navrhováno jak v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, tak nezastavěném území, a je uveden v § 103 odst. 1 stavebního zákona (např. distribuční soustava v elektroenergetice), posoudí orgán územního plánování tento záměr jako celek a vydá závazné stanovisko pro celý záměr (jak v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, tak nezastavěném území). Ze závazného stanoviska orgánu územního plánování k takovému záměru musí stavební úřad respektovat ty části, které posuzují záměr v nezastavěném území. Části závazného stanoviska týkající se posouzení záměru v zastavěném území a v zastavitelných plochách využije stavební úřad dle svého uvážení.

U záměru (souboru staveb) v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, kde bude orgán územního plánování vydávat závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona a tento záměr bude též obsahovat záměry (stavby vedlejší) uvedené v § 103 odst. 1 stavebního zákona, vydá orgán územního plánování závazné stanovisko pro celý záměr.

Pokud by stavební úřad dospěl k závěru, že má na otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování jiný názor než orgán územního plánování, je třeba postupovat podle § 4 odst. 8 stavebního zákona a případně § 136 odst. 6 správního řádu.

2.2 Kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Z první věty § 96b odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že se posuzuje jen změna v území vyvolaná záměrem. Pokud nedochází ke změně využití nebo prostorového uspořádání území, nejedná se o změnu v území a v takovém případě se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává. Přitom není podstatné, zda se záměr má uskutečnit v zastavěném území, zastavitelné ploše nebo v nezastavěném území. Lze dovodit, že pokud nedochází ke změně v území, nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné orgány územního plánování v rozsahu, který by s ohledem na zmocnění pro činnost orgánu územního plánování umožňoval tomuto orgánu vyjadřovat se k záměru nevyvolávajícímu změnu v území.

V souvislosti s předchozím odstavcem je třeba ještě dovodit vztah k posuzování záměrů spadajících do kompetence speciálních stavebních úřadů. Podle poslední věty § 15 odst. 2 stavebního zákona jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas, postačí závazné stanovisko podle § 96b. Jak již bylo vysvětleno, pokud nedochází ke změně v území, závazné stanovisko orgánu územního plánování se podle § 96b vůbec nevydává. Bylo by pouhým formalismem, kdyby měl orgán územního plánování, nedochází-li ke změně v území, uplatňovat závazné stanovisko jen proto, že příslušným k řízení je speciální stavební úřad a ne obecný stavební úřad. Proto je třeba se při výkladu vzájemného vztahu § 15 odst. 2 a § 96b odst. 1 stavebního zákona přiklonit k závěru, že nedochází-li posuzovaným záměrem ke změně v území, závazné stanovisko orgánu územního plánování se i ve vztahu k záměrům posuzovaným speciálním stavebním úřadem nevydává.

Příklady, kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování, protože nedochází ke změně v území, jsou uvedeny níže v kapitole 2.2.3.



Pokud záměr vyvolává změnu v území, je třeba rozlišovat, zda se uskutečnění záměru vztahuje k zastavěnému území či zastavitelné ploše, nebo k nezastavěnému území. Z § 96b odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že závazné stanovisko se nevydává pro stavební záměry v zastavěném území nebo zastavitelné ploše uvedené v § 103 odst. 1. Z tohoto ustanovení je zřejmé, že pokud záměr je změnou v území a umístěním zasahuje do nezastavěného území, vydává se závazné stanovisko orgánu územního plánování vždy.

Záměry, pro které se v zastavěném území a zastavitelné ploše nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování, jsou uvedeny v § 103 odst. 1 stavebního zákona a na základě odkazů v tomto ustanovení jsou dále uvedeny v § 79 odst. 2 a v § 80 odst. 3 písm. a) a e). Záměry, pro které se na základě uvedených ustanovení nevydává v zastavěném území a zastavitelné ploše závazné stanovisko orgánu územního plánování, jsou uvedeny níže v kapitole 2.2.2.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování se dále nevydává, pokud neslouží jako podklad pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127 a 129 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona. Příklady, kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování, protože neslouží jako podklad pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle uvedených ustanovení, jsou obsaženy níže v kapitole 2.2.1.

Pokud se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování, neznamená to, že se neposuzuje soulad záměru s územně plánovací dokumentací a z hlediska cílů a úkolů územního plánování. Podle § 90 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b tohoto zákona.

2.2.1 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává, pokud neslouží jako podklad pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, § 127, § 129 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona

Závazné stanovisko nevydává, pokud není podkladem pro:

1. územní rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, rozhodnutí o změně využití území, rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, rozhodnutí o ochranném pásmu), vydané v územním řízení (územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí) nebo ve zjednodušeném územním řízení,
2. veřejnoprávní smlouvu (o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území),
3. společné povolení, vydané ve společném územním a stavebním řízení nebo ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí,
4. územní souhlas,
5. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
6. změnu v účelu užívání stavby podle § 126 nebo 127 stavebního zákona,
7. nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení.

Jako příklad, kdy se závazné stanovisko orgánu územního plánování jako podklad nevydává, lze uvést:

1. stavební řízení a stavební povolení,
2. ohlášení
2. veřejnoprávní smlouvu nahrazující stavební povolení,
3. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora,
4. změnu stavby před jejím dokončením,
5. užívání dokončené stavby,
6. dokumentaci skutečného provedení stavby,
7. kolaudační souhlas,
8. kolaudační řízení,
9. předčasné užívání stavby,
10. zkušební provoz,
11. povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení,
12. apod.

2.2.2 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává pro níže uvedené změny v území nacházející se v zastavěném území nebo zastavitelné ploše

A. Stavební záměry, které podle § 79 odst. 2 stavebního zákona nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává nejen v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, ale ani v nezastavěném území):

1. informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m² umístovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,
2. stožáry pro vlajky do výšky 8 m,
3. povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,
4. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely, body seismické monitorovací sítě,
5. podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích,
6. opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím² a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše,
7. propustky na neveřejných účelových komunikacích,
8. cirkusové stany a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,
9. sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti,
10. antény do výšky 8 m včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení umístované samostatně na pozemku nebo na budovách,
11. oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy,
12. stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,
13. důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
14. skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,

² § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů



15. stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
16. bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení,
17. stavby mostních vah,
18. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,
19. výměna vedení technické infrastruktury³, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,
20. prodejní stánky, konstrukce a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů.

B. Terénní úpravy uvedené v § 80 odst. 3 písm. a) nebo úpravy pozemků uvedené v § 80 odst. 3 písm. e) stavebního zákona:

1. terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím¹, pokud nedochází k nakládání s odpady,
2. úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územně plánovací dokumentací, a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.

C. Další změny v území podle § 103 odst. 1 stavebního zákona

1. udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
2. stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí⁴ a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,
3. stavby a zařízení, a to
 - a) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderná zařízení,

³ Například zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

⁴ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

- b) stavby pro zemědělství do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení; stavby pro zemědělství nad 60 m² zastavěné plochy nebo nad 5 m výšky do 300 m² zastavěné plochy a do 7 m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují, ledaže se jedná o stavby pro ustájení zvířat nebo chovatelství anebo zemědělské stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv),
- c) stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- d) nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovací bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení sítí elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek, s výjimkou budov,
- e) distribuční soustava v elektroenergetice³ s výjimkou budov,
- f) distribuční soustava v plynárenství³ s výjimkou budov a těžební plynovody³,
- g) rozvodné tepelné zařízení³ s výjimkou budov,
- h) vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky,
- i) stavby a zařízení pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla,
- j) vodovodní, kanalizační a energetické přípojky včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní,
- k) zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené výhradně pro odběr plynné fáze,
- l) zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a do výšky 3 m,
- m) nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla,
- n) oplocení,
- o) reklamní a informační zařízení,
- p) výrobky plnicí funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně,
- q) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- r) bazén nebo skleník včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
- s) stožáry pro vlajky výšky nad 8 m.

2.2.3 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává, není-li záměr změnou v území

Pokud se nejedná o změnu v území, závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává. Jen pro posouzení změny v území je podle § 96b odst. 1 stavebního zákona podkladem závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Změnou v území se rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn.



O změnu v území se nejedná např. při:

1. odbahnění rybníků,
2. čištění koryt vodních toků,
3. rekonstrukci pozemní komunikace bez změny jejího umístění,
4. výměně kolejového svršku beze změny umístění,
5. výměně inženýrských sítí,
6. změně stavby i se zásahy do nosných konstrukcí, pokud se nemění vzhled a využití stavby,
7. některé případy dělení a scelování pozemků uvedené v § 82 odst. 3 stavebního zákona (pokud dělení nebo scelování pozemků stavební úřad potvrzuje sdělením⁵),
8. atd.

V těchto případech není podstatné, zda se uvedený záměr má uskutečnit v zastavěném území, zastavitelné ploše nebo v nezastavěném území, protože se nejedná o posuzování změny v území.

2.3 Jak se obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Závazné stanovisko orgánu územního plánování bude podle § 96b odst. 2 stavebního zákona obstaráváno dvěma způsoby:

- » **obstará stavební úřad**, je-li příslušný správní orgán zároveň orgánem územního plánování a stavebním úřadem, není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska (samostatné závazné stanovisko).

Pozn.: Nejčastěji tento případ nastane v případě, že příslušný k vedení řízení bude stavební úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností (obecný stavební úřad nebo speciální stavební úřad). Tento případ také nastane v případě, že příslušným stavebním úřadem bude krajský úřad (např. § 13 odst. 4 stavebního zákona) nebo při vyhrazení si pravomoci stavebního úřadu krajským úřadem (§ 17 stavebního zákona) a zároveň bude krajský úřad orgánem územního plánování u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností [§ 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] a závazné stanovisko nebude součástí koordinovaného závazného stanoviska.

- » **obstará žadatel**; v ostatních případech.

Obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování stavebním úřadem tedy přichází v úvahu pouze v případech vedení řízení obecními úřady obcí s rozšířenou působností podle § 96b odst. 2 stavebního zákona (popřípadě krajským úřadem, vykonává-li obojí působnost) a výslovně u územního souhlasu podle § 96 odst. 3 písm. b) stavebního zákona vydávaného těmito obecními úřady. Z povahy věci je vyloučeno v případech veřejnoprávních smluv a dále pak v případech vydávání územního souhlasu, společného územního souhlasu a souhlasu s provedením stavby a zjednodušeného územního řízení, kdy „povolujícím“ orgánem je jiný správní orgán než orgán územního plánování.

Pokud stavební záměr povoluje stavební úřad obce s rozšířenou působností, pak stavební úřad obstarává závazné stanovisko sám⁶. To neplatí v případě, pokud si stavebník požádá o koordinované závazné stanovisko. Může vznikat nejasnost, zda si stavebník může obstarat závazné stanovisko orgánu územního plánování sám i v případě, kdy stavební záměr povoluje stavební úřad obce s rozšířenou působností. Právní předpis takovou možnost jednoznačně nevylučuje. Vylučuje však, aby stavební úřad obce s rozšířenou působností požadoval po žadateli, aby si závazné stanovisko úřadu územního plánování obstaral sám.

⁵ Stavební úřad posoudí žádost, a v případě, že není třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, vydá sdělení.

⁶ V tomto případě běží (nepřerušuje se) lhůta, která je pro požadovaný úkon (např. vydání územního rozhodnutí) stavebnímu úřadu zákonem stanovena.

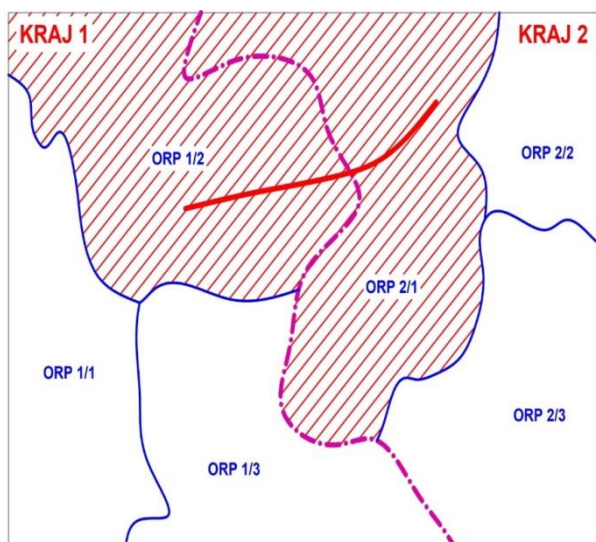
Obstarávání závazného stanoviska žadatelem (například žadatelem o vydání územního rozhodnutí, společného povolení nebo jiného rozhodnutí nebo úkonu podle stavebního zákona) nebo také projektantem se děje na základě jejich podání (dále v textu označovaného také jako žádost, i když nejde o žádost podle § 44 správního řádu, protože dnem, kdy dojde příslušnému orgánu územního plánování, není zahájeno správní řízení). Jde o podání ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu, a proto je orgán územního plánování bude posuzovat a dále postupovat podle ustanovení správního řádu. Podle ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu, nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, má orgán územního plánování povinnost pomoci podateli (žadateli) nedostatky odstranit, nebo ho vyzve k jejich odstranění a stanoví mu pro to lhůtu. Zároveň by měl být podatel (žadatel) informován o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě (§ 4 odst. 2 správního řádu). Náležitosti žádosti o vydání závazného stanoviska podle § 96b stavební zákon ani jeho prováděcí právní předpisy neupravují (ve stavebním zákoně k tomu není zmocnění). Z ustanovení § 37 správního řádu vyplývá, že z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje a další náležitosti týkající se identifikace podatele, formy podání, den podání a postup pro přijímání podání v elektronické podobě.

2.4 Záměr zasahující do správních obvodů dvou a více obcí s rozšířenou působností nebo dvou a více krajů

Pro záměr ležící ve správním obvodu jedné obce s rozšířenou působností je správním orgánem příslušným k vydání závazného stanoviska úřad územního plánování obce s rozšířenou působností.

Bude-li záměr zasahovat do správních obvodů více obcí s rozšířenou působností v rámci jednoho kraje, bude závazné stanovisko vydávat krajský úřad.

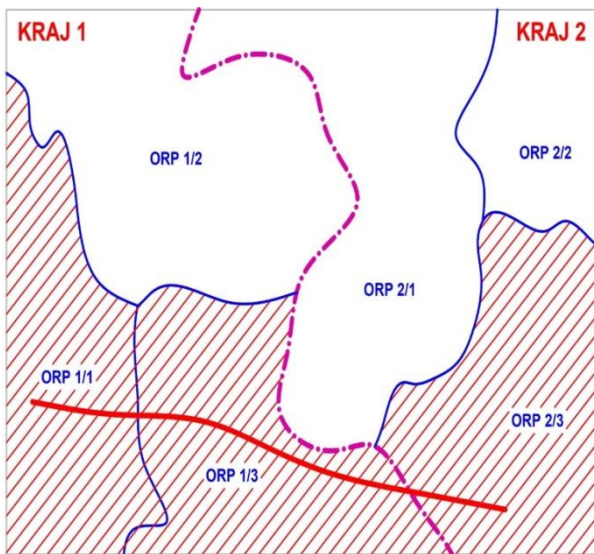
V případě, kdy se záměr nachází ve správních obvodech dvou obcí s rozšířenou působností, přičemž každá z nich leží na území jiného kraje, jsou orgány příslušné k vydání závazných stanovisek oba úřady územního plánování, jejichž území jsou záměrem dotčena, nikoliv krajský úřad, resp. některý z krajských úřadů. K záměru budou v těchto případech vydána dvě závazná stanoviska dvou úřadů územního plánování.



Závazná stanoviska vydají úřad územního plánování ORP1/2 a úřad územního plánování ORP 2/1.

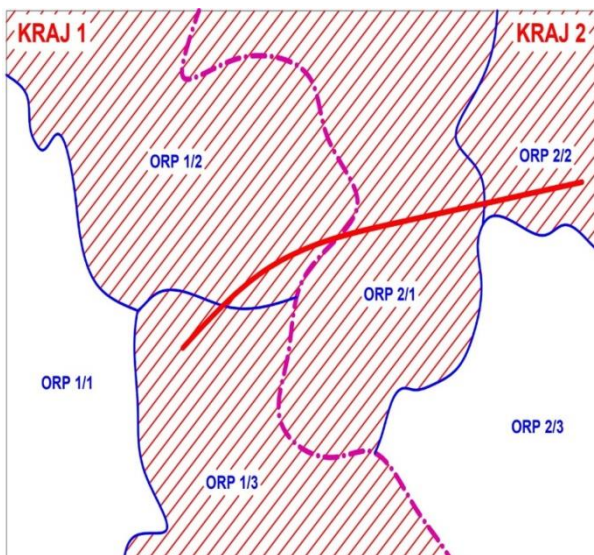


Bude-li záměr zasahovat do správních obvodů více krajů, přičemž v některém z nich se záměr bude nacházet ve správním obvodu pouze jedné obce s rozšířenou působností, kdežto v jiném kraji se bude nacházet ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností, bude v kraji, kde je záměr lokalizován na území jedné obce s rozšířenou působností, závazné stanovisko vydávat příslušný úřad územního plánování, zatímco v kraji, kde záměr zasahuje do správních obvodů více obcí s rozšířenou působností, vydá závazné stanovisko příslušný krajský úřad.



Závazná stanoviska vydají
krajský úřad Kraje 1
a úřad územního plánování ORP 2/3.

Bude-li záměr zasahovat do správních obvodů více krajů, přičemž ve všech se bude nacházet ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností, budou závazná stanoviska vydávat příslušné krajské úřady.



Závazná stanoviska vydají
krajský úřad Kraje 1
a krajský úřad Kraje 2.

Kompetence k vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování stavební zákon nepřenáší na Ministerstvo pro místní rozvoj.

2.5 Podklady pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování

Obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování **stavebním úřadem** zpravidla v rámci územního řízení, popřípadě společného řízení (tedy na úrovni obecních úřadů obcí s rozšířenou působností) bude probíhat na základě dokumentace připojované k žádosti, a to zejména:

- » dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (§ 1a a příloha č. 1 až 4 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů),
- » dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území (§ 1b a příloha č. 6 citované vyhlášky),
- » dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 1c a příloha č. 7 citované vyhlášky),
- » společné dokumentace pro vydání společného povolení (§ 1d a příloha č. 8 až 11 citované vyhlášky), předkládané s žádostí o vydání územního rozhodnutí (společného rozhodnutí).

Obdobně bude závazné stanovisko orgánu územního plánování vydáváno pro jiná rozhodnutí, respektive souhlasy (v případech podle § 127 odst. 2 a 4, § 129 odst. 3, 5, 6 a 7 stavebního zákona).

Správnost a kompletnost dokumentace posuzuje stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Pokud bude o závazné stanovisko žádat stavební úřad, měl by od něj orgán územního plánování obdržet shodnou dokumentaci, kterou má žadatel podle vyhlášky přiložit k žádosti o rozhodnutí. Tato dokumentace by měla být dostatečným podkladem pro vydání závazného stanoviska a orgán územního plánování nemá po žadateli požadovat její doplnění výhradně pro účely vydání svého závazného stanoviska.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování **žadatelem** (ať již samostatně nebo v rámci koordinovaného stanoviska) lze vycházet z předpokladu, přestože obsah žádosti o jeho vydání ani dokumentace k ní přikládané není upraven, že jako u většiny dotčených orgánů bude žadatel předkládat orgánu územního plánování shora uvedenou dokumentaci.

Problém není ani u veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, ale může nastat v případech územního souhlasu (možná i u případů podle § 127 a § 129 stavebního zákona). Novela stavebního zákona požadavky na obsah žádosti o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování neupravuje a právě v těchto případech je obtížné dovodit, jaké podklady (dokumentaci) má žadatel předložit. Je však možné si vypomoci výkladem a analogií ve vztahu k žádosti o vydání meritorního rozhodnutí (souhlasu) a jejich příloh.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování pro vydání územního souhlasu, ne v případech, kdy příslušným stavebním úřadem je obecní úřad obce s rozšířenou působností, který je současně příslušným orgánem územního plánování [§ 96 odst. 3 písm. b) stavebního zákona], je nutno vycházet z požadavku na jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy [§ 96 odst. 3 písm. e) stavebního zákona a § 15 a příloha č. 7 část B bod 6 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů].

V předkládané dokumentaci mají být uvedeny údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci. Orgán územního plánování však musí i tak vždy posoudit záměr ve smyslu ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona, bez ohledu na tvrzení uvedená v dokumentaci. V případě, že v předložené dokumentaci není v dostatečné míře popsán soulad záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, nemůže být takový nedostatek důvodem k zamítnutí žádosti, jak již judikoval Nejvyšší správní soud.



Pokud bude o závazné stanovisko žádat žadatel, nikoliv stavební úřad, bude na orgánu územního plánování, jaké podklady si vyžádá k tomu, aby mohl vydat kvalifikované závazné stanovisko, měl by však vždy k tomu poskytnout žadateli potřebné poučení ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 a § 37 odst. 3 správního řádu. Nemělo by se jednat o libovůli, ale o odůvodněné požadavky nezbytné k posouzení souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování (§ 96b odst. 3 stavebního zákona). Vodítkem může být také ustanovení § 6 odst. 2 správního řádu, zejména s ohledem na racionální postup správních orgánů vylučující zbytečné náklady a ukládající správním orgánům zbytečně nezatežovat dotčené osoby. Půjde tedy o nalezení vyváženého poměru mezi oprávněnými požadavky na nezbytný podklad pro posouzení a na obsah podání z hlediska určitosti předmětu posuzování a na ochranu žadatele před zbytečnými náklady. V drtivé většině případů však situace bude vyřešena předložením shora uvedených dokumentací.

Může se stát, že žadatel předloží orgánu územního plánování neúplnou žádost o vydání závazného stanoviska. Neúplnost žádosti lze spatřovat zejména v její nepřesnosti, neurčitosti, nesrozumitelnosti či neúplnosti v detailech, což představuje např. nedostatečnou dokumentaci, ze které orgán územního plánování nemůže v odpovídající míře posoudit soulad záměru s požadavky podle § 96b odst. 3. V těchto případech má orgán územního plánování, jako kterýkoliv jiný správní orgán, právo požadovat od žadatele doplnění žádosti podle ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu. Orgán územního plánování vyzve žadatele k odstranění nedostatků, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí žadatele o tom, jak bude postupovat v případě, že žádost nedoplní. Pokud ani na výzvu žadatel žádost nedoplní, orgán územního plánování se žádostí nebude zabývat, neboť chybějící náležitost zbavuje žádost její podstaty a činí ji bezpředmětnou⁷. Orgán územního plánování nebude v tomto případě vydávat závazné stanovisko kladné ani záporné. Tyto skutečnosti oznámí orgán územního plánování žadateli sdělením.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování žadatelem je na pořadu také otázka určité fáze v rámci obstarávání „stanovisek“ před podáním žádosti o meritorní rozhodnutí, tj. v jaké fázi projednávání dokumentace s dotčenými orgány má žadatel právě závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarat. Do novely stavebního zákona, kdy soulad s územní plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území prováděl stavební úřad [§ 90 písm. a) a b) stavebního zákona před jeho novelou provedenou zákonem č. 225/2017 Sb.], měl tento k dispozici závazná stanoviska jiných dotčených orgánů a mohl plnit svou koordinační funkci v územním řízení (i když byla institutem závazného stanoviska podle § 149 správního řádu poněkud potlačena). Má-li být závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarávané žadatelem vydáváno nezávisle, pak to může vyvolat následné požadavky na jeho doplňování či koordinaci s jinými závaznými stanovisky (problém může nastat například u záměrů s EIA povolených ve společném územním a stavebním řízení speciálním stavebním úřadem nebo Ministerstvem průmyslu a obchodu) nebo požadavky na řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení (stavebním úřadem), a dotčeným orgánem nebo mezi dotčenými orgány navzájem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

Orgán územního plánování je pouze jedním z celé řady dotčených orgánů, které rovněž uplatňují k posuzovanému záměru svá závazná stanoviska z hlediska ochrany jimi hájených veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů. Výsledná koordinace a zohlednění podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů v rozhodnutí přísluší stavebnímu úřadu. Orgán územního plánování nemá vůči ostatním dotčeným orgánům „superpozici“ a není zmocněn před vydáním svého závazného stanoviska požadovat závazná stanoviska jiných dotčených orgánů k posuzovanému záměru nebo výsledky konzultací s nimi.

⁷ Viz závěry Poradního sboru Ministerstva vnitra ke správnímu řádu, závěr č. 50/2006: <http://www.mvcr.cz/soubor/2006-2-50a-pdf.aspx>

Podle toho, o co žadatel žádá (například žádost o závazné stanovisko pro územní řízení), vyžaduje orgán územního plánování podklady, které odpovídají žádosti žadatele (v daném případě dokumentaci k územnímu řízení minimálně v rozsahu, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad úkonu orgánu územního plánování s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu).

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování má tento orgán vést ve věci spis přiměřeně podle § 17 správního řádu (a to i pro případ přezkumu závazného stanoviska podle § 149 odst. 5 nebo 6 správního řádu, respektive § 4 odst. 9 stavebního zákona). Je-li obstaráváno závazné stanovisko orgánu územního plánování žadatelem a předkládána dokumentace například pro vydání územního rozhodnutí, popřípadě jiná dokumentace nebo jednoduchý popis s příslušnými výkresy tomuto správnímu orgánu, měly by být uvedené podklady pro vydání závazného stanoviska součástí spisu.

2.6 Obsah závazného stanoviska orgánu územního plánování

Orgán územního plánování v závazném stanovisku určí podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění, přičemž lze dovozovat, že se přiměřeně použije ustanovení § 92 odst. 1 stavebního zákona o obsahu podmínek územního rozhodnutí.

Navržená úprava ve stavebním zákoně navazuje na obecnou úpravu závazného stanoviska v ustanovení § 149 správního řádu, podle kterého je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Požadavky na obsah závazného stanoviska jsou upraveny v § 149 odst. 2 správního řádu. Závazné stanovisko obsahuje závaznou část („výrok“) a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které jej zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části závazného stanoviska založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Podle stavebního zákona má tedy předurčenu formulaci závazné části („výroku“) závazného stanoviska orgánu územního plánování **„záměr je přípustný“** nebo **„záměr je nepřípustný“**. V prvním případě pak podle zákona stanoví podmínky s přihlédnutím k vymezené působnosti orgánu územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona. Mohl by se vyjadřovat k navržené delší době platnosti územního rozhodnutí, než stanoví zákon, a ke lhůtě odstranění dočasných staveb. Uvedené vyplývá z ustanovení § 92 stavebního zákona, kdy takové podmínky stanovil v minulosti stavební úřad, jehož působnost z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací a zejména s cíli a úkoly územního plánování orgán územního plánování při vydávání závazného stanoviska přebírá.

V souladu s § 149 odst. 2 správního řádu závazné stanovisko neobsahuje poučení. Poučit žadatele je však možné v rámci odůvodnění závazného stanoviska.



2.7 Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritérií

Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona „V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv“.

Protože závazné stanovisko má obecně obsahovat odůvodnění, musí být součástí závazného stanoviska orgánu územního plánování odůvodnění závazné části („výroku“) „přípustnosti záměru“ či „nepřípustnosti záměru“, a v prvním případě i odůvodnění stanovených podmínek z hlediska posuzovaných kritérií, tzn.:

- » souladu s politikou územního rozvoje (dále též „PÚR“),
- » souladu s územní plánovací dokumentací (dále též „ÚPD“),
- » souladu s cíli a úkoly územního plánování.

U PÚR a ÚPD musí být uvedeno, zda předmětnou problematiku a území, kterých se záměr dotýká, tyto dokumenty řeší či nikoli, a v případě, že ano, pak musí být uvedeno jak, a to konkrétně, např. u územního plánu musí být uvedeny příslušné funkční a prostorové regulativy vyplývající jak z textové, tak z grafické části územního plánu. Při formulování souladu/nesouladu s PÚR a ÚPD je vždy určující transparentnost a přesvědčivost provedených úvah vyjádřená v obecně srozumitelné formě, tj. úvah, které jsou řečeno soudní terminologií „přezkoumatelné“.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být zkoumán a posuzován (a také náležitě odůvodněn) podle jednotlivých ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, která se na daný případ požadovaného záměru vztahují. Orgán územního plánování proto musí provést konfrontaci těchto relevantních ustanovení s požadovaným záměrem v území. Je třeba zdůraznit, že není třeba v odůvodnění závazného stanoviska jednotlivě hodnotit záměr ve vztahu ke všem cílům a úkolům územního plánování. Postačí uvést, že orgán územního plánování posuzoval záměr jenom ve vztahu k těm cílům a úkolům, které jsou k záměru opravdu relevantní (které se k němu vztahují), a k těmto cílům a úkolům (ke každému zvlášť a jednotlivě) připojí orgán územního plánování svoji úvahu, jak dodržení či nedodržení konkrétního cíle nebo úkolu posuzoval a k jakému závěru dospěl.

Z praxe byly uplatněny názory, že soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být posuzován tehdy, jestliže nebyla pro dané území vydána (schválena) příslušná územně plánovací dokumentace. Jinými slovy, že pokud například pro obec byl vydán (schválen) územní plán, tento soulad se již nevyhodnocuje. V této souvislosti je poukazováno mimo jiné na judikaturu Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016 č. j. 2 As 21/2016 – 83), podle které, pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování. Nejvyšší správní soud vychází z předpokladu, že při vydávání územního plánu jsou také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území, a proto lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s územním plánem, je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování. S uvedeným názorem je možné souhlasit jen do té míry, že „primárně“ je nezbytné vycházet z územně plánovací dokumentace, ale při porovnání obsahu například územního plánu (a také při vyhodnocení konkrétních územních plánů pořizovaných v různých obdobích s různou mírou podrobnosti zejména prostorové regulace) a jednotlivých cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona pak nelze vyloučit, že pro konkrétní záměry lze posoudit například právě soulad s charakterem zástavby a stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb, které například územní plán neobsahuje, stejně jako stanovit pořadí (etapizaci) výstavby, zejména u souborů staveb, požadavky na řešení veřejných prostranství apod.

Otevřenou otázkou také je vyhodnocení souladu s pořizovanými a evidovanými územními studii a případně odůvodnění možného odchýlení od nich a vyhodnocení vazeb na územně analytické podklady. V § 96b stavebního zákona v tomto ohledu nejsou výslovně uvedeny žádné požadavky. Je třeba brát v úvahu § 25 stavebního zákona, dle kterého územně plánovací podklady slouží jako podklad pro rozhodování v území. Posouzení souladu s pořizovanými územními studii lze provést v rámci posouzení souladu s některými cíli

a úkoly územního plánování. Takové posouzení souladu záměru s územní studií může být podle doporučení z praxe provedeno například takto: *k ustanovení § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – Za účelem stanovení podrobnější koncepce rozvoje území vymezil Územní plán XY plochu bydlení „BI-Z3“ jako plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V souladu s tím byla v roce pořízena územní studie s názvem zpracovaná Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem dne a územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne V souladu s úkolem formulovaným v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona byla tedy stanovena koncepce územní studií, proto orgán územního plánování posuzoval kromě jiného, zda je předložený záměr v souladu s uvedenou studií. Přitom zjistil...*

Pokud má být posouzen soulad záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů, pak je třeba, aby orgán územního plánování vycházel i z relevantních údajů z územně analytických podkladů, které se týkají např. hodnot dotčeného území. Vztah k územně analytickým podkladům může být vyhodnocen např. následovně: *K § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona - Záměr byl posuzován s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, přičemž bylo z aktuálních územně analytických podkladů ověřeno, že v bezprostřední blízkosti uvažovaného záměru se nachází architektonicky cenná stavba..., která byla do územně analytických podkladů zapracována v rámci jejich průběžné aktualizace (k datu ...) jako jev č. XY a pro jejíž ochranu jsou v územně analytických podkladech stanoveny následující podmínky: Proto byl posuzován soulad záměru se stanovenými podmínkami*

Odůvodnění závazného stanoviska orgánu územního plánování musí obsahovat také další formální náležitosti, například na základě jaké žádosti a k ní připojených podkladů orgán územního plánování záměr posuzoval, informaci ke lhůtě platnosti (§ 96 odst. 8 stavebního zákona) a případně odůvodnění ke změně závazného stanoviska (§ 96b odst. 7 stavebního zákona).

Stavební zákon sice neupravuje, komu a s jakými náležitostmi se závazné stanovisko oznamuje (doručuje), a neukládá orgánu územního plánování povinnost ověřit grafickou přílohu, ale aby v následujících řízeních nevznikaly důvodné pochybnosti o tom, k jakému záměru bylo závazné stanovisko vydáno, je žádoucí, aby bylo vyhotovení přílohy příslušným orgánem územního plánování ověřeno.

Orgán územního plánování může vydat souhlasné závazné stanovisko na záměr, který je v souladu s PÚR, ÚPD a v souladu s uplatňováním cílů a úkolů územního plánování, a to i přesto, že je zjevné, že jeho umístění bude vyžadovat udělení výjimky z obecných požadavků na využívání území. O výjimce z obecných požadavků na využívání území při stanovení požadavků na vymezení pozemků a umístění staveb na nich však rozhoduje stavební úřad⁸.

Přezkoumání souladu záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu je uloženo stavebnímu úřadu, který bude vydávat územní rozhodnutí [§ 90 písm. a) až c) stavebního zákona], přesto orgán územního plánování nemůže tyto ani jiné právní předpisy ignorovat⁹. Ustanovení prováděcí vyhlášky bude aplikovat natolik, nakolik jsou promítnuta v závazných dokumentech územního plánování a v cílech a úkolech územního plánování. Orgán územního plánování má povinnost posuzovat záměr mj. z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, včetně případného stanovení podmínek, např. pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území či pro kvalitní bydlení, jeho kompetence se tudíž budou s kompetencemi stavebního úřadu v této části částečně překrývat. Orgán územního plánování nemůže argumentovat požadavky části třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale požadavky na uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

⁸ § 169 odst. 3 stavebního zákona

⁹ Na vydání závazného stanoviska se vztahují obdobně ustanovení části první správního řádu upravující základní zásady řízení. Jednou z nich je zásada legality/zákonnosti – orgán územního plánování nemůže při vydávání závazného stanoviska ignorovat požadavky právních předpisů, resp. jejich dodržení, které je rovněž v zájmu splnění cílů a úkolů územního plánování a je jim přikládána taková důležitost, že byly zakotveny do obecně závazného právního předpisu. Přezkoumání souladu záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu je uloženo stavebnímu úřadu, který bude vydávat územní rozhodnutí [§ 90 písm. a) až c) stavebního zákona], přesto nemůže orgán územního plánování tyto ani jiné právní předpisy ignorovat.



2.8 Stanovení podrobnějších podmínek u přípustných záměrů

V § 96b odst. 3 stavebního zákona je mj. uvedeno, že „...Jestliže shledá záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění“.

Součástí podmínek nemůže být podmínka, která má projektový charakter, neboť i úřad územního plánování je vázán předmětem řízení a jenom k němu se může vyjadřovat, nedisponuje s dispoziční zásadou zakotvenou ve správním řádu, tu má jenom v případě návrhového řízení stavebník a nikdo jiný, a proto by neměl do svých podmínek vtělovat svoji představu o stavebním záměru.

Součástí podmínek rovněž nemůže být podmínka procesního charakteru, např. že podmínkou přípustnosti záměru je vydání souhlasného stanoviska jiného dotčeného orgánu. Orgán územního plánování nemá při vydávání závazných stanovisek žádné zmocnění z hlediska nadřazenosti nad ostatními dotčenými orgány, a to ani z titulu, že mu přísluší úloha koordinace záměrů v území.

Vyvstává též otázka, zda lze uvést „záměr je přípustný“ jen s obecně formulovanou „podmínkou“, například: *záměr je přípustný a bude umístěn a proveden v souladu s částí dokumentace pro území rozhodnutí, která je přílohou tohoto závazného stanoviska; další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví*“, nebo *záměr je přípustný s podmínkou, že bude dále připravován a realizován v souladu s částí dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Dokumentace byla zpracována ... dne ... č. zakázky ..., případně s dodatkem v předchozí větě a to bez jakýchkoliv změn týkajících se umístění stavby nebo jejího architektonického a materiálového řešení.*

Ačkoli v případě závazného stanoviska orgánu územního plánování nejde o řízení a rozhodnutí, lze analogicky konstatovat, že pokud postačí „definice záměru“ podle předložené dokumentace, pak není třeba stanovení dalších podmínek a je jen otázkou „technickou“, jak bude „přípustnost“ takto definovaného záměru vyjádřena (s odkazem na příslušnou dokumentaci).

Nelze však vyloučit, že z hlediska působnosti orgánu územního plánování bude žádoucí stanovení podmínek obdobně jako v územním rozhodnutí zejména pro další projektovou přípravu stavby (v rámci cílů a úkolů územního plánování), a to ať již v území bez územně plánovací dokumentace nebo při její existenci.

2.9 Platnost závazného stanoviska orgánu územního plánování

Ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona uvádí, že: „Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání, přičemž orgán územního plánování může stanovit lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.“

Za odůvodněné případy lze považovat stavby rozsáhlé nebo soubory staveb, stavby s komplikovanou technologií, stavby umístěvané v území podléhající ochraně podle zvláštních právních předpisů. Lze dovodit, že vždy bude na žadateli, aby o delší lhůtu platnosti závazného stanoviska orgánu územního plánování požádal a aby ji orgánu územního plánování náležitě zdůvodnil. Pokud orgán územního plánování stanoví lhůtu delší než 2 roky, uvede toto přímo ve „výroku“ závazného stanoviska a současně také musí být tato lhůta zdůvodněna v odůvodnění tohoto závazného stanoviska.

Z ustanovení § 96b odst. 6 stavebního zákona vyplývá, že platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnila podmínky v území. Změnou podmínek měl na mysli zákonodárce podle důvodové zprávy nejen změny fyzické, ale také změny právních předpisů nebo vydání opatření obecné povahy, které mají vliv na využití území. A contrario lze pak usuzovat, že zákonodárce měl v úmyslu upravit takto nepřímou možnost prodloužení závazného stanoviska orgánu územního plánování, avšak neupravil k tomu žádný konkrétní postup a podmínky. Z povahy věci však vyplývá, že není možné vybočit z režimu pro vydání závazného stanoviska a stanovisko o prodloužení platnosti bude buď novým závazným stanoviskem vydaným na základě stejných podkladů a stejného posouzení, nebo potvrzením původního stanoviska s uvedením nové lhůty platnosti v intencích ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona.

Platnost závazného stanoviska je řešena obdobně jako u vztahu územního rozhodnutí a stavebního povolení. Závazné stanovisko orgánu územního plánování nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci, nebo byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato nabyla účinnosti, anebo nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněný v době platnosti závazného stanoviska (§ 96b odst. 8 stavebního zákona).

Stavební zákon neváže počátek běhu doby platnosti závazného stanoviska na den jeho oznámení (doručení/převzetí) žadateli, ale na den vydání závazného stanoviska. Jde o důležitý časový údaj, protože od něj se odvíjí počátek doby platnosti závazného stanoviska. Správní řád definuje pojem „vydání“ rozhodnutí v § 71 odst. 2. Na závazné stanovisko se uvedené ustanovení nevztahuje obdobně, ale pouze přiměřeně. Aby žadatel o vydání závazného stanoviska i stavební úřad, který vydává územní rozhodnutí, měli možnost zjistit, kdy končí doba jeho platnosti, je třeba, aby na písemnosti, nebo poštovní zásilce bylo, stejně jako u rozhodnutí, uváděno: „Vypraveno dne“. Stejným způsobem bude zřejmě třeba vyznačit den vydání i na závazném stanovisku, které si opatří stavební úřad (§ 96b odst. 2 stavebního zákona) a písemnost bude předávána pouze mezi organizačními jednotkami (odborní/oddělení) téhož obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

2.10 Vztah více závazných stanovisek orgánů územního plánování v jednom území

Vydání závazného stanoviska není překážkou vydání závazného stanoviska týkajícího se jiného záměru v daném území (§ 96b odst. 4 stavebního zákona). Zákonodárce přihlédl ke skutečnosti, že v jednom území může být požádáno o povolení více záměrů, a nevyloučil, aby tato skutečnost byla překážkou vydání více závazných stanovisek v tomto území. Přihlédl přitom k uplatňování koordinační funkce orgánu územního plánování a k povaze a obsahu závazného stanoviska, které ještě nezakládá žadateli žádná oprávnění svůj záměr realizovat.

Obdobně bude orgán územního plánování postupovat i v případě, že bude požádáno o vydání závazného stanoviska pro „další“ záměr ve stejném území po té, co bylo vydáno závazné stanovisko na „první“ záměr v území.

2.11 Nahrazení závazného stanoviska orgánu územního plánování z moci úřední

Ustanovení § 96b odst. 7 stavebního zákona o změně závazného stanoviska orgánu územního plánování v případě jeho následného rozporu s politikou územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentací upravuje možnosti jeho nahrazení z moci úřední novým závazným stanoviskem, ale pouze do doby vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle stavebního zákona nebo podle jiného zákona.



V případě závazného stanoviska, které stanoví, že záměr je nepřipustný, stavební úřad žádost zamítne¹⁰. V těchto případech se neuplatní požadavek § 96b odst. 7 stavebního zákona, podle kterého se má z moci úřední nahradit novým závazným stanoviskem závazné stanovisko, které se dostalo do rozporu s politikou územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, neboť tento požadavek neplatí, pokud již bylo vydáno rozhodnutí nebo jiný úkon podle odstavce 1, což bylo naplněno zamítnutím žádosti na základě nesouhlasného závazného stanoviska. Tudiž i v případě, že by nabyla účinnosti územně plánovací dokumentace, která by zamítnutý záměr nově umožňovala, nové závazné stanovisko se v těchto případech nebude vydávat.

2.12 Přezkum závazných stanovisek orgánů územního plánování

Samostatnou problematikou je přezkum závazných stanovisek podle § 149 odst. 5 a 6 správního řádu a jeho uplatňování na závazná stanoviska orgánu územního plánování. Do hry také vstupuje nová úprava přezkumu závazných stanovisek podle § 4 odst. 9 až 11 stavebního zákona (pozn. v době zpracování materiálu byla napadena ústavní stížností požadující její zrušení).

V případě „přezkumu“ závazného stanoviska podle ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu se nejedná o klasické přezkumné řízení, ale jde o zvláštní postup v rámci odvolacího řízení, kdy odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska a odvolací orgán je povinen si vyžádat od nadřízeného správního orgánu toho správního orgánu, který závazné stanovisko vydal, jeho potvrzení nebo změnu. Přezkoumává se tedy věcná správnost závazného stanoviska. V prvním případě vydá nadřízený orgán potvrzující stanovisko, ve druhém původní závazné stanovisko změní (v praxi jsou aplikovány postupy od dílčích změn až po změnu celého obsahu závazného stanoviska, včetně vydání negativního stanoviska měnícího původní pozitivní závazné stanovisko). Úkon nadřízeného správního orgánu je vždy opět závazným stanoviskem. Tento postup nelze zaměňovat s přezkumem zákonnosti závazných stanovisek.

Nová právní úprava v ustanovení § 4 odst. 9 až 11 stavebního zákona řeší přezkum závazného stanoviska odchylně od postupu podle správního řádu. Předně omezuje přezkum zákonnosti závazného stanoviska pouze na odvolací řízení. Není dotčena právní úprava přezkumu správnosti závazného stanoviska. Odchylný postup přezkumu zákonnosti závazného stanoviska zavádí v rámci odvolacího řízení přezkumné řízení podle ustanovení § 94 a násl. správního řádu, včetně lhůt podle § 96 správního řádu s tím, že lhůta jednoho roku se počítá ode dne vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu. To může být z hlediska lhůt při přípravě výstavby a běhu lhůt v rámci řízení podle stavebního zákona problém, při odvolacím řízení již může být tato lhůta prošlá (a je to jeden z důvodů ústavní stížnosti). Dále stavební zákon zavádí „přezkum přezkumu“ nadřízeného správního orgánu podle ustanovení § 4 odst. 10 stavebního zákona, což jinak správní řád nepřipouští (§ 94 odst. 2 správního řádu) a současně omezuje obnovu řízení z důvodů zrušení nebo změny závazného stanoviska v případech, kdy již meritorní rozhodnutí, pro které bylo podkladem závazné stanovisko, založilo jeho adresátům práva podle stavebního zákona. Zákonodárce chtěl se vši pravděpodobností vyloučit opakovaný přezkum závazných stanovisek již jednou přezkoumaných v odvolacím řízení a přijal shora popsanou problematickou úpravu.

Vývoj judikatury k problematice soudního přezkumu závazných stanovisek se ustálil na právním názoru, že závazná stanoviska nejsou samostatně přezkoumatelná, ale jsou soudem přezkoumávána až v rámci řízení o žalobě proti meritornímu rozhodnutí, pro které byla podkladem (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 23. 8. 2011 č. j. 2 As 75/2009 – 114).

¹⁰ § 149 odst. 4 správního řádu

Nepopiratelným problémem nové právní úpravy závazných stanovisek je mimo jiné podstatná změna režimu odvolacího řízení k územním rozhodnutím (také ke společnému povolení), a to zejména v případě hl. m. Prahy a územně členěných statutárních měst. Zatímco doposud přezkoumával odvolání z hlediska působnosti orgánu územního plánování komplexně jeden nařízený odvolací orgán, v budoucnu bude zvlášť přezkoumáváno závazné stanovisko orgánu územního plánování příslušným nadřízeným orgánem.

Například v podmínkách hl. m. Prahy to znamená, že v odvolacím řízení vedeném Magistrátem hl. m. Prahy k rozhodnutí městské části, pro které vydal závazné stanovisko Magistrát hl. m. Prahy, bude toto závazné stanovisko přezkoumávat podle § 149 odst. 5 správního řádu, respektive podle § 4 odst. 9 stavebního zákona Ministerstvo pro místní rozvoj.



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska orgánu územního plánování

V ... dne ...

Městský úřad ...

Odbor ...

Vypraveno dne: ...

Č. j. ...

Sp. zn. ...

Vyřizuje: ...

tel. ...; e-mail: ...

ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Městský úřad ... jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území. Přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr ...

(použije se název záměru tak, jak je uveden v žádosti o vydání závazného stanoviska, popřípadě označen stavebním úřadem, který opatřuje závazné stanovisko podle § 96b odst. 2 stavebního zákona, nebo jak vyplývá z příložené dokumentace)

který obsahuje:

(vedou se údaje o záměru, ke kterému má být vydáno závazné stanovisko, např. umístění stavby - druh, účel, rozsah, členění, ...; nebo změna využití území – druh změn, stávající účel, nový účel, celková výměra pozemku dotčeného změnou ...; nebo změna účelu užívání stavby – název stavby, místo stavby, účel stavby, popis navrhované změny v účelu užívání, ... atd.)

na pozemku parc. č. v katastrálním území ...

(bude-li záměr tvořen souborem staveb, uvedou se tyto údaje jak o stavbě hlavní, tak o vedlejších stavbách souboru).

ZÁVĚRY POSOUZENÍ:

VARIANTA I.

Záměr je přípustný po splnění podmínky/podmínek¹¹:

-

- Záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí předložené dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska; další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

VARIANTA II.

Záměr je nepřípustný.

Podmínky se nestanovují.

PLATNOST ZÁVAZNÉHO STANOVISKA:

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.¹²

Závazné stanovisko platí ode dne vydání (bude-li stanovena doba delší než dva, ale nejvýše 3 roky).

U nepřípustného záměru se doba platnosti závazného stanoviska nestanovuje¹³.

ODŮVODNĚNÍ

Způsoby iniciace vydání závazného stanoviska¹⁴

Varianta I.

Městský úřad ..., odbor... obdržel dne ... [identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)] žádost o vydání závazného stanoviska k záměru (použije se název záměru tak, jak je uveden v žádosti o vydání závazného stanoviska)

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

(uvedou se podklady, které byly přiloženy k žádosti)

¹¹ Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, jestliže orgán územního plánování shledá záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění. Je otázka, jaké podmínky má stanovit, pokud je žádoucí, aby záměr byl uskutečněn právě tak, jak je navrhován. Pak by snad stačilo uvést, že záměr bude umístěn (realizován) podle dokumentace přiložené k návrhu (specifikovat kdo a kdy předložil orgánu územního plánování, stručně návrh charakterizovat), podle ověřených grafických příloh

¹² Stavební zákon neváže počátek běhu doby platnosti závazného stanoviska na den jeho doručení/převzetí osobou, která jeho vydání iniciovala, ale na den vydání závazného stanoviska. Jde o důležitý časový údaj, protože od něj se odvíjí počátek doby platnosti závazného stanoviska, přičemž v konkrétním případě může i jeden den hrát roli a ovlivnit osud územního řízení zejména v případech, kdy bude rozhodnutí přezkoumáváno v odvolacím řízení, popřípadě kdy bude již pravomocné rozhodnutí zrušeno v přezkumném řízení či na základě správní žaloby soudem. Správní řád definuje, co se rozumí vydáním rozhodnutí v § 71 odst. 2. Závazné stanovisko je úkonem podle části čtvrté správního řádu, na jehož vydání se uvedené ustanovení nevztahuje obdobně, ale pouze přiměřeně. Proto, aby měl „žadatel“ o vydání závazného stanoviska i stavební úřad, který vydává územní rozhodnutí, možnost zjistit, kdy končí doba jeho platnosti, je třeba, aby na písemnosti, případně i na poštovní zásilce bylo, stejně jako u rozhodnutí, uváděno: „Vypraveno dne:“. Stejným způsobem bude zřejmě třeba vyznačit den vydání i na závazném stanovisku, které si opatří stavební úřad (§ 96b odst. 2 stavebního zákona) a písemnost bude předávána pouze mezi organizačními jednotkami (odbornými odděleními) téhož obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

¹³ Dvouletá platnost vyplývá ze zákona a zákon nebrání pro stejné území vydat několik závazných stanovisek, takže žadatel může požádat o vydání závazného stanoviska pro upravený záměr i v době platnosti předchozího nesouhlasného závazného stanoviska.

¹⁴ Pokud bude vydání závazného stanoviska iniciovat žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant nebo jiná osoba, lze její podání ve vzoru označit jako žádost, i když nejde o žádost podle § 44 správního řádu, protože dnem, kdy dojde příslušnému orgánu územního plánování, není zahájeno správní řízení. Jde o podání ve smyslu § 37 správního řádu. Podle odstavce 3, nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, má orgán územního plánování povinnost pomoci podateli nedostatky odstranit, nebo ho vyzve k jejich odstranění a stanoví mu pro to lhůtu. Zároveň by měl být podatel informován o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě (§ 4 odst. 2 správního řádu).



Varianta II.

Odbor (označení organizačního útvaru městského úřadu, který podle organizačního řádu vykonává pravomoc orgánu územního plánování) byl dopisem (označení stavebního úřadu – organizačního útvaru městského úřadu, který podle organizačního řádu vykonává pravomoc stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí) ze dne č.j..... sp. zn. požádán o vydání závazného stanoviska k záměru označenému jako (použije se název záměru tak, jak je uveden stavebním úřadem) spolu s podklady(uvedou se podklady přiložené stavebním úřadem)

Podklady pro vydání závazného stanoviska¹⁵

Při vydání závazného stanoviska vycházel odbor ... jako orgán územního plánování z následujících podkladů

Varianta I.

předložených žadatelem, například:

- » dokumentace pro příslušné územní rozhodnutí, pokud byla zpracována a žadatel ji má k dispozici, a k vydání závazného stanoviska ji poskytl (přiložil k žádosti),

nebo

- » situační výkres na podkladě katastrální mapy s vyznačením umístění stavby, souboru staveb,
- » pohledy na stavbu s výškovými kótami,
- » údaje o zastavěnosti pozemku, o umístění záměru na pozemcích, účel stavby, údaje o stavbách souboru staveb,
- » údaje o změně využití území – celková výměra území dotčeného změnou, základní charakteristika navrhované změny, situační výkres v měřítku podle použité katastrální mapy s vyznačením hranic území s vyznačením vazeb na okolí.

Varianta II

předložených stavebním úřadem, například

- » dokumentace pro územní rozhodnutí o umístění stavby ..., pro společné povolení, pro veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí, pro veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení podle vybraných částí přílohy č. ... k vyhlášce č. 499/2006 Sb. zpracovaná ... (identifikační údaje projektanta)
- » dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o změně využití území podle vybraných částí přílohy č. ... k vyhlášce č. 499/2006 Sb. zpracovaná ... (identifikační údaje projektanta)
- » dokumentace pro vydání územního souhlasu podle vybraných částí přílohy č. ... k vyhlášce č. 503/2006 Sb., u záměrů uvedených v § 96 odst. 2 písm. a) až g) stavebního zákona zpracovaná ... (identifikační údaje osoby, která dokumentaci zpracovala)
- » podklady pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (vybrané části přílohy č. ... k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)
- » podklady pro územní rozhodnutí o ochranném pásmu (vybrané části přílohy č. ... k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)¹⁶
- » popřípadě jiné podklady, které může stavební úřad poskytnout orgánu územního plánování, a to v rozsahu, který potřebuje pro vydání závazného stanoviska

¹⁵ Orgán územního plánování označí nebo uvede pouze ty podklady, ze kterých vycházel. Vzhledem k § 96b odst. 3 stavebního zákona to vždy bude politika územního rozvoje a zásady územního rozvoje, protože tyto nástroje územního plánování jsou pro území ČR a samosprávných krajů zpracovány. Územní a regulační plán, jen pokud byly zpracovány, a další podklady, pokud jimi své závazné stanovisko bude odůvodňovat.

¹⁶ Zpracování podkladů pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a pro územní rozhodnutí o ochranném pásmu není vybranou činností ve výstavbě podle § 158 odst. 1 stavebního zákona, a proto nelze vymáhat jejich vyhotovení autorizovanou osobou.

Kromě podkladů předložených žadatelem / předložených stavebním úřadem vycházel odbor ... jako orgán územního plánování z

- » Politiky územního rozvoje České republiky¹⁷, ve znění ..., schválné dne ... atd. (dále jen „PÚR“),
- » Zásad územního rozvoje ... kraje účinných ode dne ... (dále jen „ZÚR“),
- » Územního plánu ... účinného ode dne ... atd. (dále jen „ÚP“),
- » Regulačního plánu ... účinného ode dne ... atd. (dále jen „RP“),

a dalších podkladů, které byly využity pro vydání závazného stanoviska a stanovení podmínek, např.

- » vymezení zastavěného území podle § 59 stavebního zákona,
- » územně analytické podklady¹⁸,
- » územní studie,
- » územní opatření o stavební uzávěře,
- » územní opatření o asanaci území.

Přezkoumání záměru

Odbor ... jako orgán územního plánování posoudil podle § 96b odst. 1 stavebního zákona záměr a shledal, že vyvolává změnu v území. Přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru s politikou územního rozvoje**.

- a) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká.
- b) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území řeší (záměr se jí dotýká) a je s ní v souladu. Dále konkrétně proč je záměr v souladu s PÚR¹⁹.
- c) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území řeší (záměr se jí dotýká) a je s ní v rozporu. Dále konkrétně proč je záměr v rozporu s PÚR.

Odbor... jako orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru se zásadami územního rozvoje**²⁰,

- protože území, ve kterém má být záměr uskutečněn, není řešeno územním plánem, nebo
- protože územní plán, kterým je území řešeno, nebyl obcí/městem uveden do souladu se ZÚR vydanými krajem ... (§ 54 odst. 6 stavebního zákona)

- a) Záměr je se ZÚR v souladu (odůvodnit proč).
- b) Záměr není se ZÚR v souladu (odůvodnit proč).

¹⁷ Současně platným zněním dokumentu je Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 1 PÚR ČR, schválené Usnesením vlády ČR č. 276 o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. dubna 2015.

¹⁸ Územně analytické podklady a územní studie jsou územně plánovacími podklady, které nejsou závazné pro rozhodování v území, ale podle § 25 stavebního zákona slouží také jako podklad pro rozhodování v území.

¹⁹ Pokud je záměr v souladu se zásadami územního rozvoje, případně s územním plánem, neměl by být v rozporu s PÚR, protože ta je závazná i pro pořizování ÚPD, takže odůvodnění by mohlo být stručné s odkazem na platnou ÚPD.

²⁰ Soulad se zásadami územního rozvoje by měl být přezkoumáván zejména tam, kde není pořízen územní plán. Pokud existuje územní plán, zabýval by se orgán územního plánování přednostně souladem s územním plánem. Řešení v územním plánu by mělo samozřejmě být v souladu i se zásadami územního rozvoje. Podle ZÚR bude záměr přezkoumáván také tehdy, pokud obec neuvedla, jak má povinnost, územní plán do souladu s vydanou/aktualizovanou územně plánovací dokumentací – ZÚR, resp. PÚR.



Orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru s územním plánem / popřípadě s regulačním plánem.**

a) Záměr je s územním plánem/regulačním plánem v souladu (odůvodnit proč).

Příklad: Požadavek na umístění rodinného domu respektuje platný územní plán ..., ve znění jeho změny č. Předmětná lokalita je zahrnuta do zastavitelných ploch se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání: „pro stavby v záplavovém území Q₁₀₀ řeky je stanoveno umístění úrovně přízemí na kótě min. Q₁₀₀ s tím, že výška nejnižšího obytného podlaží musí být o 0,3 m nad touto hranicí“. Při splnění této podmínky v projektové dokumentaci stavby lze záměr z hlediska územního plánu realizovat.

b) Záměr není v souladu s územním plánem/regulačním plánem (odůvodnit proč).

Příklad: Pozemek parc. č. 1416/119 v katastrálním území se podle platného Územního plánu ... nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení individuální městského typu (Bl. 1)“. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech. Nepřípustným využitím je v této ploše jakékoliv využití, které nesouvisí s bydlením a u kterého nelze eliminovat možné negativní účinky na okolí. Jsou zde nepřípustné všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují pozemky souseda a přilehlá veřejná prostranství. Přestože návrh – umístění autoklempírny a autolakovny - respektuje stávající prostorové uspořádání zástavby v území, jedná se o takové využití, u kterého nelze jednoznačně eliminovat negativní účinky na okolí (zvýšená doprava, manipulace s materiálem na ploše, hluk, prach, emise, zápach, chemické prostředky, apod.).

Orgán územního plánování posoudil **soulad navrhovaného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování** stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona²¹.

a) Příklad pozitivního hodnocení: Orgán územního plánování posoudil záměr – umístění stavby rodinného domu v záplavovém území – také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Konstatoval, že koordinace veřejných a soukromých zájmů v předmětném území (veřejný zájem na protipovodňové ochraně a soukromý zájem na výstavbě rodinného domu), jak ukládá § 18 odst. 3 stavebního zákona, je zajištěna v tomto případě formulací podmínky v platném územním plánu. V souladu s ustanovením § 19 odst. 1, písm. c) stavebního zákona bylo posouzeno riziko umístění stavby rodinného domu v záplavovém území a bylo konstatováno, že při splnění uložené podmínky pro řešení stavby bude toto riziko eliminováno.

b) Příklad negativního hodnocení: V souladu s požadavky § 96b odst. 3 stavebního zákona byl záměr - umístění autoklempírny a autolakovny - vyjádřený v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí zkoumán též z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. V tomto případě se orgán územního plánování zabýval zejména posouzením souladu s § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona – tj. zda záměr vyhovuje stávajícím podmínkám v území, zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví a na životní prostředí a jaký má vliv na veřejnou infrastrukturu.

Záměr je navrhován do klidové části města, do lokality pro bydlení v rodinných domech. S výjimkou zajíždění autobusů MHD je v této lokalitě dopravní zatížení spojené výhradně s dopravou zde bydlících obyvatel - jedná se tedy o lokalitu, která není zatížena jinou cílovou ani průjezdnou dopravou. V tomto smyslu by navrhovaná stavba autoklempírny s autolakovnou generovala novou cílovou dopravu, která by znamenala zhoršení kvality bydlení zejména v nejbližších rodinných domech. Podmínky v území nejsou tedy vhodné pro umístění takové stavby. V případě provozu autoklempírny s autolakovnou je nutno jednoznačně předpokládat další rizika spojená s účinky provozu stavby na okolí – kromě zvýšené dopravy také hluk, prach, zápach apod., a tím by došlo k znehodnocení kvality bydlení v lokalitě, k ohrožení veřejného zdraví a zhoršení životního prostředí bydlících obyvatel. Umístění stavby autoklempírny s autolakovnou neodpovídá stávajícímu charakteru území – tj. území pro bydlení.

²¹ Vyjádřit se k souladu s cíli a úkoly územního plánování je třeba, i když už z nesouladu s PÚR či ÚPD bude jasné, že závazné stanovisko bude negativní. Míra posouzení záměru s cíli a úkoly územního plánování může být v tomto případě přiměřeně redukována, jelikož cíle a úkoly územního plánování jsou již z větší části promítnuty do územně plánovací dokumentace.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit²², pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Součástí odůvodnění musí být odůvodnění případné delší platnosti závazného stanoviska, než stanoví zákon (§ 96b odst. 5 stavebního zákona).

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha:

Ověřená část předložené dokumentace pro územní rozhodnutí k posuzovanému záměru.

(připojí se ověřená grafická příloha, která identifikuje posuzovaný záměr a je uvedena v podmínkách „výroku“)²³

Obdrží:

²² Ustanovení § 96b stavebního zákona neřeší výslovně možnost prodloužení doby platnosti závazného stanoviska. Podle odstavce 6 předmětného ustanovení „Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.“. Z toho lze za použití důkazu z opaku dovodit, že pokud se podmínky v území nezměnily, platnost závazného stanoviska prodloužit lze.

²³ Stavební zákon neupravuje, komu a s jakými náležitostmi se závazné stanovisko oznamuje (doručuje), a neukládá orgánu územního plánování povinnost opatřit a ověřit grafickou přílohu, aby bylo jisté, k jakému záměru se závazné stanovisko vztahuje, nicméně pro jistotu, a proto, aby v následujících řízeních nevznikaly důvodné pochybnosti o tom, k jakému záměru bylo závazné stanovisko vydáno, by bylo vyhotovení přílohy orgánem územního plánování a její opatření příslušnými údaji, vhodné.



4. Seznam zkratk

Č. j.	Číslo jednací
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky
RP	Regulační plán
Sp. zn.	Spisová značka
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Název: **Závazná stanoviska orgánů územního plánování
Metodický pokyn**

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
odbor územního plánování

Rok vydání: 2018

Vydání: druhé, upravené

Místo vydání: Praha

Počet stran: 28

ISBN 978-80-7538-177-4 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111
Fax: +420 224 861 333
www.mmr.cz