



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Závazná stanoviska orgánů územního plánování

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Ing. Roman Vodný, Ph.D.

Ing. Vladimír Voldřich

Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.

Brno, Praha a Pardubice 14.6. – 27.6.2018



Důvody zavedení

- Před novelou umisťoval stavby jen obecný stavební úřad
- Po novele budou smět umisťovat stavby nejen obecné stavební úřady (na různých úrovních), ale všechny stavební úřady (tzn. i jiné a speciální)



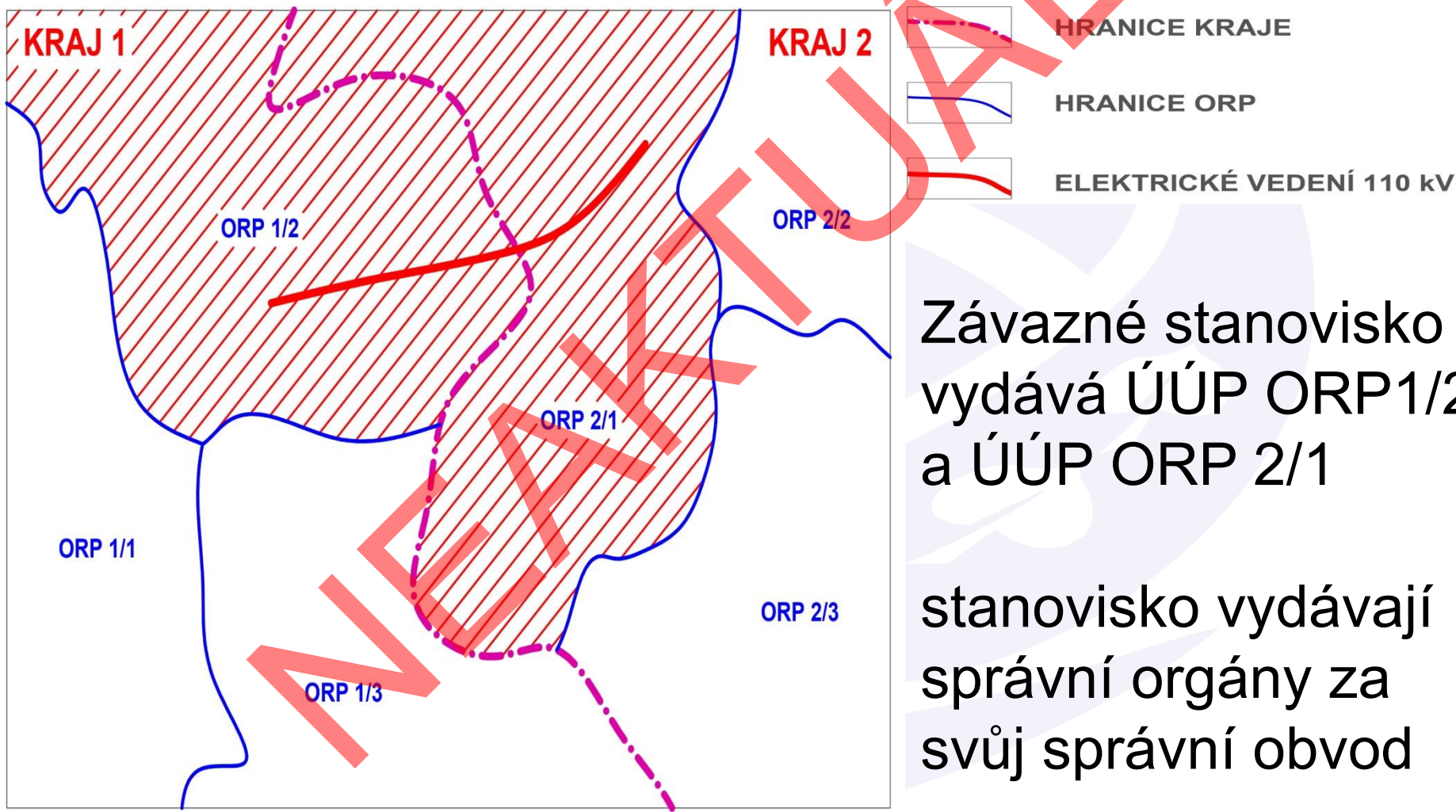
Kdo vydává závazné stanovisko

- **úřad územního plánování** obce s rozšířenou působností, pokud se bude jednat o záměr umísťovaný v rámci obvodu jedné nebo více obcí v jejím správním obvodu
- **krajský úřad**, bude-li záměr umísťován ve správních obvodech více obcí s rozšířenou působností
- kompetence se na ministerstvo nepřenáší



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Záměr je navrhován ve správním obvodu ORP 1/2 a ORP 2/1



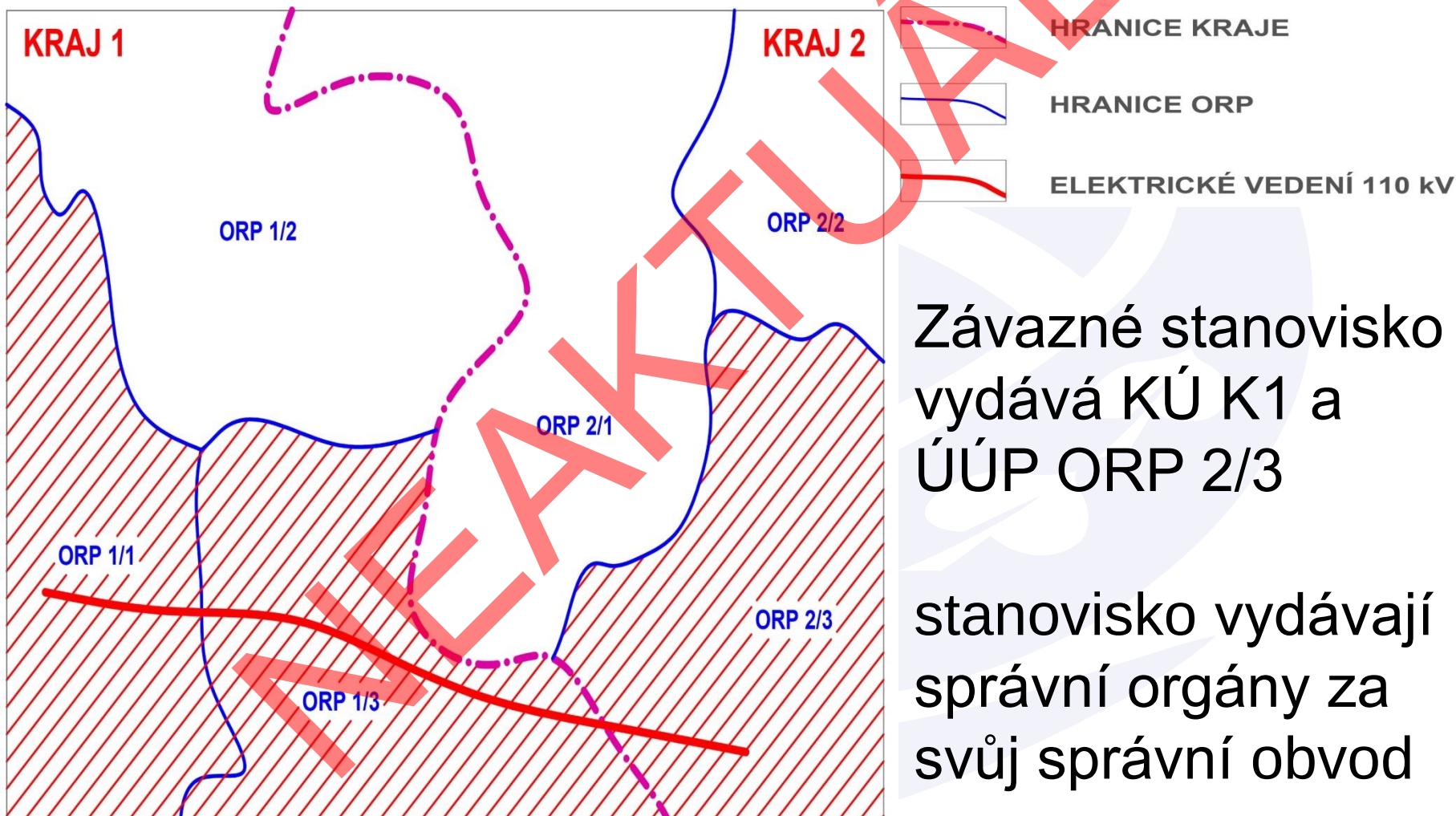
Závazné stanovisko
vydává ÚÚP ORP1/2
a ÚÚP ORP 2/1

stanovisko vydávají
správní orgány za
svůj správní obvod



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Záměr je navrhován ve správním obvodu ORP 1/1, ORP 1/3 a ORP 2/3



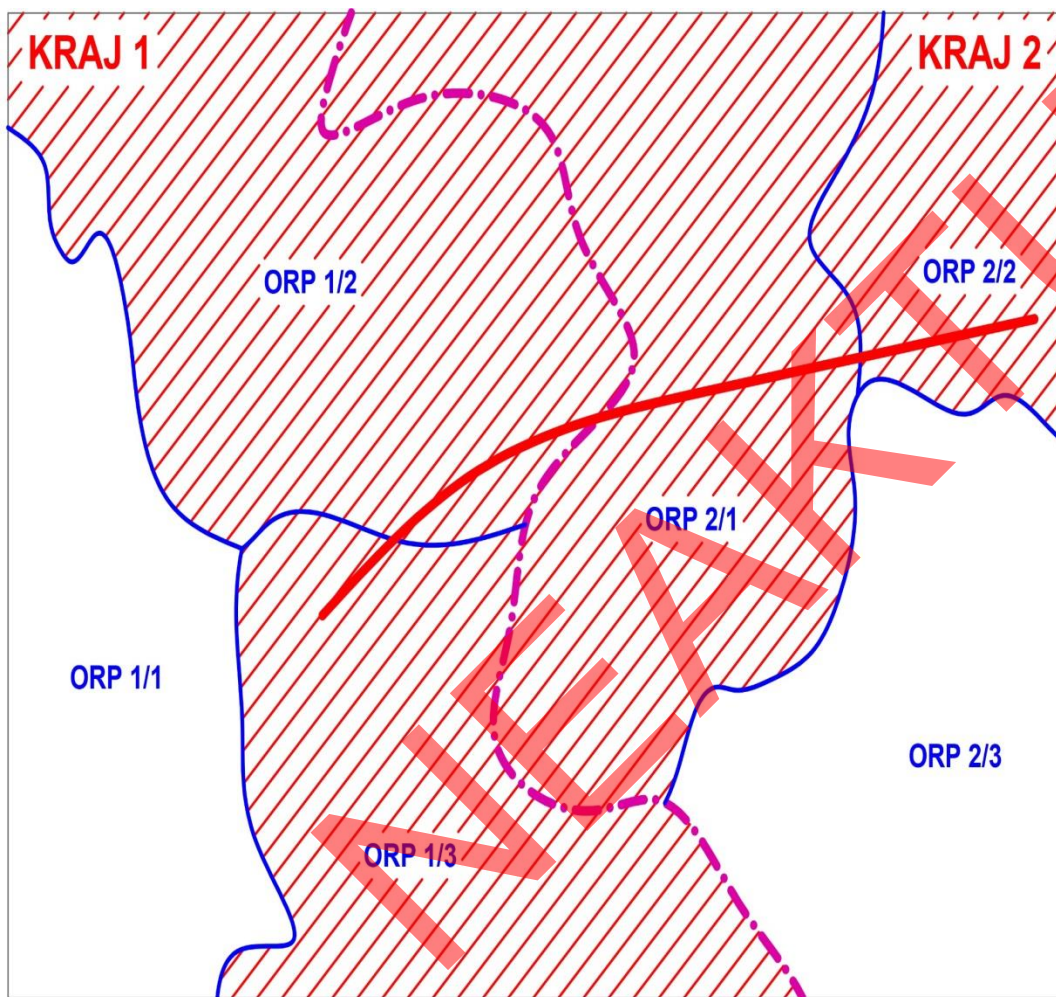
Závazné stanovisko
vydává KÚ K1 a
ÚÚP ORP 2/3

stanovisko vydávají
správní orgány za
svůj správní obvod



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Záměr je navrhován ve správním obvodu ORP 1/2, ORP 1/3, ORP 2/1 a ORP 2/2



HRANICE KRAJE



HRANICE ORP



ELEKTRICKÉ VEDENÍ 110 kV

Závazné stanovisko
vydává KÚ K1 a KÚ K2

stanovisko vydávají
správní orgány za svůj
správní obvod



Kdy se vydává ZS - 1

Jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu závisí na **posouzení jím vyvolané změny v území**, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu ZS

- § 15 odst. 2 SZ (speciální stavební úřady)
- části třetí hlavy III dílů 4 a 5 SZ (územní rozhodnutí)
- § 126, 127 SZ (změna v účelu užívání stavby)
- § 129 SZ (nařízení odstranění stavby)
- pro stavební záměry uvedené v § 103 odst. 1 SZ v nezastavěném území
- podle zvláštního zákona z hlediska posouzení vyvolané změny v území



Kdy se vydává ZS - 2

- u **liniových záměrů** (např. distribuční soustavy) a **souborů staveb** (které jako stavbu vedlejší obsahují stavby uvedené v § 103 odst. 1 SZ), které jsou jak v zastavěném území, tak v nezastavěném území, **vydá orgán územního plánování ZS pro celý záměr**
- ze ZS musí SÚ respektovat ty části, které posuzují záměr v nezastavěném území
- části ZS týkající se posouzení záměru v zastavěném území a v zastavitelných plochách využije stavební úřad dle svého uvážení



Kdy se vydává ZS - 3

- pokud SÚ dospěje k závěru, že má na otázku souladu záměru s ÚPD, cíli a úkoly územního plánování jiný názor než orgán územního plánování, je třeba postupovat podle § 4 odst. 8 SZ a případně § 136 odst. 6 SŘ (projednání, rozpor)



Pojem „změna v území“ - 1

- Změna v území je definována v § 2 odst. 1 písm. a) SZ => změna využití nebo prostor. uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn
- Při posuzování charakteru změn bude klíčová vazba na ochranu veřejných zájmů
- Změny v území mohou být
 - **Změny fyzické** (materiální, „viditelné“)
 - **Změny ostatní svými účinky ovlivňující okolí** (zejména hlukem, zápachem)
 - **Změny podmínek pro využití území** (zejména ochranná pásma)



Pojem „změna v území“ - 2

- Orgán územního plánování vždy posoudí, zda se jedná o změnu v území ve smyslu § 96b odst. 1 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. a) SZ
 - pokud se jedná o změnu v území, měla by být tato úvaha součástí odůvodnění ZS, které ÚÚP vydává
 - pokud se nejedná o změnu v území, pak se ZS nevydává (sdělení např. podle § 136 odst. 3 SŘ, nebo podle § 154 SŘ)



Kdy se vydává ZS - 4

- ÚR o umístění stavby nebo zařízení (§ 79 SZ)
- ÚR o změně využití území (§ 80 SZ)
- ÚR o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81 SZ)
- ÚR o dělení nebo scelování pozemků (§ 82 SZ)
- ÚR o ochranném pásmu (§ 83 SZ)
- veřejnoprávní smlouva o umístění stavby (§ 78a a § 79 SZ)
- veřejnoprávní smlouva o změně využití území (§ 78a a § 80 SZ)
- veřejnoprávní smlouva o změně vlivu užívání stavby na území (§ 78a a § 81 SZ)
- územní souhlas o umístění staveb a jejich změn (stavebních záměrů uvedených v § 103 SZ při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 SZ), s výjimkou záměrů v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše uvedených v § 103 odst. 1 SZ, které posuzuje stavební úřad (§ 90 odst. 2 a § 96b odst. 1 SZ)



Kdy se vydává ZS - 5

- územní souhlas o umístění ohlašovaných staveb a jejich změn (stavebních záměrů uvedených v § 104 SZ při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 SZ)
- územní souhlas o umístění stavby – změny všech staveb [§ 96 odst. 2 písm. c) SZ při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 SZ]
- územní souhlas o umístění stavby [všech staveb umisťovaných v ohraničených prostorech podle § 96 odst. 2 písm. e) SZ a za splnění podmínek podle § 96 odst. 1 SZ]
- územní souhlas o změně využití území [změna druhu pozemku podle § 96 odst. 2 písm. d) SZ, terénní úpravy podle § 96 odst. 2 písm. f) SZ a odstavné a další plochy podle § 96 odst. 2 písm. g) SZ]



Kdy se vydává ZS - 6

- společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 104 odst. 1 a 2 SZ)
- ÚR 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 SZ)
- společné povolení (§ 94j a násl. SZ a § 94q a násl. SZ)
- souhlas se změnou v užívání stavby (§ 127 odst. 2 SZ)
- povolení ke změně v užívání stavby (§ 127 odst. 4 SZ)



Kdy se vydává ZS - 7

- dodatečné povolení stavby (§ 129 odst. 2 a 3 SZ, s výjimkou staveb podle § 103 odst. 1 v zastavěném území a v zastavitelné ploše)
- povolení stavby v opakovaném stavebním řízení (§ 129 odst. 5 SZ)
- povolení změny užívání dočasné stavby nebo změny na stavbu trvalou (§ 129 odst. 6 SZ)
- dodatečné povolení terénních úprav a zařízení (§ 129 odst. 7 SZ)
- povolení stavby speciálním stavebním úřadem, jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas (§ 15 odst. 2 SZ)



Kdy se nevydává ZS - 1

- stavební záměry, které podle § 79 odst. 2 SZ nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (skleníky, bazény...)
- terénní úpravy uvedené v § 80 odst. 3 písm. a) nebo úpravy pozemků uvedené v § 80 odst. 3 písm. e) SZ
- pro stavební záměry uvedené v § 103 odst. 1 SZ v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše (posuzuje stavební úřad) – nic



Kdy se nevydává ZS - 2

- ZS se nevydává, pokud neslouží jako podklad pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, § 127, § 129 SZ nebo podle zvláštního zákona
- ZS se nevydává, není-li záměr změnou v území
- např. podle zákona č. 100/2001 Sb., (příloha č. 3, část H) – vyjádření, které není stanoviskem podle § 96b SZ – vydává pouze ÚÚP



Kdy se nevydává ZS - 3

- SÚ posuzuje soulad s ÚPD s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává ZS podle § 96b SZ
- SÚ si může vyžádat součinnost orgánu územního plánování podle § 136 odst. 3 SŘ – vyjádření



Kdy nevydává ZS - 4

- V Poslanecké sněmovně je projednávána novela § 96b SZ
- tisk 76
- redukce případů, kdy se ZS vydává



Kdo obstarává ZS - 1

➤ obstará stavební úřad

- je-li příslušný správní orgán zároveň orgánem územního plánování a stavebním úřadem a
- není-li ZS součástí koordinovaného závazného stanoviska (samostatné ZS)
- stavebník může obstarat ZS sám i v případě, kdy stavební záměr povoluje stavební úřad obce s rozšířenou působností; v tomto případě SÚ nesmí požadovat, aby si ZS obstaral stavebník sám



Kdo obstarává ZS - 2

- po dobu, kdy SÚ obstarává ZS mu běží lhůta
- je věcí představených (např. vedoucí odboru nebo tajemník), aby zajistil koordinaci činností které obecní úřad současně vykonává

Příklad procesu tvorby ZS





Kdo obstarává ZS - 3

- obstará žadatel; v ostatních případech
- na základě podání (žádosti o vydání ZS) podle § 37 SŘ (nejedná se o žádost ve smyslu § 44 SŘ)



Náležitosti žádosti o ZS - 1

- obecné náležitosti podání podle § 37 SŘ
- **není speciální úprava** požadavku na obsah žádosti a příloh, předpoklad jako u jiných závazných stanovisek - části dokumentace pro požadovaný úkon (např. pro ÚR, územní souhlas, společné povolení atd.)
- v případě nedostatků podání - výzva k odstranění nedostatků podle § 37 odst. 3 SŘ



Náležitosti žádosti o ZS – 2 (§ 37 SŘ)

- v podání musí být zřejmé zejména:
 - kdo jej činí,
 - které věci se týká,
 - co se navrhuje.
- další náležitosti, týkající se zejména:
 - identifikace podatele,
 - formy a dne podání,
 - postupu pro přijímání podání v elektronické podobě



Náležitosti žádosti o ZS – 3

- zákon ani vyhláška rozsah podkladů neřeší, zpravidla se bude jednat o část dokumentace (např. o vydání ÚR)
- správnost a kompletnost dokumentace posuzuje stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.
- absence posouzení souladu s ÚPD projektantem není důvod pro neposouzení žádosti
- záleží na orgánu územního plánování, jaké podklady si pro vydání kvalifikovaného ZS dále vyžádá
- nesmí se však jednat o libovůli, ale o odůvodněné požadavky



Náležitosti žádosti o ZS – 4

- výzva k odstranění nedostatků dle § 37 odst. 3 SŘ
 - orgán územního plánování musí zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 SŘ
 - orgán územního plánování postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje
 - poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu
 - poučí žadatele o tom, jak bude postupovat v případě, že žádost nedoplní



Náležitosti žádosti o ZS – 5

- pokud žadatel na výzvu žádost nedoplní, orgán územního plánování se žádostí nebude zabývat, (chybějící náležitost zbavuje žádost její podstaty a činí ji bezpředmětnou – závěr č. 50/2006)
- orgán územního plánování nebude vydávat závazné stanovisko kladné, ani záporné – sdělení žadateli



Obsah ZS - 1

- **záměr je přípustný** z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování (§ 96b odst. 3 SZ)
- závazná část (předmět zmocňující ustanovení zákona) stanoví podmínky ZS (§ 96b odst. 3 SZ a § 149 odst. 2 SŘ)
- odůvodnění obsahuje zejména důvody, podklady (např. na základě jaké žádosti a k ní připojených podkladů byl záměr posuzován), úvahy při výkladu a hodnocení právních předpisů a informací ke lhůtě platnosti (§ 149 odst. 2 SŘ a § 4 odst. 2 SŘ)



Obsah ZS - 2

- není poučení, ale v odůvodnění mohou i poučovat
- stanovení podrobnějších podmínek u přípustných záměrů např.
 - definice záměru např. s odkazem na příslušnou část dokumentace, která je přílohou ZS
 - etapizace
 - podmínky pro zpracování navazující dokumentace pro stavební řízení
 - další podmínky, které může dát stavební úřad do výrokové části rozhodnutí
- při stanovování podmínek je ÚÚP vázán návrhem



Kritéria posuzování záměru - 1

- posouzení souladu s:
 - politikou územního rozvoje
 - územně plánovací dokumentací (zda předmětnou problematiku řeší, jestli ano, tak jak konkrétně s odkazem na obsah textové a grafické části)
 - cíli a úkoly územního plánování podle jednotlivých ustanovení § 18 a § 19 SZ, která se na daný záměr vztahují
- soulad s evidovanými územními studiemi a případné odůvodnění odchylek
- podpůrně dále také vycházet z ÚAP



Kritéria posuzování záměru - 2

- příklad využití územní studie při posuzování záměru 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 r. 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...



Kritéria posuzování záměru - 3

- příklad využití ÚAP při posuzování záměru
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 zpracována 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



Kritéria posuzování záměru - 4

- SÚ posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území
- záměr, který vyžaduje výjimku z OTP může být z hlediska územního plánování přípustný
- orgán územního plánování v odůvodnění uvedl, že záměr z hlediska OTP neposuzoval



Vedení spisu k ZS

- orgán územního plánování musí ve věci obstarávání závazného stanoviska **vést** podle § 17 SŘ **spis**
- u ZS vydávaných na žádost (ne na základě interního požadavku stavebního úřadu) by jeho součástí měly být i všechny žadatelem předané podklady



Více ZS v území

- vydání závazného stanoviska není překážkou vydání závazného stanoviska týkajícího se jiného záměru v území
- protože v jednom území může být žádáno o povolení více záměrů současně, orgán územního plánování je koordinuje a pokud se vzájemně nevylučují, není tato skutečnost překážkou vydání více závazných stanovisek současně



Platnost a změna ZS

- závazné stanovisko platí **2 roky** ode dne vydání, v odůvodněných případech lze prodloužit na **3 roky** (§ 96b odst. 5 SZ)
- platnost závazného stanoviska **nelze prodloužit** při změnách podmínek v území (§ 96b odst. 6 SZ), nepozbývá platnosti, bylo-li vydáno rozhodnutí apod. (§ 96b odst. 8 SZ)
- změna závazného stanoviska **ex offo** – následný rozpor s politikou územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentací – **nelze** však po vydání rozhodnutí, souhlasu, uzavření veřejnoprávní smlouvy (§ 96b odst. 7 SZ)



Odvolání směřuje proti obsahu ZS

- **obecná úprava** podle § 149 odst. 5 SŘ
- odvolací orgán si vyžádá potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska na základě
 - odvolání
 - vyjádření správního orgánu prvního stupně
 - vyjádřením účastníků
- **výsledek je zase ZS**
- po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem neběží lhůta podle § 88 odst. 1 SŘ



Přezkum ZS

- **obecná úprava** podle § 149 odst. 6 a 7 SŘ
- **zvláštní právní úprava** podle § 4 odst. 9, 10 a 11 SZ (předmět aktuální ústavní stížnosti)



ZS nepozbývá platnost

- bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti **vydáno ÚR, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí** podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- 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
- nabyli-li **právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru** vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti ZS

Závazná stanoviska orgánů územního plánování

Příklady s komentářem

- materiál „**Závazná stanoviska orgánů územního plánování**
Příklady s komentářem“ je zveřejněn
 - na Portálu územního plánování ÚÚR – Teorie, metodiky – http://portal.uur.cz/teorie-metodiky-publikace/teorie-metodiky.asp#index_5 a současně v [Aktualitách](#).
 - na webových stránkách ÚÚR v části Stanoviska a metodiky – 5. Orgány územního plánování, dotčené orgány – http://www.uur.cz/default.asp?ID=4633#index_5
 - na webových stránkách MMR - Územní a bytová politika > Územní plánování a stavební řád > Stanoviska a metodiky > Územní plánování > 5. Orgány územního plánování, dotčené orgány - <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-MMR/5-Organy-uzemniho-planovani,-dotcene-organy/Zavazna-stanoviska-organu-uzemniho-planovani-priklady-s-komentarem>



Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování (dále jen „ministerstvo“), vydává toto metodické sdělení k objasnění případů, kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Zákon č. 183/2008 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obsahuje v ustanovení § 90b úpravu závazného stanoviska orgánu územního plánování, přičemž stanovuje, že se v některých případech závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává. Při posouzení, kdy se toto závazné stanovisko vydává a kdy nikoliv, je třeba důsledně vycházet z § 90b stavebního zákona.

Z první věty § 90b odst. 1 vyplývá, že se posuzuje jen změna v území vyvolaná záměrem. Změnou v území se podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn. Z uvedeného lze dovodit, že pokud nedochází ke změně využití nebo prostorového uspořádání, 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 dovést 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 § 90b*. Jak již bylo vysvětleno, pokud nedochází ke změně v území, závazné stanovisko orgánu územního plánování se podle § 90b vůbec nevydává. Bylo by pouhým formalismem, kdyby měl orgán územního plánování, nedocházející ke změně v území, uplatňovat závazné stanovisko jen proto, že příslušným k řízení je speciální stavební úřad a ne obecný stavební úřad. Proto se při výkladu vzájemného vztahu § 15 odst. 2 a § 90b odst. 1 stavebního zákona je nutné přiklonit k závěru, že nedochází-li posuzovaným záměrem ke změně v území, závazné stanovisko orgánu územního plánování se i ve vztahu k záměrným posuzovaným speciálním stavebním úřadům nevydává.

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

- materiál „Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování“ je zveřejněn na adrese <http://mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-MMR/9-Ostatni- stanoviska-a-metodiky/Metodicke-sdeleni-Ministerstva-pro-mistni-rozvoj,-kdy-se-nevydava-zava>



1. Úvod

- Pomůcka pro orgány územního plánování, které vydávají závazná stanoviska (obecní úřady ORP a krajské úřady)
- Může sloužit i stavebním úřadům při výkonu jejich působnosti
- Příklady závazných stanovisek, vzory ani použité formulace nejsou závazné, je třeba je chápat jako podklad, který se využije dle konkrétní situace a v rozsahu, jaký uzná orgán územního plánování za opodstatněný.
- Podklady zpracované JUDr. Janem Marečkem a Asociací po urbanismus a územní plánování ČR.



2. Závazné stanovisko orgánu úz. plánování

1. Kdy se vydává závazné stanovisko
2. Jak se obstarává závazné stanovisko
3. Podklady pro vydání závazného stanoviska
4. Obsah závazného stanoviska
5. Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritérií
6. Stanovení podrobnějších podmínek u přípustných záměrů
7. Platnost závazného stanoviska
8. Vztah více závazných stanovisek v jednom území
9. Nahrazení závazného stanoviska z moci úřední
10. Přezkum závazných stanovisek



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

Městský úřad ...

Odbor ...

Č. j. ...

Sp. zn. ...

Vyřizuje: ...

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

V ... dne ...

Vypraveno dne: ...

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 zákona č. 225/2017 Sb., dále jen („stavební zákon“), 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:

(uvedou 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).



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

ZÁVĚRY POSOUZENÍ:

VARIANTA I.

Záměr je přípustný po splnění podmínky/podmínek:

-

-

- Záměr bude umístěn a proveden v souladu s předloženou dokumentací pro území rozhodnutí, která je přílohou tohoto závazného stanoviska.

VARIANTA II.

Záměr je nepřipustný.

PLATNOST ZÁVAZNÉHO STANOVISKA

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

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



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

ODŮVODNĚNÍ

Způsoby iniciace vydání závazného stanoviska

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)

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)



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

Podklady pro vydání závazného stanoviska

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 přílohy č. k vyhlášce č. 499/2006 Sb. zpracovaná (identifikační údaje projektanta)
- » dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o změně využití území podle přílohy č. k vyhlášce č. 499/2006 Sb. zpracovaná (identifikační údaje projektanta)
- » dokumentace pro vydání územního souhlasu podle přílohy č. k vyhlášce č. 503/2006 Sb., část B body 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 (příloha č. k vyhlášce č. 503/2006 Sb. část B, popřípadě C) body)
- » podklady pro územní rozhodnutí o ochranném pásmu (příloha č. k vyhlášce č. 503/2006 Sb. část B body 5 a 6)
- » popřípadě jiné podklady, které může stavební úřad poskytnout orgánu územního plánování, a to v rozsahu, který potřebuje pro vydání závazného stanoviska



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

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

- » Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění, schválné dne atd. (dále jen „PÚR“),
- » Zásad územního rozvoje kraje vydaných dne (dále jen „ZÚR“),
- » Územního plánu vydaného dne atd. (dále jen „ÚP“),
- » Regulačního plánu vydaného dne atd.

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

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



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

Přezkoumání záměru

Odbor jako orgán územního plánování 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 PÚR.
- 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**,

- 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).



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

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 (BI.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 nepřipustné 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 autoklempíry 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.).



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

Orgán územního plánování posoudil **soulad navrhovaného záměru s cíli a úkoly územního plánování** stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

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 RD), 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 RD 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 stanoveným 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 zajištění 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. U navržené stavby rovněž nelze vyloučit odstavování aut čekajících na opravy na volné ploše pozemku, což podstatně zhorší estetické vnímání lokality a navazujícího veřejného prostranství. Umístění stavby autoklempírny s autolakovnou neodpovídá stávajícímu charakteru území – tj. území pro bydlení.



3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, 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).

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha:

(uvede se ověřená grafická příloha, která identifikuje posuzovaný záměr)

Obdrží:



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkujeme za pozornost

Ing. Roman Vodný, Ph.D.
ředitel odboru
územního plánování

tel.: 224 862 123
roman.vodny@mmr.cz

Ing. Vladimír Voldřich
zástupce ředitele
odboru
územního plánování

tel.: 224 862 276
vladimir.voldrich@mmr.cz

Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.
vedoucí koncepčního a
metodického oddělení odboru
územního plánování

tel.: 224 862 301
josef.morkus@mmr.cz