

Právní rozbor postupů při pořizování ÚPD a problémy při jejich aplikaci ve vztahu k aktuální soudní judikatuře

Mgr. Veronika Doležalová
- praxe -

Program semináře - 1

- K pramenům práva – aktuality
- Právní normativita soudní rozhodovací činnosti
- Vazba tvorby ÚP na aplikaci ÚP: kvalitní územní plán
vzchází z aplikační praxe
 - aplikování územního plánu v územním řízení
 - rozsudky soudů při interpretaci a aplikaci ÚP
 - zpětná vazba na tvorbu ÚP (normotvorbu)
 - regulativy územního plánu – problémy, možnosti a
limity
 - příklady úspěšných a neúspěšných odůvodnění
územního plán

Program semináře - 2

- Hmotněprávní mantinely a požadavky na územní plán – zejm. regulativy
- Vztah mezi pořizovatelem, zpracovatelem a samosprávou obce
- Praktické rady pro smlouvy se zpracovateli
- Co s nekvalitním stanoviskem dotčeného orgánu?
- Určující judikatura pro ÚP (chronologicky) a nové judikatorní trendy

Program semináře - 3

- Územní studie
 - klasifikace, lhůty, schvalování
 - jak účinněji využívat územní studii, resp. jak zpracovat územní studii, aby byla využitelná pro územní řízení a pro regulování území?
- Aktuální otázky
 - náhrady, úpravy jednotlivých fází, veřejná prostranství

DŮRAZY KURZU

- **Méně detailů, které lze najít v textu prezentace/v zákoně (např. lhůty) X více vazby a souvislosti**
- **Důvod tématu: zájem pokročilých o praktické zkušenosti**

Prameny - právní předpisy - aktuality

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním
plánování a stavebním řádu

- *Připravovaná větší novela*
 - *informace o průběhu*
 - *informace o obsahu*

Novela stavebního zákona

- Závazná stanoviska
- ÚAP – 4 roky aktualizace
- ÚS (investor, schválení, 8 let - kontrola)
- zkrácení procesů změny ZÚR i ÚP
- prvky RP v ÚP
- účinnost – úplné znění (dříve právní stav)
- vše na internet - i územní studie

Závazné stanovisko orgánu územního plánování

- Jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílu 4 a 5 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Závazné stanovisko se nevydává pro stavební záměry v zastavěném území nebo zastavitelné ploše uvedené v § 103 odst. 1.
- Pokud je stavební úřad zároveň orgánem územního plánování příslušným k vydání závazného stanoviska, obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování stavební úřad, není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska.
- 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. Jestliže shledá záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění; pro obsah podmínek se použije obdobně § 92 odst. 1.

Novela dalších předpisů

- Soudní řád správní: lhůta 1 rok
- Správní řád:
 - přezkum – lhůta 1 rok
 - stanoviska DO: závazná část a odvodnění

Prameny - ostatní

Judikatura

Nejvyšší správní soud – JEDNOTA – "...sjednocují ..."

Krajské soudy

Ústavní soud

Metodika MMR a krajských úřadů – POZOR – rozpory!

<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad>

<http://www.uur.cz/> - některé metodické pokyny/doporučení staženy (úpravy ÚP, vyhodnocení nových zastavitelných ploch)

[www stránky jednotlivých krajů](#)

Odborné publikace

Důvodové zprávy k právním předpisům a jejich novelám...

Incidenční návrh – novinka (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, který nově připouští dílčí přezkum územních plánů i po 3-leté lhůtě – pokud k jeho napadení dojde ve spojení s územním rozhodnutím)

http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2014/0194_5As_1400036_20160929151228_prevedeno.pdf

- Soud rozlišuje návrh (žalobu) "abstraktní" a "incidenční". Abstraktní - **klasický návrh na zrušení opatření obecné povahy** nebo jeho části. Incidenční - **návrh na přezkum územního plánu nebo jeho části ve spojení** (tj. jako součást při napadení) rozhodnutí stavebního úřadu (obvykle **územního rozhodnutí**), u kterého je důvod nezákonnosti shledáván v územním plánu.
- Fakticky: prolomení tříleté přezkumné lhůty u územních plánů, ale pouze ve spojení s napadením konkrétního územního rozhodnutí (tj. patrně to půjde pouze v územkem dotčené části).

Právní normativita soudní rozhodovací činnosti

- Závaznost soudních rozhodnutí: jen pro konkrétní případ X právních předpisů: obecně závazné
- Přesto fakticky ovlivňuje, až určuje (zvláště při jednotě judikatury): **jistota zrušení** při nerespektování
- Výkon každé činnosti formuje kontrola a přezkumné mechanismy (právní otázka: „co hrozí“)

Proč soudní judikatura tolik ovlivňuje ÚP?

- Není-li přezkum, je možné všechno
- Je-li přezkum, překročením vždy riskuji zrušení a důsledky (vč. náhrad)
- Vytváří dvojí mantinely:
 - *výklad předpisů (přímé dotčení, IPP)*
 - *vlastní názory na věcné posouzení, důrazy (proporcionalita, nadmíst. významy)*

Příklady, co vše je dotvářeno soudní praxí

- širší oprávnění k podání námitek X nesprávné nakládání s námitkami pouze jako s připomínkami

V zákoně: „*vlastníci nemovitostí dotčených návrhem řešení*“

- chybějící nebo nedostatečné odůvodnění stanovisek DO

V zákoně: vůbec neřešeno – požadavek odůvodnění explicitně není stanoven

- Princip proporcionality pro věcné řešení ÚP

V zákoně: jen obecná kritéria cílů a úkolů územního plánování v §§ 18 a 19

Dokonce případy nesouladu rozhodnutí s textem zákona

- Nabytí účinnosti ZÚR – dle textu zákona uplynutím lhůty pro vyvěšení u poslední obce v obvodu kraje

X

NSS rozhodl, že ZÚR nabývají účinnosti uplynutím lhůty pro vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce kraje

Důvody: spíše logické (závislost na vůli obce, nepraktičnost zjišťování a zajištění správného vyvěšení)

Další trend: Ústavní soud vyjádřil princip (nálezn sp. zn. IV. ÚS 1133/07 ze dne 20. 12. 2007 – výrazně často citován NSS) :

- oproti doslovnému gramatickému znění, které má být jen „prvotním přiblížením se“ vykládanému textu
- sledovat smysl a účel aplikovaných právních předpisů
- právo se nesmí stát nástrojem absurdity

Zdravý rozum X VYJÁDŘIT TO

Význam pro naši aplikaci právních předpisů

- Závěry soudu podstatným způsobem mění praxi územního plánování, a to někdy i v rozporu s výslovným zněním právního předpisu! X Způsob využití: lze odhadovat trend v myšlení soudu: např. **náhrady za změny v území** (viz lhůty)
- Pokud jsme na pochybách o správném postupu, je rozumné reflektovat a zohledňovat způsob uvažování soudu – případně ji i soudním uvažováním podepřít - a svou úvahu písemně vyjádřit

HMOTNÉ PRÁVO versus PROCESNÍ PRÁVO

- většinou více probírána procesní stránka věci
- podstata ÚP je v hmotném právu (zejm. regulativy a plochy) – vyjeví se při praktickém používání ÚP

Hmotněprávní X Procesní požadavky

ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ -
hmotněprávní posuzování:

Normotvorba (tvorba ÚP)

Aplikace ÚP (interpretace)



*za půl roku přejde z SÚ na ÚÚP
(závažnost)*

OBOJÍ ŽALOVATELNÉ

Kritéria: ODLIŠNÁ

Vazba normotvorby ÚP a aplikace ÚP

Ideální územní plán:  respektuje právní požadavky doby



- vzchází z požadavků
praxe (nejen faktické – obec -, i SÚ – zná
problémy s aplikací)

Obsahové možnosti a právní limity územního plánování, dané zejm. soudní rozhodovací činností

- **regulativy** územního plánu (podstata územního plánování) – problémy, možnosti a limity, včetně informací plynoucích z dosavadní soudní rozhodovací činnosti
- **aplikování** územního plánu v územním řízení – problémy s používáním územního plánu a regulativů v praxi

Soudní přezkum

mění realitu územního plánování

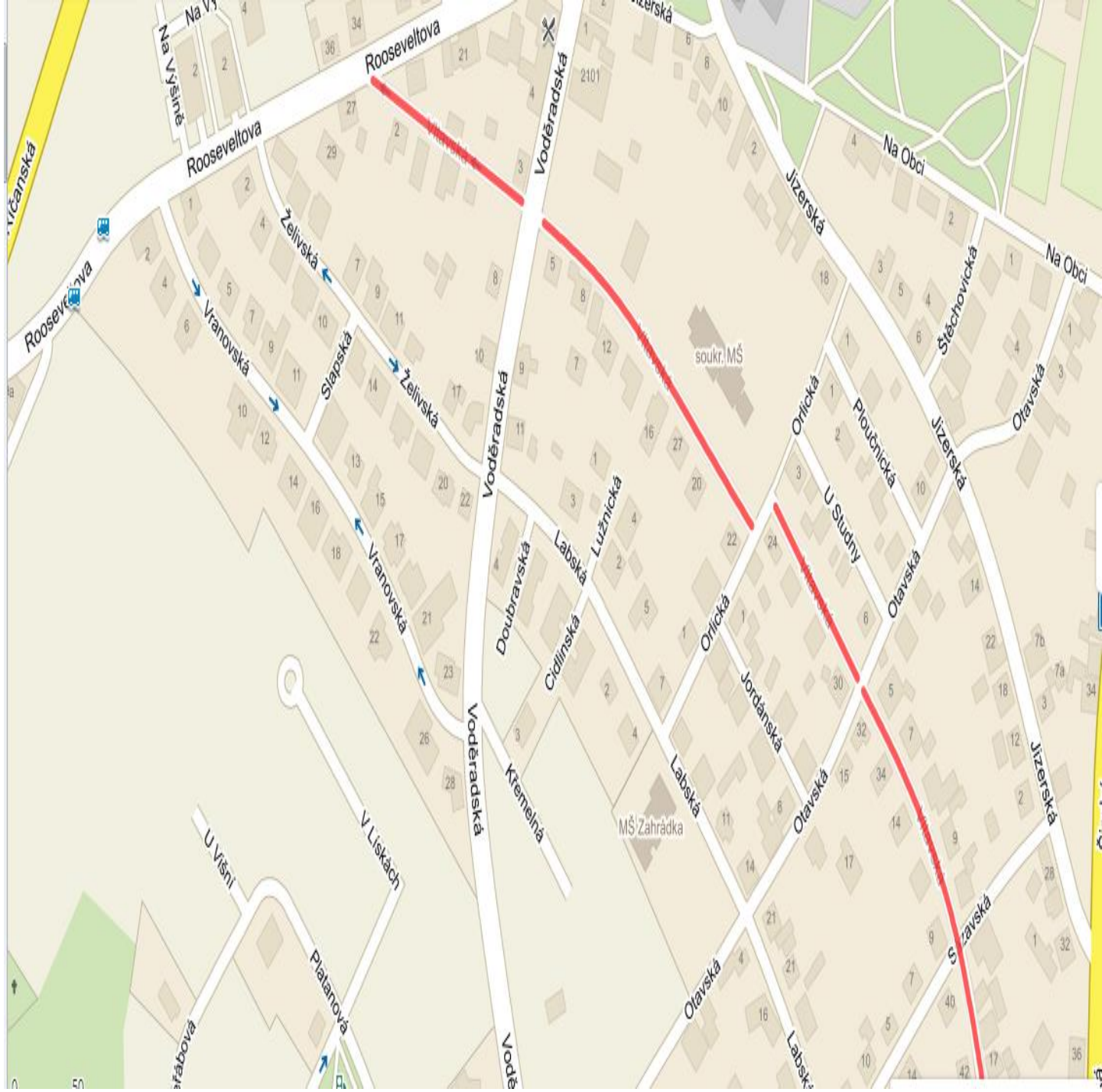
*(stavební čára, které dřeviny, „preferuje“,
„upřednostní“ + vypořádání námitek v
minulosti)*

Myšlení soudů nelze pochopit jinak, než na
Příkladech judikatury (není „obecné pravidlo“,
které by je vysvětlilo, viz Praxe)

Příklad č. 1: Zvlášť stísněné územní podmínky

Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m.

- SÚ: - na podkladě katastrální mapy zjišťoval, jaké jsou vzdálenosti mezi jednotlivými rodinnými domy v lokalitě
- 15 případů, kdy k nedodržení odstupových vzdáleností došlo + úsudek, že v předmětné lokalitě vlivem již provedené výstavby rodinných domů došlo ke vzniku zvlášť stísněných územních podmínek – založeny stávající zástavbou



Ze "schématického znázornění poloh rodinných domů" vyplývá, že v ulici Vltavská, kde se nachází předmětná stavba, bylo nedodržení odstupové vzdálenosti zjištěno pouze v jednom případě, a to na opačném konci a na opačné straně ulice. U všech ostatních domů, nejen v této ulici, ale i v ulici Labské, s nimiž domy v ulici Vltavské, alespoň svými zahradami sousedí - minimální po spojovací ulici Orlickou - nebylo zjištěno nedodržení odstupových vzdáleností. V nejbližším okolí umísťované stavby tak nebyl zjištěn žádný případ nedodržení minimálních odstupových vzdáleností. (Pokud jde o domy v ulici Želivské, kde 5 domů na straně jedné a 2 domy na straně druhé tyto vzdálenosti nedodržují, pak a/ jde o stavby, které od umísťované stavby odděluje frekventovanější ulice Voděradská, b/ poměr mezi domy respektujícími odstupové vzdálenosti a těmi, které je nerespektují, je v této ulici přibližně vyrovnaný. Lze rovněž konstatovat, že domy v ulici Želivské jsou v blízkém okolí umísťované stavby jediným případem, kdy bylo zjištěno nedodržení odstupových vzdáleností u více než 2 domů současně - s výjimkou půl kilometru

-není srozumitelná volba zkoumané lokality - není zřejmé, proč správní orgán zvolil právě tak rozsáhlé území, často předělené frekventovanou komunikací, zjevně s různými odchylkami urbánních charakteristik (některé zkoumané objekty se nacházejí ve vzdálenosti takřka půl kilometru od rozhodné nemovitosti a v různých typech místních specifik své lokality - např. jiná je zástavba při frekventované komunikaci ulice, jiná v soustředěné klidové zástavbě)

- přestřižení území: nastavení odstupových vzdáleností za této situace vázáno nikoli pouze na stísněné územní podmínky, ale na zvlášť stísněné územní podmínky, je tím vyjádřeno to, že musí jít o případy nikoli pouze odlišné, ale **podstatnou měrou** odlišné od stavu, kdy jsou odstupové vzdálenosti dodržovány.

Ilustruje:

- Pečlivost, podrobnost, konkrétnost
- Není předpoklad, že účelové vyhledávání důvodů „projde“
- Každé slovo v regulaci hraje roli

Příklad č. 2: Umístění stavby - rekreační chatky

- schválený územní plán obce stanoví účelové využití jako sportovně rekreační areál AA-STOP

Regulace:

- "*dávat přednost* rekonstrukcím a adaptacím stávajících objektů před výstavbou nových zařízení;
- *nepočítat* v řešeném území s výstavbou individuálních rekreačních chat,
- *pokud bude umožněna* výstavba rekreačních domů, tak jedině za stejných podmínek jako u obytných individuálních domků".

Stěžovatelka: plocha p. č. 1138/1 byla v územním plánu obce vyčleněna rozdělením parcely č. 1138, a to pouze za účelem kapacitního sportovního a rekreačního záměru (penzionu AA-STOP)

-
- Soud: S argumentací stěžovatelky se správní orgán vůbec nevypořádal, neboť toliko konstatoval, že
-
- "rozhodující je určení ploch, nikoli uvedení jednotlivých staveb".

Ilustruje:

- Problémy, které vznikají při nekvalitních formulacích regulativů (právní nejistota, vleklý spor)
- Požadavek soudu na konkrétní úvahy při interpretaci

Příklad č. 3:

Manipulační a skladové plochy náhradních dílů automobilů a pneumatik, odstavná a parkovací plocha

- funkční využití smíšené území městské slouží pro bydlení a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení, přičemž jako přípustné z hlediska využití území jmenuje zmíněný článek obytné budovy, maloobchod, veřejné stravování a ubytování, správu a administrativu, kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení, zařízení drobné výroby a služeb (živnosti) ne podstatně rušící bydlení, čerpací stanice pohonných hmot, odstavná a parkovací stání a hromadné garáže, jako podmíněně přípustné zahradnictví a zábavní střediska

Soud –výklad neurčitého právního pojmu "zařízení drobné výroby a služeb (živnosti) ne podstatně rušící bydlení", přihlédl k realitě (protiprávní autobazar)

- typ funkčního využití, jak jej definuje kód SM - M, je primárně zaměřen pro bydlení: i v případě *parkovacích a odstavných stání* jsou primárně myšlena místa pro parkování vozidel obyvatel dané zóny, **nikoliv jako plocha pro svébytný podnikatelský záměr**
- pro účel navrhovaný stěžovatelem územní plán spíše vyčleňuje **jiné plochy** (typ funkčního využití VS - Ž a P)
- záměr stěžovatele situován do rozvojové lokality, jež je primárně určena k bydlení rezidenčního charakteru – jde o zařízení **negativně ovlivňující klidovou funkci rozvíjející se nové obytné zóny, neplní funkci fyzické bariéry** vůči stávajícímu dopravnímu koridoru (NEVYJÁDŘENÝ REGULATIV – opřeno o „cíle a záměry ÚP“), a je tudíž v rozporu s dlouhodobými urbanistickými záměry a cíli závazné části územně plánovací dokumentace.

Ilustruje:

- Význam kvalitního a konkrétního vysvětlení ze strany správního orgánu
- Kontextuální výklad, přihlížející i k realitě
- „cíle a záměry územního plánování“

Příklad č. 4: bytový komplex do smíšené plochy

- „A. Dominantní činnost:

Převládající složka obslužná (servisní) - zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba, parkoviště pro potřebu zóny. Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby (!).

B. Přijatelné činnosti:

Obytná, maloobchodní, správní, ubytovací, sociální - lokální stravování, obchodní centra, administrativa, ubytování, zdravotnická, školská a sportovní zařízení, správa, kultura. BEZ DODATKU O OBJEMU

X

- **OBEČNÝ REGULATIV:** „dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle kontextu okolní zástavby“.

- Dle městského soudu je sice pravdou, že územní plán nepředpokládá v dané lokalitě soustředěnou bytovou výstavbu, ale současně ji v této lokalitě ani nevylučuje
- Z hlediska **objemu** zastavění a výšky navrhované stavby žalovaný poukázal na to, že stavba je zasunuta až k patě svahu, takže nesousedí se žádným z vedlejších objektů a vytváří samostatný obytný komplex. Z dokumentace založené ve správním spisu je patrné, že navrhované stavby nebudou svou výškou přesahovat stavby žalobců, naopak, střechy obytných domů budou níže než podlaží domů žalobců.

**ÚP: nová stavba má vhodným způsobem navazovat a
reagovat na převládající charakter a výškovou hladinu
okolního zastavění**

SÚ: tyto zásady nelze vykládat tak, že nová stavba musí mít stejnou formu a objemové řešení jako stávající zástavba. Žalovaný se znalostí místních poměrů podrobně popisoval okolní stavby a prokázal, že ani tyto stávající **stavby v dané lokalitě nemají jednotný ráz. Konkrétně** žalovaný poukázal na stavby v Ptácké ulici, které přiléhají k místu, na němž má navržená stavba stát, a uvedl, že jsou zde stavby rozdílných tvarů, výšek, stylů a počtu podlaží a že tato část ulice nemá zdaleka jednotný hmotový, barevný, výškový ani materiálový ráz, jemuž by se mohla navržená stavba přizpůsobit. Přímou naproti jsou vedle sebe umístěny stavby, které mají od jednoho do čtyř podlaží, a stavby ze začátku minulého století tu sousedí se současnou moderní prosklenou stavbou.

Ilustruje:

- Přístup soudů k věci („do podstaty“, ne formálně)
- Význam dobře formulovaných obecných regulativů
- V návaznosti na ně význam kvalitního, dobře vysvětleného zdůvodnění správního orgánu, podepřeného konkrétním popisem lokality
- (ještě se k tomu vrátíme u trendů)

Aplikování územního plánu v územním řízení – problémy s používáním územního plánu a regulativů v praxi

- Často chybí provázanost (nesprávná chápání)
mezi subjekty územního plánování – hlavní
článek: ten, kdo navrhuje regulativy
(zpracovatel) často nechápe závažnost a
doslovnost fungování regulativů
- „*Regulativy formuluje architekt, ale aplikuje
právník*“: dva různé jazyky - dobré by bylo
regulativy konzultovat vždy s právníkem (popř.
u větších měst zafinancovat analýzu)

Normotvorba ÚP (tvorba ÚP)

Základem ÚP

- regulativy (textová část)
- „umístění“ ploch a koridorů
(grafická část)

Regulativy zatím žalovány málo, v naprosté většině žalovány plochy

(na problémy s regulativy se přijde později – při konkrétním záměru)

Rozsudek NSS - 6 Ao 9/2011 – 55 - (listopad 2012 – pozor, před novelou!)

Územní plán smí stanovovat regulativy omezení max. zastavěné plochy, a to i nad rámec požadavků prováděcí vyhlášky pro rekreační objekty

- Regulativ zněl: „Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m²“ a „Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m³.“
- „Také z toho, jak (předpisy) vymezují obsah územního plánu prováděcí předpisy, je třeba dovodit, že obec při vydávání územně plánovací dokumentace má velmi široké možnosti regulace území, přičemž stanovená omezení nemusí pouze kopírovat omezení stanovená již právními předpisy.“

Současné i příklad

Odůvodnění, které obstálo

PROPORCIONALITA = zdůvodnění přijatých omezení : „Navržená úprava sjednocuje terminologii s vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Stavební objemy zahrádkářských a rekreačních chat původně omezovala prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu (č. 83/1976 Sb.), zrušená s účinností k 1. 7. 1998 Sb., nahradila pojmy „rekreační a zahrádkářská chata“ jediným pojmem „objekt pro individuální rekreaci“ a stavebními objemy se nezabývá. Tím přešla tato problematika do pravomoci obcí, které si mohou v územním plánu obce omezení stavebního objemu objektů pro individuální rekreaci stanovit, příp. jejich výstavbu zcela vyloučit. Ke zpřísnění omezení zastavěné plochy a obestaveného prostoru objektů pro individuální rekreaci přípustných ve vyhlášených rekreačních oblastech (z 80 m² na 50 m² a z 360 m³ na 230 m³) nás vede skutečnost, že větší stavební objem nepřímo podporuje využívání objektů pro individuální rekreaci k bydlení, což z hlediska města ani veřejného zájmu není žádoucí (území rekreační oblasti není odkanalizováno, není zajištěn odvoz odpadu ani příjezd pro sanitky a požárníky). Navrhovaná úprava limitu zastavěné plochy a obestaveného prostoru je přitom shodná s regulativy stávajícího Územního plánu zóny rekreační oblasti Brněnské přehrady).“

Soud:

„Cíl přijatých omezení je tedy z odůvodnění přijaté změny ÚPMB i z vyjádření odpůrce jasný. Přijatá regulace má **zabránit výstavbě rodinného bydlení** v rekreační oblasti Brněnské přehrady a **zachovat tak rekreační charakter** oblasti. Důvody pro přijetí této regulace jsou jednak zachování rekreačního charakteru dané oblasti, jednak absence technické infrastruktury pro rodinné bydlení v oblasti. Regulace též vychází z **historického** vývoje, ze kterého vyplynulo, že **předchozí omezení** zastavěnosti 80m²a 360 m³se ukázalo v praxi jako **nedostačující**.

Přijaté řešení je tedy podle názoru Nejvyššího správního soudu **legitimní a potřebné, odůvodněné historickým vývojem i reálnými podmínkami v oblasti Brněnské přehrady**. Podle názoru Nejvyššího správního soudu není také možné dosáhnout požadovaných cílů v projednávaném případě jinak než právě využitím nástrojů územního plánování, jiný vhodnější či šetrnější nástroj, kterým by bylo možno vytčených cílů dosáhnout, podle názoru Nejvyššího správního soudu není v projednávaném případě použitelný.

Při zvažování proporcionality přijatého řešení je třeba vyhodnotit též závažnost zásahu do právní sféry navrhovatele, který byl touto změnou ÚPMB způsoben. Podle názoru Nejvyššího správního soudu představuje přijaté řešení současně kompromis mezi veřejnými zájmy a soukromými zájmy v oblasti, neboť odpůrce neeliminovat možnost výstavby v dané lokalitě zcela, ale přijetím předmětného omezení vyjádřil snahu výstavbu usměrnit tak, aby nekolidovala s veřejnými zájmy v dané lokalitě.“

Ilustruje:

PHILADELPHIA – „... jako malému dítěti...”

- Budou přezkoumávat laici – v oboru, i v obci
- Nerozumí urbanismu ani situaci v území
- Zkušenost: projektant řekne (ústně důvody vysvětlí), ale nenapíše X to, co uvádí hovorově, musí uvést na papír
- JÍT PO TĚCH TŘECH BODECH „PROPORCIONALITY” – návod –
- jsou činěna jen v nezbytně nutné míře
- - nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli
- - nediskriminačním způsobem

Plochy

- **Hlavní je u soudního přezkumu princip racionality a odůvodněnosti**
- **Příklad - Krajský soud v Brně – 64 A 5/2014**



Pohled ulicí – městská třída



které přiléhá žalobou napadený výsek území) je vymezena jako **městská třída**. Je ulicí s kapacitní kolejovou dopravou; promísení bydlení s občanskou vybaveností je **podél městských tříd žádoucí i nezbytné**, mj. právě s ohledem na její dostupnost pro obyvatele prostředky veřejné hromadné dopravy.

Vymezení ploch smíšených obytných (S) kolem městských tříd je koncepčním přístupem na celém území města, který takto přilehlá území předurčuje ke koexistenci funkce bydlení spolu s občanskou vybaveností veřejnou či komerční. Městské třídy jsou vymezeny již v platném ÚPmB, v tomto se ani status ulice Horova „aktualizací ÚPmB“ nemění. Nově jsou však městské třídy jednoznačně definovány jako „specifická podmínka využití území“ vzhledem k funkci jakou mají plnit v zastavěném území města. Svoji povahou totiž jde o významné komunikace s nosnou – kolejovou hromadnou dopravou, které se proto vyznačují snadnou dostupností prostředky veřejné hromadné dopravy. **S tím je z urbanistického hlediska spojena jejich funkce v organismu města, a to soustředit zde občanskou vybavenost. Nejen pro přilehlá obytná území, jež jsou dostupná pěšky, ale i vybavenost, která slouží zákazníkům či klientům z dalšího území města** (v případě ubytovacího zařízení i mimo území města) a proto vyžaduje dobrou dostupnost hromadnou dopravou. Právě plochy smíšené obytné (S) jsou totiž určeny pro vymezování podél městských tříd s cílem posílení občanské vybavenosti, s cílem vytvořit „žijící“ městský prostor, s cílem optimálního využití stávající zavedené veřejné hromadné dopravy, s cílem umožnit rozvoj služeb s pouze mírnou zátěží pro okolí, s myšlenkou vytvořit městotvorný prvek parteru, který má pro charakter a „genius loci“ místa podle základních pravidel urbanismu poměrně zásadní význam. Je třeba zdůraznit, že to odpovídá současnému stavu a využití území.

Ilustruje:

- Soud žádá racionalitu a odůvodněnost

Hmotněprávní MANTINELY : z NSS

Z PŘEDPISŮ – základní meze:

/Obsah ÚP stanoven v § 43 StZ + v Příloze vyhlášky (výčty)
/ X

KONKRÉTNÍ POŽADAVKY

- Skladba výkresů, měřítko (**povinně**)
- Minimální velikosti ploch, skladba funkcí (**volnější**)
- Pro podrobnost (textové i grafické části) – regulační plán X územní plán – po obsahové stránce zásadní (**místy neurčité**)

Lze:

- Výšková regulace zástavby – rozmezím x limity volnosti (Ing. Sklenář)
- Charakter a struktura zástavby – lze určit a pro typy stanovit prostorové regulativy
- Stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a *intenzity jejich využití* (procento zastavěnosti, koeficienty, indexy podlažních ploch – ale patrně i omezení zastavěné plochy – lépe rozmezím)

Nelze: „záležitosti náležející regulačnímu plánu“ – uliční-stavební čáry, vzdálenosti hranic pozemků a staveb, půdorysná velikost stavby

- podlažnost, výšku, objem a tvar stavby
- údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami

Hlavní skladebné prvky a instituty ÚP (definice v Z) – hmotněprávní vymezení

- Plochy
- Koridory
- Územní rezervy (blokace)
- Podmiňující územní rezervy nebo regulační plán (blokace)
- Dohoda o parcelaci (blokace)

- Zastavěné území (obalová čára)
- VPS, VPO + předkupní právo

- Podmínky pro využití ploch a koridorů (regulativy)

ČLENĚNÍ PLOCH

- STÁVAJÍCÍ NEBO POŽADOVANÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ
- ZASTAVITELNÉ, PŘESTAVEB, ÚZEMNÍCH REZERV (vyhláška), VPS a VPO

(vždy k nim podmínky pro využití – regulativy)

ŘEŠENÍ PLOCH – ZÁSADNÍ USTANOVENÍ

§ 3 (3) v.č. 501/2006 Sb. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území **zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.**

+ §§ 18 a 19 stavebního zákona
(obecné/ = „proporcionalita“ soudů)

Další limitující prvky

- **Náhrady za změny v území**
 - Při zrušení zastavitelné plochy, která nebyla do 5 let od vymezení využita (jen za skutečně vynaložené náklady, ne za pokles ceny)

Další limitující prvky

- Varianty

Nadmístní významy NSS č.j. 1 Ao 1/2009-185

"...Obec ve svém ÚP nemůže vymezit rozvojové plochy nadmístního významu, které v nadřazené ÚPD ... nejsou... kraj – a jenom kraj - může v ZÚR rozhodovat o vymezení ploch a koridorů nadmístního významu ...“

X

- Novelizace § 43 odst. 1 StZ (od 1. 1. 2013)

... v ÚP lze vymezit nadmístní plochy neřešené ZÚR, pokud ...
+

- Nové rozsudky akceptují územní rezervy koridorů předvídaných v PÚR + i vymezení v návrhu se stanoviskem (§ 43/1), není-li v ZÚR (Znojmo – NSS - NOVĚ)

Další limitující prvky

§ 7 vyhl.č. 501/2006 Sb. „Pro **každé dva hektary zastavitelné plochy** bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou **související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²**; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“

<http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/PDF/Regulativy.pdf> - z r. 1998 x před účinností nového předpisu:
řada věcí překonaná – zajímavé pro příklad vývoje:

Nejčastější „nesprávnosti“, které jsou v regulativech uváděny:

1. Chybí konkrétní definice „nerušící“, „negativní ovlivňování“, „negativní vlivy“, „obtěžující -neobtěžující“, „menšího rozsahu“, „nezbytnost“, „malá zařízení“, „narušování nad obvyklou úroveň“, „vliv na okolí“.
2. Chybí bližší specifikace některých staveb nebo zařízení.
3. Není uveden rozdíl mezi stavbami doplňkovými a souvisejícími.
4. Nejsou stanoveny podmínky pro stavby podmíněně umisťované.
5. Někdy je v regulativu prostorového uspořádání uvedena jen jedna podmínka, která není dostatečná pro jednoznačnou formulaci regulativu.
6. Regulativ má pouze informativní charakter, nejedná se o regulativ v pravém slova smyslu.
7. Požadavek obsažený v regulativu je zajištěn oprávněným předpisem a je nadbytečné jej citovat.
8. Do regulativů nepatří směrnice pro realizaci.
9. V regulativech nesmí být obsažena podmínka zpracování navazující ÚPD.

Regulativy územního plánu - podstata územního plánování

- Míra regulace – míra konkrétnosti a obecnosti (nepřeurčit x regulovat potřebné) – Jak? Trendy a tendence: např. Olomouc
- Obecná kritéria: přenášení problémů na stavební úřad

Příklady (částečně překonaná dikce! – jen příklad z praxe)

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže:

- *svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,*
- - *počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,*
- - *mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,*

Příklad využití obecné regulace

Podmíněně přípustné:

*jednotlivé **stavby služeb** a veřejného stravování,
pokud mají **doplňkovou
funkci**, která odpovídá využívání území stávajících
chatových a zahrádkářských osad.*

X

*Rodinný dům – jako „sušárna ovoce“: vyostřené
řízení – naprosto objemově vybočuje z lokality*

VZTAH MEZI SUBJEKTY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ = ZÁKONEM ZALOŽENÉ PROPOJENÍ

STÁTNÍ SPRÁVA

SAMOSPRÁVA

- Přenesená působnost

- Samostatná působnost

ATEL
(úřad)

POŘIZOV
x

OBEC
(zastupitelstvo)

(rada)



§ 7 zákon o obcích

- (1) Obec spravuje své záležitosti samostatně (dále jen "samostatná působnost"). Státní orgány a orgány krajů mohou do samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem, který zákon stanoví. Rozsah samostatné působnosti může být omezen jen zákonem. – *ZÁSADNÍ – V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ JE! Smspr. někdy nevnímá, ZVLÁŠTĚ VE VELKÝCH MĚSTECH*

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012, čj. 1 Ao 7/2011-526

- *Stavební zákon z roku 2006 v § 37 odst. 4 taxativně vymezuje dokumenty, jež mohou být podkladem pro úpravu návrhu zásad do invariantní podoby... Je zřejmé, že usnesení zastupitelstva doporučující zvolit v návrhu ZÚR určité varianty relevantním podkladem podle § 37 odst. 4 stavebního zákona z roku 2006 být nemůže. ... Z rozdělení kompetencí zastupitelstva kraje a krajského úřadu na úseku územního plánování totiž zřetelně vyplývá, že zastupitelstvo kraje nemůže svými politickými prohlášeními či doporučeními ovlivnit tvorbu územně plánovací dokumentace, jsou-li pořizovatelem, zpracovatelem či dotčenými orgány preferovány jiné varianty, lépe vyhovující ochraně veřejného zájmu či konkrétním zájmům chráněným dotčenými orgány.*

Aktéři územního plánování

- POŘIZOVATEL
- ZASTUPITELSTVO
- ↳ URČENÝ ZASTUPITEL
- PROJEKTANT – ZPRACOVATEL
(autorizovaný architekt pro obor architektura/územní plánování/všeobecná působnost)
- DOTČENÉ ORGÁNY (orgány státní správy)
- VLASTNÍCI (nemovitostí v území)
- SOUSEDNÍ ÚSC
- VEŘEJNOST

Mnoho subjektů s různými postaveními, právy a povinnostmi

X

Zákon přitom jejich role nerozhraňuje s přesností a precizností (proto význam slidů ze školení Ing. Sklenáře):

http://www.mmr.cz/getmedia/399d146a-f721-4be3-b392-db0236b904f8/P_Vybrane-problemy_sablona.pdf?ext=.pdf

Jasný – základ:

Pořizovatel: procesní stránka a zákonnost (koordinátor)

Zpracovatel: odbornost věcného řešení

Samospráva: nejméně určeno v zákoně – jasné pouze schvalování výstupů jednotlivých fází X financuje (objednatel)

Překryvy, kolize a problémy

- zřetelně např. **vypořádání námitek a připomínek**: má realizovat pořizovatel X obhájí a zdůvodňuje věcné řešení zpracovatele, jehož důvody řešení v konkrétním případě ani nemusí znát
- **věcné řešení** – má „hlídat“ i pořizovatel prostřednictvím institutu *proportionality* (díky judikatuře spadá do oblasti zákonnosti)
- **role určeného zastupitele** – smí mít požadavky na věcná řešení v průběhu zpracování návrhu? dle dikce zákona ne - § 50 StZ. – až SJ X logika (samospráva má schvalovat závěrečný výstup) – lepší se jeví „ano, ale transparentně“

Různé u různých měst (zejm. dle velikosti: Praha x Křtiny)

Faktický problém: **zpracovatelé zřetelně zaostávají** za pořizovateli v zohledňování právních požadavků

Význam určení těchto problémů

- Předcházení: Části těchto problémů lze předcházet zapracováním do smluv (zpracovatel) a zápisy z pracovních schůzek (určený zastupitel) + uplatňováním připomínek ve fázích k tomu určených (ze strany samosprávy)
- Osvěta: Při zahájení spolupráce vyjasnit pravidla

Předcházení problémů ve smlouvách

- Označení a ověření subjektů smlouvy
- Dobré slovní vymezení předmětu díla
- Zvláštní požadavky na vlastnosti díla
- Sankce a odstoupení
- Nepředvídatelné okolnosti
- Účast při vypořádání námitek
- Průběžné procentní platby ve fázích a lhůty určené od události

Užitečný odkaz

http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/data/uploads/metodiky/metodickypokyn_2_2013_oprava.pdf

Ilustrace níže na příkladu smlouvy: příklad (ne bezchybný vzor) - lze na něm řadu věcí ukázat

Poznámky:

- ve fázi po zadání (zřejmé, zda bude vyhodnocení vlivů, zřejmý rozsah a tím i cena) – ideálně zadání přílohou smlouvy x pokud před zadáním: riziko výkyvů ceny, změn předpokladů (např. požadavky DO)
- vhodná spoluúčast pořizovatele
- lze-li očekávat problémy (velkoměsto), vhodné mít jako požadavek na zpracovatele spolupráci s osobou s právním vzděláním

SMLOUVA O DÍLO

na zhotovení územního plánu pro obec

XY

Č. j. objednatele:

Č. j. zhotovitele:

Objednatel:
adresa:
IČ:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený:

a

zhotovitel:
adresa:
IČ:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený:

kdy termín „zhotovitel“ používaný v této smlouvě a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) je, pro potřeby této smlouvy, synonymem pro termín „projektant“, používaný zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, zejména v § 159;

uzavírají podle § 2586 a následujících občanského zákoníku tuto smlouvu o dílo na zhotovení územního plánu **XY**.

- ověření údajů o subjektech

Článek I.

1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v souladu s touto smlouvou a platnými zákony, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a jeho prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
2. Objednatel se zavazuje řádně provedené dílo (tj. dílo, které je vyhotoveno v souladu se všemi právními předpisy a touto smlouvou) převzít po jednotlivých etapách a řádně zaplatit sjednanou cenu.

Článek II.

Předmět plnění

3. Dilem se rozumí vypracování územního plánu **XY** na náklady zhotovitele a na jeho nebezpečí.

Etapizace předmětu plnění a obsah dokumentace

4. Předmět plnění této smlouvy o dílo bude realizován v těchto 4 etapách:

1. etapa – analýza vstupních podkladů

Analýza vstupních podkladů zahrnuje shromáždění dostupných podkladů a informací o stavu řešeného území, o přírodních a technických limitech využití území, o záměrech na jeho využití, vyhodnocení závěrů vyplývajících z rozboru udržitelného rozvoje území, konzultace se zástupci obce a občany obce, rozbor a vyhodnocení shromážděných podkladů a informací, projednání závěrů vzešlých z analýzy podkladů s pořizovatelem územního plánu a zástupci obce.

2. etapa – návrh územního plánu pro společné jednání

Vypracování návrhu územního plánu pro společné jednání podle § 50 odst. 1 stavebního zákona.

3. etapa – návrh územního plánu pro veřejné projednání

Vypracování návrhu územního plánu pro veřejné projednání podle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

4. etapa – návrh územního plánu pro vydání zastupitelstvem obce

Vypracování územního plánu pro návrh na vydání v zastupitelstvu obce podle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

5. etapa – územní plán

Dobré slovní vymezení díla

Výslovný požadavek na kvalitu odůvodnění odpovídající požadavkům soudů!

Účast na projednáních

13. Zhotovitel bude v rámci plnění zakázky aktivně přítomen prezentacím a všem projednáním jednotlivých etap organizovaných objednatelem nebo pořizovatelem územního plánu.
14. Zhotovitel bude aktivně spolupracovat při jednání s dotčenými orgány, při vypořádání jejich stanovisek a dále při řešení připomínek a námitek jiných orgánů, fyzických a právnických osob a sdružení k návrhu územního plánu. Aktivní spoluprací se rozumí poskytování příslušných podkladů, účast na jednáních a kontinuální výměna informací.
15. Zhotovitel se zúčastní schůzí zastupitelstva obce v případě, že na programu jednání bude předmět plnění a objednatel jej k účasti vyzve.

**Vhodné do tohoto bodu vložit
spoluúčast na vypořádání námitek a
připomínek!**

*(počty vyhotovení, použité
technologie)*

Článek IV.

Doba plnění

21. Jednotlivé etapy předmětu plnění budou zpracovány v níže uvedených termínech:

Etapa	Termín plnění
1. etapa – analýza vstupních podkladů	Do 60 dnů od podpisu smlouvy o dílo a převzetí podkladů
2. etapa – návrh územního plánu pro společné jednání	Do 90 dnů od předání pokynu k jeho vypracování
3. etapa – návrh územního plánu pro veřejné projednání	Do 45 dnů od předání pokynu k jeho vypracování
4. etapa – návrh územního plánu pro vydání zastupitelstvem obce	Do 30 dnů od předání pokynu k jeho vypracování
5. etapa – územní plán	Do 7 dnů od vydání územního plánu

22. Zhotovitel může dílo provést i před sjednanou dobou plnění.

23. Zhotovením celého díla se rozumí předání všech jeho částí bez vad.

- Prodlení a sankce
- Vázanost termínů na předchozí úkon
- Znovu lze zdůraznit odůvodnění (bez vad, zejm. ...)

27. Cena díla bude hrazena po dokončení jednotlivých etap díla.

28. Objednatel nebude poskytovat zálohy na provedení díla.

29. Pro splatnost ceny díla, resp. jednotlivých etap plnění, platí níže uvedené:

etapa	cena základní bez DPH v Kč	DPH 21% v Kč	cena celkem včetně DPH v Kč
analýza vstupních podkladů	30% z celkové ceny díla		
návrh územního plánu pro společné jednání	30% z celkové ceny díla		
návrh územního plánu pro veřejné projednání	35% z celkové ceny díla		
návrh územního plánu pro vydání zastupitelstvem obce	1% z celkové ceny díla		
územní plán	4% z celkové ceny díla		
celkem	100% ceny díla		

Článek VI.

Splatnost ceny díla

30. Zhotovitel po řádném provedení etapy předmětu plnění a písemném převzetí (viz články II., IV. a VII. této smlouvy) objednatelům zašle objednateli fakturu, tj. daňový doklad, kterou vyúčtuje cenu příslušné etapy díla.

Lze doporučit:

- „ ...po dokončení a převzetí (odsouhlasení)...“

- 20% - 30 % - 25% - 20% - 5% (viz spolupráce na námitkách)

35. Opravy nedostatků a změny vyvolané vadným plněním je zhotovitel povinen provést na své náklady, do 14 pracovních dnů od převzetí soupisů zjištěných nedostatků, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
36. Teprve po protokolárním převzetí (souhlasném písemném zápisu) jednotlivé etapy, lze tuto považovat za řádně dodanou a lze ji fakturovat. Pokud objednatel v řádném termínu nevydá souhlasný nebo negativní písemný zápis, považují se výkony za řádně dodané a lze je fakturovat.
37. Vlastnické právo k příslušné etapě díla přechází ze zhotovitele na objednatele okamžikem uhrazení ceny za příslušnou etapu díla, tj. připsáním fakturované ceny na bankovní účet zhotovitele, po předchozím protokolárním převzetí.
38. Opravy nedostatků nebo změny díla požadované objednatelem nad rámec obsahu díla stanoveným touto smlouvou anebo vyvolané okolnostmi, za které zhotovitel nenese odpovědnost, budou řešeny formou dodatku ke smlouvě o dílo. V případě, že se účastníci na dodatku smlouvy nedohodnou, mají smluvní strany právo od smlouvy odstoupit za současného vypořádání již zhotovených částí díla.

Článek VIII.

Autorská práva

39. Dokončené dílo, respektive jeho etapa, se stává vlastnictvím objednatele, s nímž může zcela disponovat v okamžiku, kdy jím byla řádně uhrazena cena příslušné etapy díla.
40. Zhotovitel je oprávněn trvat na označení autorství díla, kdykoliv objednatel dílo zveřejní. Objednatel se zavazuje, že veškeré reprodukce předmětu plnění, budou označeny logem a obchodním jménem zhotovitele.
41. Zhotovitel nebude uplatňovat práva na předmět plnění vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů. Na dokončené dílo se podle § 3 písm. a) tohoto zákona nevztahuje autorskoprávní ochrana.

- Opravy vyvolané vadným plněním a opravy nad rámec obsahu díla

- Autorská práva – obvykle přísnější – bez bodu 40

**- Sankce a odstoupení:
základ dobré smlouvy
- Ochrana: průběžné
procentní platby, lhůty
určené od události**

**- Ve smlouvě je třeba předvídat
Nepředvídatelné okolnosti!**

b. nepřevzme-li po výzvě zhotovitele příslušnou etapu plnění předmětu díla nejpozději do 21 dnů od lhůty k převzetí v případě, že se bude jednat o řádně provedený předmět plnění této smlouvy, nebo předmět plnění nevrátí se soupisem zjištěných nedostatků.

46. Smluvní strany shodně prohlašují, že za podstatné porušení smluvních povinností, pro které strany mohou od této smlouvy odstoupit, považují zejména tyto skutečnosti na straně zhotovitele:

c. překročí-li bez zavinění objednatele lhůty plnění o více než třicet dnů, pokud však nebylo mezi účastníky písemně ujednáno něco jiného,

d. použije-li předaná digitální data k jiným účelům mimo práci na předmětu plnění,

e. poruší-li ustanovení článku IX. „zvláštní ustanovení“ této smlouvy.

47. Smluvní strany shodně prohlašují, že od smlouvy je možno dále jednostranně odstoupit v případě uvedeném v čl. VII, bod 37 smlouvy.

48. Objednatel si vymíní možnost odstoupit jednostranně od smlouvy v okamžiku po převzetí a uhrazení příslušné etapy plnění, v případě, že se závažným způsobem změní stav, legislativní či jiný, oproti stavu při podpisu této smlouvy. Po vyrovnání poslední převzaté etapy plnění se zhotovitel v tomto případě zříká jakýchkoliv finančních nároků vůči objednateli.

Článek XI.

Sankce, smluvní pokuty

**Subjekt, který má v procesu pořizování zdánlivě
vedlejší postavení, ve skutečnosti však jedno z
nejsilnějších:**

dotčený orgán

- Silné postavení – moc zablokovat X malá zodpovědnost a nízké požadavky zákona na formu a obsah stanoviska
- Obvykle obecná právní úprava DO – vyhodnocení věci záleží na posouzení dotčeného orgánu (často na libovůli)
- Praxe: obtížné přimět změnit či doplnit nekvalitní stanovisko DO – leda rozpor (ne rychlejší cesta) - spoléhají na zdlouhavost a komplikovanost procesu : diktují.

Řešení rozporů

§ 4 odst. 8
stavebního zákona a
§ 136 odst. 6 ve
spojení s § 133
správního řádu

Mezi kým může vzniknout rozpor

- Mezi příslušným orgánem podle stavebního zákona (např. pořizovatelem nebo stavebním úřadem) a dotčeným orgánem
- Mezi stanovisky dotčených orgánů navzájem

Řešení rozporu

- Domnívá-li se pořizovatel, že je stanovisko dotčeného orgánu v rozporu s právními předpisy nemůže stanovisko respektovat, musí vyvolat rozpor
- Pro řešení rozporu je rozhodující, který veřejný zájem převažuje
- Výsledek řešení rozporu má přednost před stanovisky dotčených orgánů

Praxe

- Žádost o doplnění a odstranění vad stanoviska
- Pokus o smír – protokol
- Předkládací zpráva – vysvětlení a se spisem zasláno na MMR
- Jednání na MMR
- Písemné rozhodnutí

- PŘÍKLAD Z PRAXE -

Poměrně rychlé: celý proces cca 4 měsíce

Judikatura NSS chronologicky v procesu pořizování

Starší – známá X novější

Požadavek k zadání

Rozsudek NSS č.j. 9 Ao 2/2008-62

Je povinností pořizovatele územního plánu nebo jeho změny zpracovat věcný obsah návrhu zadání tak, aby skutečně odpovídal navrhovaným změnám a umožňoval posouzení, zda bude nutné ÚP posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

→ zadání má být dostatečně určité, ale nesmí zjevně předurčovat podobu návrhu... X tj. nesmí být přehnaně obecné

Upravení návrhu zadání

§ 47 odst. 4 StZ

- Na základě **výsledků projednání** pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání a předloží jej ke schválení zastupitelstvu obce

Návrh zadání se po úpravě před předložením ke schválení nemusí s nikým projednávat + v průběhu zpracování se lze v odůvodněných případech odchýlit

Rozhodnutí NSS 3 Ao 4/2011-100

- *došlo ke změně v zadání, avšak nedotklo se ničích práv + ta ochráněna v navazujících postupech*
- *ale pozor na stanovisko DO k potřebě posuzování vlivů*

Soulad se zadáním - NSS

NSS ze dne 24. 11. 2010, č.j. Ao 5/2010 -
169

- "… proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický. Zadání změny územního plánu je pouze východiskem celého procesu, avšak stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválená změna územního plánu) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání.
- Návrh zadání změny územního plánu je naproti tomu ranou fází tohoto procesu, kdy ještě nemůže dojít ke zkrácení práva veřejnosti vyjádřit se k obsahu změny územního plánu."

Společné jednání

- Rozsudek č.j. 1 Ao 2/2010 - 185 např. : „... Pokud Ministerstvo životního prostředí v rámci jemu svěřené pravomoci a v mantinelech zákonné úpravy vydalo metodický pokyn, jímž podrobněji upravilo postup orgánů ochrany zemědělského půdního fondu včetně hledisek a kritérií, jež mají tyto orgány posuzovat v případě územně plánovací dokumentace, bylo by v rozporu se zásadou zákazu libovůle a rovného zacházení, pokud by se orgán ochrany zemědělského půdního fondu v jednotlivých případech od metodického pokynu odchýlil. ... **Stanovisko orgánu ochrany ZPF v daném případě neobsahuje žádnou úvahu ohledně hledisek, které stanoví metodický pokyn, ani jiným způsobem nezdůvodňuje svůj závěr. Jelikož takové stanovisko nelze vůbec podrobit soudnímu přezkumu z hlediska jeho zákonnosti, je nutné dospět k závěru, že citované stanovisko krajského úřadu je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.**“ Tato skutečnost byla následně vyhodnocena jako jeden ze zásadních důvodů pro zrušení územního plánu.

Veřejné projednání návrhu ÚP

§ 22 odst. 3 StZ: Stanoviska, námitky a připomínky se **uplatňují písemně** a musí být opatřeny **identifikačními údaji a podpisem** osoby, která je uplatňuje, pokud jsou uplatněny na veřejném projednání, připojí se k záznamu o jeho průběhu. Pozor – nepodepsané podání není podáním dle správního řádu!

- Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, čj. 9 As 90/2008-70, který byl i publikován ve výběrové sbírce jejich nejdůležitějších rozhodnutí:

Podání učiněné prostřednictvím veřejné datové sítě - internetu - bez zaručeného elektronického podpisu podle § 37 odst. 4 správního řádu z roku 2004 je úkonem způsobilým vyvolat právní účinky jen za podmínky jeho následného doplnění (do 5 dnů) některou z kvalifikovaných forem podání, tj. písemně, ústně do protokolu nebo elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem, aniž by přitom bylo nutné k takovému doplnění podatele vyzývat.

- Stanoviska, námitky a připomínky podané písemně před veřejným projednáním se v záznamu uvedou s odkazem na jejich znění, které se k záznamu připojí. ☺

NÁMITKY: Pojem *dotčenosti* byl vyložen a modifikován rozhodovací činností Nejvyššího správního soudu:

- O **námitky** se jedná tehdy, když (2 Ao 2/2007 - 73, publikovaném pod č. 1462/2008 Sb. NSS:)
- podatel námítky je vlastníkem pozemků nebo staveb **přímo dotčených** návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch – vč. *ploch přestavby* - (tj. návrh je realizován **na nich**).
- podatel námítky je vlastníkem pozemků nebo staveb **sousedících (tj. přímo mezujících)** = majících společnou hranici) s pozemky a stavbami, na nichž jsou navrženy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšných opatření a zastavitelné plochy, *popř. plochy přestavby*.
- podatel námítky je vlastníkem pozemků nebo staveb, které jsou **vzdálenější nežli přímo sousedící** s pozemky a stavbami, na nichž jsou navrženy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, „**má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě).**“

„DOTČENÍ“ SE PROTO V TAKOVÉM PŘÍPADĚ MUSÍ **POSUZOVAT INDIVIDUÁLNĚ**, PRO KAŽDÝ PŘÍPAD ZVLÁŠTĚ.

Ve vztahu k aktivní legitimaci – oprávnění podat žalobu

Podle poslední judikatury:

- Může podat **občanské sdružení** se vztahem k řešenému území, může podat **městská část, i zástupce veřejnosti**

X

- Nemůže podat *opoziční zastupitel* (z titulu zkrácení práv zastupitele při vydání úpravy směrné části)

Princip racionality x formalismu, slušnosti x formálním řešením

NSS – čj. 9 Ao 6/2011 – 261 : **VĚTRNÉ ELEKTRÁRNY**

K naplnění cílů územního plánování zakotvených v § 18 stavebního zákona z roku 2006 musí mít kraj při přijímání územně plánovací dokumentace možnost zohlednit specifika svého území oproti jiným částem republiky. Zvláštními zákony (např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) je určena minimální míra ochrany jednotlivých zájmů, kterou kraj v rámci územního plánování nemůže snížit. Dospěje-li však k závěru, že zvláštní podmínky jeho území vyžadují intenzivnější ochranu, může přijmout pro ochranu hodnot chráněných zvláštními zákony přísnější kritéria. Omezení jakéhokoliv jiného zájmu či aktivity v území musí být úměrné ohrožení předmětných hodnot.

NSS 8 Ao 6/2011 – 87: případ, kdy došlo ke zrušení změny ÚP ze zeleně na bydlení z toho důvodu, že při změně ÚP **není naplněn obecný požadavek ZÚR na ochranu zeleně** (dosud se na tyto obecné požadavky ZÚR a PÚR moc nehraje – ale asi bude narůstat jejich význam – soudy budou chtít doložit soulad i s těmito obecnými prioritami, požadavky a cíli ZÚR)

„Zásady územního rozvoje stanovují cíl „zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému“, dále „rozvíjet systém zeleně, který je významným atributem krajinného rázu, základem zdravého městského prostředí a kvalitní příměstské krajiny poskytující městu rekreační zázemí“ a „podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových“. Tyto zásady jsou sice obecné, ale jedná se o ucelenou koncepci pro hlavní město Prahu, která má zajistit vhodný vývoj území jako celku. Odpůrce měl proto pravidla stanovená zásadami - ač obecná - respektovat a v případě, že považoval za nutné se od nich odchýlit, měl toto jednání podložit věcně i formálně logicky správnou argumentací, opírající se o konkrétní skutečnosti.“

Zásada zdrženlivosti soudních přezkumů (v současnosti tato zásada narůstá)

nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „**Požadavky, vznášené Nejvyšším správním soudem** vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku, uplatněnými proti územnímu plánu, **nesmí být přemrštěné.**

Takové přehnané požadavky jsou výrazem přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů.“

konkrétního záměru řešeného v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vyslovil Nejvyšší správní soud v řízení vedeném pod sp.zn. 4 AOs 1/2012, v rozsudku z 31.1. 2013 že „je třeba dbát zásady minimalizace soudních zásahů do územně plánovací dokumentace. Podle této zásady soud toliko přezkouvává, zda posouzení má zákonem požadované náležitosti, zda je srozumitelné a logicky konzistentní a zda bylo zohledněno v navazujících rozhodovacích procesech. **Správní soudy nejsou povolány k tomu, aby hodnotily odbornou stránku věci,** neboť takový přezkum jim nepřísluší; odborné posouzení věci a volba konkrétního řešení je na pořizovateli územně plánovací dokumentace a osobách, které k tomu disponují odpovídajícím vzděláním a erudicí a které pořizovatel zpracováním odborných podkladů pověří. Je proto namístě, aby správní soudy při přezkumu opatření obecné povahy tohoto typu postupovaly obzvlášť obezřetně.“

- V řízení vedeném pod sp.zn. 3 AOs 3/2013 vyslovil soud obdobnou výchozí tezi: „Hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí **zásadou zdrženlivosti.** Ke zrušení takového opatření (§ 101d s. ř. s.) by měl soud přistoupit jen, byl-li zákon porušen v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.“

Soudní přezkum

„Řetěz je jen tak silný, jak silný je jeho nejslabší článek.“ =

Soud může zrušit i jen z jednoho důvodu z 10-ti důvodů uplatněných.

ÚZEMNÍ STUDIE

– Podle účelu

- ÚS pro změnu ÚP
- ÚS pro podrobnější regulaci území

– Podle právních dopadů:

- územní studie podmiňující využití území :
- územní studie nepodmiňující využití území :

Územní studie podmiňující využití území :

- pozor na ni (stejně jako na plánovací smlouvu)
 - časová omezení (potenciál náhrad za omezení v území) – ***lhůty* (meze – rozsudky + výklad, když nejsou stanoveny)**
 - regulace – lze dovozovat vážnější charakter, než u ...
-
- ... územní studie nepodmiňující využití území :

ÚS

Výhody

- Operativní formální proces
- Doba a možnosti

Nevýhody

- **problém nezávaznosti
(právně nezávazná je i ÚS
podmiňující rozhodování v
území)**

Jak zpracovat územní studii, aby byla využitelná pro územní řízení a pro regulování území

- **problém nezávaznosti (právně nezávazná je i
ÚS podmiňující rozhodování v území)**
- **problém nekvality zpracování**

**Oba problémy se vzájemně doplňují a
podmiňují.**

http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/konzultacni-stredisko/stanoviska-a-metodiky/uzemni-studie/UzemniStudie_17122010.pdf

Územní studii ukládá její pořizovatel; poskytuje ji tomu, na jehož návrh nebo žádost byla pořizena, obci a stavebnímu úřadu. Místa, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí jednotlivě dotčeným orgánům. § 166 odst. 3 SZ

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území. § 25 SZ

I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

Lze využívat i lépe (účinněji)

APEL NA ZADÁNÍ + PŘEBÍRÁNÍ SE SPLNĚNÍM ZADÁNÍ

Málo formální proces (zadání, DO) i forma (předmět, podoba, rozsah)

§ 30 SZ- V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

Zpracovatel musí ve zpracování reagovat na účel – učinit výslovný závěr ve vztahu k účelu v zadání a svou volbu řešení zdůvodnit:

- Pomocné je formulovat podstatu zadání „otázkami“ jako u právního posudku.
- Učinit podmínkou ve smlouvě: bez odpovědi a zdůvodnění – nelze převzít.

Podstatou práce s územní studií (která není podkladem pro změnu ÚP) je:
**ZDŮVODŇOVÁNÍ VHODNĚJŠÍHO
ŘEŠENÍ** (viz metodický pokyn).

**Nelze provést bez odůvodnění
řešení zpracovatelem ÚS.**

I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

Okruhy aktuálních diskutovaných otázek (některé jsme řešili výše)

- **Náhrady za změny v území** – kdy má dotčený vlastník právo na náhradu, co může uplatňovat k náhradě, propadné lhůty
- Znemožnění zastavění zastavitelného pozemku z důvodu **vyhlášení nového limitu** - jaké má dotčený vlastník možnosti obrany, vazba na územní plán
- **Závaznost územních rozhodnutí** pro pořízení územního plánu

- Možnosti **úpravy návrhu** zadání po projednání s veřejností, úpravy návrhu ÚP *po společném jednání* (upravovat/ neupravovat, jak velké změny je možné udělat bez vracení se do společného jednání) a *po veřejném projednání* (podstatná/nepodstatná úprava), *opakované veřejné projednání*

- Jakou formu má mít **schvalování územní studie**?

- **Veřejné prostranství** – jak proporcionálně a nediskriminačně?

ZÁVĚR

- Územní plánování je ve stálém vývoji –
odpovědi na některé otázky je těžko vědět, i
odhadnout

DISKUSE

**- Máte zajímavý příklad
soudního rozhodnutí z Vaší
praxe? .**



Děkuji za pozornost

dolezalova.veronika@brno.c

z