

obec Podolí
k rukám Ing. Vítězslava Eliáše

elektronicky

Naše zn.: 1140/2020
Vyřizuje: Mgr. Karel Huneš
Telefon: +420 910 058 058
Email: hunes@arws.cz
Datum: 10. 7. 2020

POSOUZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Vážení,

na základě vaší objednávky ze dne 23. 6. 2020 jsme provedli požadovanou právní analýzu a níže uvádíme své právní stanovisko k věci.

Předmětem výše uvedené objednávky bylo provedení právní analýzy a vypracování stanoviska k těmto otázkám:

- a) vymezení vztahu původní územní studie a studie nové vč. skutečnosti zahrnutí původní studie do evidence územně plánovací činnosti,
- b) procesní postavení obce v rámci přijímání/aktualizace územní studie s vazbou na konkrétní případ,
- c) vymezení souvztažností územní studie a územního plánu obce Podolí,
- d) legální možnosti nárokovatelnosti konkrétních požadavků vůči developerovi (vlastníkovi pozemků a primárně objednateli nové studie).

Územní studie jako institut stavebního práva je vymezen v rámci právního řádu ČR v § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“ nebo „StavZ“), který stanovuje:

(1)

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

(2)

Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

(3)

Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.



(4)

V zadání územní studie může pořizovatel stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady.

(5)

Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

(6)

Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence, jinak ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, údaje o územní studii z evidence vypustí. Ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vypustí údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti též v případě, že její obsah je v rozporu s právními předpisy.

Územní studie představuje jeden z **právně nezávazných územně plánovacích podkladů**. V případě obce Podolí byla zpracována v ploše Z1 „Nad paloukem“ v rámci územního plánu, a to v roce 2012, kdy byla s účinností **od 11. 9. 2012 schválena k využití** ve smyslu § 30 odst. 5 a § 25 StavZ.

I přes svou právní nezávaznost, je tato studie **významným podkladem pro povolování výstavby** v řešeném území a stavební úřad, jakož i úřad územního plánování dle ní budou postupovat. Dle této studie lze v současné době zahájit a provádět výstavbu RD a na ně navazujících staveb.

Dle informace od klienta předložil soukromý developer – vlastník pozemků v řešeném území „Nad paloukem“ návrh nové studie, která uspořádání daného území řeší novým způsobem a poněkud rozdílněji.

V rámci námi dostupných podkladů je zřejmé, že nová územní studie obsahuje návrhy rodinných domů vícero kategorií (solitéry, řadové domy, vily) s tím, že hlavním rozdílem oproti původní studii je nové prostorové uspořádání území a dále větší množství domů, které mají v území vzniknout.

Původní studie obsahuje poměrně striktní regulativy např. max. výškovou hladinu zástavby, typ střech rodinných domů, procentuální míru zastavitelnosti jednotlivých pozemků, barevné provedení střech atp.

Ke dni zpracování této analýzy máme k dispozici pouze výkresovou a vizualizační část nové územní studie, nicméně i z této je zřejmé, že nová studie tu původní v některých aspektech překračuje a mění (sklony střechy, výška budov, procentuální zastavěnost pozemků atp.)

V rámci dotazů položených klientem uvádíme následující:

a) ke vztahu původní územní studie a studie nové vč. skutečnosti zahrnutí původní studie do evidence územně plánovací činnosti uvádíme:

Územní studie, která byla zahrnuta do územně plánovací činnosti, tedy byla schválena možnost jejího využití je důležitým podkladem pro rozhodování v území a pokud tato studie není v rozporu s aktuálními právními předpisy, či s účinnou územně plánovací dokumentací (politika územního rozvoje, zásady územního rozvoje jihomoravského kraje, územní plán obce Podolí) bude budoucí výstavba řešena v souladu s touto – alespoň toto lze legitimně předpokládat. Oproti tomu **nová územní studie předložená developerem představuje pouze jakýsi návrh** možné aktualizace této studie, když ta původní byla zpracována na základě



podmínky v ÚP (zde připomínám, že bez schválené studie dle § 25 a 30 StavZ nelze v území stavbě rozhodovat). Nicméně je možné, že pořizovatel studie – příslušné ORP pro obec Podolí v rámci prověření aktuální použitelnosti původní studie tuto již nechá vypustit z evidence územně plánovací činnosti. V takovém případě by pak mohla být hypoteticky v rámci podnětu developera vypracována a přijata nová studie, a to postupem dle § 30 odst. StavZ.

Nicméně pokud pořizovatel územní studie – příslušné ORP uzavře, že původní studie je nadále aktuální a v území použitelná a dále že neodporuje právním předpisům ani ÚPD viz výše, bude původní územní studie nadále tvořit spolu s platným územním plánem jediný podklad pro rozhodování území v rámci této gesce.

Na rámec výše uvedeného uvádíme, že je hypoteticky možné, aby se stavební úřad odchýlil při povolování staveb v území od původní stále platné studie a postupoval by dle studie nové, nicméně takový postup by vyžadoval velmi vysoké nároky na své odůvodnění a domnívám se, že by v rámci přezkumu neobstál. Stručně řečeno by stavební úřad musel uvést proč neposuzoval území dle původní studie a toto by rámci přezkumu mohlo dle mého názoru „projít“ jen v případě, že by původní studie byla doslova nepoužitelná nebo vnitřně rozporná, nehledě na nutný soulad s územním plánem obce.

Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, ale právně nezávazným. Při rozhodování v území je nutné se územní studií vždy zabývat a odůvodnit, jak byla zohledněna. Pokud z následného projednání záměru vyplyne, že existuje řešení vhodnější z hlediska ochrany a koordinace veřejných zájmů v území, než je řešení navržené územní studií, může se stavební úřad od řešení navrženého v územní studii odchýlit, ale musí to vždy řádně odůvodnit. Tyto případy nastávají zejména tehdy, pokud je územní studie zaměřena na řešení jednoho izolovaného systému a navržené řešení nezohlednilo komplexně ochranu všech veřejných zájmů, které se v daném území vyskytují.

V případě, že je uloženo pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování v území, musí stavební úřad při rozhodování v území ověřit splnění této podmínky. U záměrů, pro které se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování, by měla být součástí závazného stanoviska také informace o tom, že územním plánem bylo podmíněno rozhodování v území zpracováním územní studie a jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti, konkrétně kterou územní studií bylo toto splněno a jak orgán územního plánování posoudil soulad záměru s touto územní studií (více viz komentář k § 96b StavZ.¹

Pokud je pořízení územní studie uloženo v územně plánovací dokumentaci, musí zadání být s touto územně plánovací dokumentací v souladu, v případě územní studie uložené územním plánem jako podmínka pro rozhodování musí být v souladu zejména s podmínkami pro její pořízení obsaženými v tomto územním plánu.

b) K procesnímu postavení obce v rámci přijímání/aktualizace územní studie s vazbou na konkrétní případ uvádíme:

Pořizovatel územní studie po jejím převzetí ověřuje možnost jejího využití. Projednání územní studie není zákonem uloženo, jako územně plánovací podklad plní funkci odborného



podkladu a není právně závazná. Projednání navrženého řešení je až součástí navazujících procesů – tj. rozhodování v území, nebo projednání územně plánovací dokumentace, politiky územního rozvoje, jejich aktualizace nebo změny.

Až v těchto navazujících procesech se k navrženému řešení vyjadřují mimo jiné i dotčené orgány (formou stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace nebo závazného stanoviska do řízení), které hájí veřejné zájmy v území, nebo případně i veřejnost. Je však možné v průběhu pořizování územní studie neformálně konzultovat, přičemž je zcela na pořizovateli, aby zvážil potřebu případných konzultací, jejich rozsah a aktéry (například vybrané dotčené orgány, veřejnost).

Na základě výše uvedeného lze uvést že obec Podolí bude mít v rámci celého procesu ověření aktuálnosti územní studie, případně pak v rámci procesu pořizování nové územní studie ve své podstatě **neformální postavení a může pouze toliko vytvářet určitý tlak a vliv na pořizovatele** – příslušné ORP v rámci určitých vyjádření, konzultací a jednání.

Stavební zákon v rámci studie nepřikládá obci, pro které je územní studie zpracovávána procesní práva. V rámci řešené věci je případně možné do věci **zasáhnout skrze změnu územního plánu**, tedy neprodleně započítí přípravu změny. V takovém případě by bylo prvotním nutným úkonem rozhodnutí zastupitelstva obce.

c) K vymezení souvztažností aktuálního územního plánu obce Podolí a územní studie uvádíme:

V rámci aktuálního územního plánu obce Podolí ve znění změny č. 2 jsou pro jakoukoliv územní studii závazné regulativy stanovené tímto územním plánem. Tedy územní studie musí být s tímto ÚP v souladu, na případný nesoulad může obec Podolí upozornit kupříkladu v rámci jednání o nové podobě územní studie pro dané území.

V rámci územního plánu obce se k řešenému území vztahují aktuálně tyto prostorové regulativy:

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

- plochy veřejné zeleně s odpočinkovými plochami, s uličním mobiliářem a parkovým vybavením (hřiště pro malé děti)
- veřejná prostranství
- místní komunikace, pěší cesty
- zdravotnická a školská zařízení
- služby
- maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací zařízení

Přípustné využití:

- nezbytná technická vybavenost
- veřejná parkoviště pro osobní automobily
- stavby pro dopravu sloužící dané lokalitě

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení
- jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní



terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat **charakter zástavby v obci a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň**
- výšková hladina zástavby RD se stanovuje na **jedno nadzemní podlaží + šikmá střecha** s možností obytného podkroví
- výšková hladina staveb občanské vybavenosti se stanovuje na 2 nadzemní podlaží
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s **velkým podílem obytné zeleně**
- **zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 25%**

Vzhledem k výše uvedenému uzavíráme, že nově navržená územní studie není v souladu s aktuálně platným územním plánem a pro její případnou použitelnost by bylo nutné provést změnu daného územního plánu. Toto platí i v rámci případného jednání o použití navrhované územní studie, tedy bude nutné tuto připravit buď v souladu s aktuálním ÚP nebo tento změnit.

d) K legálním možnostem nárokovatelnosti konkrétních požadavků vůči developerovi uvádíme:

Jak již bylo uvedeno výše přijetí územní studie nevyžaduje projednání. K přijetí územní studie je příslušný pořizovatel, tedy orgán územního plánování příslušné ORP nebo jiná obec, která splňuje kvalifikační požadavky dle stavebního zákona. V konkrétním případě obce Podolí tedy územní studii pořizuje MěÚ Šlapanice, odbor výstavby jako příslušný orgán územního plánování. Orgány obce Podolí v této věci nemají žádné procesní možnosti. Podobu územní studie tedy lze veskrze ovlivnit dvěma výše naznačenými způsoby, a to neformálními jednáními a písemnými podáními k MěÚ Šlapanice a dále pak skrze změnu/přijetí nového územního plánu obce.

Závěr

Územní studie představuje ve své podstatě především odborný nikoliv politický nástroj rozvoje území (na rozdíl od územního plánu) a kompetence v rámci nakládání s ní jsou proto svěřeny orgánům státní správy, nikoliv samosprávy. Z tohoto důvodu je stručně řečeno právně nenárokovatelné provedení změny, případně přijetí nové studie. Závěrem však uvádíme, že toto neplatí pouze pro obec Podolí ale také pro případného developera a jiné osoby.

K přijetí nové územní studie je pouze možno podat podnět ve smyslu § 30 odst. 2 StavZ, nicméně ve vztahu k platné studii toto může být problematické. Připomínáme základní předpoklad územní studie – její soulad s územním plánem obce, což na první prověření v rámci nového návrhu územní studie není naplněno.

V případě potřeby dalších informací či rozvedení stávajících závěrů jsme vám plně k dispozici.

Arrows advokátní kancelář s.r.o.
Mgr. Karel Huneš



LEMBI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ



LEMBI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ



LEMBI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ



DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ

