



Kolize starého a nového ÚZEMNÍHO PLÁNU

● *Můžete mi přehledně vysvětlit, jak právní úprava, potažmo soudy, nahlíží na situaci, kdy dojde ke kolizi starého a nového územního plánu při posuzování podmínek pro vydání územního rozhodnutí a navazujícího stavebního povolení. Mám s tím osobní špatnou zkušenost.*

Územní plán patří mezi územně plánovací dokumentaci. Kromě jiných funkcí je územní plán zásadní pro vydání územního rozhodnutí, které musí být s územním plánem v souladu. Pokud plánujete postavit stavbu vyžadující územní rozhodnutí, je nutné, abyste podali žádost o jeho vydání. V řízení o jeho vydání bude posuzován typ dané stavby a možnost jejího umístění do daného území. Klíčovým aspektem je právě soulad s příslušným územním plánem dané obce. Po vydání územního rozhodnutí bude třeba podat žádost o stavební povolení, a to po dobu platnosti územního rozhodnutí, tedy obvykle nejpozději do dvou let od nabytí právní moci územního rozhodnutí. Kromě toho, že již takový proces může být pro laika relativně složitou výzvou, může se ještě notně zkomplikovat. Obce totiž své územní plány jednou za čas mění.

VDÁVÁ ZASTUPITELSTVO

Územní plán vydává zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy a nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejně vyhlásky na úřed-

ní desce. Samozřejmě proces přípravy a schvalování nového územního plánu není procesem nahodilým. Život ale přináší různé situace. Například v době mezi podáním návrhu o vydání územního rozhodnutí a jeho vydáním dojde ke změně územního plánu, anebo vstoupí v účinnost nový územní plán v období mezi vydáním územního rozhodnutí a podáním žádosti o vydání navazujícího stavebního povolení.

SOD VYSVĚTLUJE

V takovýchto atypických situacích je pouhý gramatický výklad právní úpravy často nedostatečným prostředkem k určení správného postupu v řízení. Naštěstí české soudy se již podobnými situacemi zabývaly. Díky jejich rozhodnutím vám můžeme představit právní řešení dvou následujících situací, které v praxi mohou nejčastěji nastat.

V prvním případě byl podán návrh na vydání územního rozhodnutí. Než však došlo k rozhodnutí stavebního úřadu, nabytí účinnosti nový územní plán. Vystává otázka, podle jakého územního plánu bude posuzována žádost o vydání územního rozhodnutí. Není od věci zdůraznit, že s novým územním plánem může být rozhodnutí úřadu opačné oproti tomu původnímu.

PŘÍKLAD Z HRADCE

K této otázce se vyjádřil Krajský soud v Hradci Králové v rozhodnutí, které bylo následně publikováno ve sbírce

rozhodnutí Nejvyššího správního soudu. Vzhledem k tomu se ustálil názor, že pro vydání územního rozhodnutí je určující právní a skutkový stav v době jeho vydání. Pokud došlo po podání návrhu na vydání územního rozhodnutí ke změně územně plánovací dokumentace, je podkladem pro vydání územního rozhodnutí již tato změněná územně plánovací dokumentace, nikoliv ta, která platila v době podání návrhu.

STARÝ VERSUS NOVÝ

Ve druhém případě bylo vydáno územní rozhodnutí ještě podle původního územního plánu. V mezidobí od jeho vydání a podáním žádosti o vydání stavebního povolení však nabytí účinnosti nový územní plán. Tentokrát se ptáme, zda musí být stavební povolení v souladu s novým územním plánem nebo zda je původní územní rozhodnutí vůbec validní. Tuto velmi složitou situaci řešil Nejvyšší správní soud. Ten dospěl k názoru, že stavební úřad není ve stavebním řízení oprávněn posuzovat soulad projektové dokumentace s územním plánem, který nabytí účinnosti poté, co v předcházejícím územním řízení bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí.

Takový postup stavebního úřadu by dle Nejvyššího správního soudu představoval nepřipustný zásah do práv účastníků územního (resp. stavebního) řízení nabytých v dobré víře. Stavební povolení tak bude vydáváno podle předcházejícího územního rozhodnutí a tím pádem bude v souladu s původním územním plánem.

PŘEDCHÁZEJÍCÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Lze tedy obě výše uvedené varianty shrnout tak, že vydání územního rozhodnutí se vždy váže na aktuálně platný územní plán, a naopak vydání stavebního povolení se váže na předcházející územní rozhodnutí bez ohledu na to, jaký územní plán je v době vydání stavebního povolení v účinnosti.

Tato odpověď byla sepsána s vědomím toho, že nejpozději do 1. 1. 2023 by měl začít platit nový územní plán Prahy – Metropolitní plán. Mohou tak nastávat stejné nebo podobné situace, které byly popsány výše. Naštěstí naše právní nauka ví, jak se k nim postavit. ■

Oskar Blažek, paralegal
Bpv BRAUN PARTNERS

