

6 tipů pro bezchybný územní plán

Velká novela stavebního zákona prodloužila obcím termín pro schválení územního plánu až na konec roku 2020. Přesto nedoporučujeme tento složitý a dlouhodobý proces nechávat na poslední chvíli. Obce při jeho přípravě musí pracovat s několika právními předpisy a závazně do něj zasahují další správní orgány.

Existuje řada pastí, do kterých se při přípravě územního plánu můžete chytout. Proto jsme pro vás připravili několik tipů, které vám pomohou vyvarovat se nejběžnějších chyb.

1. Pohlíďte si soulad textové a grafické části územního plánu

V praxi se často setkáváme s tím, že se liší označení ploch v textové části a v mapách (v grafické části). I tato na pohled triviální chyba může způsobit vnitřní rozpor územního plánu a tím jeho nezákonnost. Dejte si tedy zejména pozor na to, aby kvůli textovým chybám v různých částech územního plánu nevyplývaly pro stejnou plochu různé regulativy.

2. Nepřehlédněte povinnost ochrany nezastavěného území

Pokud v územním plánu vymezujete nové zastavitelné plochy, vždy

důkladně prověřte a odůvodněte (parafráze textu zákona nestačí), že stejného účelu nemůže být dosaženo využitím již stávajících zastavitelných ploch obce. Raději se vyvarujte vymezování příliš velkých zastavitelných ploch bez jasného účelu nebo ploch bez dostatečného napojení na infrastrukturu. Může zde totiž nastat rozpor s obecnými požadavky stavebního zákona, jejichž porušení vždy zakládá důvod pro zrušení územního plánu (viz také článek Vymezení nových zastavitelných ploch musí být odůvodněné).

3. Projednejte územní plán s veřejností

Konzultace plánu s veřejností může zásadně přispět ke kvalitě územního plánu a je tím efektivnější, čím dříve začne. V praxi doporučujeme zapojit veřejnost dříve než v momentě veřejného projednání. Nezapomeňte využít nový institut připomínek veřejnosti po uveřejnění návrhu územního plánu veřejnou vyhláškou podle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona.

4. Pozor na soukromé pozemky

Územním plánem lze omezit soukromé vlastnictví například naplánováním funkčního využití příslušných ploch nebo vymezením plochy pro veřejně

prospěšné stavby. Dbejte na to, aby se tak dělo přiměřeně, tedy smysluplně a pouze v nezbytné míře. Věnujte pozornost také odůvodnění. Nedo- statečná odůvodnění v případném soudním sporu obvykle neobstojí.

5. Pohlíďte si stanovisko ZPF

Spolupracujte s dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) a chtejte kvalitní stanovisko. I souhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF musí být mimo jiné řádně odůvodněno. Případná nepřezkoumatelnost, a tedy nezákonnost, takového stanoviska může být důvodem pro zrušení územního plánu.

6. Nepropásněte možnost dotace na zpracování územního plánu

Na územně plánovací činnosti obcí lze čerpat prostředky z řady dotačních programů, které vyhláší jednotlivé kraje, případně přímo Ministerstvo pro místní rozvoj. Programy nejsou vypisovány v pravidelném období, doporučujeme proto sledovat aktuality na webových stránkách ministerstva a příslušného kraje průběžně, případně se na možnost dotace přímo dotázat.

Mgr. Jan Plšek,
Mgr. Jiří Nezhyba

Připravte s námi dobrý územní plán

Projdeme s vámi celým procesem územního plánování tak, aby výsledný územní plán byl impulsem rozvoje obce, nikoliv jeho brzdou.

Jsme specialisté na správné procesy a nejúspěšnější českou advokátní kancelář v oblasti soudního přezkumu územních plánů. U Nejvyššího správního soudu jsme s významně nadprůměrnou úspěšností klienty

zastupovali ve více než 110 věcech. Několika obcím jsme pomohli prosadit územní plán v podobě, která odpovídá představám obecního zastupitelstva, a nikoliv názorům úředníků z úřadu územního plánování nebo krajského úřadu.

V letech 2006–2012 jsme u Nejvyššího správního soudu dosáhli zrušení 26 územních plánů nebo jejich částí.

Nabídka Frank Bold

Pomůžeme vám v kterékoliv fázi příprav nového nebo změn starého územního plánu. Kontaktujte ředitele obchodního rozvoje Jana Šrytra: tel. **+420 775 154 087**, jan.srytr@frankboldlegal.com

NOVINKY Z JUDIKATURY SPRÁVNÍCH SOUDŮ

Upřesnění pravidel pro místní referenda

V několika rozhodnutích z poslední doby správní soudy upřesnily kritéria pro přípustnost konání místních referend:

- 1) Posouzení, zda je navržená otázka jednoznačná, nemá být prováděno „rigorózním právnickým okem“, ale z pohledu běžného hlasujícího občana. Za nepřipustné mají být označeny pouze jednoznačně matoucí a nejasné otázky.
- 2) Orgánům obce nepřísluší zkoumat vhodnost položené otázky ani důvody, které vedly k podání návrhu na referendum.
- 3) Vždy nepřipustné jsou otázky, které jednoznačně překračují rámec toho, o čem lze v referendu hlasovat (tedy zejména směřují mimo samostatnou působnost obce).

Vymezení nových zastavitelných ploch musí být odůvodněné

Změnou územního plánu lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových.

Jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, z odůvodnění musí být jasné, z jakých konkrétních důvodů obec nevyužila dříve vymezené zastavitelné plochy a proč je nutné vymezit nové. Zdůvodnění „v současné době se na území města nenacházejí další plochy pro podnikatelské aktivity uvedeného rozsahu“ je u změny územního plánu, která se týká pouze jednoho konkrétního území, zcela nepřesvědčivé.

NSS zpřísnil kritéria pro posuzování podjatosti úředníků

Pokud je obec účastníkem územního nebo stavebního řízení nebo pokud z vyjádření představitelů obce vyplývá, že by obec mohla mít zvýšený zájem na výsledku jejím úřadem vedeného řízení, je již na místě, aby se úředníci obecního úřadu prohlásili za potenciálně podjaté. Vyplývá to z rozhodnutí rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu z listopadu loňského roku. Úředník nebude podjatý jen a pouze v případě, že jím vydané povolení se dotkne pouze běžného, nekontroverzního a v měřítkách dané obce nevýznamného zájmu obce.

Advokátní kancelář Šikola a partneři je členem konsorcia Frank Bold – mezinárodního týmu právníků, který je již od roku 1995 partnerem firem, občanů a společností. Dodržujeme nejvyšší etické standardy při poskytování právních služeb. Neposkytujeme právní podporu aktivitám, které přímo poškozují životní prostředí, lidská práva či při kterých dochází ke korupci.