

Věc: Žádost o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb. - který orgán řeší nesoulady stávajícího územního plánu a předchozího kolaudačního rozhodnutí?

Parcely v katastrálním území Praha Zbraslav jsou dle územního plánu označené jako území ZVO. Ale budovy na ulici Spojářů jsou v katastru nemovitostí vedeny jako bytové domy. S tímto dotazem ohledně nesouladu jsem se obrátila na tři orgány a očekávala upřesňující informaci, že by mohlo od roku 1999 dojít k nějaké nápravě. Předpokládala jsem vzhledem ke komplexnosti ÚP, že přinejmenším Městské části a stavební úřady spolu s každým novým územním plánem provádějí revize a případné rozpory mezi územním plánem a skutečností řeší. Tady ale nikdo ani za 25 let dle sdělených skutečností žádný podnět k uvedení do souladu nepodal.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, oddělení součinnosti a informací o území mi sdělil následující:

Je zřejmé, že výše uvedená plocha s rozdílným způsobem využití neumožňuje bydlení. Je však nutné konstatovat, že nám není známo, v jakém období byly předmětné objekty povoleny. Stávající územní plán prochází neustálým vývojem a je měněn na základě mnohých průběžných změn různého rozsahu. Nelze tedy přesně konstatovat, zda byly objekty v době povolení povoleny v rozporu s územně plánovací dokumentací či nikoliv.

Rovněž nedisponujeme platným kolaudačním rozhodnutím k jednotlivým objektům, a tedy nelze přesně stanovit, jak jsou objekty kolaudovány. Uvedené informace v katastru nemovitostí nemusejí vždy zcela reflektovat skutečný kolaudovaný stav.

Uvádíme, že v období od 1.1.2018 do současnosti, kdy jsme byli dotčeným orgánem územního plánování, jsme nevydávali žádné závazné stanovisko ani jiné vyjádření k výše uvedeným objektům. současně uvádíme, že v předmětné lokalitě aktuálně neprobíhá žádná individuální změna územního plánu, která by změnila plochu s rozdílným způsobem využití, ani nebyl podán podnět na tuto změnu. Doporučujeme se v této věci obrátit na příslušný stavební úřad.

Stavební úřad - Městská část Praha 16, úřad městské části, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, úsek výstavby sdělil následující:

K tomu stavební úřad uvádí:

Zpracovatelem platného územního plánu (i nového, který se připravuje) byl Útvar rozvoje hl.m.Prahy, dnes Institut plánování a rozvoje hl.m.Prahy. Stavební úřad nemá informace na základě jakých faktů (i ohledně různého rozdělení území) se zpracovával platný územní plán.

Institut plánování a rozvoje hlavního města sdělil následující:

Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“) byl schválen v roce 1999 s účinností od 1. 1. 2000. Dle Vaší žádosti byla změna v užívání v objektech č. p. 1252, 1253, 1254 povolena dne 4. 2. 1994 a u objektu č. p. 1255 dne 22. 6. 1994. Z tohoto vyplývá, že povolení bylo vydáno před platností ÚP.

Územní plán je závaznou územně plánovací dokumentací pro záměry povolované podle stavebního zákona, které s ním musí být v souladu. ÚP neurčuje využití záměrů vzniklých před platností ÚP (nelze uplatňovat retrospektivně).

ÚP dokonce připouští rekonstrukce a úpravy těchto staveb při jejich zachování, a to v souladu s částí 3c) odst. 4, podle kterého: „U stávajících staveb, kolaudovaných ke dni nabytí účinnosti územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, tj. 1. 1. 2000, jejichž využití neodpovídá využití stanovenému pro plochu, ve které jsou umístěny, mohou být prováděny stavební úpravy, pokud nedojde ke zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby, ani ke změně využití, a u inženýrských sítí technické infrastruktury k vychýlení od stávající trasy.“ Vzhledem k tomu, že u předmětných objektů změna užívání předcházela schválení ÚP, není zde žádný rozpor mezi ÚP a kolaudačním rozhodnutím.

Odpověď:

Žadatelka byla upozorněna, že podle InfZ se nelze domáhat poskytování právního, či jiného odborného poradenství od povinných subjektů, přičemž její žádost směřuje právě k získání takového poradenství a proto se již z podstaty InfZ nemůže jednat o žádost, která by podléhala režimu tohoto zákona.

Ministerstvo proto na dotaz odpovídá pouze v obecné rovině, jelikož není příslušné k prvoinstančnímu výkladu územních plánů ani k zasahování do postupů vykonávaných podle stavebního zákona příslušnými orgány územního plánování a stavebními úřady na krajské a obecní úrovni, vyjma zákonem stanovených případů.

Účelem územního plánu není zobrazovat stávající stav území, nýbrž jeho stav „cílový“, ke kterému má území směřovat. Je zcela běžné, že územní plány definují využití území odlišně od jeho stávajícího využití, pokud je cílem v dané ploše změnit stávající využití. Zároveň je také zcela běžné, že požadované využití území podle územního plánu odpovídá využití současnému, pokud se jedná o tzv. stabilizované území, ve kterém je cílem zachovat jeho dosavadní využití.

Podle § 16 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, je povinností obce soustavně sledovat uplatňování jí vydané územně plánovací dokumentace (zde územního plánu) a vyhodnocovat ji podle stavebního zákona (např. nejpozději každé 4 roky zpracovat zprávu o uplatňování).

Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí obec změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Paralelně s případnými změnami z vlastního podnětu obce mohou probíhat též změny z podnětu dalších aktérů vyjmenovaných v § 109 odst. 1 stavebního zákona.

Zásadní revize navrhovaného využití pozemků se předpokládá v připravovaném územním plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitním plánu, proto se doporučuje do návrhu této územně plánovací dokumentace nahlédnout. Návrh tohoto územního plánu bylo možno připomínkovat, aktuálně však není možnost podat k návrhu připomínku.

Pokud je žadatelka občankou obce (v tomto případě Prahy) nebo osobou, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce (zde Prahy), má, podle již citovaného § 109 odst. 1 stavebního zákona, právo podat podnět na změnu územního plánu (aktuálně platného, tedy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy), např. z plochy ZVO – ostatní na plochu OB – čistě obytnou či plochu SV – všeobecně smíšenou.

S ohledem na to, že aktuálně platný územní plán má být v dohledné době nahrazen výše zmíněným Metropolitním plánem, a s ohledem na citované stanovisko IPR 03178/2025 odkazující na část 3c) odst. 4 aktuálně platného územního plánu, žadatelce bylo doporučeno zvážení efektivity podání takového podnětu.