

KLP 2/ 2022

Obec X se nachází ve správním obvodu obecního úřadu obce s rozšířenou působností Y v kraji Z. Její obecní úřad vykonává působnosti obecného stavebního úřadu.

Obec A má platný a účinný územní plán, který byl jednou změněn Změnou č. 1. Tato změna byla vydána formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 1.9.2021. Změnou byla vymezena zastavitelná plocha ZZ o výměře 2 ha, určená k výstavbě administrativního souboru. Plocha ZZ sousedí s pozemkem a rodinným domem, které jsou ve vlastnictví pana A. Plocha ZZ však nemá s nemovitostmi pana A společnou hranici. Mezi plochou ZZ a pozemkem pana A se nachází pozemek s místní komunikací „Pražská“.

Pan A v roce 2021 v řízení o vydání Změny č. 1 územního plánu uplatnil včas a řádně námitky proti návrhu na vymezení zastavitelné plochy ZZ. V námitkách namítl, že nová zastavitelná plocha administrativního souboru nepřiměřeně omezí kvalitu prostředí a jeho vlastnické právo k nemovitostem užívaným k bydlení jeho a jeho rodiny. Zastupitelstvo obce A však při schválení návrhu Změny č. 1 jeho námitky zamítlo.

Vlastníkem všech pozemků v zastavitelné ploše ZZ je společnost B, s.r.o.

Společnost B., s.r.o. plánuje na ploše ZZ postavit soubor budov určených pro obchod. Soubor sestává ze tří čtyřpodlažních budov o celkové výměře zastavěné plochy 3 000 m². Se záměrem seznámila starostu obce X a představila ho na veřejném setkání v lednu 2022 v místním kině pod názvem nákupní středisko „Pohoda“. Záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí.

Při přípravě podkladů se podařilo společnosti B, s.r.o. opatřit potřebná souhlasná stanoviska vlastníků a provozovatelů veřejné infrastruktury i souhlasná závazná stanoviska a souhlasná vyjádření dotčených orgánů s výjimkou závazného stanoviska orgánu územního plánování. Orgán územního plánování, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností Y, vydal dne 26.1.2022 k záměru nesouhlasné závazné stanovisko s odůvodněním, že záměr je z hlediska souladu s územním plánem nepřípustný.

Jednatel společnosti B, s.r.o. se rozhodl, že se pokusí záměr prosadit a dosáhnout zrušení nesouhlasného závazného stanoviska soudní cestou.

Dne 10.2.2022 podal za společnost B, s.r.o. k příslušnému krajskému soudu žalobu proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování a domáhal se jeho zrušení z důvodu tvrzeného rozporu s územním plánem. V žalobě tvrdil, že závazné stanovisko orgánu územního plánování je z materiálního hlediska rozhodnutím správního orgánu a že žaloba je přípustná, neboť závazné stanovisko není rozhodnutím podle správního řádu, a proto nejde dosáhnout jeho nápravy cestou opravného prostředku.

Téhož dne podal za společnost B, s.r.o. u obecního úřadu obce X společné oznámení záměru za účelem vydání společného souhlasu - územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. Oznámení doložil všemi stanovisky a závaznými stanovisky, které k záměru opatřil, a znaleckým posudkem, v němž znalec podrobně argumentoval ve prospěch souladu záměru s územním plánem.

O oznámení záměru se dozvěděl pan A. Dne 17.2.2022 podal k obecnímu úřadu obce A podání označené jako „příhláška do správního řízení“ a domáhal se toho, aby obecní úřad vydal usnesení o tom, že je účastníkem správního řízení o vydání společného souhlasu „se všemi procesními právy z toho vyplývajícími“.

Téhož dne večer se v hospodě radil se svým kamarádem, zda by mohl „soudně napadnout“ Změnu č. 1 územního plánu. Kamarád mu řekl, že ne, protože lhůta k podání žaloby je jen dva měsíce a bohužel už uplynula. Ale že by prý mohl krajský úřad Změnu č. 1 zrušit, popřípadě změnit.

Otázky:

1. Čím je územní plán z hlediska forem správních činností? Jakým procesním prostředkem se lze bránit proti platnému a účinnému územnímu plánu?
2. Měl pravdu kamarád pana A, když panu A řekl, že lhůta k podání žaloby k napadení Změny č. 1 územního plánu již uplynula?
3. Měl pravdu kamarád pana A, když panu A řekl, že by mohl krajský úřad Změnu č. 1 zrušit, popřípadě změnit?
4. Jaký je rozdíl mezi vyjádřením a závazným stanoviskem dotčeného orgánu?
5. Měla společnost B, s.r.o. pravdu, když v žalobě tvrdila, že nejde dosáhnout nápravy závazného stanoviska orgánu územního plánování cestou opravného prostředku?
6. Jak by měl rozhodnout krajský soud o žalobě společnosti B, s.r.o. proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování?
7. Mohl se pan A domáhat v souladu se zákonem vydání usnesení o tom, že je účastníkem správního řízení o vydání společného souhlasu?

Řešení:

Ad 1. Jedná se o opatření obecné povahy (§ 43 odst. 4 StavZ). Bránit se lze návrhem na zrušení opatření obecné povahy (§ 101a SŘS).

Ad 2: Neměl. Podle § 101b odst. 1 SŘS je lhůta k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy (jeho části) 1 rok od nabytí jeho účinnosti.

Ad 3: Mohl zrušit v přezkumném řízení (§ 97 odst. 3 a § 174 odst. 2 SŘ, § 192 odst. 2 StavZ). Nemohl změnit (§ 192 odst. 3 SŘ). *U odpovědi na první podotázku je podstatný argument o zrušení v přezkumném řízení a citace § 174 odst. 2 SŘ.*

Ad 4: Vyjádření – může se odchýlit od podmínek, pokud to odůvodní; závazné stanovisko – je závazné pro výrokovou část rozhodnutí (§ 149 SŘ).

Ad 5: Neměla. Obsah závazného stanoviska lze napadnout odvoláním proti rozhodnutí podle § 149 odst. 7 SŘ.

Ad 6: Měl by ji odmítnout podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojitosti s § 70 písm. a) SŘS, neboť nejde o rozhodnutí.

Ad 7: Nemohl. Podle § 96a odst. 3 a § 96 odst. 4 StavZ postup vydání společného souhlasu není správním řízením.