



Váš dopis ze dne

21. 7. 2014

Číslo jednací

25928/ 2014 – 81/1

Vyřizuje

Mgr. Pavel Machala

Linka

2352

Datum

27. 10. 2014

Ing. Petra Reichová  
vedoucí oddělení územního plánování  
Magistrát města Zlína  
Náměstí míru 12  
761 40 Zlín

**Věc:** Vyjádření k problematice stanoveného hlavního využití v územním plánu

Ministerstvo pro místní rozvoj obdrželo Váš dopis ze dne 21. 7. 2014, ve kterém žádáte o vyjádření k problematice stanovení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu, konkrétně k problematice vztahu hlavního využití a přípustného využití plochy. Z Vaší žádosti vyplývá, že na stránkách Krajského úřadu Zlínského kraje je zveřejněn zápis z porady stavebních úřadů konané 12. – 13. 6. 2014, ve kterém je zodpovězen krajským úřadem, odborem stavebním a územního plánování následující dotaz s odpovědí:

*„Je povinností SÚ posuzovat, zda záměr, který dle územního plánu lze zahrnout do přípustných využití, překračuje procentuálně (nad 50 %) v dané ploše hlavní využití? Např. hlavní využití bydlení, přípustné využití související občanské vybavení. Záměrem stavebníka je umístit prodejnu potravin, daná plocha je však již z 60 % zastavěna objekty obdobného typu (kadeřnictví, ordinace). Znamená to, že další objekty souvisejícího občanského vybavení nelze povolit? Platí, že hlavní využití musí být více jak 50 %? Jak by se posuzovaly vícepodlažní objekty s různou náplní v jednotlivých podlažích? Odpověď: Předložený záměr není třeba takto posuzovat. V relaci hlavního a přípustného využití není procentuální část podstatná. Hlavní využití a přípustné využití je v souladu s územním plánem.“*

Z Vaší žádosti dále vyplývá, že se s výše uvedenou odpovědí jako pořizovatel územně plánovací dokumentace neztotožňujete a uvádíte důvody Vašeho nesouhlasu.

Na Váš dopis jsme reagovali dopisem ze dne 4. 9. 2014 č. j. 25928/ 2014 – 81, ve kterém jsme uvedli, že předmětná problematika bude vzhledem k nedostatečné podrobnosti a nejednoznačnosti právní úpravy diskutována v rámci Poradního sboru pro aplikaci stavebního práva. V návaznosti na avizované jednání poradního sboru a vzhledem k závěrům z tohoto jednání Vám sdělujeme následující:



Územní plán podle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví mj. základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepci), vymezení plochy s rozdílným způsobem využití a stanoví podmínky pro jejich využití. Podle přílohy č. 7 bodu I. 1. písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), textová část územního plánu obsahuje mj. „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití území těchto ploch“. Předpisy nejsou stanovena žádná kritéria, jak posuzovat „převažující účel využití“. Stavební zákon ani prováděcí vyhláška neuvádějí, že by pro stanovené hlavní využití byla rezervována nadpoloviční výměra plochy, pro kterou bylo stanoveno hlavní využití, resp. že by přípustné využití nemohlo procentuálně (nad 50 %) překročit v dané ploše hlavní využití. Neexistuje nástroj jak hodnotit, zda konkrétní účel využití v dané ploše převažuje. Územní plán přitom musí poskytovat jednoznačné vodítko pro stavební úřady při rozhodování o změnách v území a být srozumitelný a předvídatelný i pro adresáty veřejné správy.

Plochy pro konkrétní účel se vymezují zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných funkcí. Stavební úřad při rozhodování o změnách v území musí dbát na zajištění podmínek pro realizaci hlavní funkce, přípustné využití je třeba v územním plánu nastavit tak, aby nerušilo hlavní využití. Výraz „převažující“ je třeba chápat tak, že vůči tomuto účelu vztahujeme přípustné funkce a ve vztahu k němu posuzujeme záměry na provedení změn v území. Doplnkové funkce (vyjádřené zpravidla v přípustném využití) slouží pro naplnění funkce hlavní. Pokud je ve výše uvedeném příkladu v územním plánu vymezena plocha s hlavní funkcí bydlení, musí stavební úřad v územním řízení posoudit, zda související občanské vybavení (přípustné využití) – např. stavby pro obchodní prodej slouží funkci hlavní, tj. zda v konkrétním případě slouží k naplňování potřeb místních obyvatel a ne pro širší spádové území krajského města apod.

Při posuzování přípustnosti záměru na změnu v území je třeba vycházet z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a v ní z konkrétního ustanovení pro plochu s rozdílným využitím. Ve výše uvedeném případě (hlavní využití bydlení, přípustné využití související občanské vybavení) tedy z ustanovení § 4 této vyhlášky. Podle odstavce 1 zmíněného ustanovení se plochy bydlení „obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“. V odstavci 2 je potom uvedeno, jaké další funkce (pozemky staveb a zařízení) jsou v plochách bydlení přípustné, a to za předpokladu, že „nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše“. Ve Vámi uváděném případě tedy musí být zajištěny podmínky pro bydlení odpovídající kritériím posledně citovaného ustanovení vyhlášky.

Lze uzavřít, že pokud je v územním plánu nějaká funkce označena jako přípustná (je v souladu se stanoveným přípustným využitím dané plochy), nelze žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítnout pouze z toho důvodu, že by umístěním přípustného záměru v území klesla plocha využitelná pro stanovené hlavní využití pod 50 % výměry vymezené

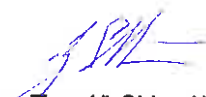


**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

plochy. Přípustné využití území by mělo být v územním plánu stanoveno tak, aby v případě realizace přípustných záměrů byly zajištěny podmínky pro realizaci hlavního využití. V daném případě lze tedy v předmětné ploše umístit stavby občanského vybavení, pokud budou v této ploše i nadále zajištěny podmínky pro bydlení v souladu s § 4 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Splnění této podmínky je třeba posoudit individuálně a úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů pro vydání rozhodnutí a při výkladu právních předpisů, se uvedou v odůvodnění správního rozhodnutí.

Závěrem se Vám omlouváme za opožděné odeslání odpovědi na Váš dotaz, které bylo způsobeno zejména zohledněním závěrů z jednání Poradního sboru pro aplikaci stavebního práva.

S pozdravem

  
**Ing. Tomáš Sklenář**  
ředitel odboru územního plánování

Na vědomí:

Krajský úřad Zlínského kraje  
odbor stavební a územní plánování  
třída Tomáše Bati 21  
761 90 Zlín

(s přílohou)