

3. 8. 2021

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Územní plán, regulační plán a výstavba v městské památkové zóně

V článku uveřejněném na www.epravo.cz[1] jsem upozorňovala budoucí vlastníky nemovitých věcí (dále jen „nemovitost“) mj. na to, že je nezbytné, aby se seznámili s územně plánovací dokumentací (územní plán, regulační plán...) a navštívili i příslušný stavební úřad za účelem zjištění podrobnějších informací, a to nejen v souvislosti s nabývanou nemovitostí, ale i s jejím okolím.

Nyní jsem se v praxi setkala s případem, kdy fyzická osoba nabyla do svého vlastnictví nemovitost, která se původně nacházela v klidné lokalitě bezprostředně navazující na městskou památkovou zónu.

Jaké však bylo překvapení nového vlastníka nemovitosti, když byla naproti v ulici, v městské památkové zóně (dále jen „MPZ“), na místě bývalých historických budov a při zdi zámecké zahrady zahájena výstavba několik pětipodlažních domů.

Vlastník nemovitosti si z veřejně dostupných údajů ověřil, že v roce 2016 byl vydán regulační plán MPZ, kde byla, na základě stanoviska památkového odboru, jednoznačně stanovena podlažnost nových staveb pouze na hladinu 2np+p; tři nadzemní podlaží.

Posléze zjistil, že v roce 2019 bylo vydáno závazné stanovisko k projektové dokumentaci pro stavební povolení, která v dané lokalitě předpokládá řešení dvou dalších nových objektů o třech nadzemních podlažích a čtvrtém ustoupeném podlaží. Jelikož úřad dle dostupných údajů neobdržel písemné vyjádření ve lhůtě stanovené zákonem o státní památkové péči, vydal závazné stanovisko bez tohoto písemného vyjádření. Následně bylo vydáno stavební povolení na výstavbu dvou nových pětipodlažních bytových domů v MPZ.

Výstavba několika bytových domů byla postupně zahájena a v poklidné lokalitě došlo ke značnému nárůstu dopravy se všemi negativními důsledky, a to zejm. obtěžováním hlukem a prachem. Nevyhnutelně muselo dojít také k obtěžování pohledy z balkonů a teras nově vybudovaných bytů.

Vlastník zjistil, že v regulačním plánu MPZ z roku 2016, v části odůvodnění - textová část, je uvedeno následující:

„Projekt zahrnuje částečnou rekonstrukci původních dochovaných objektů a částečnou novou výstavbu především pro účely kvalitního bydlení. Na základě stanoviska dotčeného orgánu památkové péče je zde z důvodu exponované polohy při zdi zámecké zahrady s ovlivněním pohledů ze zahrady stanovena podlažnost nových staveb na hladinu 2np+p, což je o podlaží níže, než je sledovaný záměr investora. Pravomocná rozhodnutí o umístění nových staveb, vydaná před účinností RP MPZ ..., jakož i povolení a ohlášení na ně navazující a jejich podmínky, nejsou RP MPZ... dotčena a jsou vykonatelná.“

Vlastník nemovitosti tedy v tomtéž dokumentu pátral dál a zjistil:

„Obecně platí, že vydaná a pravomocná územní rozhodnutí se v územně plánovací dokumentaci (zásadách územního rozvoje, územních plánech a regulačních plánech) respektují. Mohou však existovat případy, kdy v době projednávání a vydávání územně plánovací dokumentace existují veřejné zájmy, které jsou v rozporu s již vydanými územními rozhodnutími (a nová územně plánovací

dokumentace tyto zájmy respektuje), případně vydaná územní rozhodnutí nejsou v souladu se sledovanou koncepcí připravované územně plánovací dokumentace. V těchto odůvodněných případech nemusí územně plánovací dokumentace respektovat vydaná a pravomocná územní rozhodnutí. **Platnost územních rozhodnutí a územních souhlasů tím není následně vydanou a účinnou územně plánovací dokumentací dotčena. Nejsou dotčena ani práva vyplývající z pravomocných územních rozhodnutí, tj. zejména právo na následné vydání stavebního povolení a na realizaci stavby.**

*Vydaná a účinná územně plánovací dokumentace je závazná pouze pro vydávání územních rozhodnutí a územních souhlasů, případně změn územních rozhodnutí a územních souhlasů v době účinnosti územně plánovací dokumentace ... **Stavební povolení lze vydat na základě platného a pravomocného územního rozhodnutí, bez ohledu na to, zda od doby vydání územního rozhodnutí nebo souhlasu došlo ke změně nebo vydání nové územně plánovací dokumentace.***

Ve výčtu případů nerespektování vydaných a pravomocných územních rozhodnutí regulačního plánu MPZ byl uveden i předmětný areál s následujícím komentářem:

„ ... a to na základě stanoviska dotčeného orgánu památkové péče (krajského úřadu) z 19. 1. 2016, ve kterém dotčený orgán nesouhlasí s návrhem výškové regulace 3np+p z důvodu bezprostředního sousedství se zámeckou zahradou a pohledového propojení s budovou zámku, největší stavební památkovou dominantou MPZ. Vytváření výškových a hmotových dominant v těsném sousedství této kulturní památky je nepřijatelné“

Vlastník nemovitosti tedy znovu pátral a zjistil, že již v roce 2011 bylo vydáno závazné stanovisko k architektonické studii, která předpokládala řešení celkem šesti objektů v dané lokalitě. Ve dvou případech mělo jít o zachování historických objektů v jejich základní hmotě a výrazu a v ostatních případech o objekty o třech nadzemních podlažích a čtvrtém ustoupeném podlaží. Tuto koncepci ve svém písemném vyjádření akceptoval příslušný památkový úřad. V roce 2012 pak následovala kladná závazná stanoviska k projektové dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení, a vydání územního rozhodnutí, které připustilo hmotové řešení staveb v celém prostoru, vč. umístění pětipodlažních bytových domů v původně klidné ulici navazující na MPZ.

Z dostupných údajů vyplývá, že o této kauze byly informovány jak nadřízený krajský úřad, tak příslušná ministerstva i veřejný ochránce práv.

V současné době jsou některé z budov již zkolaudovány a byty předány jejich vlastníkům; další bytové domy se nachází těsně před dokončením.

Nezodpovězenou otázkou zůstává, z jakého důvodu byla výstavba nejprve příslušným úřadem akceptována a následně úřad nesouhlasil s návrhem výškové regulace 3np+p (viz regulační plán MPZ) z důvodu bezprostředního sousedství se zámeckou zahradou a pohledového propojení s budovou zámku s tím, že vytváření výškových a hmotových dominant v těsném sousedství této kulturní památky považuje za nepřijatelné.

Mám za to, že výstavba výškových a hmotových dominant v městských památkových zónách, v těsném sousedství cenných nemovitých kulturních památek, je nepřijatelná, a to nejen v tomto konkrétním případě. Regulace výstavby však není jen otázkou státní správy při posuzování projektů v rámci správních řízení, ale i samosprávy, resp. zastupitelstva, již ve fázi projednávání územně plánovací dokumentace.

Mgr. Marcela Fadrná,
právnička

[1] K dispozici >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)