

Analýza – Povolení  
staveb v rozporu s  
územním plánem

## Rekapitulace Vašeho dotazu

Ve Vaší obci byl přijat územní plán, podle kterého musí být každá nová stavba připojena na vodovodní řad. Tento požadavek bude pravděpodobně důsledkem mimo jiné toho, že území je deklarováno jako zvláště chráněné prameniště. Máte však za to, že v současné době jsou stavby schvalovány příliš rychle s nedostatečným důrazem na soulad s tímto pravidlem, což vede mimo jiné k tomu, že jsou povolovány stavby bez napojení na vodovodní řad, u kterých je zásobování vodou zajištěno pomocí nových vrtů, což pak vede k tomu, že u původní zástavby vysychají studny. Váš dotaz je možné shrnout do dvou hlavních částí:

1. Kdo rozhoduje o povolení nové stavby a jak je možné postupovat, pokud byla stavba povolena v rozporu s územním plánem?
2. Je možné kvůli vyschlým studnám požadovat náhradu škod? Na kom a za jakých podmínek?

## Naše doporučení

1. Podat podnět k provedení přezkumného řízení ve vztahu ke schváleným stavbám.
2. Podat žádost o informace k vodoprávnímu úřadu ohledně provedených schválení a následně případně podnět k přezkumu.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 3 tohoto dokumentu.

## Užitečné odkazy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává shrnující právní manuály. Pro lepší pochopení problému a řešení Vašeho případu Vám doporučujeme k bližšímu pročtení následující manuály:

### **Kde a jak je upravena ochrana vod?**

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/ochrana-ovzdusi-a-vod/rada/kde-a-jak-je-upravena-ochrana-vod>

### **Územní řízení**

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/uzemni-rizeni>

### **Stavební řízení**

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/stavebni-rizeni>

### **Kompletní průvodce právem na informace**

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/pravo-na-informace/rada/kompletni-pruvodce-pravem-na-informace>

## Podrobný právní rozbor

1. K první části Vašeho dotazu je nejprve třeba upřesnit, jak probíhá stavební/územní řízení v rámci povolování nové stavby. Zastupitelstvo sice schvaluje územní plán (§ 54 stavebního zákona), o vydání povolení dle stavebního zákona (územní rozhodnutí, stavební povolení, atd.) již ovšem nerozhoduje. Obec má v tomto případě pouze postavení účastníka v rámci územního řízení, což zjednodušeně znamená, že k věci se vyjadřuje, ale nerozhoduje.

Povolení stavby tedy vydává, až na výjimky, příslušný **stavební úřad**. Územní plán je při tomto rozhodování závazný a stavbu, která je s ním v rozporu nelze povolit. Stavební úřad tak musí při rozhodování o povolení stavby, mimo jiné, **přezkoumat soulad návrhu s územním plánem** (§ 84 stavebního zákona) v rámci **územního či stavebního řízení**. Pokud je pro stavbu potřeba zajistit také odběr vody z podzemních vod (studna), bude potřeba **povolení či souhlas vodoprávního úřadu** vydávané v rámci **vodoprávního řízení**. Jedná se tedy o dvě samostatná správní řízení. Obecně ovšem platí, že stavební úřad nemůže stavbu povolit, aniž by měla vyřešeno zásobování vodou. Samostatnost rozhodování o povolení odběru vody tedy neznamená, že by se stavební úřad zásobování pitnou vodou nezabýval.

Pokud nejste účastníkem výše uvedených řízení, nemáte bohužel možnost využít řádných opravných prostředků (není např. možné podat odvolání). Můžete nicméně podat **podnět k přezkumu**.

Pokud tedy máte vážné podezření, že stavební úřad povoluje stavby v rozporu s územním plánem (povoluje stavby, které nejsou napojeny na vodovodní řad, ač to územní plán neumožňuje), máte možnost podat **podnět k provedení přezkumného řízení** (§ 94 stavebního zákona). Stejně tak můžete podat podnět k přezkumu povolení k odběru podzemních vod, máte-li podezření, že bylo vydáno, aniž by pro to byly splněny podmínky.

Možnost iniciovat přezkumné řízení je ovšem časově omezena. Přezkumné řízení může být zahájeno nejpozději do 1 roku od právní moci rozhodnutí (§ 96 stavebního zákona), z čehož vyplývá, že podnět musí být podán o něco dříve, tak aby bylo možné do 1 roku ode dne právní moci přezkumné řízení zahájit. Samotné rozhodnutí v přezkumném řízení pak „nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci.“ (§ 97 stavebního zákona). Důležité je také v návrhu výslovně požádat, abyste byla informována o způsobu vyřízení tohoto podnětu.

Aby Vaše návrhy na příslušné úřady měly úspěch, je potřeba se řádně seznámit se situací, vydanými rozhodnutími a zejména jejich odůvodněním. Toho je možné dosáhnout skrze žádosti o informace. Ve vztahu k vodoprávnímu úřadu doporučujeme využít možnosti podání **žádosti o informace** týkající se schválení odběru vody v posledních letech ve vaší obci – úřad má povinnost Vám poskytnout odpověď (ačkoli některé části rozhodnutí mohou být anonymizovány). Celým postupem podání tzv. „infožádosti“ Vás provede náš manuál [Kompletní průvodce právem na informace](#). Ze získaných informací by pak bylo možné vyhodnotit, na základě čeho ke schválení došlo, jelikož není důvod, aby byl vodoprávní úřad v těchto případech „bezmocný“.

V případě, že máte zájem se ve věci angažovat i více, můžete ve Vaší obci přemýšlet o **možnosti založení spolku**. Jako spolek totiž máte více možností, jak ovlivnit dění ve Vaší obci. Můžete se například nechat informovat o zahájených řízeních, které mohou mít vliv na vodní poměry, a být jejich účastníkem a tím i ovlivňovat jejich průběh. Více informací o účasti veřejnosti na řízeních vodoprávních úřadů naleznete v našem manuálu [Kde a jak je upravena ochrana vod?](#)

2. Co se týče náhrady škody, jedná se o komplexnější otázku, která by si již vyžádala hlubší analýzu. Jako hlavní bod považujeme to, zda by se dala prokázat příčinná souvislost mezi povolováním nových vrtů a vysychání studen. Informace, které jsou nám v současné době známé, bohužel nestačí k detailnějšímu rozboru takové situace. V případě, že by byla příčinná souvislost prokazatelná, doporučujeme vyhledat pomoc advokátní kanceláře.

Zpracováno ke dni 18. 1. 2019

Právní poradna Frank Bold radí v případech, kdy je dotčen veřejný zájem, a to zejména v otázkách životního prostředí, boje proti korupci a nezákonného postupu úředníků.

Podrobnější informace o tom, jak poradna funguje, si můžete přečíst [zde](#).

## Podpořte svým darem Poradnu

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#) nebo přímo dárcovský účet 2500212260/2010, variabilní symbol 1001. Děkujeme.

## Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte. Mohlo by Vás zajímat také:

### Územní plán – pojem a závaznost

dostupný z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/336-uzemni-plan-pojem-a-zavaznost>

### Zapojte se do povolování stavby nebo záměru

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/eia-a-ippc/rada/zapojte-se-do-povolovani-stavby-nebo-zameru>

### Černé stavby

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/cerne-stavby#druhy>

## Nabízíme Vám

Naším cílem je podporovat lidi, kteří se aktivně zajímají o dění kolem sebe – Občany 2.0. Nabízíme jim proto služby nad rámec bezplatného právního poradenství. Z Vašeho dotazu jsme nabyli dojmu, že právě Vy do kategorie Občan 2.0 patříte, neboť se aktivně zajímáte o dění ve svém okolí a informujete o něm ostatní občany.

[Staňte se proto i Vy Občanem 2.0](#) a připojte se tak ke stovkám Občanů 2.0 z celé České republiky, kteří se různým způsobem a podle svých možností zapojují do veřejného života.