

## Seminář č. 2

# Územní plánování a územní rozhodování. Změny účelového určení pozemků.

### Pokyny k zadání

- Zpracujte samostatně nebo ve dvojici řešení příkladů č. 1 a 2. Tyto pod svým jménem (každý sám za sebe) odevzdejte prostřednictvím odevzdávacího seminární skupiny, ve které jste zapsáni, nejpozději dne předcházejícího semináři, kterého se účastníte.
- Svě odpovědi stručně zdůvodněte (nekopírujte pouze příslušná ustanovení právních předpisů).
- Teoretické otázky slouží k lepší orientaci v daném tématu. Jejich zpracování není povinné. Schopnost odpovídajícím způsobem reagovat na tyto otázky je předpokladem pro řešení příkladů a aktivní účast na semináři.

### Teoretické otázky

- Zabývejte se právními mechanismy změn účelového určení pozemků. Zohledněte způsoby ochrany pozemků při změnách účelového určení pozemků.
- Zabývejte se postavením jednotlivých subjektů při změně účelového určení pozemků.
- Zabývejte se nástroji územního plánování a jejich vzájemnými vztahy.
- Zabývejte se postavením a vzájemnými vztahy subjektů, které se účastní procesu územního plánování.
- Zabývejte se institutem územního rozhodování po stránce hmotněprávní i procesněprávní.
- Zabývejte se institutem společného povolování dle stavebního zákona.
- Zabývejte se ochranou zájmů osob, jejichž práva k pozemkům mohou být v procesu územního plánování či rozhodování dotčena.

### Příklad č. 1: Právní mechanismy změn účelového určení pozemků

Pan Kutil vlastní zemědělský pozemek (trvalý travní porost) a lesní pozemek.

1. Popište mechanismus změny účelového určení pozemku, pokud bude chtít pan Kutil
  - i. zemědělský pozemek rozorát a využít pro pěstování kukuřice.
  - ii. zemědělský pozemek zalesnit.
  - iii. lesní pozemek využít pro stavbu rekreační chaty.
2. Jaký význam má pro zodpovězení otázky č. 1 údaj o výměře dotčeného pozemku?
3. Jak a kdy se promítne změna účelového určení pozemku v katastru nemovitostí?

Pan Kutil vlastní také pozemky v katastrálním území obce Ochoz u Brna, konkrétně p. č. 502 a 1663/26. Rád by jeden z pozemků využil ke stavbě rodinného domu.

4. Analyzujte předmětnou situaci s ohledem na realizovatelnost záměru. Využijte informace z [katastru nemovitostí](#) a z platného [územního plánu obce](#)<sup>1</sup>.

### Příklad č. 2: Územní plánování

Jihomoravský kraj schválil v roce 2016 [Zásady územního rozvoje](#) (dále jen ZÚR), ve kterých mj. zpřesnil plochy a koridory veřejné dopravní infrastruktury na území Jihomoravského kraje. Některé plochy a koridory jsou v ZÚR vymezeny pouze jako územní rezervy.

Některé dotčené obce se zněním ZÚR nesouhlasí. Naopak na základě schválených ZÚR začaly již některé dotčené obce připravovat změny svých územních plánů.

---

<sup>1</sup> <https://maps.cleerio.cz/ochoz-u-brna>

1. Seznamte se s dokumentem [Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje](#).
2. Kdo a v jaké formě schvaluje zásady územního rozvoje a územní plány?
3. Co je to [Politika územního rozvoje](#) a jaký je její význam v procesu územního plánování?
4. Jaké postavení mají obce v procesu pořizování zásad územního rozvoje? Jaké právní prostředky využily obce k obraně proti schváleným zásadám územního rozvoje a z jakých důvodů? Pokuste se zjistit, jak to dopadlo?
5. Charakterizujte institut územní rezervy. K čemu slouží [územní studie](#)?
6. Vymezte vzájemné postavení zásad územního rozvoje a územních plánů. Jak se řeší případný nesoulad „nových“ zásad územního rozvoje a „starých“ územních plánů? Mohou být v územních plánech řešeny i otázky nadmístního významu? Svoji odpověď zdůvodněte.

V obci Neznámá v Jihomoravském kraji probíhá projednávání návrhu územního plánu a je k němu řešena řada výhrad.

- Společnost Beton jako vlastník zemědělského pozemku, který byl ve "starém" územním plánu obce vymezen v rámci plochy "bydlení vesnického typu", požaduje, aby její pozemek nebyl zahrnut zpět do zemědělských ploch, neboť to zmaří záměr výstavby. Upozorňuje, že bude po obci v případě schválení změny požadovat „odškodnění“. Navíc požaduje vypuštění výškové regulace u uvedené plochy, neboť toto lze řešit až v rámci procesu územního rozhodování či při pořizování regulačního plánu.
  - Pan Karel nesouhlasí s vymezením územní rezervy pro koridor rychlostní silnice nadmístního významu, neboť zasahuje jeho pozemek a dojde tak k nepřijatelnému zásahu do jeho vlastnického práva.
  - Pan Bohatý, který hospodaří na základě pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou na zemědělských pozemcích na severu obce, nesouhlasí s vymezením koridoru pro přeložku silnice II. třídy ani s vymezením územní rezervy pro koridor rychlostní silnice nadmístního významu, neboť zasahuje i pozemky, které má propachtovány a na kterých tak hospodaření v budoucnu nebude možné.
  - Pan Luděk (vlastník pozemku s rodinným domem a zahradou) nesouhlasí, aby pozemek ve vzdálenosti cca 200 m od hranice s jeho pozemkem byl vymezen jako plocha výroba a skladování (původně zemědělská plocha), neboť tím dojde ke snížení pohody jeho bydlení.
  - Spolek "Čistá Neznámá" nesouhlasí s jakýmkoliv vymezením koridorů pro další dopravní infrastrukturu, neboť dojde k dalšímu nárůstu zatížení území hlukem a imisemi.
7. Vypořádejte se (i s odkazem na relevantní prameny) s postavením a výhradami výše uvedených osob v procesu pořizování územního plánu. Mimo jiné zodpovězte i tyto otázky:
- i. Vymezte pojem „plochy s rozdílným způsobem využití“.
  - ii. Může společnost Beton požadovat po obci „odškodnění“?
  - iii. Může územní rezervou dojít k nepřijatelnému zásahu do vlastnického práva pana Karla?
  - iv. Může být v územním plánu řešena výšková regulace zástavby?
8. Může některá z výše uvedených osob napadnout již schválený územní plán? Může se bránit proti schválenému územnímu plánu i osoba, která byla během řízení o vydání územního plánu pasivní? Své odpovědi zdůvodněte.



## Domácí úkol

Zjistěte, zda-li má obec, ve které žijete, územní plán, podle jaké právní úpravy byl vydán, jakou právní formou a jaký má pro vaši obec význam.



## Právní předpisy

- stavební zákon
- zákon o ochraně zemědělského půdního fondu
- zákon o lesích
- katastrální zákon
- soudní řád správní
- správní řád

## Další prameny

- [Politika územního rozvoje České republiky](#)
- [Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje](#)
- [Územní plány obcí na území JMK](#)

## Judikatura

- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, čj. 2 Ao 2/2007-73 (*právní prostředky ochrany práv v procesu pořizování územního plánu*)
- usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 3/2009-59 (*povaha Politiky územního rozvoje*)
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005-98 (*algoritmus přezkumu opatření obecné povahy*)
- usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120 (*aktivní legitimace k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy*)
- usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, čj. 4 Ao 2/2010 - 116 (*aktivní legitimace k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy ve vazbě na procesní pasivitu navrhovatele ve fázích přípravy opatření obecné povahy*)
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2016, čj. 4 As 88/2016-35 (*záležitosti nadmístního významu v územním plánu*)
- usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 3. 2016, čj. 4 As 217/2015-182 (*aktivní legitimace zástupce veřejnosti*)
- usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2016, čj. 5 As 194/2014-36 (*soudní a incidenční přezkum opatření obecné povahy*)
- NSS 7 Aos 2/2012 - 53 (*k problematice územní rezervy*)
- NSS 2 As 86/2010 – 76 (*postupy při rozhodování v území dle stavebního zákona*)
- III.ÚS 950/17, srov. NS 22 Cdo 4304/2015, NSS 2 Ao 4/2008 – 88, NS 25 Cdo 3444/2013 (*k náhradám za omezení vlastnického práva v souvislosti s územním plánováním*)
- rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, čj. 7 As 17/2013-25 (*k účastenství v územním řízení*)