

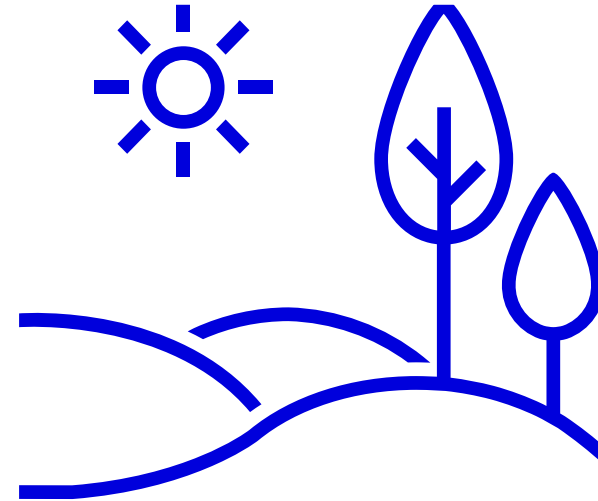
Dopady rekodifikace stavebního práva na pozemkové úpravy

Jakub Hanák

Obsah



Pozemkové úpravy
& územní plánování

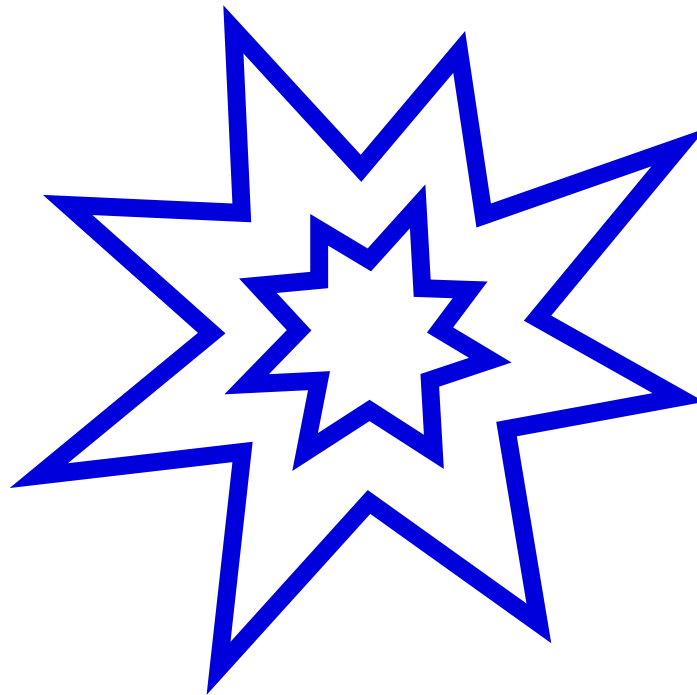


Pozemkové úpravy
& stavební řád

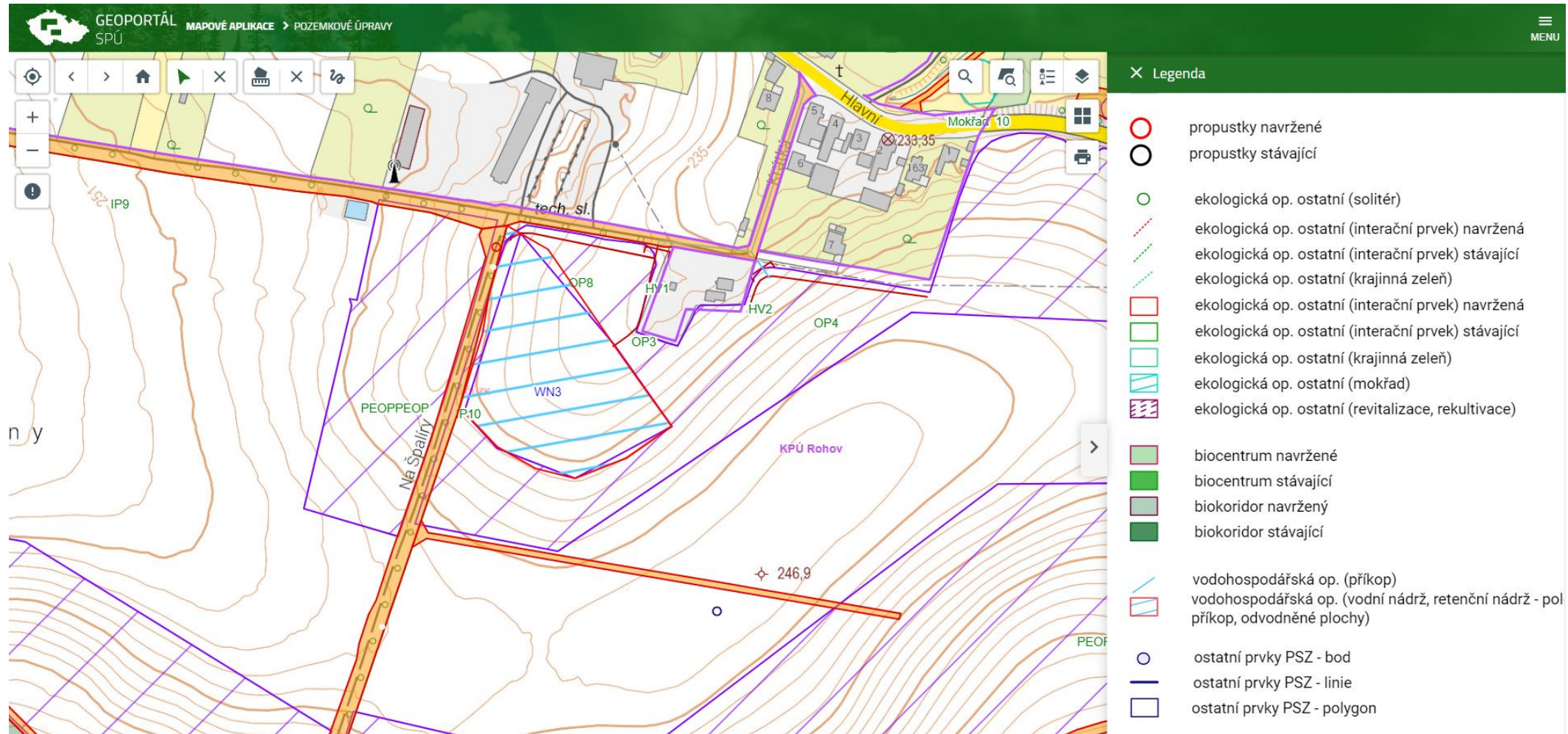
Rekodifikace stavebního práva

- zákon č. **283/2021** Sb., „**nový**“ **stavební zákon**: sloučení územního a stavebního řízení → povolení záměru
- zákon č. **284/2021** Sb., **tzv. změnový zákon**: změna § 12 odst. 3
- zákon č. **152/2023** Sb., **tzv. velká věcná novela**: změna § 9 odst. 15

Změny (!?)



Pozemkové úpravy = projekt, záměr apod.



Pozemkové úpravy & územní plánování

1993

- PÚ jsou závazným podkladem pro ÚPD

2002

- PÚ jsou závazným podkladem pro ÚP

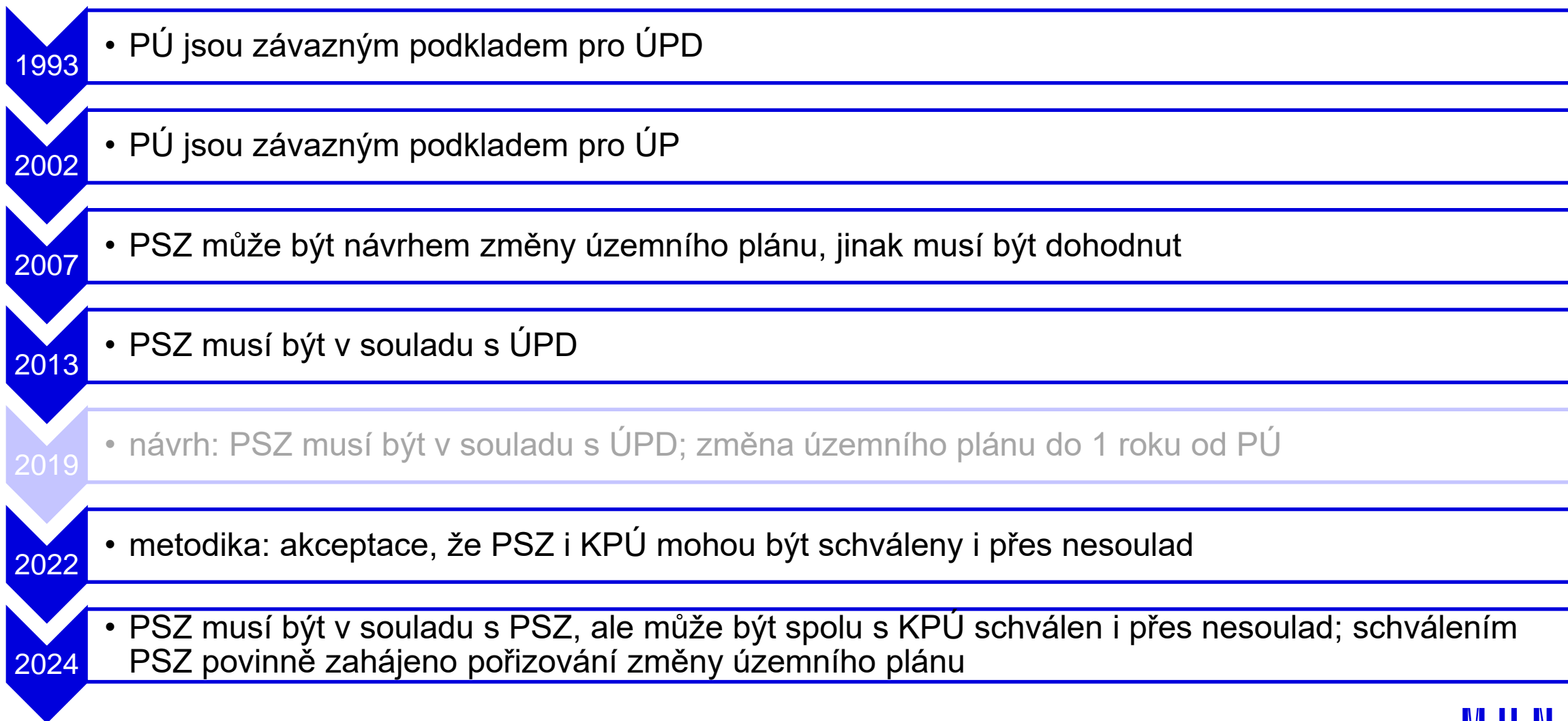
2007

- PÚ jsou nezbytným podkladem pro ÚP

2013

- PÚ jsou neopomenutelným podkladem pro ÚP

Pozemkové úpravy & územní plánování (2)



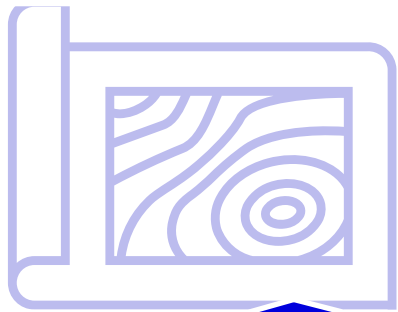
Vnitřní kontrola

- § 9 odst. 10: Pozemkový úřad předloží zpracovaný plán společných zařízení **dotčeným orgánům**, které vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Souhlasné stanovisko nahrazuje opatření (rozhodnutí, souhlas, povolení výjimky) podle zvláštních právních předpisů.
- již: Pozemkový úřad písemně vyrozumí o zahájení řízení též příslušný katastrální úřad, **orgán územního plánování**, stavební úřad, orgán ochrany ZPF, orgán ochrany přírody, vodohospodářský orgán a orgán státní správy lesů. ...Tyto orgány stanoví do 30 dnů po obdržení vyrozumění **podmínky** k ochraně zájmů podle zvláštních právních předpisů.

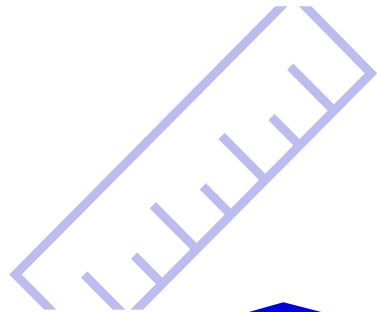
Současná právní úprava

- Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací.
- Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je **jeho schválení zároveň rozhodnutím o změně územního plánu** podle § 109 odst. 1 StZ přijímaným z vlastního podnětu. Obsahem změny je požadavek na uvedení plánu společných zařízení a územního plánu do souladu.
- Tento postup **není překážkou pro vydání rozhodnutí o pozemkových úpravách.**

Důvody problematických vztahů



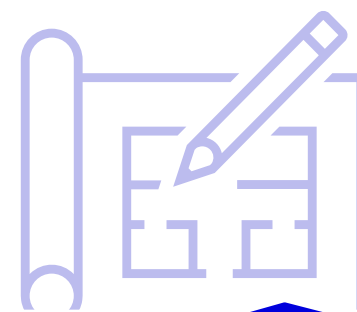
Stejné řešené území



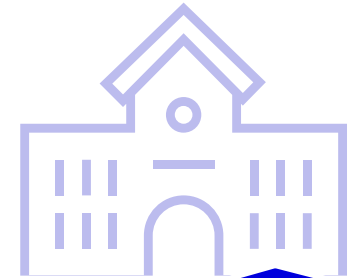
Jiné měřítko



Dlouhodobé procesy
a vývoj území



Koncepce vs. projekt
(záměr)

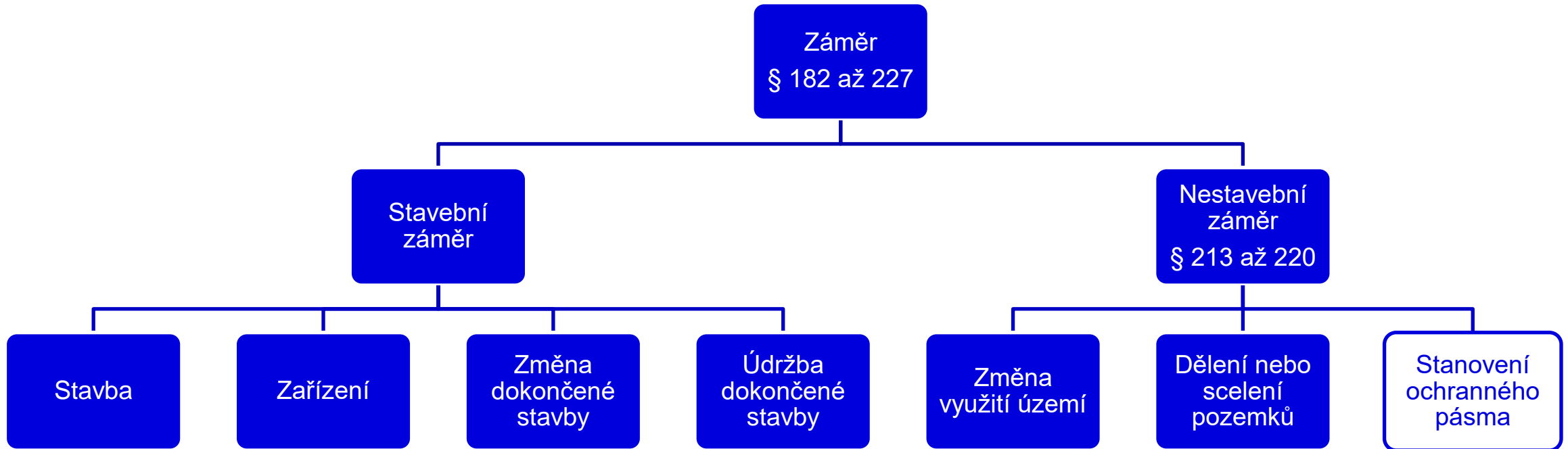


Ale: stejný schvalující
orgán

Důsledky pro změny v území

- Stavební úřad posuzuje, zda je záměr **v souladu mj. s**
 - **územně plánovací dokumentací**, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
 - cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, **nemá-li obec vydán územní plán**
 - proto nestačí v textu zákona č. 139/2002 Sb. jen územní plán

Povolování staveb a změn využití území



Volný režim

- § 171 StZ: Záměr vyžaduje povolení s výjimkou **drobných staveb** a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon.
- § 213 StZ: Povolení změny využití území nevyžaduje změna druhu pozemku nebo **způsobu využití pozemků** o výměře **do 300 m²**.

Schválený návrh pozemkových úprav

Zákon o pozemkových úpravách

- **Je-li to v souladu s územním plánem, pro změny druhů pozemků,** schválených dotčeným orgánem (§ 9 odst. 10), výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav upouští se od souhlasu s vynětím ze ZPF a **nevyžaduje se vydání rozhodnutí o povolení záměru.**

Stavební zákon

- § 213: Povolení změny využití území **vyžaduje změna druhu pozemku, nebo způsobu využití pozemku, pokud** podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami.
- § 216: Povolení **dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud** je dělení nebo scelování schváleno pozemkovými úpravami.

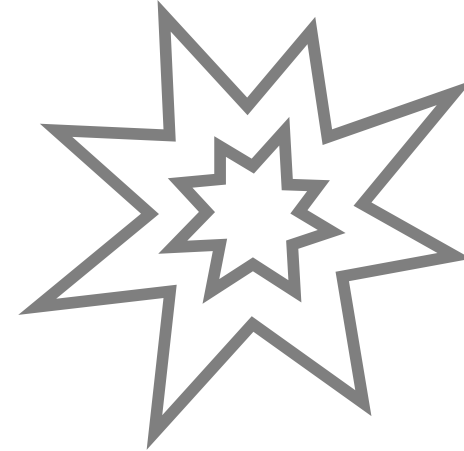
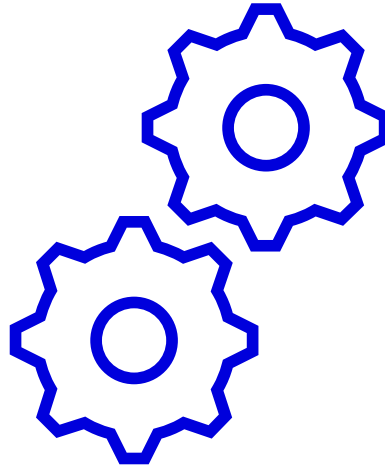
Historický výklad

- do 2007: se upouští od vydání územního rozhodnutí o **[1]** umístění stavby a od **[2]** rozhodnutí o využití území.
- do 2024: se upouští od souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu, vydání územního rozhodnutí **[1]** o umístění stavby, **[2]** rozhodnutí o změně využití území stavby a **[3]** od rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.
 - **[1]**: StZ s nahrazením schválenými pozemkovými úpravami nepočítá (!)
 - § 213 StZ: **[2]** Povolení změny využití území vyžadují změna druhu pozemku, nebo způsobu využití pozemku, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami,
 - § 216 StZ: **[3]** Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud je dělení nebo scelování schváleno pozemkovými úpravami.

Povolení záměru

- § 197 StZ Ve výrokové části povolení záměru stavební úřad
 - a) povolí záměr,
 - b) vymezí pozemky pro realizaci záměru, popřípadě stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a **stanoví podmínky pro jeho [1] umístění a [2] provedení**, a pokud je to třeba, i pro jeho užívání.
- **přechodné ustanovení § 330 odst. 6 StZ:** Pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby vydané v územním řízení ... se považují za rozhodnutí **v části věci v řízení o povolení záměru** podle tohoto zákona, pokud jimi byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona. → § 148 správního řádu

Závěry: realizace společných zařízení



- podmínkou je soulad schváleného návrhu s územně plánovací dokumentací
- je nahrazováno pouze rozhodnutí o povolení nestavebního záměru

MUNI
LAW

Děkuji za
pozornost!

 JUDr. Jakub Hanák, Ph.D. & Ph.D.

 jakub.hanak@mail.muni.cz

 549 49 5101

MASARYKOVA
UNIVERZITA
Právnická fakulta