

Územní plánování, účelová kategorizace, právní režim stavebních pozemků

z. 50/1976 Sb. – stavební zákon do 31.12. 2006

z. 183/2006 Sb. – stavební zákon (SZ) od 1. 1. 2007

z. 17/1992 Sb., o životním prostředí

z. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – EIA (SEA)

- posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví
- postup fyzických osob, právnických osob, správních úřadů a územních samosprávných celků (obcí a krajů) při tomto posuzování. Posuzování podléhá v tomto zákoně vymezené záměry a **koncepce**, jejichž provedení by mohlo závažně ovlivnit životní prostředí. Účelem posuzování vlivů na životní prostředí je získat objektivní odborný podklad pro vydání rozhodnutí, popř. opatření podle zvláštních předpisů a přispět tak k udržitelnému rozvoji společnosti.
Zákon o posuzování vlivů na ŽP (§§ 10a – 10j) stanoví s účinností od 1. 5. 2004 i posuzování vlivů koncepcí na ŽP, tzn. problematiku SEA. Bližší úprava se přitom vztahuje především k územně plánovací dokumentaci, resp. koncept jejího řešení.

z. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (z. o ochraně ZPF)

z. 344/1992 Sb., katastrální zákon (KZ)

vyhl. 190/1996 Sb. ke KZ

Územní plánování (ÚP) zajišťuje předpoklady pro TUR a stanoví účelné využití území + prostorové uspořádání (§18).

ÚP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Změnou v území se rozumí

- změna využití území
- změna prostorového uspořádání vč. umístování staveb a jejich změn

Územně plánovací informace – srov. § 139 SŘ + § 21 SZ – předběžné informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití (např. podmínky vydání regulačního plánu, územního souhlasu, provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu) – může požadovat každý.

Nástroje ÚP :

- **Územně analytické podklady (ÚAP)** — podklad pro politiku územního rozvoje (§ 26 a násl. SZ)
- **Územní studie** (navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, příp. úprav – např. veřejné infrastruktury, ÚSES, které by mohly významně ovlivnit území)
- **Politika územního rozvoje: strategická koncepce (SEA)**. Požadavky na konkretizaci úkolů ÚP v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Pořizuje: Ministerstvo, schvaluje vláda
- republikové priority ÚP pro TUR,
- oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území,
- plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury,
- součástí je i vyhodnocení vlivů na ŽP a na udržitelný rozvoj území (MŽP).

Podklady politiky územního rozvoje:

- ÚP podklady,

- dokumenty určené k podpoře regionálního rozvoje (srov. z. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, v platném znění),
 - podklady a dokumenty veřejné správy mající zásadní vliv na využívání území státu,
 - zprávy o stavu ŽP (srov. z. 123/1998 Sb., o právu na informace o ŽP, v platném znění),
 - mezinárodní závazky ČR k územnímu rozvoji.
- **Územně plánovací dokumentace (ÚPD)** – specifické postavení (§§ 22, 23 a § 36 a násl. SZ):
 - 1) zásady územního rozvoje
 - 2) územní plán
 - 3) regulační plán

Součástí ÚPD je vyhodnocování TUR

ÚPD pořizuje:

- Úřad ÚP pro svůj správní obvod (územní plány a regulační plány)

Krajský úřad pro území kraje (zásady územního rozvoje)

Veřejné projednání při pořizování ÚPD

nařizuje pořizovatel,

- stanoviska, námitky a připomínky se uplatňují písemně

Zmocněný zástupce veřejnosti

Zásady územního rozvoje – zásadní požadavky na uspořádání území kraje. Součástí je SEA (pokud MŽP ve stanovisku stanoví, že zásady mají negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a neexistuje alternativní řešení, lze návrh zásad přijmout jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a za kompenzačních opatřeních). Jedná se o **opatření obecné povahy podle SŘ**.

Krajský úřad návrh zásad předloží ministerstvu, které jej posoudí, schvaluje zastupitelstvo kraje.

Řízení o zásadách územního rozvoje: stanoviska, námitky, připomínky.

Územní plán

- stanoví základní koncepci prostorového uspořádání a rozvoje na úrovni obce,
- zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly ÚP v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje,
- je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu a pro rozhodování v území (zejména pro vydávání územního rozhodnutí).

Pořizuje obecní úřad obce s RP (úřad ÚP) v přenesené působnosti.

O pořízení rozhoduje zastupitelstvo obce na základě:

- vlastního podnětu,
- návrhu orgánu veřejné správy
- návrhu občana obce,

- návrhu FO nebo PO, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

Pořizuje se a zároveň vydává pro:

- celé území obce,
- území hl.m. Prahy,
- celé území vojenského újezdu.

Návrh ÚP posuzuje krajský úřad.

Schvaluje a vydává zastupitelstvo obce.

Regulační plán

- stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého ŽP. Vymezí veřejně prospěšné stavby a opatření. Nahrazuje v řešené ploše územní rozhodnutí (s výjimkou nezastavěného území).

Povolování staveb – územní řízení (posun o 1 řád)

Pojem **stavební pozemek** – dosud § 139b odst. 15 SZ – část území určena:

- regulačním plánem
- územním rozhodnutím k zastavění
- pozemek zastavěný hlavní stavbou

Nový stavební zákon – z. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu vymezuje **stavební pozemek** (srov. § 2 odst. 1 písm.b) jako **pozemek**, jeho část nebo soubor pozemků, **vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.**

Zastavěný stavební pozemek: pozemek evidovaný v KN jako stavební parcela + další pozemkové parcely (zpravidla pod společným oplocením) tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

X

Pro účely oceňování = stavební pozemek dle § 9z. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

Zastavěné území - § 2/ 1 d) + §§ 58 – 60 SZ

- území vymezené ÚP nebo postupem podle SZ. Pokud obec takto nemá vymezené zastavěné území, pak je to intravilán obce vyznačený v mapách evidence nemovitostí.

X

Nezastavitelný pozemek – pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný ÚP:

- pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání
- v intravilánu zemědělský pozemek anebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha (nezapočítávají se zahrady menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků)

Nezastavěné území – pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

V nezastavěném území lze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze ve veřejném zájmu (blíže specifikováno v 18/5 SZ).

Pozemek zastavěný hlavní stavbou

Stavba: § 2/3 SZ

Odlišnost občanskoprávního a stavebněprávního pojetí stavby!

Součásti a příslušenství – viz ust. §§ 119, 120/1 OZ (součást není samostatnou věcí, resp. samostatným předmětem OP vztahu)

Účelová kategorizace : 1) z. 344/192 Sb. (KZ), 2) z. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF (z. o ochraně ZPF) 3) SZ

Druhy pozemků: § 2 odst. 3 KZ + příloha k vyhl.č. 190/1996 Sb. – charakteristiky druhů pozemků, způsob využití

Pozemky zemědělské a nezemědělské - § 1 z. o ochraně ZPF

ZPF: základní přírodní bohatství naší země, jedna z hlavních složek ŽP

a) pozemky zemědělsky obhospodařované

- orná půda
- chmelnice
- vinice
- zahrady
- ovocné sady
- louky
- pastviny – srov. s ust. § 2/3 z. 344/1992 Sb. – rozdílná terminologie
= zemědělská půda

b) půda, která má být zem. obhospodařována, ale dočasně není
= půda dočasně neobdělaná

c) rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže

- nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby.
 - polní cesty
 - pozemky se zařízením pro polní závlahy
 - závlahové vodní nádrže
 - odvodňovací příkopy
 - hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou
 - ochranné terasy proti erozi apod.

V pochybnostech rozhoduje orgán ochrany ZPF (individuální správní akt).

Změny kultur pozemků

§ 2 zákona o ochraně ZPF

Základní situace:

1. Přeměna nezemědělské půdy na půdu zemědělskou na základě rozhodnutí vydaného v řízení o využití území na návrh vlastníka (nájemce) pozemku.
2. Změna louky nebo pastviny (trvalý travní porost) na ornou na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF .
3. Orgán ochrany ZPF je oprávněn uložit vlastníkovi, příp. nájemci, povinnost provést změnu kultury zemědělské (ne nezemědělské) – z hlediska ovlivnění ekologické funkce půdy, příp. i další složky ŽP. Vlastníkovi (nájemci) pozemku pak vzniká nárok na náhradu nákladů a ev. ztráty, které vzniknou dle takového rozhodnutí. Nárok vůči státu prostřednictvím orgánu ochrany ZPF (může být čerpáno ze SFŽP).

Ve smyslu § 2/2 h) z. 114/1992 je ochrana přírody a krajiny zajištěna m.j. i účastí na ochraně půdního fondu, zejména při pozemkových úpravách. Změny kultur a pozemkové úpravy jen se souhlasným stanoviskem OOP.

Vynětí pozemků z LPF dle z. 289/1995 Sb., o lesích

Změna využití území

- územním řízením dle § 77/1 b) SZ
- zjednodušeným územním řízením dle § 95 SZ
- územním souhlasem dle § 96 SZ

Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití (§ 80 SZ).

Jedná se m.j. i o změny druhu pozemku přesahující výměru 300 m² – zejména zřizování, rušení a úprava:

vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů

- pokud nejsou podmínky stanoveny pozemkovými úpravami (srov. z. 139/2002 Sb.) nebo jiným územním rozhodnutím.

Se souhlasem dotčeného úřadu může stavební úřad uzavřít s žadatelem **veřejnoprávní smlouvu o změně využití území** (srov. § 78/3 SZ ve spoj.s. §§ 161 – 168 SŘ) – správní orgán může uzavřít veřejnoprávní smlouvu s osobou, která by byla účastníkem podle § 27/1 SŘ, a to namísto vydání rozhodnutí. Podmínkou účinnosti je souhlas ostatních osob, které by byly účastníky podle § 27/2,3 SŘ.

Zjednodušené územní řízení

- záměr je v zastavitelné ploše nebo území
- nevyžaduje SEA

Územní souhlas

- změny druhů pozemku do 300 m².

Zápis do katastru nemovitostí (§ 10 KZ)