

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Kristýna Ouvínová

Právní režim pozemků pro výstavbu

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Karolina Žáková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 29. března 2018

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Kristýna Ouvínová

Ráda bych tímto poděkovala JUDr. Karolině Žákové, Ph.D. za její rady, cenné připomínky a rovněž za její čas, který mi při vypracování této práce věnovala. Zároveň bych ráda poděkovala paní Aleně Ježkové, DiS, vedoucí stavebního úřadu v Hodkovicích nad Mohelkou, za její ochotu a praktická doporučení při poskytování informací ohledně územního plánování v Libereckém kraji.

Obsah

ÚVOD	1
1. VÝCHODISKA PRÁVNÍ ÚPRAVY STAVEBNÍCH POZEMKŮ	4
1.1 PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY.....	4
1.2 ZÁKLADNÍ POJMY	9
1.2.1 Pozemek.....	9
1.2.2 Parcela	11
1.2.3 Stavební pozemek a stavební parcela.....	12
1.2.4 Plocha	13
1.2.5 Zastavěné území a zastavitelná plocha	14
1.3 PŘÍPADOVÁ STUDIE <i>OBCHODNÍ CENTRUM ROTONDA</i> : CHARAKTERISTIKA ZÁMĚRU	15
1.3.1 Dotčené pozemky	16
1.3.1.1 Aktuální režim dotčených pozemků	16
1.3.1.2 Požadovaný režim dotčených pozemků	18
1.3.2 Proces získávání informací o pozemcích	19
1.3.3 Postavení společnosti <i>INTERDEVELOPER s.r.o.</i>	21
2. PRÁVNÍ REŽIM POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU Z OBČANSKOPRÁVNÍHO HLEDISKA	24
2.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA OBČANSKOPRÁVNÍHO REŽIMU POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU	24
2.2 VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKŮM PRO VÝSTAVBU.....	26
2.2.1 Specifika pozemkového vlastnictví	27
2.2.2 Subjekt vlastnického práva k pozemkům pro výstavbu	29
2.2.3 Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům	31
2.3 VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ VÝZNAMNÁ PRO POZEMKY PRO VÝSTAVBU	33
2.3.1 Právo stavby	34
2.3.2 Služebnosti.....	36
2.3.3 Věcná břemena v předpisech veřejného práva.....	37
2.4 PŘÍPADOVÁ STUDIE <i>OBCHODNÍ CENTRUM ROTONDA</i> : OBČANSKOPRÁVNÍ REŽIM.....	39
3. VLIV KONCEPČNÍ FÁZE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA PRÁVNÍ REŽIM POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU	42
3.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA KONCEPČNÍ FÁZE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	42
3.2 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY	44
3.3 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR.....	46
3.4 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	48
3.5 ÚZEMNÍ PLÁN.....	51

3.6	PŘÍPADOVÁ STUDIE <i>OBCHODNÍ CENTRUM ROTONDA</i> : VLIV KONCEPČNÍ FÁZE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA DOTČENÉ POZEMKY.....	56
3.6.1	<i>Politika územního rozvoje ČR a její vliv v Libereckém kraji</i>	56
3.6.2	<i>Územně analytické podklady v Libereckém kraji</i>	57
3.6.3	<i>Zásady územního rozvoje Libereckého kraje</i>	59
3.6.4	<i>Územní plán města Hodkovic nad Mohelkou</i>	60
4.	VLIV REALIZAČNÍ FÁZE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA PRÁVNÍ REŽIM POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU	66
4.1	OBECNÁ CHARAKTERISTIKA REALIZAČNÍ FÁZE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	66
4.2	ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY A ŘÍZENÍ O NĚM	67
4.3	DALŠÍ REALIZAČNÍ NÁSTROJE VYUŽITELNÉ VE VÝSTAVBĚ	71
4.3.1	<i>Regulační plán</i>	72
4.3.2	<i>Územní souhlas</i>	73
4.3.3	<i>Veřejnoprávní smlouva</i>	75
4.3.4	<i>Zjednodušené územní řízení</i>	75
4.3.5	<i>Společné územní a stavební řízení</i>	76
4.4	PŘÍPADOVÁ STUDIE <i>OBCHODNÍ CENTRUM ROTONDA</i> : UMÍSTĚNÍ STAVBY SPOLEČNĚ S JEJÍM POVOLENÍM	79
	ZÁVĚR	86
	SEZNAM ZKRATEK	I
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ	II
	SEZNAM PŘÍLOH	XII
	PŘÍLOHA Č. 1	XIII
	PŘÍLOHA Č. 2	XV
	PŘÍLOHA Č. 3	XVI
	PŘÍLOHA Č. 4	XVII
	PŘÍLOHA Č. 5	XVIII
	PŘÍLOHA Č. 6	XIX
	PŘÍLOHA Č. 7	XX
	PŘÍLOHA Č. 8	XXI

ABSTRAKT	XXII
ABSTRACT	XXIII
KLÍČOVÁ SLOVA / KEY WORDS, NÁZEV PRÁCE V ANGLICKÉM JAZYCE	XXIV

Úvod

Pozemky vzhledem k jejich polyfunkčnosti jsou cennou složkou životního prostředí a hlavním zdrojem zemědělské výroby, slouží jako uložisko nerostného bohatství a rezervoár vodních zdrojů.¹ Vedle toho rovněž zastávají funkci ekonomickou a sociální při umísťování staveb. Právě provádění výstavby na pozemcích je jedním z nejžádanějších způsobů jejich využívání, ať už se jedná o výstavbu rodinných domů, realizaci veřejných staveb či developerských projektů. Výstavba na konkrétním pozemku je poměrně složitý proces, pro jehož uskutečnění musí být naplněny všechny soukromoprávní a veřejnoprávní požadavky.

Samotný pojem pozemek pro výstavbu není v českém právním řádu definován. Pro účely této práce jsou za pozemky pro výstavbu považovány ty pozemky, které naplňují veřejnoprávní a soukromoprávní požadavky pro umístění stavby. Není proto možné mezi pozemky pro výstavbu řadit pozemky, na kterých pouze investor umístění stavby zamýšlí, avšak z právního hlediska na nich stavbu umístit nelze. Proto považuji za vhodné zabývat se v této práci též soukromoprávními a veřejnoprávními procesy, během nichž se pozemek stává zákonným místem pro umístění stavby.

V minulosti již bylo téma pozemků pro výstavbu předmětem několika prací zaměřených na stavebně právní problematiku. Dále zmíněné důvody vysvětlují, proč bylo toto téma shledáno vhodným k novému zpracování a jaký jiný úhel pohledu bude v této práci použit, aby přiblížil často komplikovaně působící právní režimy předmětné problematiky. Prvním z důvodů pro výběr tohoto tématu byla jeho stálá aktuálnost spojená se zvyšujícím se zájmem o výstavbu, která je ztížena omezeným množstvím dostupných ploch a veřejnoprávními regulacemi. Druhým důvodem je nedávná novelizace relevantní právní úpravy provedená zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (stavební zákon). Posledním z důvodů pro výběr tohoto tématu je autorčin přístup k informacím o plánovaném projektu výstavby *Obchodního centra Rotonda* v Libereckém kraji, jež je použit pro

¹FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014, s. 23.

demonstrování konkrétních soukromoprávních a veřejnoprávních režimů spojených s pozemky.

Cílem této práce je popsat a analyzovat právní režim pozemků pro výstavbu ze soukromoprávního a veřejnoprávního hlediska a definovat provázanost jejich institutů. Dalším cílem je popsání problémů, které se při aplikaci stavebního zákona spojeného s výstavbou vyskytují, a to s důrazem na procesy spojené s případovou studií *Obchodní centrum Rotonda*. Vzhledem k novelizaci stavebního zákona bych rovněž v této práci upozornila na změny, které ovlivní územní plánování a proces umísťování a povolování staveb.

První kapitola diplomové práce uvádí vzhledem k široké právní úpravě této problematiky právní prameny, které jsou stěžejní pro právní režim pozemků pro výstavbu. Dále rozebírá vybrané pojmy týkající se pozemků pro výstavbu, jelikož s ohledem na velký počet právních předpisů je třeba některé termíny definovat a vysvětlit jejich vzájemný vztah. V závěrečné podkapitole je charakterizována případová studie *Obchodní centrum Rotonda*.

Druhá kapitola je věnována občanskoprávnímu režimu pozemků pro výstavbu. Na začátek je uvedena obecná charakteristika občanskoprávního režimu. Následující podkapitola je věnována samotnému právu vlastnickému, které je typickým soukromoprávním oprávněním pro umístění stavby. Třetí podkapitola rozebírá věcná práva k věcem cizím používaná k umístění samotné stavby nebo k úpravě dalších vztahů s ní souvisejících. Právě vlastnický vztah k pozemkům a konkrétní věcná práva jsou na závěr demonstrovány v podkapitole týkající se případové studie *Obchodní centrum Rotonda*.

Třetí kapitola je zaměřena na územní plánování. Po obecné charakteristice v úvodní podkapitole následuje charakteristika konkrétních územně plánovacích institutů, které jsou poté v poslední podkapitole rozebrány ve vztahu ke konkrétním pozemkům z případové studie.

Závěrečná kapitola této práce se věnuje realizační fázi územního plánování. V úvodní podkapitole je tato fáze obecně přiblížena. Druhá podkapitola je zaměřena na samotné územní rozhodnutí o umístění stavby a další realizační nástroje využitelné ve

výstavbě jsou charakterizovány v podkapitole třetí. Poslední podkapitola se v souvislosti s případovou studií věnuje potenciálním řešením pro umístění a povolení stavby na dotčených pozemcích, a to společnému řízení o umístění a povolení stavby a veřejnoprávní smlouvě.

V závěru práce jsou shrnuta základní zjištění týkající se právního režimu pozemků pro výstavbu a novelizovaná ustanovení stavebního zákona mající relevantní vliv na výstavbu. Zmíněny jsou rovněž poznatky vycházející z aplikace norem stavebního práva v praxi s ohledem na případovou studii *Obchodní centrum Rotonda*. Práce vychází z právního stavu ke dni 29. 3. 2018.

1. Východiska právní úpravy stavebních pozemků

Z obecného pohledu jsou pozemky částí zemského povrchu, které ve formě parcel tvoří území České republiky. Jak již bylo v úvodu zmíněno, pozemky jsou charakteristické svou polyfunkčností, která vyplývá z různorodosti území. Tato různorodost je korigována veřejnoprávními procesy vyplývajícími ze společenských potřeb a zájmů na ochraně životního prostředí.² Ani vztahy soukromoprávní však nemají v souvislosti s pozemky zanedbatelnou roli. Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky jako věci jsou předmětem vlastnického práva, váží se na ně i instituty soukromého práva, jejichž vznik a zánik závisí většinou na vůli vlastníka daného pozemku.

Z výše uvedeného vyplývá, že právní režim pozemků je režimem interdisciplinárním, ovlivněným normami veřejného i soukromého práva.³ V této kapitole proto budou představeny základní prameny týkající se stavebních pozemků a definovány nejčastěji používané pojmy. Závěrem bude charakterizován projekt výstavby *Obchodního centra Rotonda*, který je předmětem případové studie této práce.

1.1 Prameny právní úpravy

Právní úprava pozemkového práva a konkrétně pozemků určených k výstavbě se nachází v mnoha právních předpisech regulujících vztahy k pozemkům. Tyto vztahy ovlivňují ve velké míře zásahy moci veřejné, které vyplývají z převažující veřejnoprávní úpravy pozemkového práva. Na druhou stranu ale tato veřejnoprávní úprava nemůže upozadit důležité soukromoprávní instituty.⁴

Na úvod je vhodné uvést relevantní prameny na úrovni evropského, resp. nadnárodního práva, mezi něž patří směrnice transponované do právního řádu ČR, které slouží k ochraně životního prostředí během územního plánování, a to zejména

² PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 11-12.

³ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 11.

⁴ PEKÁREK, M. 2015, s. 16

Směrnice Rady 97/11/EC, novelizující Směrnici Rady ES 85/337/EEC, o posuzování vlivů určitých veřejných a soukromých projektů na životní prostředí, dále Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování některých plánů a programů na životní prostředí, Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, Směrnice Rady 79/409/EHS, o ochraně volně žijících ptáků, v evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech a závěrem i Směrnice 96/61/EHS, o integrované prevenci a omezování znečištění. Opomenuta nesmí být ani Aarhuská úmluva, která posílila princip účasti veřejnosti a přístupu k informacím mimo jiné též v oblasti územního plánování.⁵

Ústavní základ pozemkového práva se nachází v Listině základních práv a svobod (dále jen „LZPS“), konkrétně v čl. 11 LZPS upravujícím vlastnické právo, jehož předmětem mohou být právě pozemky. Článek 11 odst. 1 LZPS deklaruje všem vlastníkům stejný zákonný obsah a ochranu vlastnického práva. Na druhou stranu může být dle čl. 11 odst. 2 LZPS zvláštním zákonem vymezeno, že určité pozemky mohou vlastnit jen zákonem vymezené subjekty. Například pozemky, na nichž jsou silniční a železniční sítě a jejichž výstavbu a provozování stát zajišťuje, musí být ve vlastnictví státu.⁶ Dále odst. 3 tohoto článku upravuje tzv. vnitřní omezení. Tato omezení vyplývají ze samotné podstaty vlastnického práva a je pro ně charakteristická především obecná povaha, s níž je spojena rovnost vlastníků, pro něž platí vnitřní omezení ve stejné míře. Na základě obecné povahy vnitřního omezení jsou chráněny obecné zájmy, kterými se rozumí například práva sousedních vlastníků, ochrana životního prostředí nebo lidského zdraví. Další ochrana těchto obecných zájmů je pak prováděna konkrétními právními předpisy, jimiž jsou například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách nebo zákon č. 289/1995 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.⁷ Článek 11 LZPS rovněž stanoví podmínky vyvlastnění či nuceného omezení vlastnického práva k pozemkům, jež mohou být pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Závěrem článek 11 LZPS umožňuje ukládání

⁵ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 16-17.

⁶ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 62-63.

⁷ ŽÁKOVSKÁ, K. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 88-89.

daní a poplatků pouze na základě zákona. Ústavní základ ochrany půdy, která je složkou životního prostředí a cenným přírodním bohatstvím, lze nalézt v čl. 7, zákona č. 1/1993, Ústava České republiky, podle něhož „*stát dbá o šetrné využití přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství*“.⁸ Dále se k ochraně půdy vztahuje čl. 35 odst. 3 LZPS, dle něhož „*při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem*“.

Stěžejním předpisem práva soukromého je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), který upravuje instituty jako jsou vlastnictví, věcná práva k cizím věcem, užívací vztahy a další.⁹ Relevantní je také zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jenž, ačkoli byl nahrazen OZ, řídí se jím práva a povinnosti vzniklé před účinností NOZ.¹⁰

V oblasti veřejného práva jsou pozemkově-právní vztahy a rovněž také povaha stavebních pozemků upraveny normami práva správního, a to konkrétně předpisy práva pozemkového, stavebního, práva životního prostředí a v širším kontextu se na pozemky vztahují též předpisy práva daňového.¹¹

Z hlediska využívání pozemků je základním předpisem pozemkového práva již několikrát novelizovaný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „StavZ“). Jeho obsah lze rozdělit do tří vzájemně propojených okruhů, do nichž patří územní plánování (cíle, úkoly a nástroje územního plánování, orgány, vliv záměrů na životní prostředí, a další), otázky stavebního řádu (povolování, ohlašování a odstraňování staveb, jejich změny, stavební úřady, a další) a související otázky (evidence územně plánovací činnosti, účely vyvlastnění, a další).¹² Tento zákon byl naposledy novelizován zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování

⁸ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 13-15.

⁹ PEKÁREK, M. 2015, s. 22.

¹⁰ KINDL, M. *Právo nemovitostí*. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2015, s. 98.

¹¹ PEKÁREK, M. 2015, s. 463,464,469,471.

¹² PRŮCHA, P., KLIKOVÁ, A. *Veřejné stavební právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2014, s. 9-10.

a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb.“), který nabyl účinnosti k 1. 1. 2018 a současně s ním bylo novelizováno dalších čtyřicet čtyři souvisejících právních předpisů.¹³ V této práci je pracováno jak s předchozím zněním stavebního zákona, tak se zněním novelizovaným, přičemž na předchozí znění je vždy upozorněno.

Dalšími významnými prameny správního práva ve vztahu k pozemkovému právu jsou zákon č. 256/ 2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „katastrální zákon“ nebo „KZ“) společně s vyhláškou č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“ nebo „KV“), zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů a životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPV“). Tato zákonná úprava je doplněna mnoha prováděcími předpisy, o nichž bude pojednáno na příslušných částech této práce.¹⁴

Opomenuty nemohou být ani zákony, které upravují pozemky se zvláštním režimem. Pro tuto práci relevantní je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZoZPF“), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPK“), zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších

¹³ Často kladené otázky ke klíčovým agendám MMR. FAQ – Novela stavebního zákona. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2017. [cit. 8. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/FAQ-Novela-stavebniho-zakona>.

¹⁴ PRŮCHA, P., KLIKOVÁ, A. 2014, s. 10.

předpisů a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.¹⁵

Závěrem této podkapitoly považuji za vhodné uvést též podzákoné předpisy, které byly nebo mají být novelizovány za účelem uvedení do souladu s novelou stavebního zákona č. 255/2017 Sb. Stěžejní je především vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“) a vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 499/2006 Sb.“). Vyhláška č. 499/2006 Sb. jako jediná dne 1. 1. 2018 nabyla v novelizovaném znění účinnosti společně s novelou stavebního zákona č. 225/2017. Ve vztahu k této práci je stěžejní především úprava dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění a stavby¹⁶ a dokumentace pro vydání společného povolení¹⁷. Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti však v novelizovaném znění vyhlášky č. 13/2018 Sb. nabyla účinnosti až 29. 1. 2018. Neaktuální je stále vyhláška č. 503/2006 Sb., která by byla důležitým prováděcím předpisem v případě umístování a povolování stavby na pozemcích analyzovaných v případové studii *Obchodní centrum Rotonda*. Nově zavedené instituty novelou stavebního zákona č. 225/2017 se však nemohou řídit úpravou ve vyhlášce, jelikož tato vyhláška není v souladu se stavebním zákonem, který je nadřazeným předpisem. Podání podle nových institutů proto mají být činěna bez formuláře „s využitím obecné úpravy správního řádu o náležitostech podání (§ 37) a žádosti (§ 43) a úpravy náležitostí oznámení a žádostí podle stavebního zákona (§ 86 odst. 1 a 2, § 94c odst. 1, § 94l odst. 1 a odst. 2, § 94s odst. 1 a 2, § 96 odst. 3, § 96a odst. 2)“.¹⁸ Dále pro tyto

¹⁵ PEKÁREK, M. 2015, s. 463.

¹⁶ § 1a vyhlášky č. 499/2006 Sb.

¹⁷ § 1d vyhlášky č. 499/2006 Sb.

¹⁸ *Novelizace vyhlášky 503/2006 Sb. Formuláře podle vyhlášky 503/2006 Sb.* [online]. 10. 1. 2018, Ministerstvo pro místní rozvoj. [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova->

nové instituty a pro instituty, u nichž byly stanoveny nové přílohové části, zveřejnilo Ministerstvo pro místní rozvoj přílohové části, které mají být pomůckou pro stavebníky.¹⁹

1.2 Základní pojmy

S ohledem na téma práce a výše uvedené prameny práva je vhodné vymezit některé pojmy, které se v práci často vyskytují. Charakteristika pojmů pozemkového práva by byla nicméně velmi široká a pozornost bude věnována pouze následujícím pojmům spojeným s právním režimem pozemků pro výstavbu, a to pojmům plocha, pozemek, a parcela. Především pozemek a parcela jsou pojmy používané jak v občanském zákoníku, tak v předpisech práva veřejného, a je třeba je vždy vykládat v kontextu příslušného pramene práva.

1.2.1 Pozemek

Jak bylo uvedeno výše, objevuje se pojem pozemek v předpisech jak soukromého, tak veřejného práva. Z hlediska práva soukromého je vhodné na úvod zmínit široké pojetí věci, které je uvedeno v ustanovení § 489 OZ a do něhož pozemek spadá²⁰. Občanský zákoník dělí věci na hmotné a nehmotné, přičemž pozemek patří mezi věci hmotné, jelikož je ovladatelnou částí vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu²¹. Zároveň zařazuje pozemek mezi věci nemovitě²² a dále v ustanovení § 506 odst. 1 OZ stanoví, že: *„součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“*, čímž byla s účinností od roku 2014 zavedena superficiální zásada.

[politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-\(1\)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlasky-c-503-2006-Sb.](http://politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-(1)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlasky-c-503-2006-Sb.)

¹⁹ Tamtéž.

²⁰ „Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

²¹ § 496 odst. 1 OZ.

²² § 498 odst. 1 OZ.

Samotnou definici pozemku můžeme najít v ustanovení § 2 písm. a) KZ, podle něhož se pozemkem rozumí „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí“²³...“. Z definice vyplývá, že základními pojmovými znaky pozemku jsou část zemského povrchu a hranice. Pozemkem tedy bude vždy část zemského povrchu oddělená od zbytku zemského povrchu určitou hranicí.²⁴ Tato hranice (viz poznámka pod čarou č. 23) však byla v katastrálním zákoně novelou stavebního zákona č. 255/2017 Sb. rozšířena o další tři hranice, které vyplývají ze stavebního zákona, a to hranice daná společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, hranice daná veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí a hranice daná schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem.²⁵

V ustanovení § 3 odst. 2 vyjmenovává katastrální zákon základní druhy pozemků, které jsou podrobněji vymezeny v příloze č. 1 katastrální vyhlášky. Právní úprava rozeznává celkem deset druhů pozemků, jimiž jsou zemědělské pozemky, konkrétně: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, dále lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Zároveň v bodu 2 přílohy katastrální vyhlášky jsou kódy označeny různé způsoby využití pozemků. Druhy a způsoby využití pozemku se evidují podle § 10 odst. 1 písm. g) KV a měly by odpovídat aktuálnímu stavu. Změna druhu pozemku je ve většině případů podmíněna realizačními nástroji územního plánování, mezi něž patří územní souhlas, regulační plán, územní rozhodnutí o umístění stavby nebo o změně využití území, společné povolení a veřejnoprávní smlouva.

²³ Touto hranicí může být: územní jednotka nebo hranice katastrálního území, hranice vlastnická, hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, územní souhlas nebo hranice danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranice jiného práva podle § 19, hranice rozsahu zástavního práva, hranice rozsahu práva stavby, hranice druhů pozemků, popřípadě rozhraní způsobu využití pozemků.

²⁴ POTĚŠIL, L., ROZTOČIL, A., HRŮŠOVÁ, K., LACHMÁN, M.: *Stavební zákon - online komentář*. 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 3/2014, § 2. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpw62zrl42c443cl4zdambwl4ytqm27obtde>.

²⁵ Více viz BAREŠOVÁ, E. *Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně*. Bulletin advokacie 11/2017, s. 25. Dostupný také z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrg5pweyk7geyv6427gi2q&tocid=nrptembrg5pweyk7geyv6427gi2q>.

Územní rozhodnutí, společné povolení, regulační plán, územní souhlas a veřejnoprávní smlouva slouží i ke změně pozemku na stavební pozemek, kdy se stavebním pozemkem rozumí „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem*“²⁶. Nutno podotknout, že daná definice neobsahuje možnost vymezení stavebního pozemku stavebním souhlasem, případně veřejnoprávní smlouvou, což však lze dovodit výkladem.²⁷

Následně je v § 2 odst. 1 písm. c) StavZ definován zastavěný stavební pozemek, jímž je „*pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“, který se od (nezastavěného) stavebního pozemku liší tím, že je s ním v katastru nemovitostí zaevidována stavba²⁸.

Nezastavitelným pozemkem je „*pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to zprvce pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání; zadruhé v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha*“²⁹.

1.2.2 Parcela

Parcela je pojmem katastrálního zákona, používán je však i ve stavebním zákoně, především u definice zastavěného stavebního pozemku. Podle § 2 písm. b) KZ se parcelou rozumí pozemek, „*který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“. Z toho vyplývá, že ne každý pozemek

²⁶ §2 odst. 1 písm. b) StavZ.

²⁷ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 47.

²⁸ POTĚŠIL, L., ROZTOČIL, A., HRŮŠOVÁ, K., LACHMÁN, M.: Stavební zákon - online komentář. 4. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 4/2015, § 2. Dostupný z: <http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtde#>.

²⁹ § 2 odst. 1 písm. e) StavZ.

je parcelou, avšak každá parcela je pozemkem. Pozemek proto může být tvořen více parcelami a zároveň může být pozemek i částí parcely³⁰.

Katastrální zákon rozlišuje dva typy parcel, a to parcelu stavební, kterou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří³¹, a parcelu pozemkovou, kterou je pozemek, jenž není parcelou stavební³². V praxi se členění používá v případě, kdy jsou pozemky číslovány dvěma číselnými řadami, přičemž jedna řada označuje parcely stavební a druhá parcely pozemkové. Může tak dojít k použití stejného parcelního čísla u dvou odlišných parcel. Pro vyloučení záměny však vznikla historická zvyklost, kdy stavební parcely mají před parcelním číslem uvedenou zkratku st.³³

1.2.3 Stavební pozemek a stavební parcela

Jak již bylo výše uvedeno, stavební pozemek je pojem vymezený v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) StavZ a je jím pozemek určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, anebo regulačním plánem³⁴. Tento pozemek může být buď nezastavěný, kdy je na něm v budoucnu možné umístit stavbu, nebo je na tomto pozemku jiná stavba a zároveň k ní nebo místo ní bude umístěna stavba další. V případě, že již na pozemku stavba stojí, bude stavební pozemek rovněž zastavěným stavebním pozemkem, jímž je „*pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“³⁵. Tento pojem tedy není vymezen územním rozhodnutím či jeho alternativou, ale představuje pojem vázaný na evidenci v katastru nemovitostí. Účel jeho vymezení spočívá mimo jiné ve stanovení

³⁰ Rozsudek Nejvyššího ze dne 27. 6. 2007, č.j. 22 Cdo 2271/2006.

³¹ § 2 písm. c) KZ.

³² § 2 písm. d) KZ.

³³ POTĚŠIL, L, [online]. 2014, § 2 písm. c). Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwe2zugixhgys7giydc27gi2tmx3qmyza>.

³⁴ Nad rámec definice je možné dovodit vymezení stavebního pozemku i územním souhlasem a veřejnoprávní smlouvou.

³⁵ § 2 odst. 1 písm. d) StavZ.

zastavěného území, do kterého se společně s pozemky ležícími v intravilánu započítávají i zastavěné stavební pozemky mimo intravilán.³⁶

Podle ustanovení § 2 písm. c) KZ je stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěnou plochou a nádvořím se rozumí pozemek, na němž se nachází budova včetně nádvoří, společný dvůr, zbořeniště či vodní dílo³⁷.

Lze tedy říci, že existují tři možné vztahy mezi stavebním pozemkem a stavební parcelou. Zprvce může být stavební pozemek evidován v katastru nemovitostí jako stavební parcela, pokud bylo vydáno územní rozhodnutí k umístění stavby, pozemek byl zastavěn a změněn v katastru nemovitostí na stavební parcelu. Zadruhé může být stavební pozemek pozemkovou parcelou za předpokladu, že bylo vydáno územní rozhodnutí či jeho alternativa k umístění stavby, ale stavba ještě nebyla na pozemku umístěna a druh pozemku nebyl změněn na zastavěnou plochu a nádvoří, tedy stavební parcelu. Zatřetí může být v katastru vedena stavební parcela, která není stavebním pozemkem, jelikož pro daný pozemek nebylo vydáno územní rozhodnutí k umístění stavby ani jeho alternativa.

Závěrem je vhodné zmínit i pozemky nezastavitelné, které mohou být na pozemkové parcele. Na těchto pozemcích není možné umísťovat stavby, nicméně při zachování jejich dosavadního účelu užívání na nich lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu.³⁸

1.2.4 Plocha

Plocha je pojem týkající se především územního plánování. Plochou se podle § 2 odst. 1 písm. g) StavZ rozumí „část území tvořené jedním či více pozemky nebo jejich částí. Tato plocha je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na

³⁶ MACHAČKOVÁ, J. a kol. *Stavební zákon*. Komentář. 2. vydání. [online]. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 3-25, § 2. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklmtmjptembqgzptcobt15ygmng>.

³⁷ Příloha KV, bod 1.

³⁸ § 18 odst. 6 StavZ.

stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam". Dále je pod písmenem j) definována zastavitelná plocha jako plocha „*vymezená k zastavění v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje*".

Vymezování ploch je podrobně upraveno ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*vyhláška č. 501/2006 Sb.*“) a je prováděno podle významu³⁹ a podle stávajícího nebo plánovaného způsobu využití⁴⁰, při němž jsou plochy označovány jako „*plochy s rozdílným způsobem využití*". Rovněž je vhodné uvést, že „*plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*“⁴¹, což v praxi vysvětluje časté používání odlišné terminologie v územních plánech.

Pojem plocha se vyskytuje též v katastrálním zákoně, kde jako druh pozemku jsou označeny vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.⁴²

1.2.5 Zastavěné území a zastavitelná plocha

Základním cílem územního plánování je umístování stavebních záměrů do zastavěného území nebo do zastavitelných ploch.⁴³

Zastavěné území je území vymezené územním plánem, speciálním postupem podle stavebního zákona, případně je jím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí označovaná jako intravilán.⁴⁴

³⁹ Podle významu se rozlišují zastavitelné plochy, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území (§ 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

⁴⁰ Plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, smíšené obytné, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, výroby a skladování, smíšené výrobní, vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní, smíšené nezastavěného území, těžby nerostů, specifické plochy. (§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

⁴¹ § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

⁴² § 2 KZ.

⁴³ § 18 odst. 4, odst. 5 StavZ.

Zastavitelná plocha je k zastavění určena územním plánem nebo zásadami územního rozvoje⁴⁵, které se „... vymezují s ohledem na potenciál obce a míru využití zastavěného území“⁴⁶.

V nezastavěném území, kterým se rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy, lze umísťovat pouze stavby uvedené v ustanovení § 18 odst. 5 StavZ⁴⁷, mezi které nepatří stavby pro bydlení, stavby pro pobytovou rekreaci (chaty, penziony, hotely), rovněž nelze v nezastavěném území povolit stavby pro výrobu, obchod, služby apod. Výjimku do roku 2020 však zakládá ustanovení § 188a StavZ, které umožňuje obcím bez územního plánu umístit mimo zastavěné území stavby, pro které již byla povolena stavba technické infrastruktury, stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území, a další stavby uvedené v tomto ustanovení.⁴⁸ Z výše uvedeného vyplývá, že stavby, které jsou předmětem této práce, tedy stavby pro obchod⁴⁹, je možné umísťovat pouze v zastavěném území či v zastavitelných plochách.

1.3 Případová studie *Obchodní centrum Rotonda*: charakteristika záměru

Cílem této podkapitoly je charakterizovat jak pozemky, na nichž je plánováno provedení výstavby *Obchodního centra Rotonda*, tak postavení společnosti INTERDEVELOPER s.r.o. (dále jen „Společnost“), která je vlastníkem těchto pozemků. Režim pozemků a stejně tak postavení společnosti se mění v závislosti na situaci, v níž se ve vztahu k záměru nachází (územní plánování, stavební řízení, občanskoprávní

⁴⁴ § 2 odst. 1 písm. d) StavZ.

⁴⁵ § 2 odst. 1 písm. j) StavZ.

⁴⁶ § 18 StavZ odst. 4.

⁴⁷ Stavby, zařízení nebo jiná opatření pouze pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, vodní hospodářství, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, protipovodňová opatření a dále stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Novelou stavebního zákona byly do tohoto ustanovení přidány přípojky a účelové komunikace a zakázáno bylo užívat uvedené stavby doplňkově pro bydlení a pobytovou rekreaci.

⁴⁸ MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013, s. 282-285, § 76. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembgqzptcobl5ygmzww>.

⁴⁹ Příloha KV, bod 4.

jednání), v různých částech práce jsou proto výše uvedené pozemky a společnost označovány různými výrazy.

1.3.1 Dotčené pozemky

Pozemky, kterých se případová studie týká, se nacházejí ve městě Hodkovice nad Mohelkou v Libereckém kraji a spadají do katastrálního území Hodkovice nad Mohelkou pod číslem 640344.⁵⁰ V současné době není možné na těchto pozemcích provést výstavbu plánovaného záměru z důvodů vyplývajících z územně plánovací dokumentace. Pozemky proto budou popsány podle aktuálního stavu a zároveň podle stavu požadovaného⁵¹.

K definování režimu jsou použity termíny, které se kromě pozemků samotných vztahují i na dotčené území, plochy a parcely a jsou jimi: institut zastavěného území, způsob využití ploch, označení pozemků v územním plánu, druh pozemku, způsob využití pozemku, způsob ochrany pozemku. Rovněž jsou popsána ochranná pásma, v nichž se pozemky nacházejí. Považuji za vhodné upozornit na překrývání pojmů u označení pozemku v územním plánu, které je stanoveno na základě vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a označení druhu pozemku podle katastrálního zákona a katastrální vyhlášky. Označení pozemků v územním plánu vyplývá z označení ploch, které lze dále členit, jak je uvedeno v ustanovení § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

1.3.1.1 Aktuální režim dotčených pozemků

Pro provedení charakteristiky aktuálního režimu dotčených pozemků, byly použity územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Liberec⁵², územní plán města Hodkovice nad Mohelkou, přílohy sdělení o schválení

⁵⁰ Podrobné informace o K. ú.: 640344 Hodkovice nad Mohelkou. [online]. ČÚZK. Stav ke dni 21. 1. 2018. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:640344.

⁵¹ Příloha č. 1: Přehled aktuálního a požadovaného režimu dotčených pozemků

⁵² *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.liberec.cz/UAP/>.

návrhů č. 43⁵³ a 46⁵⁴ do územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou a informace o pozemku zapsané na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního⁵⁵.

Pozemky, na nichž je plánovaná výstavba, se rozkládají celkem na 11 997 m², výstavba nicméně nebude realizována na této celkové ploše a plánováno je zastavení přibližně 5 000 m².⁵⁶ Společné všem pozemkům je jejich umístění v zastavěném území⁵⁷. Pro Společnost je toto umístění stěžejní z hlediska povolení jejího návrhu na změnu funkce pozemků v územním plánu, jelikož dle cílů a úkolů územního plánování mají být pro výstavbu nejprve využity plochy v zastavěném území a až poté by mělo být zastavěné území rozšiřováno či nově vymezováno.⁵⁸ Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou pozemky vymezeny jako plochy zemědělské⁵⁹ a dle konkrétního označení pozemků je pozemek parcelní č. 2170 označen jako zahrada⁶⁰ a zbylé dva pozemky jako louky a pastviny⁶¹.

Z odlišných pramenů vychází definice pozemků v katastru nemovitostí, kde je druh pozemku určován podle katastrální vyhlášky. Parcela číslo 2170 je vedena jako zahrada⁶², parcela č. 1919 je trvalým travním porostem⁶³ a dohromady jsou zemědělským pozemkem⁶⁴. Samotná parcela č. 1920 je označena jako ostatní plocha⁶⁵.

⁵³ Příloha č. 2: Návrh č. 43 do územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou.

⁵⁴ Příloha č. 3: Návrh č. 46 do územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou.

⁵⁵ Nahlížení do katastru nemovitostí. Vyhledání parcely. Katastrální území Hodkovice nad Mohelkou, parcelní č. 2170, 1919, 1920. [online]. Praha: ČÚŽK. Stav ke dne 16. 3. 2018. Dostupné z: <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>.

⁵⁶ Příloha č. 4: Plánovaná zástavba dotčených pozemků

⁵⁷ § 2 odst. 1 písm. d) StavZ.

⁵⁸ MAREK, K., PRŮCHA, P. 2013, s. 33-34.

⁵⁹ § 14 vyhláška č. 501/2006 Sb.

⁶⁰ § 1 odst. 2 ZoPF, na který odkazuje § 14 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

⁶¹ § 14 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., dále členěno dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

⁶² § 10 odst. 1 písm. g) KV; příloha KV, bod 1, kód 5.

⁶³ § 10 odst. 1 písm. g) KV, příloha KV, bod 1, kód 7.

⁶⁴ § 3 odst. 2 KZ.

⁶⁵ § 3 odst. 2 KZ; § 10 odst. 1 písm. g) KV; příloha KV, bod 1, kód 12.

Podstatným údajem je dále způsob ochrany pozemku, kterou představuje zařazení pozemku do zemědělského půdního fondu^{66, 67}. Do pozemkového fondu jsou zařazeny pozemky parcelní č. 1919 (BPEJ⁶⁸ 71440 a 71441) a parcelní č. 2170 (BPEJ 71440).

Při charakteristice pozemků nesmí být opomenuta ani ochranná pásma, v nichž se pozemky nacházejí a která představují konkrétní omezení pro vlastníka pozemku. Zaprvé na všechny pozemky zasahuje ochranné pásmo rychlostní silnice R35, v jejímž vnitřním obvodu se pozemek nachází.⁶⁹ Ochranné pásmo se nachází 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy nebo místní komunikace I. třídy.⁷⁰ Z toho vyplývá, že pro umístění stavby v tomto pásmu bude třeba zajistit povolení vydané silničním úřadem, ve kterém budou stanoveny podmínky pro provádění stavby.⁷¹ Zadruhé na pozemky parcelní č. 2170 a 1919 zasahuje ochranné pásmo celostátní železniční dráhy. Bude proto třeba opatřit souhlasné stanovisko drážního správního úřadu k provedení stavby, v němž stanoví podmínky pro zajištění bezpečného a plynulého provozu dráhy a její ochrany.⁷²

1.3.1.2 Požadovaný režim dotčených pozemků

Požadovaný režim pozemků je u všech parcel totožný, proto jsou použity téměř shodné ukazatele jako u aktuálního režimu lišící se pouze v závislosti na stádiu územního plánování a možnosti užívání stavby. Diverzifikace podle parcel je v daném případě nepotřebná, jelikož pozemky by měly být ve stejném režimu. Údaje o pozemcích vystihují stav, který by nastal po přijetí nového územního plánu a po vydání společného povolení.

⁶⁶ § 1 ZoZPF.

⁶⁷ Bližší charakteristika o vynětí ze zemědělského půdního fondu viz podkapitola č. 4.4.

⁶⁸ Půdně bonitovaná ekologická jednotka představuje kvalitativní vlastnosti konkrétního zemědělského pozemku.

⁶⁹ Příloha č. 5: Umístění pozemků parcelní č. 2170, 1919, 1920 na mapě.

⁷⁰ § 30 odst. 2 písm. b) ZPK.

⁷¹ § 32 odst. 2 písm. a) ZPK.

⁷² § 8 odst. 3 zákona č. 266/1994 Sb. o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

Po vydání nového územního plánu by byly pozemky umístěny v zastavitelné ploše⁷³ a označeny jako plochy občanské vybavenosti⁷⁴. Na základě společného povolení či územního rozhodnutí by byly pozemky označeny jako pozemky stavební⁷⁵, které jsou určené k umístění stavby. Údaje v katastru nemovitostí by se však vydáním územního plánu a společného povolení nezměnily. Zápis do katastru nemovitostí v případě umístění stavby na pozemek je prováděn po zrealizování stavby, jelikož při zápisu stavby, která je součástí pozemku „*se do katastru druh pozemku u pozemku, na kterém stojí stavba, ..., změní i bez ohlášení vlastníka na zastavěnou plochu a nádvoří*“.⁷⁶ Údaje o stavbě se zapisují do katastru nemovitostí jako jiný údaj po doložení geometrického plánu a dokladu o způsobu užívání stavby⁷⁷.

1.3.2 Proces získávání informací o pozemcích

Provádění charakteristiky stavu pozemků se na první pohled může zdát jako jednoduchá činnost založená na zákonné úpravě v katastrálním zákoně, stavebním zákoně a dalších souvisejících předpisech spolu s postupy dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí byly jednoduše zjistitelné z oficiálních internetových stránek Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního⁷⁸. Komplikovanější bylo zjišťování informací o územním plánu prostřednictvím mapového portálu na oficiálních stránkách města Liberce⁷⁹, na němž je zveřejněn územní plán města Hodkovice nad Mohelkou.

⁷³ § 2 odst. 1 písm. j) StavZ.

⁷⁴ § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

⁷⁵ § 2 odst. 1 písm. b) StavZ.

⁷⁶ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Návod pro správu katastru nemovitostí*. Čl. 5 odst. 1 písm. d). [online]. Praha: ČÚZK, 10. 02. 2016. [cit. 10. 10. 2017]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>.

⁷⁷ Tamtéž. čl. 6 odst. 6 písm. a), b).

⁷⁸ Nahlížení do katastru nemovitostí. Vyhledání parcely. Katastrální území Hodkovice nad Mohelkou, parcelní č. 2170, 1919, 1920. [online]. ČÚZK. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>.

⁷⁹ *Územní plán města Hodkovice nad Mohelkou*. Mapový portál města Liberec Marushka. [online]. Pardubice: GEOVAP, spol. s r.o., 2008. [cit. 9. 3. 2018]. Dostupný z: goo.gl/5Agkpr.

Před poslední novelou stavebního zákona nebylo možné požadovat zveřejnění územního plánu na dálkovém přístupu, jelikož „na rozdíl od politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje zákonodárce s ohledem na datový rozsah“ nepředpokládal zveřejňování celého vydaného územního či regulačního plánu, ale trval „toliko na zveřejňování údajů o těchto vydaných dokumentacích“⁸⁰. V minulosti bylo proto možné nahlížet pouze do územního plánu na pořizovatelem stanovených místech, kdy pořizovatel měl povinnost tato místa stanovit prostřednictvím dálkového přístupu.⁸¹ Pořizovatelem územního plánu v případě města Hodkovic nad Mohelkou je odbor hlavního architekta města Liberce, jenž zveřejňuje informace týkající se územního plánování na těchto internetových stránkách <http://www.liberec.cz/oha/>, kde ve vztahu k územnímu plánu Hodkovic nad Mohelkou odkazuje na tamní stavební úřad. Od účinnosti novely stavebního zákona 225/2017 Sb. je veškerá územně-plánovací dokumentace zpřístupněna prostřednictvím dálkového přístupu.⁸² V případě Hodkovic nad Mohelkou je však kvalita územního plánu na dálkovém přístupu naprosto nedostačující, jelikož z něj není možné přesně definovat plochy, na kterých se pozemky nacházejí. Z tohoto důvodu byly využity služby stavebního úřadu města Hodkovic nad Mohelkou za účelem nahlédnutí do územní plánu. Ani tento územní plán nicméně neumožňoval přesné definování ploch, zastavěného území, technické infrastruktury a ochranných pásem. Vzhledem k jeho zastaralému zpracování nebylo možné zjistit potřebné údaje, jelikož územní plán je v nízkém rozlišení a zakreslení některých hranic území je nejasné. Na základě doporučení vedoucí odboru stavebního úřadu bylo ke zjištění zastavěného území použito krajinné zónování z října 1995⁸³. Technická infrastruktura a ochranná pásma se určily podle územních analytických podkladů ORP Liberec z roku 2015 a jejich grafického zpracování hodnot a limitů⁸⁴.

⁸⁰ POTĚŠIL, L. [online]. 2015, § 165. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdcnrv>.

⁸¹ § 165 odst. 3 StavZ.

⁸² Často kladené otázky ke klíčovým agendám MMR. FAQ – Novela stavebního zákona. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2017. [cit. 8. 3. 2018]. Dostupné z: <https://goo.gl/WgfCAU>.

⁸³ Příloha č. 6: Krajinné zónování z r. 1995

⁸⁴ Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace. [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017. Dostupné také z: <http://www.liberec.cz/UAP/>.

Z těchto zkušeností dovozují, že ačkoli byla snaha zajistit novelizací stavebního zákona jednoduché získávání informací o územních a regulačních plánech, ve skutečnosti se pro osoby, které chtějí získat informace o územním plánu původně zpracovaném v nedigitalizované podobě, mnohé nezměnilo. I když je dálkový přístup k územnímu plánu dle zákona zajištěn, bude veřejnost i nadále nucena využívat služeb stavebního úřadu, případně složitě vyhledávat v analytických podkladech. Digitalizace starých územních plánů je totiž nedostatečná a nezpracuje-li město nový územní plán, který bude odpovídat technickým požadavkům elektronických zařízení, nebude ani nadále možné získávat informace prostřednictvím dálkového přístupu.

1.3.3 Postavení společnosti INTERDEVELOPER s.r.o.

Společnost je vlastníkem všech pozemků pod parcelními čísly 2170, 1919 a 1920. Z tohoto titulu v průběhu územního plánování a společného územního a stavebního řízení vystupovala a bude vystupovat v různých postaveních a její práva a povinnosti se budou lišit v závislosti na konkrétním procesu. Koncepční fáze územního plánování po zadání návrhu územního plánu v Hodkovicích nad Mohelkou již proběhla a případná účast nebo možnosti účasti jsou popsány v minulém čase. Další stádia pořizování územního plánu a následné společné územní a stavební řízení se ještě neuskutečnily, a jsou proto popsány v čase budoucím.

Při pořizování Politiky územního rozvoje ČR měla Společnost příležitost vyjádřit se při jejím veřejném projednání a případně podat připomínky, obojí z pozice veřejnosti. Tyto připomínky se podávají Ministerstvu pro místní rozvoj, které má povinnost je vzít v úvahu, resp. vyhodnotit, nicméně nejsou pro něj nikterak závazné.⁸⁵ Společnost však neměla potřebu této možnosti využít.

Při pořizování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje byly možnosti Společnosti stejné jako u účasti na pořizování PÚR. Během procesu pořizování ZÚR mohla z pozice veřejnosti podat dvakrát připomínky, a to jednou při pořízení návrhu ZÚR⁸⁶ a podruhé ve stádiu projednání návrhu⁸⁷. Otázkou nicméně je, zda mohou

⁸⁵ § 33 odst. 4, odst. 8 StavZ.

⁸⁶ § 37 odst. 3 StavZ.

vlastníci nemovitostí podávat proti zásadám územního rozvoje i námitky. Toto oprávnění by nevyplývalo ze stavebního zákona, ale z obecné úpravy ve správním řádu, podle něhož mohou námitky podávat vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny.⁸⁸ Autoři komentáře zastávají názor, že odepřením práva vlastníků nemovitostí podat námitky by mohlo dojít k odepření uplatnění jejich práva vůbec, jelikož při pořizování územního plánu jsou zásady územního rozvoje pro obce zcela závazné a vlastníci se k nim nemohou vyjadřovat.⁸⁹

V případě procesu pořizování územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou, který je nyní ve fázi zpracování návrhu územního plánu⁹⁰ byla Společnost v postavení navrhovatele podle § 44 písm. e) StavZ, neboť podala návrh na provedení změny v územním plánu. K návrhu zadání⁹¹ mohla společnost uplatnit z pozice veřejnosti písemné připomínky, této možnosti nicméně nevyužila. Po vytvoření návrhu územního plánu bude moci z pozice veřejnosti připomínky uplatnit znovu⁹². Stěžejní je však postavení v rámci řízení o územním plánu, kde jako vlastník dotčený návrhem řešení bude mít možnost podat námitky.⁹³ O námitkách musí být rozhodnuto, přičemž návrh rozhodnutí o námitkách zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách musí být řádně odůvodněno a je součástí vydaného územního plánu.⁹⁴

Za účelem umístění a povolení stavby se jeví pro Společnost jako nejvýhodnější zvolení společného územního a stavebního řízení^{95,96}, ve kterém by vystupovala

⁸⁷ § 39 odst 2 StavZ.

⁸⁸ § 172 odst. 5 SŘ.

⁸⁹ POTĚŠIL, L., [online]. 2015, § 39, Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdgoi>.

⁹⁰ § 50 StavZ.

⁹¹ § 47 odst. 2 StavZ.

⁹² § 50 odst. 3 StavZ.

⁹³ § 52 odst. 2 StavZ.

⁹⁴ POTĚŠIL, L., [online]. 2015. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdkmg>.

⁹⁵ § 94j an. StavZ.

v postavení stavebníka⁹⁷. Jako stavebník zainteresovaný na vydání společného povolení by měla povinnost splnit náležitosti žádosti z § 94l StavZ. Vzhledem k neaktuálnosti vyhlášky č. 503/2006 Sb. formuláře pro podání žádosti by Společnost podávala žádost bez formuláře, přičemž jako pomůcku může využít formulář zveřejněný na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj.⁹⁸

⁹⁶ Více podkapitola 4.4.

⁹⁷ § 94k písm. a) StavZ.

⁹⁸ *Novelizace vyhlášky 503/2006 Sb. Formuláře podle vyhlášky 503/2006 Sb.* [online]. 10. 1. 2018, Ministerstvo pro místní rozvoj. [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-\(1\)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlascky-c-503-2006-Sb](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-(1)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlascky-c-503-2006-Sb).

2. Právní režim pozemků pro výstavbu z občanskoprávního hlediska

Soukromoprávní titul ke stavebním pozemkům je stěžejní podmínkou pro realizaci výstavby. V následujících podkapitolách budou nejprve komplexně popsány instituty soukromého práva, na jejichž základě je možné umístit stavbu na pozemku. Konkrétně bude rozebráno vlastnické právo k pozemkům a dále pak relevantní věcná práva k cizím pozemkům, a to právo stavby a pozemkové služebnosti. Závěrečná podkapitola je věnována případové studii, na níž bude demonstrováno konkrétní využití občanskoprávních institutů za účelem zrealizování výstavby.

2.1 Obecná charakteristika občanskoprávního režimu pozemků pro výstavbu

Soukromoprávní režim pozemků pro výstavbu je režimem pozemků z hlediska pozemkového práva užším, než je režim veřejnoprávní. Nemění to však nic na jeho významu pro oprávnění stavět, které představuje právo zřídit stavbu na konkrétním pozemku. Toto oprávnění je stěžejním předpokladem pro veřejnoprávní oprávnění k povolení stavby na pozemku a ve velké části případů i pro změnu nestavebního pozemku na pozemek stavební.

Umístění stavby bez soukromoprávního oprávnění je v rozporu se zákonem a stavba zřízená bez tohoto oprávnění je stavbou neoprávněnou. Aby byla stavba oprávněná, je třeba mít soukromoprávní vztah k pozemku založený na platném právním titulu. Tímto titulem je nejčastěji vlastnické právo. Časté jsou však i případy, kdy je stavba prováděna osobou odlišnou od vlastníka, tedy na cizím pozemku, na základě práva stavby, věcných břemen či pouze obligačních smluv.⁹⁹

Vlastnické právo, právo stavby a věcná břemena jsou věcnými právy, jejichž podstata spočívá v tom, že „*oprávněná osoba má jejich prostřednictvím sama možnost v mezích zákona vykonávat přímé, resp. bezprostřední panství nad individuálně určenou věcí bez jakéhokoli zprostředkování jinou osobou*“¹⁰⁰. V případě práva stavby

⁹⁹ HUMLÍČKOVÁ, P. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 145-146.

¹⁰⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 19.

a věcných břemen je osoba nicméně oprávněna jen ke zvlášť vymezenému nakládání s věcí. Věcná práva jsou specifická svou zásadně kogentní úpravou. Upravují většinou dlouhodobější právní poměry založené na garantování principu právní jistoty, která spočívá u nemovitých věcí v evidenci do katastru nemovitostí. Věcné právo k nemovitým věcem vzniká zpravidla až zápisem do tohoto veřejného seznamu.¹⁰¹

Vlastnické právo je nejsilnějším občanskoprávním právním titulem vůbec a rovněž tedy i nejsilnější právním titulem k pozemkům pro výstavbu. Na pozemkové vlastnictví se vážou všechna obecná ustanovení o vlastnictví společně s dalšími specifickými znaky, které jsou charakteristické pouze pro pozemky.¹⁰²

Právo stavby je institut znovuzavedený do právního řádu ČR¹⁰³, který umožňuje dočasné prolomení superficiální zásady. Opravňuje osobu odlišnou od vlastníka pozemku „stavbu na pozemku ještě nezastavěném nově vybudovat či již existující stavbu převzít a mít“¹⁰⁴, aniž by se daná stavba po dohodnutou dobu (maximálně 99 let) stala součástí tohoto pozemku.

Dalšími věcnými právy k věci cizí, na jejichž základě je možné umístit stavbu na cizím pozemku, jsou služebnosti. Služebnosti osobní se zřizují vůči určité osobě, která má buď užívací nebo požívací právo. Na druhou stranu služebnosti pozemkové se týkají služebného pozemku zatíženého ve prospěch pozemku panujícího. Ani u jednoho z těchto institutů občanský zákoník nestanovuje výslovný zákaz zřízení stavby na cizím pozemku, přičemž například služebnost inženýrské sítě¹⁰⁵ je upravena specificky za účelem umístění stavby na pozemku, kdy se daná stavba nestává a ani nemůže stát jeho součástí. Co se reálných břemen týče, zmiňuje Karel Eliáš uplatnění obdobného výkladu jako u břemen věcných a rovněž jejich potenciál v ekonomickém využití¹⁰⁶, na

¹⁰¹ Tamtéž, s. 20-22.

¹⁰² PEKÁREK, M. 2015, s. 79.

¹⁰³ § 1240 - § 1256 OZ.

¹⁰⁴ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, §1240. Dostupný také z: https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk5tlgeztc443cl4zdamjsl44dsx3qmyytenbq#mn2_Sb_2012_89_pf1240.

¹⁰⁵ § 1267 OZ.

¹⁰⁶ ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue. Praha: C. H. Beck, 10/2012, s. 273.

druhou stranu však nezmiňuje konkrétní případy a je proto těžké představit si určité využití reálných břemen pro zřízení stavby na cizím pozemku.

Obligačními smlouvami, které mohou též sloužit ke zřízení oprávnění stavět na cizím pozemku, je možné dosáhnout v podstatě stejného výsledku jako věcnými právy.¹⁰⁷ Pozemek, ke kterému se věcná práva vztahovala, je v oblihační smlouvě jejím předmětem.¹⁰⁸ Vztah osoby oprávněné ke konkrétnímu pozemku je však založen smlouvou uzavřenou mezi vlastníkem a osobou oprávněnou a trvání tohoto oprávnění je proto vázáno na vlastnictví nemovitosti vlastníkem. Nevýhodou práva vyplývajícího z oblihačních smluv je jeho slabší povaha v porovnání s právem věcným. V případě, že dojde ke střetu těchto dvou práv, přednost bude mít právo věcné.¹⁰⁹ Ani pozice osoby oprávněné z oblihační smlouvy není jistá jako v případě věcných práv. Vlastník pozemku má rozsáhlé možnosti, jak oblihační poměr zrušit, a rovněž postavení vlastníka stavby ve vztahu k třetím osobám je předmětem nejasností.¹¹⁰ Na druhou stranu je nutné brát v potaz, že u závazků není omezena vůle osob při jejich vzniku, kdy si strany mohou ujednat různé podmínky, jako je například sjednání možnosti zřízení stavby na pozemku v případě nájmu, pachtu a případně i výpůjčky.¹¹¹

2.2 Vlastnické právo k pozemkům pro výstavbu

Vlastnické právo k pozemkům pro výstavbu je nejčastější formou soukromoprávního oprávnění, na jehož základě lze na těchto pozemcích umístit stavbu. Následující podkapitoly proto budou věnovány právě tomuto stěžejnímu soukromoprávnímu institutu, a to specifikům pozemkového vlastnictví, subjektům vlastnického práva k pozemkům pro výstavbu a vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům.

¹⁰⁷ DVOŘÁK, J. a kol. *Díl třetí: Věcná práva*. 2015, s. 19.

¹⁰⁸ PEKÁREK, M. 2015, s. 220.

¹⁰⁹ KINDL, M. 2015, s. 249.

¹¹⁰ ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 10/2012, s. 273.

¹¹¹ DVOŘÁK, J. a kol. *Díl třetí: Věcná práva*. 2015, s. 21-22.

2.2.1 Specifika pozemkového vlastnictví

Z obecného hlediska je vlastnické právo základní přirozené věcné právo upravené v ustanovení § 1011 an. OZ a chráněné ústavním pořádkem České republiky v čl. 11. LZPS. Spolu s výrazem vlastnické právo je používán i pojem vlastnictví, přičemž teorie a praxe používá tyto pojmy zpravidla ve shodném významu¹¹². Na druhou stranu občanský zákoník se snaží tyto pojmy rozlišovat, ačkoli v několika ustanoveních tohoto zákona nejsou následující zákonná pravidla dodržována.¹¹³ Vlastnickým právem je podle občanského zákoníku subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, přičemž předmět tohoto práva je označován jako vlastnictví.¹¹⁴ Při aplikaci zmíněných pravidel v pozemkovém právu je tedy vlastnické právo subjektivním právem vlastníka k jeho pozemku, který je jeho vlastnictvím. Toto subjektivní právo představuje možnost vlastníka „*vykonávat v mezích objektivního vlastnického práva své vlastnické právo k pozemku, a to na základě své vůle a ve svém zájmu*“.¹¹⁵ Na druhou stranu objektivní vlastnické právo je „*soubor právních norem upravujících vlastnické právo vlastníka pozemku (jeho oprávnění a povinnosti – především pak jejich vznik, zánik, obsah, rozsah apod.)*“.¹¹⁶

Vlastnické právo k pozemkům je evidováno v katastru nemovitostí, kde jsou pozemky zapsány jako parcely. Z toho vyplývá, že vlastnické právo se vztahuje k pozemku právě v podobě parcely^{117, 118}. Pozemek, jak bylo uvedeno v podkapitole 2.1., je podle katastrálního zákona charakterizován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí. Z hlediska práva občanského je tato definice nicméně neúplná, jelikož představuje pouze dvojrozměrné zachycení pozemku. Občanský zákoník ale považuje pozemek za hmotnou věc, která má trojrozměrný charakter.¹¹⁹ Lze proto dovodit, že předmětem vlastnického práva není pouze část

¹¹² Srov. čl. 11 LZPS.

¹¹³ DVOŘÁK, J. a kol. *Díl třetí: Věcná práva*. 2015, s. 27.

¹¹⁴ *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. [online]. Zvláštní část, § 1011 Sb. Beck-online. [cit. 21. 11. 2017]. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu>.

¹¹⁵ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 55.

¹¹⁶ Tamtéž.

¹¹⁷ Pojmy pozemek a parcela jsou rozebírány v podkapitole 1.2.

¹¹⁸ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 55.

¹¹⁹ KINDL, M. 2015, s. 120-121.

zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí, ale je to rovněž část zemského povrchu společně s prostorem pod i nad povrchem pozemku, který je ohraničen průsečíkem kolmo protínajícím zemský povrch v místě, kde je stanovena hranice pozemku. Na druhou stranu však právní předpisy někdy tento prostor označují jako samostatnou věc, a to například stavby se samostatným účelovým určením, jeskyně či vyhrazené nerosty.¹²⁰

S pozemky jsou spojena specifika, která ovlivňují pozemkové vlastnictví a jsou dána zvláštní povahou půdy a pozemků. První důležitou vlastností pozemků je jejich trvalý charakter a nezničitelnost. Pozemky představují část zemského povrchu, který z povahy věci nemůže zaniknout. Vlastnické právo proto může zaniknout pouze ve vztahu ke konkrétnímu subjektu, ne však k samotnému pozemku.¹²¹

Dalším specifikem je konstantní a nerozmnožitelná rozloha pozemků, které jsou rozděleny mezi státy a následně mezi jednotlivé vlastníky. Omezené množství pozemků udržuje poptávku nad nabídkou, přičemž pozemky pro výstavbu, kterých je ještě méně, jsou o to cennější. Jejich množství je však měnitelné prostřednictvím územního plánování. Původní cena nezastavitelných pozemků se po jejich změně na zastavitelné pozemky vždy výrazně zvýší a jsou proto perspektivním předmětem podnikání.¹²²

Na druhou stranu polyfunkční povaha pozemků kompenzuje jejich nedostatek a právní řád upravuje mnoho institutů¹²³, na jejichž základě může být zachováno vlastnické právo vlastníka k pozemku při současném uspokojení potřeb jiného subjektu. Jedinou podmínkou je, že se záměry vlastníka a dalších subjektů nesmí vzájemně vylučovat.¹²⁴

Existují však výjimky, kdy zájmy vlastníka mohou být upozaděny za účelem uspokojení potřeb jiného subjektu či ve veřejném zájmu a vlastník s tímto omezením nesouhlasí. Toto nedobrovolné (nucené) omezení je právě u pozemkového vlastnictví v porovnání s jinými předměty vlastnického práva častější. K nedobrovolnému omezení může dojít na základě zřízení věcného práva k věci cizí soudem či zákonem zmocněným

¹²⁰ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 55.

¹²¹ Tamtéž.

¹²² PEKÁREK, M. 2015, s. 79-82.

¹²³ Pro stavební pozemky je například typické právo stavby či služebnost inženýrské sítě.

¹²⁴ PEKÁREK, M. 2015, s. 79-82.

příslušným orgánem. Omezení však může být i obsahem souhlasů a povolení nebo rozhodnutí a stanovisek spojených především se stavebním zákonem, které omezují vlastníky stavebních pozemků či potenciálních stavebních pozemků v uskutečňování jejich záměrů.¹²⁵ Důležité je proto při omezování vlastnického práva dodržovat stanovené zásady, a to že: „omezení a) musí být stanoveno zákonem, b) musí být legitimní, c) zásah musí být přiměřený, tedy míra omezení vlastníka nesmí přesáhnout míru výhody pro ostatní“.¹²⁶ Poslední možnou variantou je pak vyvlastnění pozemků, které se v případě stavebních pozemků děje často za účelem umístění veřejně prospěšné stavby. Při nuceném omezení či odnětí vlastnického práva musí být vždy bezpodmínečně aplikován čl. 11 LZPS, tedy může k nim dojít jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.¹²⁷

2.2.2 Subjekt vlastnického práva k pozemkům pro výstavbu

Subjektem vlastnického práva k pozemkům je vlastník pozemku, jímž může být fyzická či právnická osoba. Vlastníci jako jediní mohou nakládat se svým vlastnictvím volně, tzn. že mohou na svoji věc působit nebo nepůsobit, jak je jim libo, a jiné osoby z působení na věc vyloučit. Libovolné působení vlastníků však nemůže být chápáno absolutně, je limitováno jednak zákonem a jednak subjektivními právy jiných osob.¹²⁸ Výkon vlastnického práva všech vlastníků má stejný zákonný obsah stejně jako ochranu vyplývající z čl. 11 odst. 1 LZPS, čímž je stanovena rovnost vlastníků a jejich vlastnických práv.

Vlastníci pozemků jsou společně s jejich pozemky zapsáni v katastru nemovitostí. Informace o vlastníku nemovitosti je jedním z povinných údajů, který by měl být vždy zjistitelný. V některých případech se však stává, že je vlastník pozemku neznámý. Vzhledem k tomu, že evidenci pozemků vede stát, měl by při zjištění této

¹²⁵ Tamtéž.

¹²⁶ HANDRLICA, J. *Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně*. Právní rozhledy, 2014, č. 21, s. 731 a násl.

¹²⁷ KINDL, M. 2015, s. 378.

¹²⁸ *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. [online]. Zvláštní část, § 1012. Beck-online. [cit. 21. 11. 2017]. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu>.

nesrovnalosti podniknout potřebná opatření ve spolupráci s dalšími orgány státu, aby vlastníka pozemku zjistil.¹²⁹

Seznatelnost vlastníka pozemku je důležitá nejen z hlediska práva soukromého, ale i z hlediska práva veřejného, na jejichž základě vznikají vlastníkově práva a povinnosti. Právní úprava počítá s vlastníkem jako s aktivním subjektem, který pečuje o svůj pozemek. Uplatnění aktivního jednání vlastníka je časté při aplikování předpisů ochrany životního prostředí, a to například v případě uzavírání veřejnoprávní smlouvy podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody krajiny, ve znění pozdějších předpisů.¹³⁰ Znalost vlastníka pozemku je potřebná například i v případě platby daně z nemovitých věcí¹³¹, kdy je vlastník primárně považován za poplatníka a až následně jsou uváděny další subjekty povinné k placení této daně.¹³²

Česká republika, případně obce či stanovené právnické osoby, mohou být na základě zvláštního zákona určeny výhradními vlastníky některých pozemků. Tato možnost vyplývá z čl. 11 odst. 2 LZPS za účelem zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu. Toto výlučné vlastnictví je stanoveno například k pozemkům (a dalšímu majetku) ve vojenských újezdech na základě § 34 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. V případě, že je stát vlastníkem pozemků, vykonává za něj vlastnická práva státní podnik nebo jiná organizační jednotka.¹³³ Česká republika je například vlastníkem dálnic a silnic I. třídy a vlastnické právo k těmto pozemním komunikacím vykonává státní příspěvková organizace Ředitelství silnic a dálnic ČR.

¹²⁹ PEKÁREK, M. 2015, s. 87.

¹³⁰ FRANKOVÁ, M. *Otázky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku)*. Sborník příspěvků z konference Dny práva 2012: Pozemek v právních vztazích. [online]. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2357-2363. [cit. 16. 3. 2017]. Dostupné z: http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_pra_va_2012/.

¹³¹ § 3 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

¹³² V některých případech může být plátcem osoba, která za vlastníka ve věci daně z nemovitosti jedná, a to nejčastěji v případě, že je vlastníkem Česká republika. (KINDL, M. 2015, s. 438.).

¹³³ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 63.

2.2.3 Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům

Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům je společně s nabýváním vlastnického práva ke všem ostatním věcem obecně upraven v ustanovení § 1045 - § 1114 OZ. Ne všechna ustanovení tohoto dílu občanského zákoníku však lze na nabývání vlastnického práva k pozemkům z důvodu jejich specifické povahy použít. Fakt, že v ČR neexistují pozemky, které by neměly svého vlastníka, způsobuje, že pozemky není možné nabývat prvotní okupací. Všechny pozemky v ČR mají svého vlastníka, jehož případného nástupce řeší právní úprava. Možný je proto pouze druhotný vznik vlastnického práva, zaprvé na základě převodu čili na základě vůle vlastníka, za druhé na základě přechodu, při němž není vůle vlastníka rozhodující. Co se zániku vlastnického práva k pozemku týče, ten může být také pouze relativní, protože zaniká ze stejných důvodů jako vlastnického práva k pozemku vzniká. Vlastnické právo nemůže zaniknout absolutně, jelikož pozemek není možné spotřebovat ani zničit. V případě vlastnického práva hraje též důležitou roli evidence pozemků v katastru nemovitostí, která má odlišný vliv na vlastnické právo nabyté prostřednictvím převodu a přechodu, a je s ní spojena ochrana jednání v dobré víře v pravdivost údajů.¹³⁴

Ke vzniku vlastnického práva převodem na základě souhlasného projevu vůle vlastníka dochází nejčastěji prostřednictvím kupní, darovací, případně směnné smlouvy. U těchto smluv, kterými je převáděno vlastnické právo k pozemku, je důležité dodržet jejich požadovanou formu. Podle § 560 a § 561 OZ musí být smlouva písemná a dále musí být podpisy jednajících osob na téže listině. V případě převodu vlastnického práva k pozemkům vzniká vlastnické právo k nim až zápisem do katastru nemovitostí¹³⁵. Tento zápis má proto konstitutivní povahu. Občanský zákoník s evidencí v katastru nemovitostí spojuje „*domněnku souladu zápisu věcného práva do katastru nemovitostí se skutečností a ochranu dobré víry toho, kdo nabyl věcné právo za úplaty od osoby zapsané do katastru nemovitostí*“.^{136,137} Problematická z hlediska dobré víry v zápis může být situace při odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického

¹³⁴ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2015, s. 68-69.

¹³⁵ Srov. § 1105 OZ.

¹³⁶ § 980 OZ.

¹³⁷ FRANKOVÁ, M. *Otázky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku)*, 2013.

práva k pozemku až po jeho zápisu do katastru nemovitostí, kdy před odstoupením od této smlouvy už bylo vlastnické právo převedeno na třetí osobu.¹³⁸ Existují dva názory na důsledky tohoto stavu pro třetí osobu. První názor prezentuje věcně-právní důsledky odstoupení, kdy je obnoveno vlastnické právo původního převodce. Druhý názor zvolil Ústavní soud¹³⁹, který se před účinností OZ přiklonil k obligačně-právním účinkům odstoupení. Smyslem těchto účinků je, že „*odstoupení od smlouvy o převodu pozemku se nemůže dotknout nabytého vlastnického práva této třetí osoby, která mezitím pozemek získala*“. Tento názor byl s přijetím OZ zakotven v ustanovení § 2005 odst. 1.¹⁴⁰

Možností nabývání vlastnického práva přechodem je více než na základě převodu. V případě přechodu vlastnického práva není podstatná vůle vlastníka. Patří sem nabytí vlastnického práva přímo ze zákona, například na základě zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, jímž bylo právo osobního užívání transformováno na právo vlastnické. Další možností je převod práva na základě rozhodnutí příslušného státního orgánu (soudu, vyvlastňovacího úřadu, Státního pozemkového úřadu), který je zmocněný zákonem rozhodnout o určení nebo změně subjektu vlastnického pozemku.¹⁴¹ Třetí variantou je smrt zůstavitele, kdy nabytí dědictví potvrzuje soud osobě, které bylo prokázáno dědické právo.¹⁴² Poslední variantou je nabytí pozemkového vlastnického práva na základě jiné právní skutečnosti, kterou může být vydržení, opuštění věci, dále nabytí vlastnického práva přirozeným přírůstkem nemovitosti nebo přestavkem.¹⁴³

Přestavek je poměrně specifickým způsobem nabytí vlastnického práva, k němuž ve většině případů dochází na pozemcích sousedících se stavebními pozemky, ať už jsou tyto sousední pozemky rovněž stavební, či nikoli. Přestavek řadí Humlíčková do kategorie staveb umístěných na cizím pozemku a je v praxi poměrně častou

¹³⁸ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2015, s. 77-78.

¹³⁹ Nález pléna ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

¹⁴⁰ FRANKOVÁ, M. *Otázky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku)*, 2013.

¹⁴¹ PEKÁREK, M. 2015, s. 112.

¹⁴² FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2015, s. 77.

¹⁴³ Tamtéž s. 74 – 76.

problematikou, kterou upravuje občanský zákoník v ustanovení § 1087.¹⁴⁴ Samotný přestavek představuje malou část stavby¹⁴⁵, která je zřízena na vlastním pozemku a přesahuje malou část na cizí pozemek. V případě, že byl zřizovatel v dobré víře, že staví na vlastním pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem součástí stavby. Zřizovatel pak nahradí vlastníku pozemku obvyklou cenu za část zastavěného pozemku.¹⁴⁶

2.3 Věcná práva k věci cizí významná pro pozemky pro výstavbu

Věcná práva k věci cizí jsou vedle smluv s obligačními účinky instituty občanského práva, na jejichž základě může osoba odlišná od vlastníka umístit stavbu na pozemku. Jejich neméně důležitou funkcí je i upravování vztahů s vlastníky sousedních nemovitostí, na nichž je třeba zrealizovat technické napojení stavby, ať už se tato stavba nachází na vlastním pozemku zřizovatele, či na cizím pozemku. Při výběru vhodného nástroje je proto vždy nutné zvážit charakter stavby a možnost dalšího využívání pozemku společně se stavbou, jelikož stavbou není pouze budova, ale například i trafostanice, silniční sjezd, skladová hala či i most.

Základním věcným právem k věci cizí využitelným pro umístění stavby na cizím pozemku je právo stavby. Umístění stavby může být provedeno i na základě věcných břemen, především služebností.¹⁴⁷ Věcná břemena jsou upravena i v mnoha předpisech práva veřejného, kdy je vlastnické právo k pozemku omezeno ve prospěch jiného v obecném zájmu, který přesahuje individuální zájem konkrétní osoby.¹⁴⁸

V následujících podkapitolách proto bude stručně rozebrán institut práva stavby, právní úprava služebností v občanském zákoníku a věcných břemen v předpisech veřejného práva. Věcná práva k pozemkům ve vlastnictví jiné osoby mají několik společných rysů, které je nutno brát v potaz především při jejich zřizování.

¹⁴⁴ HUMLÍČKOVÁ, P. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 149.

¹⁴⁵ „Malá část“ je relativně neurčitý pojem, který záleží na výkladu soudu a lze uvažovat nanejvýš o deseti procentech stavby. (SPÁČIL, J. *Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy*. Soudní rozhledy. 7-8/2017, s. 218).

¹⁴⁶ § 1085 odst. 2 OZ.

¹⁴⁷ ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue. Praha: C. H. Beck, 10/2012, s. 273.

¹⁴⁸ ŽÁKOVSKÁ, K. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 105.

Pozemky jsou věci nemovité, které jsou předmětem evidence ve veřejném seznamu. V případě, že je k nim zřizováno věcné právo, musí být toto právo zapsáno do katastru nemovitostí, bez ohledu na právní titul, podle něhož bylo zřízeno. Specifickou povahu má zřízení věcných práv k cizím pozemkům na základě smlouvy. Tato smlouva má pouze obligační účinek a věcné právo k pozemku vzniká až zápisem do katastru nemovitostí.¹⁴⁹ Smlouvy, které zakládají věcná práva k pozemkům, musí mít písemnou formu. Rovněž musí být na téže listině podpisy osoby oprávněné a povinné.¹⁵⁰

2.3.1 Právo stavby

Právo stavby je věcné právo upravené v ustanovení § 1240 an. OZ, které má povahu nemovité věci. Ačkoli byla občanským zákoníkem zavedena superficiální zásada, právo stavby je jedním z nejméně čtyř případů v občanském zákoníku, které tuto zásadu prolamují.¹⁵¹ ¹⁵² Obsahem práva stavby je mít na cizím pozemku zřízenou či dosud nezřízenou stavbu. Tato stavba je ve vlastnictví osoby oprávněné z věcného práva, označované jako stavebník¹⁵³, a po zániku tohoto práva se stává součástí pozemku, na němž stojí.¹⁵⁴ Po zániku práva stavby má stavebník nárok na náhradu, která činí polovinu hodnoty stavby, jestliže si strany v době zániku práva stavby neujednaly jinak.

Právo stavby může být nabyto na základě tří různých právních skutečností. První z nich je smlouva mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. V této smlouvě musí být výslovně uvedeno oprávnění stavebníka mít nebo zřídit na pozemku stavbu a doba,

¹⁴⁹ § 1243 odst. 2 OZ a § 1262 odst. 1 OZ.

¹⁵⁰ § 560 OZ a § 561 OZ.

¹⁵¹ Dalšími jsou: podzemní stavby se samostatným účelovým určením podle § 498 odst. 1 OZ; stavby podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zohledněné v rámci přechodných ustanovení podle § 3055; dočasné stavby podle § 605 odst. 1 OZ.

¹⁵² TÉGL, P., MELZER, F. *Superdifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy 4/2012, s. 132.

¹⁵³ Termín stavebník je v občanském zákoníku používán výslovně u institutu práva stavby, jiná ustanovení OZ používají termín osoba, která stavbu zřídila. Ve stavebním zákoně je podle § 2 odst. 2 písm. c) „*kteřá pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby*“.

¹⁵⁴ KINDL, M. 2015, s. 125-126.

na kterou je právo stavby zřízeno. Druhým způsobem je úřední rozhodnutí, které může být použito jen v zákonem stanovených případech. Občanský zákoník ho předpokládá pouze v ustanovení § 1145 při vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci. Posledním způsobem je vydržení, které však může založit právo stavby maximálně na dobu 40 let.¹⁵⁵

Právo stavby může být zřízeno pouze na dobu určitou, a to maximálně na 99 let. V případě, že bylo právo stavby sjednáno na dobu kratší, není zákonem vyloučeno jeho opakované prodloužení, které však nesmí překročit 99 let. Toto opakování není vyloučeno ani u práva stavby získaného vydržením. Nutno však podotknout, že ačkoli je právo stavby časově omezené, stejné strany si mohou po jeho zániku ujednat vznik nového práva stavby.¹⁵⁶

Praktické využití práva stavby je spatřováno nejen u realizace malých staveb pro soukromé využití ale i u výstavby větších staveb obchodních a výrobních či staveb pro realizaci dopravní infrastruktury. Eliáš ve svém článku z roku 2014 vidí potenciál práva stavby k uskutečnění staveb průmyslového a obchodního určení s plánovanou životností několik desítek let. Jako příklad uvádí skladiště, různé hangáry či montované haly. Tuto domněnku však částečně vyvrací Bachura, který se zabýval využívaností institutu práva stavby v období od roku 2014 do roku 2016 na základě dat Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Nejčastěji využívaným účelem stavby realizovaným na základě práva stavby je jednoznačně rodinný dům a až za ním se nacházejí víceúčelové stavby, stavby pro výrobu a skladování a další typy staveb. Vlastníkem pozemku pak byly nejčastěji osoby fyzické a stavebníky osoby právnické. Česká republika, kraje a obce institut práva stavby využívají naprosto minimálně, a to jak z pozice oprávněného, tak povinného.¹⁵⁷

¹⁵⁵ DVOŘÁK, J. a kol. *Díl třetí: Věcná práva*. 2015, s. 123-124.

¹⁵⁶ ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue. Praha: C. H. Beck. 10/2012, s. 273.

¹⁵⁷ BACHURA, J. *Právo stavby a jeho využívanost v praxi*. Ad Notam 4/2017, s. 22. Dostupný také z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrg5pwc3s7grpxgzsgl&groupIndex=0&rowIndex=0>.

2.3.2 Služebnosti

Služebnosti jsou podle občanského zákoníku věcnými právy k věci cizí a společně s reálnými břemeny patří do kategorie věcných břemen.¹⁵⁸ Jejich charakteristickým znakem je povinnost vlastníka, jako povinné osoby, něco trpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch osoby oprávněné. Služebnost může být zřízena stejně jako právo stavby smlouvou, vydržením, rozhodnutím orgánu veřejné moci, a navíc i pořízením pro případ smrti, případně může vzniknout ze zákona.¹⁵⁹ Občanský zákoník rozděluje služebnosti na služebnosti pozemkové a osobní. U pozemkových služebností jsou podmínkou existence služebnosti dva pozemky, kdy jeden pozemek služební je zatížen ve prospěch pozemku panujícího. Služebnosti osobní slouží určité osobě, na straně oprávněného, a nejsou tedy spojené s vlastnictvím konkrétního pozemku. Tato skutečnost však nevylučuje, aby byl pozemek v případě osobní služebnosti služebnou věcí.¹⁶⁰ Základní odlišností mezi těmito dvěma typy služebností je, že pozemková služebnost je vázána ke konkrétnímu pozemku a změna vlastníka na ni nemá vliv, na druhou stranu služebnost osobní není možné převést na jinou osobu. Pro pozemkovou služebnost je proto bezpředmětné, zda je vlastníkem panujícího pozemku stále stejná či odlišná osoba.¹⁶¹

Občanský zákoník uvádí výčet konkrétních pozemkových a osobních služebností, které mohou být na jeho základě zřízeny. V ustanovení § 1267-1278 OZ se nacházejí služebnosti pozemkové, mezi něž patří některé služebnosti přímo umožňující umístění stavby na cizím pozemku, a to služebnost inženýrské sítě upravující zřízení energetického či jiného vedení na služebném pozemku, právo na svod dešťové vody, na jehož základě mohou být na pozemku umístěna zařízení pro svod vody, a služebnost rozlivu, která umožňuje mít na pozemku obslužná zařízení.¹⁶² S ohledem na osobní služebnosti občanský zákoník upravuje právo užívací, poživací a právo bytu. Služebnou

¹⁵⁸ § 1257 - 1308 OZ.

¹⁵⁹ DVOŘÁK, J. a kol. *Díl třetí: Věcná práva*. 2015, s. 123-124.

¹⁶⁰ ŽÁKOVSKÁ, K. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 103.

¹⁶¹ § 1265 OZ.

¹⁶² ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 10/2012, s. 273.

věcí může být v případě práva užívacího i požívacího pozemek, který by mohl oprávněný užívat¹⁶³ nebo z něj brát zároveň i plody a užitky^{164, 165}.

Výčet výše zmíněných služebností není ale taxativní a mohou být proto zřízeny i služebnosti jiné než v zákoně uvedené, ať už služebnosti pozemkové či osobní. Na základě služebností proto mohou být umístěny i stavby na cizích pozemcích pro výstavbu. Tímto institutem může být dosaženo téměř stejného výsledku jako prostřednictvím práva stavby. Výhodou však je, že umístění stavby na cizím pozemku na základě služebnosti nemusí být na omezenou dobu 99 let. Otázkou pak je, zdali se tímto řešením neobchází ustanovení o právu stavby. Přikláním se však k názoru Eliáše, který takový výklad odmítá a svůj názor opírá o následující argumenty. Zprvė občanský zákoník neobsahuje výslovný zákaz použití služebnosti pro zřízení stavby na cizím pozemku. Zadruhé demonstrativní výčet služebností přímo umožňuje zřízení konkrétních staveb na cizím pozemku, jak bylo uvedeno výše¹⁶⁶

2.3.3 Věcná břemena v předpisech veřejného práva

Tato poslední podkapitola je na rozdíl od výše uvedených institutů zaměřena na nástroje práva veřejného, a to na věcná břemena ve veřejnoprávních předpisech. Věcná břemena jsou zřizována podle zákonů, na jejichž základě je omezeno vlastnické právo ve prospěch jiného, často ve veřejném zájmu¹⁶⁷. Tyto zákony upravují dva možné způsoby zřízení věcného břemene. Zprvė mohou předpokládat „zřízení věcného břemene právním jednáním vlastníka pozemku a oprávněné osoby“, které se označuje jako smluvní věcné břemeno. Druhou variantou jsou zákonná věcná břemena, která

¹⁶³ Užívací právo v §1283 an. OZ.

¹⁶⁴ Požívací právo v § 1285 an. OZ.

¹⁶⁵ ŽÁKOVSKÁ, K. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 103.

¹⁶⁶ ELIÁŠ, K. Právo stavby. Obchodněprávní revue. Praha: C. H. Beck, 10/2012, s. 273.

¹⁶⁷ Veřejnoprávní předpisy, na jejichž základě bývá zřizováno k pozemkům věcné břemeno jsou například zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

„přímo upravují omezení vlastnického práva, jehož obsah odpovídá věcnému břemenu.“¹⁶⁸

V případě smluvních věcných břemen ukládá veřejnoprávní předpis oprávněné osobě (např. provozovateli veřejné komunikační sítě) povinnost zřídit s vlastníkem pozemku věcné břemeno, na jehož základě by mohl oprávněný umístit, a provozovat konkrétní zařízení. Zákon povinnost uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene ukládá budoucímu oprávněnému, na straně vlastníka pozemku je uzavření smlouvy dobrovolné. V případě, že vlastník pozemku nebude ochotný uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, bude moci být věcné břemeno zřízeno na základě vyvlastňovacího řízení.¹⁶⁹

Zákonná věcná břemena patří mezi instituty práva veřejného¹⁷⁰, které však mají charakter a obsah věcných břemen upravených v občanském zákoníku. Jsou zřizována na základě konkrétního veřejnoprávního předpisu, který přímo stanoví omezení vlastnického práva odpovídající věcnému břemenu. Občanskoprávní rysy zákonných věcných břemen jsou spatřovány ve zmocnění osoby odlišné od vlastníka pozemku k určitému oprávnění, pro jehož realizaci je vlastník pozemku povinen něco strpět, něčeho se zdržet či něco konat.¹⁷¹ Režim zákonných břemen však *„není zcela totožný, s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly“*.¹⁷²

Veřejnoprávní znaky zákonných věcných břemen spočívají především v omezení kogentního charakteru normami veřejného práva, v druhově vymezeném okruhu oprávněných subjektů a v existenci oprávnění, která vyplývají z platnosti konkrétního zákona.¹⁷³

¹⁶⁸ ŽÁKOVSKÁ, K. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 105-106.

¹⁶⁹ Tamtéž.

¹⁷⁰ Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10. července 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000 rozhodl, že není v pravomoci občanskoprávních soudů rozhodovat o zákonných věcných břemenech, která jsou instituty práva veřejného a mají o nich rozhodovat příslušné správní orgány.

¹⁷¹ KINDL, M. 2015, s. 244-245.

¹⁷² HANDRLICA, J. *Služebnost inženýrské sítě*. Právní rozhledy. 11/2012, s. 406.

¹⁷³ HANDRLICA, J. *Právní úprava věcných břemen je subsidiární k institutu veřejnoprávních omezení*. Jurisprudence, 2006, č. 6, s. 43 an.

V souvislosti s věcnými břemeny v předpisech veřejného práva je nutné zmínit problematiku zápisu do katastru nemovitostí. Věcná břemena, která jsou zřizována na základě smlouvy, jsou zapisována do katastru nemovitostí, avšak zákonná věcná břemena v katastru nemovitostí evidována nejsou. Ačkoli byly snahy o provedení zápisu zákonných břemen do katastru nemovitostí¹⁷⁴, jejich realizace byla neproveditelná a zákonodárce od tohoto pokusu upustil. V současné době proto existuje stav, kdy některá věcná břemena podle předpisů veřejného práva v katastru nemovitostí zapsána jsou a některá nikoli.¹⁷⁵

2.4 Případová studie *Obchodní centrum Rotonda*: občanskoprávní režim

Soukromoprávní vztahy spojené s pozemky dotčenými v analyzované případové studii zahrnují nejen vlastnické právo, ale i další existující soukromoprávní vztahy, jakož i vztahy, které budou vznikat za účelem realizace výstavby. V této kapitole bude nejprve popsáno nabytí vlastnického práva k pozemkům a jeho význam pro výstavbu a následně budou popsány instituty věcných břemen, které jsou pro započítání výstavby nezbytné.

Vlastnické právo k předmětným pozemkům bylo nabyto derivativním způsobem, a to převodem vlastnického práva na základě uzavřené kupní smlouvy. Jak bylo zmíněno v podkapitole zaměřené na vlastnické právo, v případě převodu nemovitostí na základě kupní smlouvy, nevzniká vlastnické právo podpisem kupní smlouvy, nýbrž zápisem do katastru nemovitostí. Vlastnické právo bylo k pozemkům nabýváno natřikrát. Pozemek parcelní číslo 1920 nabyla Společnost dne 3. 5. 2011 a pozemek parcelní číslo 1919 dne 15. 6. 2011. Pozemek parcelní číslo 2170 přešel do vlastnictví Společnosti až dne 2. 12. 2014. Tento fakt způsobil, že Společnost nemohla podat od 27. 5. 2013 do 30.9. 2013 návrh na změnu funkčního využití pozemku parcelní číslo 2170 k novému územnímu plánu města Hodkovic nad Mohelkou, jelikož nebyla v té době jeho vlastníkem. U dalších dvou pozemků však využila oprávnění navrhnout změnu, které jí vyplývá z titulu vlastníka nemovitosti v Hodkovicích nad

¹⁷⁴ Zrušená ustanovení: § 98 odst. 13 energetického zákona, § 107 odst. 15 zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁵ HANDRLICA, J. *Služebnost inženýrské sítě*. Právní rozhledy 11/2012, s. 406.

Mohelkou¹⁷⁶. Návrh na změnu funkčního využití pozemku parcelní číslo 2170 byl rovněž podán, avšak předchozím vlastníkem, který byl o podání tohoto návrhu požádán ze strany Společnosti.

Vlastnické právo ve vztahu k pozemkům představuje soukromoprávní oprávnění, na jehož základě je možné na pozemku stavět. Je nejsilnějším titulem a jelikož je zapsáno v katastru nemovitostí, nemusí se ve většině případů při jednáních se správními orgány dokazovat.¹⁷⁷ Vlastnické právo tak umožňuje jednateli Společnosti jednat za společnost za účelem získání veřejnoprávního oprávnění k výstavbě ve stádiích tvorby územního plánu, během územního a stavebního řízení či jejich alternativ a dále za účelem úpravy soukromoprávních vztahů s dalšími subjekty.

Společnost bude mít povinnost uzavřít se sousedními vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury smlouvy o zřízení věcných břemen, a to smlouvy o zřízení jak pozemkové, tak osobní služebnosti.

Jedinou pozemkovou služebností bude služebnost sjednaná s Ředitelstvím silnic a dálnic ČR ve prospěch panujícího pozemku parcelní č. 1919 za účelem napojení pozemků na veřejnou komunikaci ve vlastnictví ČR a dále za účelem zřízení protlaků¹⁷⁸, které budou umístěny pod povrchem služebného pozemku. Konkrétně se bude jednat o smlouvu o zřízení pozemkové služebnosti za účelem umožnění vstupu a vjezdu z pozemku parcelní č. 1639/1 (služebný pozemek) na pozemek parcelní č. 1919 (panující pozemek) a za účelem zřízení protlaků pod pozemkem parcelní č. 1639/1. Pozemek parcelní č. 1919 je hlavním přístupovým pozemkem k ostatním pozemkům, na nichž má být zrealizována výstavba obchodního centra. Je tedy v zájmu Společnosti sjednat na sousedním pozemku tuto pozemkovou služebnost. Na základě této služebnosti se budou realizovat dvě stavby, a to zaprvé sjezd z vedlejší komunikace na předmětný pozemek a zadruhé protlaky, kterými bude následně vedena elektrická

¹⁷⁶ § 44 písm. d) StavZ.

¹⁷⁷ Např. v současné době se ve stavebním zákoně nachází několik ustanovení, která vyžadují soukromoprávní oprávnění, avšak v případě vlastnického práva a služebností nezakládají vlastníkově povinnost toto vlastnické právo dále dokazovat (srov. § 86 odst. 2 písm. a) StavZ, § 110 odst. 2 písm. a) StavZ dále odkazující na § 184a StavZ).

¹⁷⁸ Protlakem se rozumí řízený horizontální vrt prováděný bezvýkopovou technologií za účelem pokládky inženýrských sítí pod povrchem bez zásahu do vozovky, tratě či jiné stavby, umístěné na povrchu.

a vodovodní přípojka, splašková a dešťová kanalizace a vedení středotlakého plynovodu. Tato služebnost bude sjednána mezi Společností (též jako „oprávněný“) a Ředitelstvím silnic a dálnic ČR (též jako „povinný“). Ředitelství silnic a dálnic ČR je státní příspěvkovou organizací, která je zřízena Ministerstvem dopravy ČR za účelem výkonu vlastnických práv státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy.¹⁷⁹ Jelikož je sousední pozemek silnicí I. třídy a je tedy ve vlastnictví státu, vykonává vlastnické právo k němu Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Dále je vhodné zmínit, že před uzavřením smlouvy o zřízení pozemkové služebnosti má oprávněný možnost uzavřít s povinným smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení pozemkové služebnosti podle ustanovení § 1785 OZ. V minulosti tato smlouva o smlouvě budoucí mohla sloužit jako souhlas podle ustanovení § 10 odst. 4 písm. b) ZPK ve znění novely č. 268/2015. V současné době není třeba souhlasu vlastníka komunikace podle ZPK, nicméně je třeba jeho stanovisko¹⁸⁰, a právě to může být v této smlouvě zmíněno. Smlouva o smlouvě budoucí proto poslouží jako podklad pro vydání závazného stanoviska Ministerstvem dopravy. Inkorporování stanoviska do smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení pozemkové služebnosti zjednodušuje postupy při umístování a povolování stavby. Rovněž tyto smlouvy představují propojení soukromého a veřejného práva prostřednictvím využití soukromoprávního institutu pro realizaci požadavku vyplývajícího z veřejnoprávního předpisu. V konkrétním případě se jedná o uvedení požadovaného stanoviska ze ZPK ve smlouvě soukromoprávní povahy.

Další služebnosti budou mít pouze povahu osobních služebností, jejichž služebnými pozemky budou pozemky parcelní č. 1919 a 2170. Tyto služebnosti budou zřízeny ve prospěch dvou odlišných společností. První služebnost bude zřízena ve prospěch společnosti RWE GasNet s.r.o., zajišťující přívod plynu na služební pozemek. Druhá služebnost bude zřízena ve prospěch společnosti Průmyslové a obchodní zóny s.r.o., která je vlastníkem elektrické přípojky.

¹⁷⁹ Organizace ŘSD. [online]. Ředitelství silnic a dálnic, 2017. [cit. 29.11.2017]. Dostupné z: <https://www.rsd.cz/wps/portal/web/rsd/Reditelstvi-silnic-a-dalnic>.

¹⁸⁰ § 10 odst. 4 písm. b) ZPK: „Příslušný silniční správní úřad si před vydáním povolení o připojení sousední nemovitosti k dálnici, silnici nebo k místní komunikaci, o úpravě takového připojení nebo o jeho zrušení vyžádá stanovisko vlastníka dotčené pozemní komunikace.“

3. Vliv koncepční fáze územního plánování na právní režim pozemků pro výstavbu

Tato kapitola je zaměřena na první fázi územního plánování, která je nazývána fází koncepční. První podkapitola se věnuje obecné charakteristice koncepční fáze územního plánování, další podkapitoly jsou zaměřeny na konkrétní územně plánovací nástroje koncepční fáze, přičemž více pozornosti je věnováno územnímu plánu, jenž je stěžejním dokumentem pro vymezování zastavitelných ploch a zastavěného území k umístění staveb. Závěrem je na případové studii demonstrován vliv územního plánování na konkrétní pozemky a komplikace, které během něj vznikají.

3.1 Obecná charakteristika koncepční fáze územního plánování

*„Územní plánování představuje souhrn opatření, směřující k vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, s ohledem na možnosti a meze nakládání s územím a jeho účelné využívání“.*¹⁸¹ Dělí se do dvou částí nazývaných koncepční a realizační fáze a je založeno na principu provázanosti nástrojů obou těchto fází. Samotné územní plánování začíná již zjištěním potřeby určité změny na místní, regionální či celorepublikové úrovni, jejíž řešení je navrženo a zpracováno v dokumentech koncepční fáze. Konkrétní ochrana veřejných zájmů a detailní podmínky umístění (např. umístění stavby v území) jsou upraveny ve fázi realizační¹⁸², které je věnována čtvrtá kapitola.

V koncepční fázi jsou vytvářeny dokumenty, které určují způsob budoucího využití území a jeho uspořádání, přičemž *„koncepční fáze územního plánování nemění stávající způsob uspořádání území, a tedy ani využití jednotlivých pozemků, usměřňuje však uspořádání území do budoucna“.*¹⁸³ Dokumenty koncepční fáze se nazývají koncepční nástroje a dělí se podle závaznosti.

¹⁸¹ PRŮCHA, P., KLIKOVÁ A. 2014, s. 14.

¹⁸² MACHAČKOVÁ, J. [online]. 2013, s. 148 - 155, § 36. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembgqzptcobl5ygmzmw>.

¹⁸³ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 28.

Nezávazným koncepčním nástrojem jsou územně plánovací podklady, mezi které patří obligatorní územně analytické podklady a fakultativně pořizované územní studie.¹⁸⁴

Závazné koncepční nástroje územního plánování jsou pořizovány podle rozsahu území, kterého se týkají. Panuje mezi nimi vzájemný hierarchický vztah, kdy dokument s celorepublikovou působností je nadřazen všem ostatním, a další dokumenty, vytvářené pro menší územní celky, s ním musí být v souladu.

Politika územního rozvoje je celostátním územně plánovacím nástrojem, který definuje cíle a priority územního rozvoje v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.¹⁸⁵

Dalšími koncepčními nástroji jsou nástroje patřící do skupiny nazývané souhrnně územně plánovací dokumentace. Tyto dokumenty jsou stěžejní pro výstavbu v území, jelikož mohou vymezit zastavitelné plochy a zastavěná území. Zásady územního rozvoje kraje, obligatorně pořizované, přirovnává Franková k „územnímu plánu“ kraje a jsou jeho základním koncepčním dokumentem.¹⁸⁶ Fakultativně pořizované koncepční nástroje jsou územní a regulační plán. Regulační plán je koncepčním nástrojem, který kromě vymezení podmínek pro využití určité části území umožňuje i nahrazení územního rozhodnutí (především rozhodnutí o umístění stavby).^{187,188} Územní plán je klíčovým nástrojem územního rozvoje a uspořádání obcí. Jeho pořízení je nicméně dobrovolné a ne všechny obce mají vydaný územní plán. Existuje-li však jejich zájem na vymezení zastavěného území, mohou postupovat podle ustanovení § 59–60 StavZ a použít institut vymezení zastavěného území.¹⁸⁹ Dalším alternativním nástrojem koncepční fáze je územní plán s prvky regulačního plánu¹⁹⁰, který byl nově zaveden s novelou stavebního zákona č. 225/2017 Sb. Na jeho základě je

¹⁸⁴ § 25 - § 30 StavZ.

¹⁸⁵ § 31 StavZ.

¹⁸⁶ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 32.

¹⁸⁷ Tamtéž, s. 36.

¹⁸⁸ Územnímu rozhodnutí je věnována samostatná podkapitola 4.3.1.

¹⁸⁹ FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 36-37.

¹⁹⁰ § 43 odst. 3 StavZ.

možné nejen vymežit plochy pro potenciální umístění staveb ale i stanovit podmínky pro umístění a provedení konkrétní stavby. Tento nástroj by měl být finanční úsporou obcí a jednodušším řešením pro stavebníky.¹⁹¹

3.2 Územně plánovací podklady

Územně analytické podklady společně s územními studii jsou nezávaznými koncepčními nástroji územního plánování, které „slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území“¹⁹².

Územní studie je fakultativní nástroj územního plánování. Je pořizována za účelem vyřešení určitého problému v území na základě požadavku v územně plánovací dokumentaci či na základě podnětu pořizovatele nebo jiného subjektu.¹⁹³

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) jsou vytvářeny pro různé části vymezeného území České republiky a „obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území“¹⁹⁴. Zpracovává je pořizovatel na základě průzkumů území a údajů¹⁹⁵, které mu poskytují příslušné orgány veřejné správy, jimi zřízené právnické osoby a vlastníci technické a dopravní infrastruktury.¹⁹⁶

Pořizovateli ÚAP jsou úřady územního plánování obcí s rozšířenou působností a krajské úřady. Existují proto dva typy ÚAP: ÚAP obcí s rozšířenou působností a ÚAP pořizované krajskými úřady. Mezi těmito dokumenty panuje provázanost, jelikož ÚAP obce s rozšířenou působností jsou jedním z podkladů pro pořízení ÚAP kraje a naopak.¹⁹⁷

¹⁹¹ Často kladené otázky ke klíčovým agendám MMR. FAQ – Novela stavebního zákona [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2017. [cit. 8. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/FAQ-Novela-stavebniho-zakona>.

¹⁹² § 25 StavZ.

¹⁹³ § 30 StavZ.

¹⁹⁴ § 27 odst. 1 StavZ.

¹⁹⁵ Více v § 27 odst. 2 StavZ.

¹⁹⁶ PRŮCHA, P. KLIKOVÁ, A. 2014, s. 22.

¹⁹⁷ PEKÁREK, M. 2015, s. 41.

Před zasláním ÚAP obcí s rozšířenou působností krajskému úřadu probíhá jejich projednání s obcemi, kterým je umožněno vyjádřit se k dané problematice a případně iniciovat změnu těchto územně analytických podkladů. Krajský úřad poté pořídí ÚAP K a předá je k projednání zastupitelstvu kraje. ÚAP kraje jsou nakonec zasílány Ministerstvu životního prostředí a Ministerstvu pro místní rozvoj, jemuž slouží jako podklad pro zpracování politiky územního rozvoje.¹⁹⁸

Struktura ÚAP a úprava, která byla změněna k 29. 1. 2018 na základě novelizace vyhlášky č. 500/2006 Sb., se dělí do tří částí a jejich obsah je podrobně upraven v ustanovení § 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb. První částí ÚAP jsou podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, které obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a limity využití území a zajištění vyhodnocení záměrů na provedení změn v území. Druhá část je samotný rozbor udržitelného rozvoje území. Skládá se ze zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ v území, z vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území a z určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Třetí část obsahuje údaje o území, zjištění vyplývají z průzkumů území, další důležité dostupné informace a případně data vzniklá analýzou shromážděných informací.¹⁹⁹

Dle předchozí právní úpravy byly ÚAP kompletně aktualizovány jednou za 2 roky. Novelou stavebního zákona č. 225/2017 byla tato lhůta změněna na 4 roky a je nyní kladen důraz na průběžnou aktualizaci. Nově může rovněž podle ustanovení § 27 odst. 1. StavZ pořizovat územně analytické podklady i Ministerstvo pro místní rozvoj v rozsahu nezbytném pro plnění svých úkolů.²⁰⁰

¹⁹⁸ MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013, s. 116 - 117, § 29. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembggzptcobtl5ygmrmz>.

¹⁹⁹ § 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

²⁰⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. [online]. Beck-online. Zvláštní část k části první. Bod 40. § 27 odst. 1. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsqvpwi6q>.

3.3 Politika územního rozvoje ČR

„Politika územního rozvoje ČR je nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie.“²⁰¹ . Její úprava je poměrně obecná a vyplývá z ustanovení § 31- 35 StavZ.

PÚR vymezuje komplexně republikové priority územního plánování, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách změn v území a zadává úkoly orgánům působícím na úseku územního plánování. Jejím cílem je stanovit rozvojové oblasti, rozvojové osy a oblasti se specifickými hodnotami a problémy. Rovněž definuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury. To vše na celorepublikové, nadregionální i mezinárodní úrovni.²⁰²

Forma PÚR není v zákoně výslovně stanovena a její povahou se zabýval Nejvyšší správní soud v usnesení ze dne 18. 11. 2009, č.j. 9 Ao 3/2009-59. Došel k závěru, že PÚR není opatřením obecné povahy, jelikož konkrétně nereguluje poměry určitého území s obecně vymezeným okruhem adresátů. Je určena orgánům veřejné správy a ne subjektům, vůči nimž je veřejná správa vykonávána. Z toho důvodu není možné dovolat se před ní ochrany u Nejvyššího správního soudu v řízení podle ustanovení § 101 an. zákona č. 150/2002, soudní řád správní, ve smyslu nálezu ÚS ze dne 23. 9. 2008, sp. zn. Pl. ÚS 11/2008. PÚR schvaluje vláda formou usnesení a není proto závazná pro jednotlivce. Její závaznost vyplývá z ustanovení § 31 odst. 4 StavZ, kdy je závazná v případě pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.²⁰³

²⁰¹ *Politika územního rozvoje České republiky*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj., 2012 [cit. 16. 10. 2018]. Dostupná z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>.

²⁰² MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013, s. 126 - 128, § 32. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembgqzptcobl5ygmmsz>.

²⁰³ POTĚŠIL, L. 2015, [online]. § 31. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdgmi>.

Proces pořizování je upraven v ustanovení § 33 a § 34 StavZ a má ho na starosti Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s dalšími ministerstvy, jinými ústředními orgány a kraji. Ministerstvo životního prostředí má specifické postavení při vydávání stanoviska k posouzení vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví (dále jen „stanovisko SEA“) a stanovisko ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 písm. b) StavZ k posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000)²⁰⁴. Mimo jiné se nově podílí i na rozesílání dokumentů státům dle novely stavebního zákona²⁰⁵, na jejichž území může mít PÚR významný vliv²⁰⁶. Návrh PÚR je postupně projednáván s ministerstvy a kraji, poté následuje veřejné projednání, k němuž mohou podat písemné připomínky obce a veřejnost.²⁰⁷ Závěrem je návrh znovu upraven v závislosti na výše uvedeném postupu a zaslán vládě ke schválení.²⁰⁸

Aktualizace či vydání nové PÚR probíhá v závislosti na obsahu zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje, která musí být zpracována do 4 let od prvního schválení PÚR vládou. V případě naléhavého zájmu však může vláda rozhodnout o aktualizaci PÚR i v kratší lhůtě.²⁰⁹ Novelou stavebního zákona č. 225/2007 Sb. bylo do stavebního zákona přidáno ustanovení týkající se rozsahu, projednávání a vydávání PÚR ČR, kdy právě vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR je podmínkou pro nabytí její účinnosti.²¹⁰

V současné době je aktuální PÚR z roku 2008 ve znění aktualizace č. 1 z roku 2015. O aktualizaci původní PÚR rozhodla vláda v roce 2013 na základě Zprávy

²⁰⁴ Stanovisko SEA a Natura 2000 slouží jako podklady pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území upravené v § 19 odst. 2 StavZ a příloha StavZ.

²⁰⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb. [online]. Zvláštní část k části první, Bod 53, § 33 odst. 5. [cit. 16.3.2018]. Dostupná také z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsgvpwi6q>.

²⁰⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb. zmiňuje v bodu 54 týkající se § 33 odst. 5 sjednocení terminologie stavebního zákona se směrnicí SEA a to změnou pojmu „přímý vliv“ na „významný vliv“.

²⁰⁷ § 33 odst. 3-5 StavZ.

²⁰⁸ § 33 odst. 8 StavZ, § 34 StavZ.

²⁰⁹ § 35 odst. 1, odst. 5 StavZ.

²¹⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb. [online]. Zvláštní část k části první, Bod 57, § 35 odst. 6 a 7. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná také z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsgvpwi6q>.

o uplatňování Politiky územního rozvoje ČR 2008 a samotnou Aktualizaci č. 1 PÚR ČR schválila usnesením dne 15. dubna 2015.²¹¹

3.4 Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje (dále jen „ZÚR“), jejichž úprava se nachází v ustanovení § 36 až § 42c StavZ, patří mezi územně plánovací dokumentaci obligatorně pořizovanou pro celé území kraje. V hierarchii územního plánování se vyskytují mezi politikou územního rozvoje a územními plány obcí. ZÚR vymezují plochy nadmístního významu a požadavky na jejich využití, které jsou konkrétnější než v PÚR. Při jejich vymezování musí být zváženy potenciální možnosti řešení a posouzeny vhodné alternativy s ohledem na ochranu životního prostředí a práva dotčených osob.²¹² Právě v ZÚR může být vymezena plocha, na níž je plánována stavba nadmístního významu. Nejčastěji se jedná o liniové stavby²¹³ dopravní infrastruktury, které prochází územím více obcí. Nesmí být znemožněno umístování konkrétních staveb a zařízení bez objektivně existujícího důvodu, který není založen na specifických podmínkách regionu. Příkladem může být rozsudek Nejvyššího správního soudu, který stanovil, že zákaz stavby větrných elektráren v celém kraji nemůže být založen pouze na názoru aktuální většiny krajského zastupitelstva.²¹⁴ Zásady územního rozvoje dále určí vlastní priority rozvoje na úrovni kraje a zároveň slouží jako závazný podklad pro územně plánovací činnost obcí, do jejichž výhradních pravomocí nesmí zasahovat.²¹⁵ Společně s návrhem ZÚR se zpracovává i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území²¹⁶.

²¹¹ *Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015. Úvodní slovo. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: http://www.mmr.cz/getmedia/514b9dc-b-4cf3-4ebc-9ef5-c9f5230c089c/2015_VI_26_Brozura_PUR_CR_ve_zneni_Aktualizace_c_1.pdf?ext=.pdf.

²¹² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103.

²¹³ „*Stavba u níž podstatně převládá jeden rozměr, tj. délka nad šířkou a výškou; je to např. pozemní komunikace, dráha.*“ (Terminologický slovník zeměměřičství a katastru nemovitostí. [online]. VÚGTK. [cit. 10. 11. 2017]. Dostupný z: http://www.vugtk.cz/slovník/4515_liniova-stavba%3E.)

²¹⁴ Rozsudek NSS ze dne 16.6.2011 č. j. 7 Ao 2/2011-127.

²¹⁵ MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013, s. 148 - 155, § 36 odst. 2. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/b-o/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembgqzptcobtl5ygmzmw>.

²¹⁶ § 36 odst. 1 StavZ.

Zásady územního rozvoje stejně jako územní plán mají formu opatření obecné povahy, je proti nim možné podat návrh na zrušení opatření obecné povahy u správního soudu a pořizují se ve dvoufázovém procesu. Schvalování ZÚR je svěřeno zastupitelstvu kraje²¹⁷ a je tak jedním z nástrojů při výkonu jeho samostatné působnosti²¹⁸, jehož prostřednictvím kraj formuje vlastní priority rozvoje.²¹⁹ Při pořizování prvních zásad územního rozvoje je nejprve zpracováno zadání ZÚR společně s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území, na jejichž základě je vyhotoven návrh zásad územního rozvoje.²²⁰

Výše uvedený návrh je projednán ve společném jednání, jehož se účastní pořizovatel, dotčené orgány²²¹, Ministerstvo pro místní rozvoj a sousední kraje. K návrhu uplatňují dotčené orgány stanoviska, kraje připomínky a veřejnost může rovněž podat připomínky. Následuje zaslání návrhu ZÚR a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území sousedním státům a v případě jejich zájmu proběhnou konzultace. Návrhu ZÚR a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jsou projednány s vybranými ministerstvy.²²²

Dále Ministerstvo životního prostředí na základě návrhu ZÚR, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovisek, připomínek, vyjádření a výsledků konzultací vydá stanoviska k návrhu koncepce (stanovisko SEA) podle ustanovení § 10g ZPV. Ministerstvo pro místní rozvoj zašle stanovisko k návrhu zásad z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na PÚR a mezinárodní závazky.²²³

²¹⁷ § 41 StavZ, § 5 odst. 2 StavZ.

²¹⁸ § 35 odst. 2 písm. d) zákona č. 29/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁹ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 36. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpw62zrl42c443cl4zdambwl4ytqm27obtdgnq>.

²²⁰ § 37 odst. 1 StavZ.

²²¹ Dotčenými orgány jsou orgány státní správy, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ZoZPF, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů). Tyto orgány vydávají v koncepční fázi územního plánování stanoviska a ve fázi realizační závazná stanoviska, dále se vyjadřují i ve fázi stavebního řízení a případně i kolaudace. (FRANKOVÁ, M. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 41-42).

²²² § 37 odst. 2 až odst. 5 StavZ.

²²³ § 37 odst. 6, odst. 7 StavZ.

Výše uvedené procesy jsou vyhodnoceny krajským úřadem a je zvolena nejvhodnější varianta návrhu ZÚR.²²⁴

Poté následuje fáze řízení o zásadách územního rozvoje začínající doručením veřejné vyhlášky o veřejném projednání návrhu ZÚR a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, k němuž jsou přizváni Ministerstvo pro místní rozvoj, dotčené orgány, obce a dotčené obce²²⁵, dále sousední kraje a od ledna 2018 i újezdní úřady dotčených vojenských újezdů. Dotčené obce, oprávněný investor²²⁶ a zástupce veřejnosti mohou podat k návrhu ZÚR a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území námitky, dotčené orgány a ministerstvo stanoviska a každá osoba připomínky. Krajský úřad zpracuje rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Následně je návrh zásad upraven do finální podoby na základě veřejného projednání a případně i nové stanovisko SEA.²²⁷

Návrh ZÚR, přezkoumaný z hlediska souladu s PÚR a zákonnými požadavky, a jeho odůvodnění jsou poté předloženy krajskému zastupitelstvu ke schválení. Zastupitelstvo návrh projedná a v případě, že ho schválí, jsou ZÚR vydány.²²⁸

Po prvním vydání je ZÚR třeba pravidelně aktualizovat nebo zpracovat jejich nový návrh, a to hned z několika důvodů, jimiž jsou: změna nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, nesoulad ZÚR s aktualizovanou PÚR, uplynutí zákonem stanoveného čtyřletého období a potřeby navrhovatele (zejména oprávněného investora).²²⁹ S ohledem na odchylnou terminologii je „aktualizací“ míněna změna existujících ZÚR a „zpracování nového návrhu“ znamená pořízení nových ZÚR. Výběr jedné z těchto variant, stejně jako případné rozhodnutí o nepotřebnosti změny ZÚR, provádí

²²⁴ § 38 StavZ.

²²⁵ Dle § 39 odst. 1 StavZ jsou dotčenými obcemi obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím.

²²⁶ Oprávněným investorem je podle § 23a StavZ vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury který „je oprávněn požadovat, aby byl o úkonech správního orgánu při projednávání návrhů zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu vyzooměn jednotlivě; za tím účelem podává žádost místně příslušnému krajskému úřadu“.

²²⁷ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 39. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4yqtqm27obtdgoi>.

²²⁸ § 40 a § 41 StavZ.

²²⁹ PEKÁREK, M. 2015, s. 46.

zastupitelstvo kraje na základě zprávy o uplatňování ZÚR, která je připravována krajským úřadem. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se vydává ke zprávě o uplatňování ZÚR nebo k aktualizaci ZÚR pouze v případě, že Ministerstvo životního prostředí uplatnilo požadavek na jeho vydání.

Od ledna 2018 je možné provádět aktualizaci ZÚR prostřednictvím zkráceného postupu²³⁰ v případě, kdy nejsou vyžadovány územně rozdílné varianty řešení, u nichž musí rozhodnout zastupitelstvo kraje o výběru nejvhodnější varianty podle ustanovení § 38 odst. 3 StavZ. Tento postup „*spočívá ve vypuštění zpracování návrhu zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje za uplynulé období nebo jiného zadání, jejich projednání a schvalování (zastupitelstvo kraje rovnou rozhodne o obsahu) a po rozhodnutí zastupitelstva a zpracování návrhu aktualizace je upuštěno od samostatné etapy projednání s ministerstvy a dotčenými orgány*“.²³¹

3.5 Územní plán

Územní plán je základním územně plánovacím dokumentem obce, jehož prostřednictvím jsou vymezeny záměry stanovené ZÚR a PÚR, a především záměry obce řešící její územní rozvoj, uspořádání území a ochranu hodnot. Územní plán stanoví změny ve využívání území vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch a rovněž obsahuje koncepci veřejné infrastruktury.²³²

Územní plán je vydáván zastupitelstvem obce ve formě opatření obecné povahy, proti němuž je možné podat návrh na zrušení opatření obecné povahy u správního soudu. V případě přezkumu územního plánu však soudy musí postupovat zdrženlivě, jelikož implementace vlastních záměrů obce do územního plánu představuje část její samostatné působnosti, do níž může být zasahováno jen na základě zákona. Soudu proto nepřísluší posuzovat vhodnost řešení situace upravené

²³⁰ § 42a až § 42c StavZ.

²³¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb. [online]. Zvláštní část k části první. Bod 72. § 42a až § 42c. [cit. 16. 3. 2017]. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsgvpwi6q>.

²³² PEKÁREK, M. 2015, s. 46-47.

v územním plánu, ale pouze zákonnou správnost.²³³ To stejné platí pro státní orgány či orgány kraje, přičemž Potěšil uvádí, že se v ustanovení § 36 odst. 3 StavZ přímo nachází zásada subsidiárního vztahu obce ke kraji.²³⁴

Proces pořizování nového územního plánu je upraven v ustanovení § 44 až §55 StavZ. O jeho pořízení rozhoduje zastupitelstvo obce buď z vlastního podnětu, na základě povinnosti uvést územní plán do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nebo na návrh osob uvedených v ustanovení § 44 písm. b) až e) StavZ²³⁵. Tyto návrhy podávané zastupitelstvu města se nicméně posuzují jako podněty, přičemž zastupitelstvo obce může o návrhu rozhodnout dle volné úvahy. Jedinou povinností je informovat navrhovatele o výsledku jednání.²³⁶

Na základě rozhodnutí o pořízení územního plánu města zvolí zastupitelstvo obce jednoho ze svých členů (dále jen „pověřený zastupitel“), který ve spolupráci s určeným pořizovatelem (obecní úřad obce s rozšířenou působností nebo obecní úřad splňující kvalifikační požadavky²³⁷) zpracuje návrh zadání územního plánu. Návrh je doručen veřejnou vyhláškou a každý k němu může uplatnit připomínky. Dále je návrh zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčené orgány a krajský úřad mohou uplatnit do třiceti dnů vyjádření. Sousední obce mající možnost podat podněty. Jestliže krajský úřad jako příslušný úřad²³⁸ ve stanovisku podle ustanovení § 47 odst. 2 StavZ uvede, že má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo jestliže příslušný orgán ochrany přírody

²³³ Rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74.

²³⁴ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 43. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdimy>.

²³⁵ Orgán veřejné správy; občan obce; fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce; oprávněný investor.

²³⁶ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 44. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdina>.

²³⁷ § 24 odst. 1 StavZ.

²³⁸ „Pokud § 47 odst. 2 StavZ hovoří o „krajském úřadu“, není zde myšlen krajský úřad jakožto nadřízený orgán územního plánování, nýbrž zde konkrétně krajský úřad jakožto dotčený orgán státní správy z hlediska VIŽP a OchPřKr. StavZ pojem „krajský úřad“ nedefinuje, proto se krajským úřadem rozumí kterýkoli krajský úřad nejširším slova smyslu, tj. při výkonu jakékoli své působnosti. Krajský úřad jakožto nadřízený orgán územního plánování rovněž uplatňuje k návrhu zadání své vyjádření s „požadavky.“ (POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 47. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdiny>).

a krajiny nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, „doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“²³⁹. Na rozdíl od ZÚR je v případě územního plánu pořizování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pouze fakultativní.²⁴⁰

Návrh zadání územního plánu je na základě vyjádření, stanovisek, podnětů a připomínek upraven pořizovatelem a pověřeným zastupitelem a předložen zastupitelstvu obce ke schválení.²⁴¹ Takto schválené zadání slouží jako podklad pro vytvoření návrhu územního plánu, na jehož tvorbě se podílí zpracovatel (autorizovaný architekt). Dále návrh slouží i pro případné zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.²⁴² Tyto dva dokumenty jsou následně projednávány ve společném jednání, k němuž jsou pozvány dotčené orgány, krajský úřad, dále obec, a sousední obce a od ledna 2018 též újezdní úřady sousedícího vojenského újezdu²⁴³. Sousední obce v daném případě mohou uplatnit připomínky a dotčené orgány stanoviska. Na základě připomínek a stanovisek je upravený návrh doručen veřejnou vyhláškou a veřejnost k němu může podávat připomínky. Je-li ÚP předmětem vyhodnocení vlivů na životní prostředí a v rámci tohoto procesu je zjištěn přeshraniční vliv návrhu územního plánu, Ministerstvo zahraničních věcí a Ministerstvo životního prostředí nabídnou a případně za účasti krajského úřadu konzultují návrh s orgány sousedních zemích. Následně se vyjadřuje k návrhu krajský úřad – jednou uplatněním stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí v případě zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a podruhé jako nadřízený orgán posuzující soulad s nadřazenou územně-plánovací dokumentací.²⁴⁴

Výsledky výše uvedeného jednání jsou zpracovány do návrhu územního plánu a předloženy zastupitelstvu obce ke schválení. Je-li zpracováno více variant návrhu

²³⁹ § 47 odst. 3 StavZ.

²⁴⁰ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 47. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdiny>.

²⁴¹ § 47 odst. 4 StavZ.

²⁴² § 50 odst. 1 StavZ.

²⁴³ § 50 odst. 2 StavZ.

²⁴⁴ MACHAČKOVÁ, J. 2013, § 50. Dostupný také z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdkma>.

územního plánu, vybírá si zastupitelstvo obce, kterou z nich schválí. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů, z čeho mu plyne oprávnění ke změně zadání.²⁴⁵ V případě, že jsou změny návrhu rozsáhlé, je třeba zpracovat nový návrh a postupovat znovu podle ustanovení § 50 StavZ.²⁴⁶

Upravený a schválený návrh společně s případným vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území jsou podkladem pro veřejné projednání²⁴⁷, jehož se účastní obec, pro niž je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, veřejnost (každý) včetně vlastníků dotčených pozemků a staveb dotčených návrhem a oprávněný investor. Formou připomínek se může k návrhu vyjádřit veřejnost, silnější nástroj - námitky - mají v rukou vlastníci dotčených nemovitostí²⁴⁸, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. O námitkách rozhoduje zastupitelstvo obce v rámci schvalování ÚP, přičemž jeho rozhodnutí musí být řádně odůvodněno. Dotčené orgány a krajský úřad mohou uplatnit stanoviska.^{249,250}

Po veřejném projednání návrhu následuje závěrečné vyhodnocení jeho výsledků, úprava návrhu, připravení konceptu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek a návrh odůvodnění, které jsou zaslány dotčeným orgánům a kraji k případnému uplatnění stanovisek. Je-li úprava návrhu v důsledku veřejného projednání nevýznamná, je možné v procesu pořizování územního plánu pokračovat. V případě znatelnější úpravy je však třeba opakovat veřejné projednání. Co se konečného návrhu týče, ten musí splňovat všechny náležitosti podle ustanovení § 53

²⁴⁵ § 51 odst. 2 StavZ.

²⁴⁶ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 51. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdkmi>.

²⁴⁷ Zveřejněním a následným veřejným projednáním návrhu územního plánu začíná řízení o územním plánu upravené v § 52 až § 54 StavZ.

²⁴⁸ Otázkou dotčenosti se zabýval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, který dovodil, že dotčenost změnou územního plánu musí být posuzována v širším kontextu, a ne pouze u vlastníků, na jejichž pozemky přímo dopadá změna územního plánu. Právo uplatnit námitky proto má vždy „mezující“ a za určitých okolností i „nemezující“ soused.

²⁴⁹ § 52 StavZ.

²⁵⁰ PEKÁREK, M. 2015. s. 49.

odst. 4 písm. a) až d) StavZ²⁵¹ a zároveň obsahovat odůvodnění, vypořádání s připomínkami a rozhodnutí o uplatněných námitkách včetně odůvodnění. Pořizovatel rovněž přezkoumá soulad konečného návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se zákonnými a podzákonnými požadavky a stanovisky dotčených orgánů a následně předloží návrh zastupitelstvu obce ke schválení.²⁵²

Při rozhodování o územním plánu je zastupitelstvo omezeno taxativním výčtem možných variant rozhodnutí²⁵³, a to že územní plán buď schválí, vrátí pořizovateli s pokyny k úpravě a novému projednání, nebo ho zamítne.²⁵⁴ Před jeho schválením nicméně ověří, „že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu“.²⁵⁵

S novelou stavebního zákona přibylo rovněž nové ustanovení týkající se vydaného územní plánu a případných rozporů s PÚR a ZÚR. Toto ustanovení má sloužit k urychlení výstavby liniových staveb republikového nebo krajského významu. Například za situace, kdy územní plán upravuje jiné řešení území, bude možné na základě rozhodnutí krajského úřadu vybočit z tohoto navrženého řešení a zvolit vhodnou variantu shodnou se ZÚR bez zanesení v územním plánu.²⁵⁶

Změna ve stavebním zákoně nastala rovněž při provádění změny územního plánu. Před novelou stavebního zákona č. 225/2017 Sb. bylo možné změnu územního plánu uskutečnit podle ustanovení § 55 StavZ za účelem provedení konkrétní změny

²⁵¹ „Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména: a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.“

²⁵² POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 53. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdkmy>.

²⁵³ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010 č. j. 1 Ao 6/2010-130.

²⁵⁴ § 54 odst. 2, 3 StavZ.

²⁵⁵ § 54 odst. 2 StavZ.

²⁵⁶ *Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb.* [online]. Obecná část, písm. b) 10. [cit. 16. 3. 2017]. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsgvpwi6q>.

v území. Nově bude možné provést změnu územního plánu zkráceným postupem²⁵⁷ za předpokladu, kdy nebudou vyžadovány varianty řešení, z kterých může zastupitelstvo obce vybírat.²⁵⁸

3.6 Případová studie *Obchodní centrum Rotonda*: vliv koncepční fáze územního plánování na dotčené pozemky

Nástroje koncepční fáze územního plánování, které ovlivňují právní režim předmětných pozemků jsou Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP ORP-L“), Územně analytické podklady Libereckého kraje (dále jen „ÚAP LK“), dále PÚR, Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) a především územní plán města Hodkovice nad Mohelkou (dále jen „ÚP HnM“).

3.6.1 Politika územního rozvoje ČR a její vliv v Libereckém kraji

Významný vliv na právní režim pozemků dotčených případovou studií *Obchodní centrum Rotonda* má PÚR ČR v původním znění z roku 2008 a její následná aktualizace č. 1, podle níž se město Hodkovice nad Mohelkou nachází v rozvojové oblasti OB7.²⁵⁹ Hodkovice nad Mohelkou zároveň leží na rozvojové ose mezi Prahou, Mladou Boleslaví, Libercem a hranicemi mezi Českou republikou a Polskem. Nejsou však součástí dané rozvojové osy, jelikož obce zařazené do rozvojové oblasti nemohou patřit zároveň do rozvojové osy.²⁶⁰ Za účelem propojení nejen měst ležících na rozvojové ose, ale i České republiky s Polskem, je na této ose plánována výstavba železničního koridoru z Prahy, evidovaného v PÚR ČR pod označením ŽD8.²⁶¹ Tento železniční koridor, jehož výstavba je předpokládána po roce 2030, by byl součástí tratí

²⁵⁷ § 55a až 55b StavZ.

²⁵⁸ *Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb.* [online]. Zvláštní část k části první, bod 95. Dostupná z: <http://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsgvpwi6q>.

²⁵⁹ *Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015, s. 22. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: http://www.mmr.cz/getmedia/514b9dcb-4cf3-4ebc-9ef5-c9f5230c089c/2015_VI_26_Brozura_PUR_CR_ve_zneni_Aktualizace_c_1.pdf?ext=.pdf.

²⁶⁰ Tamtéž. s. 19.

²⁶¹ Tamtéž s. 50.

sítě AGTC s mezinárodním významem. Ministerstva a další příslušné ústřední správní úřady na základě PÚR připravují podklady pro vymezení a realizaci tohoto železničního koridoru.²⁶² Dle sdělení odboru územního plánování a stavebního úřadu Krajského úřadu Libereckého kraje je v dané věci zpracováno již několik studií a v současné době pořizuje Správa železniční a dopravní cesty studii proveditelnosti.²⁶³ Realizace tohoto záměru přes Liberecký kraj však není jistá. Studie proveditelnosti se zpracovávají i pro variantu vedení koridoru přes Hradec Králové. Za prověření těchto variant zodpovídá Ministerstvo dopravy ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem životního prostředí a dotčenými kraji.²⁶⁴

Ať už tento záměr v Libereckém kraji uskutečněn bude, či ne, povinnost zanesení tohoto železničního koridoru do územně plánovací dokumentace kraje a obcí byly již splněny, čímž bylo výrazně ovlivněno územní plánování Hodkovic nad Mohelkou.

3.6.2 Územně analytické podklady v Libereckém kraji

ÚAP týkající se konkrétních pozemků jsou ÚAP ORP Liberec²⁶⁵ (dále jen „ÚAP ORPL“) a ÚAP Libereckého kraje²⁶⁶ (dále jen „ÚAP LK“), které jsou povinně zveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup na základě ustanovení § 164 odst. 2 StavZ. Výkresy ÚAP ORPL a ÚAP LK jsou i v mapovém portálu města Marushka²⁶⁷, v němž lze vyčíst hodnoty, limity a záměry na konkrétních pozemcích.

²⁶² Tamtéž s. 43.

²⁶³ Příloha č. 7: Emailová korespondence se zaměstnancem odboru územního plánování a stavebního úřadu Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 29. 6. 2017.

²⁶⁴ *Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015, s. 73. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: http://www.mmr.cz/getmedia/514b9dcb-4cf3-4ebc-9ef5-c9f5230c089c/2015_VI_26_Brozura_PUR_CR_ve_zneni_Aktualizace_c_1.pdf?ext=.pdf.

²⁶⁵ *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.liberec.cz/UAP/>.

²⁶⁶ *Územně analytické podklady Libereckého kraje ve znění úplné aktualizace.* [online]. Projednány krajským zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 8. 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Uzemne-analyticke-podklady-Libereckeho-kraje>.

²⁶⁷ Mapový portál města Liberec Marushka. [online]. Pardubice: GEOVAP, spol. s r.o., 2008. Dostupný z: <http://marushkapub.liberec.cz>.

Záměr výstavby železničního koridoru se na základě PÚR ČR projevil i v ÚAP. Záměr ŽD8 byl zanesen do ÚAP ORPL jako záměr D26 a D26D, přičemž označení v kartě Hodkovic nad Mohelkou²⁶⁸ není plně uvedeno do souladu s PÚR ČR a ZÚR LK. Správné označení koridoru by mělo být D26 a ŽD8_D26D, jak je uvedeno v ÚAP LK.²⁶⁹

Dalším důležitým záměrem z ÚAP ORPL je záměr D.88 znázorněný ve výkresu záměrů na provedení změn v území²⁷⁰ a v tabulce se záměry pro ORP Liberec²⁷¹. Tento záměr však není uveden v kartě obce Hodkovice nad Mohelkou. Jeho aktuálnost byla ověřena prostřednictvím komunikace autorky této práce s odborem hlavního architekta ORP Liberec ze 4. 7. 2017, na jejímž základě měl být do příslušné karty doplněn²⁷², k datu uzavření rukopisu této práce však změna provedena nebyla. Realizace tohoto záměru vyplývá z návrhu č. 47 předloženého Společností ve fázi přípravy zadání územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou, který byl schválen usnesením zastupitelstva města č. 2/13 dne 13. 2. 2013. Záměr spočívá ve vybudování kruhového objezdu, čímž by byla zvýšena bezpečnost provozu v této lokalitě a zajištěna obslužnost pozemků parcelní č. 1919, 1920, 2170, tedy dotčených pozemků.

Posledním záměrem relevantním z hlediska případové studie analyzované v této práci je vedení středotlakého plynovodu na parcele č. 1919. Tento záměr není výslovně stanoven v žádné z textových částí ÚAP ORP-L. Jeho zakreslení se nachází

²⁶⁸ *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace. Příloha – karta HODKOVICE NAD MOHELKOU.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017, s. 9. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/UAP_2012/Prilohy/E_3_Karty_obci/Hodkovice%20nad%20Mohelkou.pdf.

²⁶⁹ *Územně analytické podklady Libereckého kraje ve znění úplné aktualizace. Výkres záměrů na provedení změn v území.* [online]. Projednány krajským zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 8. 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Uzemne-analyticke-podklady-Libereckeho-kraje>.

²⁷⁰ *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace. Výkres záměrů na provedení změn území. Legenda přehledové mapy Hodkovice nad Mohelkou.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/UAP_2012/Zamery/03-32-07.pdf.

²⁷¹ *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace. Přehled záměrů na provedení změn v území.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/UAP_2012/Prilohy/Zamery_prehled.xls.

²⁷² Příloha č. 8: Emailová korespondence se zaměstnancem odboru hlavního architekta Magistrátu města Liberec ze dne 4. 7. 2017

pouze ve výkresu záměrů na provedení změn²⁷³ v území a v mapovém portálu Marushka²⁷⁴, kde je dále uvedeno, že se jedná o záměr vedení středotlakého plynovodu společností RWE GasNet s.r.o. V daném případě by kolem plynovodu bylo stanoveno na pozemku ochranné pásmo 1 m podle ustanovení § 68 odst. 2 písm. a) zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, jelikož se nachází v zastavěném území. Toto vedení bylo zaneseno do ÚAP ORP-L na základě žádosti, kterou podala Společnost za účelem zřízení přípojky plynu na předmětných pozemcích.

3.6.3 Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

ZÚR LK z roku 2011²⁷⁵ rovněž vymezují železniční koridor mezinárodního významu pod označením D26. Tyto údaje vycházející z PÚR ČR z roku 2008, přičemž neuvádí žádná další fakta, která by se týkala předmětných pozemků.²⁷⁶

Za vhodné považuji zmínit plánovou aktualizaci ZÚR LK, jejíž obsah vyplývá z neschváleného návrhu aktualizace č. 1 ZÚR z října 2015²⁷⁷. Neschválený návrh bude sloužit jako východisko pro opakované zpracování nového návrhu aktualizace č. 1 ZÚR LK.²⁷⁸ Záměr koridoru, původně označený jako D26, byl na základě PÚR ve znění

²⁷³ *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace. Výkres záměrů na provedení změn území. Legenda přehledové mapy Hodkovice nad Mohelkou.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/UA_P_2012/Zamery/03-32-07.pdf.

²⁷⁴ Mapový portál města Liberec Marushka. [online]. Pardubice: GEOVAP, spol. s r.o., 2008. Dostupný na: <http://marushkapub.liberec.cz>.

²⁷⁵ *Zásady územního rozvoje Libereckého kraje.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Vydány na základě projednání zastupitelstva Libereckého kraje dne 21. 12. 2011. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Zasady-uzemniho-rozvoje-Libereckeho-kraje/zasady-uzemniho-rozvoje-libereckeho-kraje-platne-vydane-2011>.

²⁷⁶ *Zásady územního rozvoje Libereckého kraje. Výrok ZÚR. Textová část.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Vydány na základě projednání zastupitelstva Libereckého kraje dne 21. 12. 2011. s. 85. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/getFile/case:show/id:151595>.

²⁷⁷ *Návrh aktualizace č. 1 ZÚR LK pro společné jednání.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Varianta z roku 2015. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Zasady-uzemniho-rozvoje-Libereckeho-kraje/aktualizace-c-1-zasad-uzemniho-rozvoje-lk-rozpracovana/2-navrh-aktualizace-c-1-zur-lk-pro-spolecne-jednani>.

²⁷⁸ *Pokyny pro zpracování nového návrhu aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Schválené zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 8. 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Zasady-uzemniho-rozvoje-Libereckeho-kraje/aktualizace-c-1-zasad-uzemniho-rozvoje-lk-rozpracovana/3-pokyny-pro-zpracovani-noveho-navrhu-aktualizace-c-1-zur-lk>.

aktualizace č. 1 přejmenován na ŽD8_D26D a je tak označen i v ÚAP LK. Návrh aktualizace č. 1 ZÚR z října 2015 zpřesňuje proveditelnost koridoru ŽD8_D26D. Provedení tohoto koridoru se ale v území Hodkovic nad Mohelkou nijak neliší od platných ZÚR LK.²⁷⁹

Návrhy aktualizace č. 1 ZÚR LK a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byly již v roce 2014 zpracovány na základě schválené zprávy o uplatňování ZÚR LK v uplynulém období²⁸⁰. Ministerstvo dopravy však uplatnilo klíčové stanovisko²⁸¹, na jehož základě nešlo Návrh aktualizace č. 1 ZÚR LK pouze změnit, ale musí být pořízen nový návrh pro společné jednání podle ustanovení § 38 odst. 3 StavZ. Krajské zastupitelstvo LK schválilo dne 29. 8. 2017 pokyny pro jeho zpracování.²⁸² Tento fakt dokazuje, že stanovisko, které se týká větší, nicméně ne zásadní části území kraje, může mít za následek i více než tříleté zpoždění aktualizace ZÚR. Nezaktualizované, platné ZÚR nyní obsahují zastaralé údaje, které již byly většinou v ÚAP a PÚR změněny.

3.6.4 Územní plán města Hodkovic nad Mohelkou

ÚP HnM pochází z roku 1997, kdy byl vytvořen podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a schválen usnesením zastupitelstva města Hodkovic nad Mohelkou č. 4/97 ze dne 24. 9. 1997. Znění tohoto územního plánu

²⁷⁹ *Návrh aktualizace č. 1 ZÚR LK pro společné jednání. Odůvodnění. Textová část. [online].* Krajský úřad Libereckého kraje. Varianta z roku 2015. s. 62. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupný z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/getFile/id:320148/lastUpdateDate:null>.

²⁸⁰ *Zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje Libereckého kraje v uplynulém období. [online].* Krajský úřad Libereckého kraje. Schválena zastupitelstvem 25. 2. 2014. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/getFile/id:227609/lastUpdateDate:undefined>.

²⁸¹ Toto stanovisko požadovalo pro kapacitní silnici S5 na úseku Ohrazenice – Turnov – Rovensko pod Troskami – hranice Libereckého kraje (Úlibice), místo lokálně upravené územní rezervy S5_D01B1 vymezit návrhový koridor pro aktuální variantu silnice I/35 a označit tuto silnici jako veřejně prospěšnou stavbu. Z dalších jednání poté vyplynulo, že tato změna je takovým zásahem do obsahu aktualizace č. 1 ZÚR, že je třeba pořídit návrh nový. (*Pokyny pro zpracování Nového návrhu aktualizace č. 1 ZÚR LK.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Schváleny Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 8. 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Zasady-uzemniho-rozvoje-Libereckeho-kraje/aktualizace-c-1-zasad-uzemniho-rozvoje-lk-rozpracovana/3-pokyny-pro-zpracovani-noveho-navrhu-aktualizace-c-1-zur-lk>.)

²⁸² *Pokyny pro zpracování Nového návrhu aktualizace č. 1 ZÚR LK. [online].* Schváleny Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 8. 2017. Krajský úřad Libereckého kraje. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Zasady-uzemniho-rozvoje-Libereckeho-kraje/aktualizace-c-1-zasad-uzemniho-rozvoje-lk-rozpracovana/3-pokyny-pro-zpracovani-noveho-navrhu-aktualizace-c-1-zur-lk>

bylo šestkrát aktualizováno, přičemž poslední aktualizace byla vydána Zastupitelstvem města Hodkovice nad Mohelkou dne 9. 3. 2016 schválením usnesení č. 10/16.²⁸³

Zatím poslední, šestá změna územního plánu sídelního útvaru Hodkovice nad Mohelkou byla provedena na základě návrhu společnosti Monroe Czechia s.r.o. Záměrem této společnosti byla výstavba expediční haly, pro jejíž realizaci bylo nutné provést změnu územního plánu. Po zadání původního návrhu změny pořizovateli územního plánu – Magistrátu města Liberce, byla zjištěna potřeba aktualizace územního plánu za účelem zanesení železničního koridoru vyplývajícího ze záměrů Z8_D26D a D26 do územní plánu. Společnost Monroe Czechia s.r.o. proto zafinancovala změnu územního plánu, jelikož se její pozemky nacházely v ochranném pásmu a pro realizaci jejího záměru bylo třeba uvést územní plán do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.²⁸⁴ Ve vztahu k pozemkům, které jsou předmětem případové studie analyzované v této práci byla šestá aktualizace ÚP HnM stěžejní, jelikož zavedla na jejich části ochranné pásmo železničního koridoru. S ohledem na celé území Hodkovic nad Mohelkou však tato změna nevyřešila dlouhotrvající problém neaktuálnosti územního plánu, který spočívá v nepřesném vymezení stabilizovaných a zastavitelných ploch, v nedostatečném uvedení ploch s rozdílným využitím do souladu se zásadami urbanisticko-ekonomického uspořádání v návaznosti na stávající strukturu obce a ochranu životního prostředí, a především neodpovídá ani požadavkům stavebního zákona z roku 2006.

Územního plánu Hodkovic nad Mohelkou se již po novele stavebního zákona č. 191/2008 týkalo ustanovení § 188 StavZ, podle něhož by staré územní plány pozbývaly platnosti k 1. 1. 2016. S účinností od 1. 1. 2013 byla tato hranice posunuta zákonem č. 350/2012 Sb. na 1. 1. 2021 a dále poslední novelou stavebního zákona provedenou zákonem č. 225/2017 Sb. byla tato hranice posunuta na 1. 1. 2023. V daném případě obce mohou zvolit variantu vydání nového územního plánu nebo

²⁸³ 6. Změna ÚPNSÚ Hodkovice nad Mohelkou. Magistrát města Liberec. Liberec, 2015. Dostupná také z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/1_UP/VYDANE/Hodkovice_nad_Mohelkou/zmeny/6.zm.UPNSU/OOP_6.zmena-zavazna_cast.pdf.

²⁸⁴ Zápis z 5. zasedání zastupitelstva města. Konané dne 10. prosince 2014, s. 12. Dostupný také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2014.html>.

stávající upravit, projednat a vydat podle požadavků stavebního zákona z roku 2006 ve znění pozdějších předpisů.²⁸⁵

O pořízení nového ÚP HnM rozhodlo zastupitelstvo města dne 27. 6. 2012 usnesením č. 35/12. Tímto usnesením zastupitelstvo schválilo Magistrát města Liberce, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování jako příslušný úřad územního plánování pro ORP Liberec (dále jen „pořizovatel“). Stanovilo termín pro podání návrhů na změny v územním plánu od občanů a vlastníků nemovitostí ve městě do 30.9. 2012 a určilo Antonína Samka²⁸⁶ jako pověřeného zastupitele pro jednání s pořizovatelem ve věcech nového územního plánu.²⁸⁷

Ve dnech 12. 12. 2012 a 13. 2. 2013 projednalo zastupitelstvo soupis návrhů a požadavků na změny v novém územním plánu, přičemž určilo, které návrhy schvaluje a které ne. Mezi návrhy schválenými usnesením č. 2/13 byly i návrhy č. 43, 46 a 47 týkající se pozemků dotčených případovou studií *Obchodní centrum Rotonda* a záměrem kruhového objezdu.²⁸⁸ Jak již bylo výše uvedeno, návrhy podávané zastupitelstvu města se nicméně posuzují jako podněty, přičemž zastupitelstvo může o těchto návrzích rozhodnout dle volné úvahy. Jeho jedinou povinností je informovat navrhovatele o výsledku jednání.²⁸⁹

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem následně zpracoval návrh zadání územního plánu, který po oznámení projednal s veřejností a dotčenými orgány v termínu od 23. 4. 2013 do 23. 5. 2013. Tento návrh byl upraven a předložen zastupitelstvu, které jej schválilo dne 25. 9. 2013 usnesením č. 37/13.²⁹⁰ Na základě

²⁸⁵ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 188. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdcobv>.

²⁸⁶ Antonín Samek byl nahrazen starostkou města Markétou Khauerovou (*Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 59/14 ze dne 10. 11. 2014*. Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisky-zastupitelstva-mesta/2014.html>).

²⁸⁷ *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 35/12 ze dne 27. 6. 2012*. Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-zastupitelstva/2012.html>.

²⁸⁸ *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 2/13 ze dne 13. 2. 2013*. Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-zastupitelstva/2013.html>.

²⁸⁹ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 44. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdina>.

²⁹⁰ *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 37/13 ze dne 25. 9. 2013*. Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-zastupitelstva/2013.html>.

zanesení nových záměrů do návrhu územního plánu pořizovatelem však bylo původní zadání zrušeno a nové bylo schváleno dne 20. 11. 2013 usnesením č. 53/13.²⁹¹ Co se týká realizace záměru stavby na předmětných pozemcích, návrh zadání územního plánu se k němu staví pozitivně. Zmiňuje nedostatek ploch pro občanskou vybavenost, které doporučuje nově vymezit mezi rychlostní komunikaci R 35 a železniční tratí.²⁹²

Dne 28. 1. 2015 zastupitelstvo města projednalo a odsouhlasilo usnesením č. 6/15 výsledek výběrového řízení na realizaci veřejné zakázky malého rozsahu „Zpracování nového územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou“, čímž schválilo Ing. arch. Tomáše Kodeta jako projektanta (zpracovatele) návrhu územního plánu Hodkovic nad Mohelkou.²⁹³

Další jednání o územním plánu města proběhlo na veřejném zasedání zastupitelstva města 9. 9. 2015. Ze zápisu vyplývá, že zpracovatel předal zpracovaný návrh územního plánu pořizovateli a nyní probíhá z jeho strany kontrola a připomínkování. Na veřejném jednání bylo konstatováno, že je zpracovatel v časovém skluzu proti smlouvě a bude vůči němu uplatněna sankce pro nedodržení termínu.²⁹⁴

Připomínkování návrhu územního plánu a jeho upřesňování nadále pokračovalo i během roku 2016 a v souladu s právní úpravou opatření proti průtahům²⁹⁵ muselo 2. 11. 2016 zastupitelstvo města schválit návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování nového územního plánu Hodkovic nad Mohelkou.²⁹⁶ Od schválení návrhu pořizovatele

²⁹¹ *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 53/13 ze dne 20. 11. 2013.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-zastupitelstva/2013.html>.

²⁹² *Návrh zadání územního plánu Hodkovice nad Mohelkou.* [online]. Magistrát města Liberec. 23. 4. 2013, s. 3. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupný také z: <http://www.liberec.cz/hodkovice-nad-mohelkou/novy-UP/>.

²⁹³ *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 6/15 ze dne 28. 1. 2015.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2015.html>.

²⁹⁴ *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 5/15 ze dne 9. 9. 2015.* Dostupný také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2015.html>.

²⁹⁵ § 56 StavZ.

²⁹⁶ *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 73/16 ze dne 2. 11. 2016.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2016.html>.

v listopadu 2016 zastupitelstvo města o územním plánu jednalo pouze jedenkrát, a to v prosinci roku 2017, kdy schválilo usnesením č. 120/17 návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování nového územního plánu, v němž bylo konstatováno, že vydání územního plánu musí být učiněno do roku 2022 s odkazem na novelu stavebního zákona provedenou zákonem č. 225/2017 Sb.²⁹⁷ Ta stanovila povinnost pro uvedení územního plánu do souladu se stavebním zákonem do 31. 12. 2022.²⁹⁸

Ustanovení § 56 StavZ cílí na zajištění plynulého postupu při pořizování územního plánu a přímo se vztahuje na situaci vzniklou při pořizování územního plánu v Hodkovicích nad Mohelkou. Jelikož zastupitelstvo města není pořizovatelem územního plánu města, nemůže ovlivnit rychlost, jakou pořizovatel se zpracovatelem územní plán připraví. Pořizovatel má proto povinnost předložit zastupitelstvu obce návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování návrhu územního plánu, nebylo-li o něm po dobu 1 roku rozhodováno. Obsahem návrhu pořizovatele bylo popsání dosavadního postupu v pořizování nového územního plánu, aktuálního stavu, který spočívá v tvorbě dokumentace pro společné jednání. Rovněž byla uvedena potřeba vydání územního plánu do 31. 12. 2020., aby stávající nepozbyl platnosti a nebylo rozhodováno podle hranice intravilánu z roku 1966.²⁹⁹ Zastupitelstvo města Hodkovice nad Mohelkou nemělo reálně jinou možnost než návrh v obou případech schválit a předpokládat schválení územního plánu v krátkém čase. Alternativním řešením by bylo uzavření veřejnoprávní smlouvy s jiným pořizovatelem³⁰⁰, avšak tato varianta je komplikovaná z hlediska předávání dokumentace a volby jiného pořizovatele. Vhodnějším řešením se jeví aplikace opatření proti nečinnosti ve spojení s ustanovením § 174 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, kdy by nadřízený orgán na

²⁹⁷ *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 120/17 ze dne 13. 12. 2017.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisky-zastupitelstva-mesta/2017.html>.

²⁹⁸ § 188 odst. 1 StavZ.

²⁹⁹ Viz s. 66 až 67.

³⁰⁰ § 6 odst. 2 StavZ, § 24 StavZ.

podnět kterékoli osoby přikázal pořizovateli učinit ve stanovené lhůtě opatření ke zjednání nápravy.³⁰¹

³⁰¹ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 56. Dostupný z <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdknq>.

4. Vliv realizační fáze územního plánování na právní režim pozemků pro výstavbu

Cílem této kapitoly je na úvod poskytnout obecný přehled o nástrojích realizační fáze územního plánování, podrobně se věnovat územnímu rozhodnutí a zkráceně popsat nástroje, jež mohou být v určitých případech jeho alternativou. V závěru bude na analyzované případové studii popsán institut společného povolení a veřejnoprávní smlouvy, která by mohla nahradit územní rozhodnutí a stavební povolení. Věnováno bude rovněž více prostoru odnětí předmětných pozemků ze zemědělského půdního fondu, což je pro realizování záměru nezbytné.

4.1 Obecná charakteristika realizační fáze územního plánování

Realizační fáze územního plánování je zlomovým okamžikem, v němž se mění pozemek v odlišném režimu na pozemek určený k zastavění. V realizační fázi dochází k územnímu rozhodování, jež vychází z úpravy území stanovené územně plánovací dokumentací a slouží k realizaci jak veřejnoprávních, tak soukromoprávních záměrů, zejména výstavby.³⁰²

Při umísťování stavebních záměrů je třeba dodržovat principy, které vycházejí z ustanovení § 76 stavebního zákona. Zaprvé je kladen důraz na rozlišování umísťování staveb v zastavěném nebo nezastavěném území. Právní úprava zvýhodňuje výstavbu v zastavěném území a na zastavitelných plochách, přičemž toto zvýhodnění spočívá v možné aplikaci zjednodušených postupů. Druhým principem je odpovědnost každého žadatele za dodržení všech zákonných povinností, především splnění podmínek uvedených v ustanovení § 90 StavZ, a rovněž respektování veřejného zájmu a práv vlastníků sousedních nemovitostí.³⁰³

Základním realizačním nástrojem územního plánování je územní rozhodnutí, které je vydáváno v územním řízení. Existují však i alternativy územního rozhodování

³⁰² MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013. s. 282, §76. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembqgzptcobtl5ygmznw>.

³⁰³ Tamtéž.

lišící se formou či procesem. Patří mezi ně územní souhlas, regulační plán a veřejnoprávní smlouva. Z hlediska procesního je pak vedle řádného možné i zkrácené územní řízení. V zákonem stanovených případech lze zvolit i spojené postupy, jimiž jsou společné územní a stavební řízení (či společný územní souhlas a ohlášení stavby), umožňující nejen umístění stavby, ale i její realizaci.³⁰⁴

Zákonná povinnost obstarat si územní rozhodnutí nebo jeho alternativy uvedené ve stavebním zákoně je prolomena v případě, kdy je vydáváno jiné opatření nebo akt veřejné správy či za okolností, kdy je druh stavby přímo vyloučen z územního řízení. Vyloučení z územního řízení se však týká pouze malých záměrů uvedených například v ustanovení § 79 odst. 2 StavZ.³⁰⁵

S ohledem na novelu stavebního zákona č. 225/2017 Sb. nastaly zásadní změny v právní úpravě týkající se územního rozhodování, jejichž cílem bylo zrychlit umístování a povolování staveb.³⁰⁶ Na druhou stranu však nesmí být opomenuty komplikace spojené s nedokonalým novelizováním prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu a nemožnost obyvatel účastnit se prostřednictvím ekologického spolku stavebního řízení a společného územního a stavebního řízení bez posuzování vlivů na životní prostředí. Omezení účastenství nastalo z důvodu změny ustanovení § 70 odst. 3 ZOPK, které vyloučilo účast ekologických spolků na jiných řízeních než podle ZOPK, a zrušení ustanovení § 85 odst. 2 písm. c) StavZ, které vyloučilo účastenství na základě jiného právního předpisu.

4.2 Územní rozhodnutí o umístění stavby a řízení o něm

Územní rozhodnutí je individuálním správním aktem vydávaným v územním řízení, jímž může být rozhodnuto o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivů na užívání stavby na území, o dělení nebo scelování pozemků a o ochranném

³⁰⁴ MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013. s. 282 - 285, § 76. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembggzptcobtl5ygmzvw>.

³⁰⁵ MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013. s. 282 - 285, § 76. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembggzptcobtl5ygmzvw>.

³⁰⁶ *Rozsáhlá novela stavebního zákona*. Právní rozhledy. 13-14/2017, s. 2. Dostupná také z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrg5pxa4s7gezv6mjul5zv62lj&groupIndex=1&rowIndex=0>.

pásmu.³⁰⁷ Z hlediska pozemků pro výstavbu je nicméně relevantní územní rozhodnutí o umístění stavby, které „vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“.³⁰⁸

Územní rozhodnutí je vydáváno na základě územního řízení, které představuje postup příslušných správních orgánů³⁰⁹ autoritativně rozhodujících o konkrétním záměru. Úprava územního řízení se nachází ve stavebním zákoně a je subsidiárně doplňována správním řádem.³¹⁰ Územní řízení je zahajováno na návrh žadatele. Ten je společně s dalšími osobami, na které se pro společenství práv s žadatelem vztahuje územní rozhodnutí, privilegovaným účastníkem³¹¹. Dalšími účastníky v řízení jsou obec a osoby uvedené v ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) – b) StavZ^{312 313}.

Žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby musí být podána na formuláři podle ustanovení § 86 StavZ ve spojení s ustanovením § 79, § 85 a § 94a StavZ a dále ve spojení s ustanoveními § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. Na základě novely č. 225/2017 Sb. je třeba novelizovat i vyhlášku č. 503/2006 Sb., aby byly přílohové části uvedeny do souladu s novelizovaným zněním stavebního zákona. Jelikož však k novelizaci dosud nedošlo, jako pomůcku pro stavebníky zveřejnilo Ministerstva pro

³⁰⁷ § 77 StavZ.

³⁰⁸ § 79 odst. 1 StavZ.

³⁰⁹ Příslušný stavební úřad je uveden v § 13 StavZ, příp. v § 15 až 16 StavZ. Podle § 17 StavZ si může KÚ nebo MMR atrahovat určité věci. (POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 84. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdqna>.)

³¹⁰ PEKÁREK, M. 2015. S. 62.

³¹¹ Rozdělení na privilegované a ostatní účastníky zavedené § 27 SŘ se použije navzdory tomu, že je v § 85 zavedena zvláštní úprava účastenství. Z privilegovaného účastenství vyplývá účastníkům právo na jejich uvedení ve výroku rozhodnutí a právní moc je rovněž závislá na oznámení rozhodnutí těmto účastníkům. (POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 85. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdqni>.)

³¹² Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě; osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

³¹³ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 85. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdqni>.

místní rozvoj dne 10. 1. 2018 formuláře zcela nových podání a těch, u kterých jsou zákonem stanoveny nové přílohové části, což se týká právě rozhodnutí o umístění stavby.³¹⁴ S ohledem na přílohy jsou důležitými ty dokumenty, jimiž se dokládá souhlas vlastníka, jestliže pozemek není ve vlastnictví žadatele, žadatel není oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby a není-li pozemek vyvlastňován.³¹⁵ Dále je žadatel povinen předložit závazná stanoviska dotčených orgánů, která si musí sám u konkrétních orgánů opatřit. Pro zjištění potřebných stanovisek může využít institut poskytování územně plánovací informace³¹⁶, na jejímž základě je stavební úřad povinen sdělit žadateli okruh dotčených orgánů. Žadatel opatřuje rovněž stanoviska vlastníků technické a dopravní infrastruktury, na niž bude stavba napojena nebo v jejímž ochranném pásmu se vyskytuje. Dále žadatel obstará podle ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) StavZ dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Tato dokumentace musí být zpracována autorizovaným projektantem a musí obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část³¹⁷. Obsah dokumentace byl novelizován ve vyhlášce č. 499/2006 Sb.^{318,319}

Po zahájení řízení může být postupováno třemi různými postupy. První z nich je nařízení ústního jednání, o němž stavební úřad vyrozumí účastníky a dotčené orgány³²⁰

³¹⁴ *Novelizace vyhlášky 503/2006 Sb. Formuláře podle vyhlášky 503/2006 Sb.* [online]. 10. 1. 2018, Ministerstvo pro místní rozvoj. [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-\(1\)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlasiky-c-503-2006-Sb](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-(1)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlasiky-c-503-2006-Sb).

³¹⁵ Více viz § 184a StavZ.

³¹⁶ § 21 odst. 1 písm. b) StavZ.

³¹⁷ § 86 odst. 2 písm. e) StavZ.

³¹⁸ Více viz Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. [online]. [cit. 12. 3. 2018]. Zvláštní část k části první, Bod 134, § 86 odst. 2 písm. e). Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu>.

³¹⁹ § 86 odst. 6 StavZ.

³²⁰ Z důvodů nejednoznačných výkladů, kdo je účastníkem došlo „k výslovnému uvedení, kdo je účastníkem řízení podle § 25 odst. 1 správního řádu pro postupy podle stavebního zákona, tzn., že v rámci územního řízení to je žadatel a vlastník pozemku nebo stavby, pokud není sám žadatelem, a osoby, které jsou omezeny vznikem ochranného pásma“. (Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. [online]. [cit. 13. 3. 2018]. Zvláštní část k části první, Bod 138, § 87 odst. 1. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu>).

15 dní předem a které může být spojeno s ohledáním na místě.³²¹ Druhou variantou je upuštění od ústního jednání za předpokladu, že žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru a stavební úřad má dobré povědomí o poměrech v území.³²² Za této situace umožní stavební úřad účastníkům a dotčeným orgánům vyjádřit se k danému záměru minimálně v patnáctidenní lhůtě. Třetí varianta představuje veřejné jednání, které může být nařízeno v případech, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Veřejné jednání však musí být nařízeno vždy u záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán.³²³ Veřejné jednání je oznamováno veřejnou vyhláškou 30 dní před jeho konáním a zároveň s ní jsou vyvěšeny informace o plánovaném záměru.³²⁴

Na základě koncentrační zásady se mohou dotčené orgány, účastníci řízení a při veřejném ústním jednání též veřejnost vyjadřovat k záměru nejpozději při ústním jednání či ve stanovené lhůtě. Dotčené orgány vydávají závazná stanoviska, případně rozhodnutí podle zvláštního zákona. Z hlediska vlastníků sousedních nemovitostí je právě tento okamžik klíčovou fází pro vyjádření nesouhlasu s námitkami³²⁵, jejichž prostřednictvím mají šanci zabránit výstavbě záměru.³²⁶ Veřejnost je oprávněna podat připomínky, které je stavební úřad povinen vyhodnotit z důvodu absence možnosti podání odvolání či správní žaloby.³²⁷

Pokud žádost splňuje všechny požadavky, vydá příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 90 StavZ rozhodnutí o umístění stavby, které má obecně³²⁸

³²¹ § 87 odst. 1 StavZ.

³²² Tamtéž.

³²³ § 87 odst. 2 StavZ.

³²⁴ § 87 odst. 2 StavZ.

³²⁵ Tyto námitky mohou být veřejnoprávní či soukromoprávní povahy a mohou se týkat pouze dotčených práv účastníků (srov. rozsudek NSS ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007-83). Soukromoprávní námitky mohou být posouzeny stavebním úřadem bez odkázání na příslušný orgán s výjimkou posuzování rozsahu či existence vlastnického či jiného věcného práva (srov. usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 27. 7. 2011, č. j. Konf. 10/2011-7).

³²⁶ ČERNÍN, K. *Účinná soudní obrana proti vzniku stavby*. Bulletin advokacie. 5/2017 s. 42.

³²⁷ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 89. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdqoi>.

³²⁸ § 92 odst. 1 StavZ.

a zvláštní³²⁹ náležitosti. Zvláštností územního rozhodnutí je jeho omezená platnost na dva roky (a maximálně pět let) ode dne nabytí právní moci.³³⁰ Toto omezení je stanoveno za účelem vymezení časové lhůty, v níž se nepředpokládají zásadní změny v území. Po uplynutí této lhůty je vhodné znovu posoudit umístění stavby z hlediska cílů a úkolů územního plánování.³³¹ Účelem tohoto ustanovení je tedy zrealizovat záměr v reálném čase, aby nedošlo k jeho výstavbě až po delší době, kdy se podmínky v území zcela změnily.^{332,333}

Ve vztahu k novele stavebního zákona č. 225/2017 Sb. považují za vhodné zmínit i úpravu územního řízení v novelizovaném znění ustanovení § 94a an. StavZ, který se zabývá územním řízením s posouzením vlivů na životní prostředí. Integrace posuzování vlivů na životní prostředí je stěžejní změnou, která nejen že by měla zpřehlednit právní úpravu, ale rovněž by i měla zvýšit právní jistotu adresátů právních norem. Tato novela odstranila „*duplicity jednotlivých kroků a procesů vedených posuzujícím úřadem a stavebním úřadem*“, zkrátila lhůty při posuzování vlivů na životní prostředí a snížila náklady na řízení, která jsou vedena před zahájením vlastní realizace stavby. Územní řízení s integrovaným posuzováním vlivů na životní prostředí je však fakultativním nástrojem, a i nyní může investor absolvovat proces EIA a až následně podat žádost o vydání územního rozhodnutí.³³⁴

4.3 Další realizační nástroje využitelné ve výstavbě

V této kapitole budou zkráceně popsány další formy územního rozhodování a postupy při umístění a povolení stavby. Patří mezi ně zjednodušené územní řízení, regulační plán, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva a z hlediska procesního též

³²⁹ § 79 odst. 1 StavZ, § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

³³⁰ § 93 odst. 1 StavZ.

³³¹ Rozsudek NSS ze dne 29. 6. 2011, č. j. 9 As 33/2011-151.

³³² Rozsudek KS v Praze ze dne 27. 1. 2015, č. j. 46 A 29/2013-94.

³³³ PŘÍKOPA. V. *Několik poznámek k územnímu rozhodnutí o umístění stavby*. Právní rozhledy. 9/2017, s. 326.

³³⁴ *Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb.* [online]. [cit. 16. 3. 2018]. Zvláštní část k části první, Bod 152 - 153, § 94a - §94i. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsgvpwi6q>.

společné řízení a společný souhlas. Aplikace těchto nástrojů je z jedné strany založena na principu vyplývajícím z ustanovení § 4 StavZ, na jehož základě mají stavební úřady přednostně využívat nejjednodušší možné postupy za účelem minimálního zatěžování dotčených osob. Na druhé straně investorů a stavebníků převládá možnost vlastního uvážení při volbě konkrétního realizačního nástroje. V obou případech však musí být výběr bezpodmínečně založen na respektování zákonných podmínek.³³⁵

4.3.1 Regulační plán

Regulační plán, jak bylo uvedeno v kapitole zaměřené na koncepční nástroje, je nástrojem územního plánování, který za určitých okolností může nahradit územní rozhodnutí. Macháčková ho dokonce řadí mezi realizační nástroje územního plánování³³⁶ a Potěšil ho označuje za hromadné územní rozhodnutí. Podoba regulačního plánu územnímu rozhodnutí se projevuje především ve shodném vymezení okruhu subjektů oprávněných podat k jeho návrhu námítky³³⁷ či ve výčtu hledisek tohoto návrhu.³³⁸ Dle stavebního zákona je nicméně zařazen mezi územně plánovací dokumentaci, jejímž „posláním je zejména sloužit jako podklad pro rozhodování v území“.³³⁹ Regulační plán uceleně řeší vybrané části obce nebo kraje, jelikož může být pořizován na úrovni obou těchto územně samosprávných celků. Dále může stanovit podmínky pro využití jednotlivých pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a rovněž pro vytváření příznivého životního prostředí.³⁴⁰

³³⁵ MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013, s. 288 - 292, § 71. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembqgzptcobl5ygmny>.

³³⁶ MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013, s. 239-243, § 61 odst. 1. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembqgzptcobl5ygmnr>.

³³⁷ Srov. § 67 odst. 2 StavZ a § 85 odst. 1, 2 StavZ.

³³⁸ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 61. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdmi>.

³³⁹ PRŮCHA, P., KLIKOVÁ, A. 2014, s. 26.

³⁴⁰ PEKÁREK, M. 2015, s. 50.

Regulační plán může být vydán na základě podnětu či na žádost.³⁴¹ V případě vydání územního plánu na základě podnětu stanoví jeho vydání buď územní plán nebo zásady územního rozvoje, v dalším případě o jeho pořízení může rozhodnout zastupitelstvo na základě svého podnětu či podnětu jiné osoby. Rozhodnutí o regulačním plánu zastupitelstvem připadá v úvahu za předpokladu, že není regulační plán zmíněn v nadřazené územně plánovací dokumentaci a dále také za předpokladu, kdy zastupitelstvo města rozhoduje o regulačním plánu pro zastavěné či nezastavěné území, nemá-li obec vydaný územní plán.³⁴² Regulační plán vydávaný na žádost se svým charakterem blíží územnímu rozhodnutí a jeho vydání je možné pouze „*stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání územního plánu*“.³⁴³

V případě, že regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, je v něm třeba stanovit, v jakém rozsahu a která územní rozhodnutí nahrazuje³⁴⁴ a zároveň musí být tato územní rozhodnutí výslovně označena v textové části regulačního plánu.^{345,346} Regulační plán dále, na rozdíl od zásad územního rozvoje a územního plánu, může být vydán na omezenou dobu, po jejímž uplynutí pozbyde platnosti. Tato možnost se však vztahuje pouze k regulačnímu plánu nahrazujícímu územní rozhodnutí, který je vydaný na základě žádosti. Je-li územní rozhodnutí nahrazeno pouze částí regulačního plánu a je-li regulační plán vydán na základě podnětu, pozbývá platnosti pouze jeho část obsahující územní rozhodnutí.³⁴⁷

4.3.2 Územní souhlas

U záměrů specifikovaných v ustanovení § 96 odst. 2 StavZ³⁴⁸ postačí namísto územního rozhodnutí územní souhlas, který je nejjednodušším nástrojem pro

³⁴¹ § 62 odst. 1 StavZ.

³⁴² § 64 StavZ.

³⁴³ § 62 odst. 3 StavZ.

³⁴⁴ § 61 odst. 2 StavZ.

³⁴⁵ Příloha č. 11, část I odst. 1 písm. i) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

³⁴⁶ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 61. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdmml>.

³⁴⁷ MAREK, K., PRŮCHA, P. 2013, s. 76.

umísťování staveb. Jedná se o záměry bezkonfliktní, k nimž byly dány souhlasy sousedních vlastníků nemovitostí a které nekladou zvýšené nároky na okolí. Tyto záměry se musí nacházet v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, nesmí měnit podstatně poměry v území a nesmí vyžadovat nové nároky na veřejnou, dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas není možné vydat ani v případech, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.³⁴⁹

Územní souhlas není, na rozdíl od územního rozhodnutí, vydáván v územním řízení³⁵⁰, a není proto možné podávat proti němu námitky či připomínky. Má povahu jiného správního úkonu podle části čtvrté správního řádu³⁵¹ a jak vyplývá z usnesení Nejvyššího správního soudu³⁵², územní souhlasy „*nejsou rozhodnutími ve smyslu § 65 s. ř. s.; soudní ochrana práv třetích osob je zaručena žalobou na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu dle § 82 s. ř. s.*“³⁵³

Závěrem je rovněž vhodné zmínit, že územní souhlas může být vydán společně se stavebním povolením ve formě společného souhlasu. Stavebník má možnost podat žádost o územní souhlas dohromady s ohlášením stavebního záměru, na jejímž základě stavební úřad spojí vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru.³⁵⁴

³⁴⁸ Mezi tyto stavební záměry patří například stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, nebo stavby ve vnitroblocích, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se jimi vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru.

³⁴⁹ § 96 odst. 1 StavZ.

³⁵⁰ Z toho důvodu je ještě méně náročný než zjednodušené územní řízení, jelikož není třeba vést žádné řízení, které zabírá další čas.

³⁵¹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

³⁵² Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010-76.

³⁵³ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 96. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdsnq>.

³⁵⁴ § 96a StavZ.

4.3.3 Veřejnoprávní smlouva

Namísto územního rozhodnutí může být uzavřena veřejnoprávní smlouva, pod níž „*nauka z pravidla rozumí kvalifikované dvoustranné nebo vícestranné právní úkony, které zakládají, mění nebo způsobují zánik právních vztahů v oblasti veřejné správy*“³⁵⁵. Veřejnoprávní smlouva je obecně upravena v ustanovení § 161 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Úprava veřejnoprávních smluv ve stavebním zákoně je úpravou speciální a užívá se proto přednostně před úpravou ve správním řádu. Veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona je smlouvou subordinační, jejíž jednou stranou je orgán veřejné správy (stavební úřad) a druhou stranou je soukromá osoba. Touto smlouvou lze nahradit územní rozhodnutí podle ustanovení § 78a StavZ a rovněž jí lze nahradit společně územní rozhodnutí a stavební povolení³⁵⁶.

Pro právní režim pozemků pro výstavbu je relevantní veřejnoprávní smlouva o umístění stavby, které může na rozdíl od jiných zjednodušujících forem územního rozhodování, umístit stavbu i v nezastavěném území. Použití veřejnoprávní smlouvy je však vyloučeno u staveb, pro které je požadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.³⁵⁷

4.3.4 Zjednodušené územní řízení

Zjednodušené územní řízení je alternativní postup v územním plánování, ve kterém lze za stanovených podmínek vydat všechny druhy územního rozhodnutí s výjimkou rozhodnutí o ochranném pásmu. Umístění stavby ve zjednodušeném řízení je omezeno zákonnými podmínkami.³⁵⁸ Záměr se musí nacházet v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, nejedná se o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, žádost musí být doložena závaznými stanovisky, rozhodnutími dotčených orgánů a souhlasu sousedů se

³⁵⁵ SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*. 3. aktualizované a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká Republika, 2013, s. 177.

³⁵⁶ § 78 odst. 5 StavZ.

³⁵⁷ § 78a StavZ.

³⁵⁸ § 95 odst. 1 StavZ.

společnou hranicí.³⁵⁹ Nejsou-li však všechny tyto podmínky splněny a neobsahuje-li žádost všechny požadované náležitosti, nařídí stavební úřad územní řízení.

V porovnání s klasickou formou územního řízení je zjednodušené územní řízení časově méně náročné. Je v něm vyloučeno ústní jednání a námítky k návrhu mohou být podávány pouze ve lhůtě 15 dnů od vyvěšení návrhu výroku na úřední desce. Jestliže námítky nebyly během těchto 15 dnů podány, je územní rozhodnutí považováno za vydané a nabývá právní moci následující den.^{360,361}

4.3.5 Společné územní a stavební řízení

Novelou č. 225/2017 Sb. byla do stavebního zákona přidána nová ustanovení týkající se společného územního a stavebního řízení³⁶², jejichž výsledkem je společné povolení. Předchozí úprava rovněž upravovala možnost vedení společného územního a stavebního řízení, avšak pouze za předpokladu, že byly podmínky v území jednoznačné. Jednoznačnost podmínek se projevovala nejen tím, že pro dotčené území byl vydán územní nebo regulační plán, ale musela vyplývat i ze samotného charakteru dotčených pozemků (jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu) a zamýšlené stavby (podmínky pro její umístění, provedení i užívání musely být jednoznačné).³⁶³

Současná novelizovaná úprava však považuje společné řízení za jeden z hlavních nástrojů realizační fáze územního plánování a připouští jej u staveb v působnosti obecného stavebního úřadu, u staveb vymezených v ustanovení § 15 odst. 1 písm. b) až d) StavZ³⁶⁴ a dále u staveb z ustanovení § 16 odst. 2 písm. d) StavZ³⁶⁵. Společné

³⁵⁹ Další náležitosti ve vyhlášce 503/2006 Sb.

³⁶⁰ § 95 odst. 5 StavZ.

³⁶¹ ROSINOVÁ, A., SVOBODOVÁ, A. *Zjednodušené územní řízení dle novely stavebního zákona od ledna 2018*. [online]. 11. 1. 2018. [cit. 16. 3. 2018]. Estav.cz. Dostupný z: <https://www.estav.cz/cz/5895.zjednodusene-uzemni-rizeni-cesta-jak-zrychlit-vydani-uzemniho-rozhodnuti~1>.

³⁶² § 94j an.

³⁶³ § 94a StavZ ve znění zákona č. 39/2015 Sb.

³⁶⁴ Stavby drah, dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací a vodních děl.

³⁶⁵ Stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely; stavby souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících přírodní

řízení je možno vést též u souboru staveb, kdy příslušným úřadem bude takový úřad, u kterého by se vedlo řízení o stavbě hlavní.³⁶⁶ Výhodou tohoto společného povolení rovněž je, že proti němu může být podáno jedno odvolání a případně jedna správní žaloba³⁶⁷, čímž se ušetří náklady a čas za dvě v minulosti vedená řízení.

Stavební zákon upravuje dvě varianty společného řízení, a to společné územní a stavební řízení³⁶⁸ a společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí³⁶⁹, které má usnadnit postup v případě potřeby posouzení vlivů záměru na životní prostředí.

Společné řízení s integrovaným procesem posuzování vlivů na životní prostředí³⁷⁰ (proces EIA) spočívá „v harmonizaci postupů podle stavebního zákona a postupů posuzování vlivů na životní prostředí, případně spojení shodných nebo podobných kroků do společného postupu“³⁷¹. Pro stavebníka představuje tento postup zjednodušení komunikace s úřady, jelikož proces společného řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je založen na spolupráci pověřeného stavebního úřadu s příslušným úřadem dle zákona o posuzování vlivů (krajským úřadem, Ministerstvem životního prostředí). Stavebník podává pouze jednu žádost stavebnímu úřadu na rozdíl od samostatných postupů dle stavebního zákona a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kdy se podává žádost, resp. oznámení, pro každý z těchto postupů zvlášť. Speciálně pro společné řízení s posouzením vlivů na životní prostředí byla do zákona o posuzování vlivů přidána nová ustanovení § 10. Proces EIA je v rámci společného

radionuklidů; stavby náležející k provozním celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení; stavby ropovodů a produktovodů; stavby zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více (§ 16 odst. 2 písm. d)).

³⁶⁶ § 94j StavZ.

³⁶⁷ Často kladené otázky ke klíčovým agendám MMR. FAQ – Novela stavebního zákona. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2017. [cit. 8. 3. 2018]. Dostupné z <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/FAQ-Novela-stavebniho-zakona>

³⁶⁸ § 94j až § 94p StavZ.

³⁶⁹ § 94q až 94z StavZ.

³⁷⁰ Stejně jako je tomu u nové úpravy samostatného územního řízení.

³⁷¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb. [online]. [cit. 16. 3. 2018]. Zvláštní část k části první, Bod 152 - 153, § 94j - 94z StavZ. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsgvypwi6q>.

územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí veden souběžně, přičemž příslušný úřad postupuje podle ustanovení § 10 ZPV a podle ostatních ustanovení tohoto zákona. V některých případech ustanovení § 10 zákona ZPV aplikaci obecných ustanovení vyloučí. Je tomu však pouze v případě, kdy toto ustanovení obsahuje úpravu vlastní³⁷².³⁷³ Je důležité upozornit, že společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je považováno za navazující řízení³⁷⁴, tedy se pro něj uplatní relevantní ustanovení zákona o posuzování vlivů, včetně možnosti účasti dotčené veřejnosti v řízení³⁷⁵.

V případě, že stavebník nevyužije společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, musel by nejprve podat oznámení příslušnému úřadu³⁷⁶, na jehož základě by proběhl proces posuzování vlivů záměru na životní prostředí³⁷⁷. Následně po vydání závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí by podal žádost o vydání společného povolení, jejíž součástí by bylo právě závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.³⁷⁸

Výsledkem společného územního a stavebního řízení je společné povolení, které představuje legislativní zkratku uvedenou v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) StavZ. Stavební úřad tímto povolením mimo jiné „*schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její*

³⁷² Vlastní úprava v ustanovení § 10 ZPV vylučuje obecná ustanovení § 8, § 9 odst. 2, 3 a § 9a odst. 1, 2 tohoto zákona a samostatně upravuje požadavky na dokumentaci EIA, na posudek a na stanovisko EIA. Ostatní obecná ustanovení zákona o posuzování vlivů se použijí, příkladem tak může být možnost veřejnosti, dotčené veřejnosti, dotčených orgánů a dotčených územních samosprávných celků zaslat písemné vyjádření k oznámení záměru.

³⁷³ *Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb.* [online]. [cit. 16. 3. 2018]. Zvláštní část k části dvacáté třetí, Bod 22, § 94j - 94z. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrrsgvpwi6q>

³⁷⁴ Srov. § 94q odst. 2 StavZ.

³⁷⁵ § 9b an. ZPV.

³⁷⁶ § 6 ZPV.

³⁷⁷ § 7 až § 9a ZPV.

³⁷⁸ § 94l odst. 2 písm. b) StavZ.

užívání“.³⁷⁹ V případě vydání společného povolení, které je výsledkem společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, obsahuje společné povolení navíc v odůvodnění informace o zpracovaných podmínkách, odůvodnění závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí a samostatně vyhodnocené připomínky veřejnosti a účastníků řízení, které nebyly vypořádány v odůvodnění závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí.³⁸⁰

4.4 Případová studie *Obchodní centrum Rotonda*: umístění stavby společně s jejím povolením

Realizační fáze územního plánování týkající se pozemků v Hodkovicích nad Mohelkou je závislá na vydání nového územního plánu. Vzhledem ke stádiu, v němž se přijímání územního plánu nachází, není možné předpokládat provedení realizační fáze dříve než koncem roku 2018. Tato podkapitola proto rozebírá postupy, které bude moci Společnost zvolit pro umístění a povolení stavby.

Jako vhodné se jeví dva postupy podle stavebního zákona, a to společné územní a stavební řízení podle ustanovení § 94j an. nebo veřejnoprávní smlouva, která může nahradit podle ustanovení § 78 odst. 5 StavZ současně územní rozhodnutí o umístění stavby i stavební povolení³⁸¹. Použití veřejnoprávní smlouvy je možné, jelikož záměr nepodléhá posuzování vlivů na životní prostředí^{382,383} a spadá do skupiny záměrů, pro jejichž realizaci je třeba vydat stavební povolení³⁸⁴. Tyto dvě varianty byly konzultovány na stavebním úřadě města Hodkovice nad Mohelkou, přičemž byly srovnány jejich klady a zápory.

Jako jednodušší variantou z hlediska obstarávání podkladů stavebníkem se jeví společné územní a stavební řízení. Společnost by měla v daném případě povinnost

³⁷⁹ § 94p StavZ.

³⁸⁰ § 94y StavZ.

³⁸¹ § 78a a § 116 StavZ.

³⁸² Záměr nespadá do přílohy č. 1 ZPV (viz bod 110 výstavba obchodních komplexů) a ani nemůže samostatně nebo ve spojení s jinými významně ovlivnit předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (§ 3 písm. a) StavZ).

³⁸³ Srov. § 78a odst. 1 StavZ.

³⁸⁴ Srov. § 108 StavZ.

podat žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, jejíž náležitosti jsou uvedeny v ustanovení § 94l StavZ, který dále odkazuje na prováděcí právní předpis. Tímto prováděcím předpisem je myšlena především vyhláška č. 503/2006 Sb. Problematický je však nesoulad této vyhlášky s novelizovaným zněním stavebního zákona. Vyhláška upravuje náležitosti pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení podle znění účinného do 31. 12. 2017 a není novelizována za účelem uvedení do souladu se zněním stavebního zákona podle novely č. 225/2017 Sb. Jako řešení vydalo Ministerstvo již výše zmíněné prohlášení, dle kterého se má použít obecná úprava podání³⁸⁵ a žádosti³⁸⁶ ve správním řádu a úprava týkající se žádosti o vydání společného povolení podle ustanovení § 94l odst. 1 a odst. 2 StavZ.³⁸⁷

Složitější variantou z hlediska aktivního jednání stavebníka je veřejnoprávní smlouva. Povinností stavebníka je v tomto případě zajistit a do veřejnoprávní smlouvy nechat zpracovat nejen informace a přílohy, které se uvádějí v žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, ale i náležitosti, které by musely být uvedeny ve výroku samostatného územního rozhodnutí³⁸⁸ a stavebního povolení³⁸⁹. V konkrétním případě však vyvstává otázka, proč novela stavebního zákona v daném případě neodkazuje na žádost o vydání společného povolení³⁹⁰ a náležitosti společného povolení³⁹¹, které by po zatím neprovedené novelizaci vyhlášky č. 503/2006 Sb., byly na jednom místě ve stavebním zákoně a na jednom místě v této vyhlášce.

V porovnání se společným řízením je aktivita ze strany stavebního úřadu relativně malá. Na druhou stranu, z hlediska stavebníka je výhodou veřejnoprávní

³⁸⁵ § 38 SŘ.

³⁸⁶ § 43 SŘ.

³⁸⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj. *Novelizace vyhlášky 503/2006 Sb. Formuláře podle vyhlášky 503/2006 Sb.* [online]. 10. 1. 2018, MMR [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-\(1\)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlascky-c-503-2006-Sb](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-(1)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlascky-c-503-2006-Sb).

³⁸⁸ § 78a StavZ odkazující na prováděcí právní předpis, jímž je vyhláška č. 503/2006 Sb., stěžejní je pak § 16 a následně § 9 této vyhlášky.

³⁸⁹ § 116 StavZ odkazující na prováděcí právní předpis, jímž je vyhláška č. 503/2006 Sb. stěžejní je pak § 18e této vyhlášky.

³⁹⁰ § 94l StavZ.

³⁹¹ § 94p StavZ.

smlouvy oproti společnému řízení její smluvní charakter. Při sjednávání veřejnoprávní smlouvy neprobíhá řízení, ve kterém by měl stavebník³⁹² podřízené postavení a na jehož základě rozhoduje stavební úřad bez stavebníkova souhlasu. Stavebník předkládá stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, který je v závislosti na jednání mezi těmito subjekty upraven do jeho finální podoby. Stavebník však v návrhu veřejnoprávní smlouvy upravuje pouze okolnosti jemu známé a je proto třeba, aby i stavební úřad participoval na tvorbě této smlouvy a společně se stavebníkem se shodli na finálním znění, které bude vyhovovat oběma stranám. Ze strany stavebního úřadu mohou být do veřejnoprávní smlouvy vůči stavebníkovi zakomponovány konkrétní povinnosti. Vzhledem k tomu, že s těmito povinnostmi stavebník souhlasil, je předpoklad, že bude tyto povinnosti dodržovat.³⁹³

Společnými náležitostmi návrhu veřejnoprávní smlouvy i žádosti o vydání společného povolení jsou základní údaje o požadovaném záměru, a to druh a účel záměru, jímž je v případě realizace *Obchodního centra Rotonda* umístění stavby pro obchod, případně víceúčelové stavby, a rovněž umístění parkovacích a odstavných ploch na pozemcích parcelní č. 2170, 1919, 1920 v katastrálním území Hodkovice nad Mohelkou. Dále mají být uvedeny informace o způsobu a době provádění stavby a o tom, kdo bude stavební záměr provádět. Záměr musí být zachycen v projektové dokumentaci, která bude zpracována projektantem a je podrobně upravena ve vyhlášce č. 499/2006 Sb.

Identifikace účastníků řízení podle ustanovení § 94k StavZ je nezbytnou informací v žádosti o vydání společného povolení, stavebník má však povinnost je v žádosti pouze označit. V případě veřejnoprávní smlouvy je situace odlišná. Tyto osoby nejsou podle ustanovení § 78a odst. 4 StavZ a § 116 odst. 4 StavZ účastníky (nevede se správní řízení), ale stavebník musí zajistit jejich souhlasy s veřejnoprávní smlouvou, jelikož jsou nezbytné pro nabytí účinnosti této smlouvy. V případě realizace *Obchodního centra Rotonda* bude stavebníkem Společnost, dalšími účastníky

³⁹² Společné označení pro účastníka společného řízení podle § 94k odst. 1 StavZ, které obsahuje jak osobu žadatele podle § 85 odst. 1 písm. a), tak osobu stavebníka podle § 109 písm. a) StavZ.

³⁹³ POTĚŠIL, L. 2015. [online]. § 78a. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdoodb>.

případného společného řízení budou Město Hodkovice nad Mohelkou, Ředitelství silnic a dálnic ČR, které je jediným vlastníkem, jehož vlastnické právo k pozemkům může být přímo dotčeno, a dále vlastníci inženýrských sítí³⁹⁴, na něž se bude stavba napojovat. Zajištění souhlasů těchto osob pro případ využití veřejnoprávní smlouvy, není zásadní překážkou, nicméně může být pro stavebníka komplikovanější a samozřejmě více nákladné než podání žádosti o společné povolení, mimo jiné i proto, že podpisy na souhlasech musí být úředně ověřeny.

Stěžejní částí žádosti o vydání společného povolení stejně jako součástí návrhu veřejnoprávní smlouvy jsou závazná stanoviska dotčených orgánů, kterými budou pro realizaci *Obchodního centra Rotonda* závazná stanoviska od Magistrátu města Liberec – odbor životního prostředí, od Krajské hygienické stanice Libereckého kraje a dále od Drážního úřadu a Hasičského záchranného sboru Libereckého kraje. Nezbytnými dokumenty jsou dále vyjádření (v případě veřejnoprávní smlouvy souhlasy) vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury³⁹⁵, s nimiž bude třeba rovněž uzavřít smlouvy o vybudování nové infrastruktury.³⁹⁶ Další vyjádření budou muset být zajištěna od Národního institutu pro integraci osob s omezenou schopností pohybu a orientace České Republiky, Oblastního inspektorátu práce pro Ústecký a Liberecký kraj a zažádáno bude muset být u Krajského ředitelství Libereckého kraje územní odbor - Dopravní inspektorát Liberec o vydání souhlasného stanoviska pro povolení připojení sousední nemovitosti.³⁹⁷

Z pozemkového hlediska je nejdůležitějším z výše uvedených dokumentů závazné stanovisko Magistrátu města Liberec – odbor životního prostředí³⁹⁸, kterým je udělován souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) v případě pozemků parcelního č. 1919 a 2170. Zemědělská půda je hodnotnou

³⁹⁴ CETIN – Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Teleco Pro Services, a.s. a Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

³⁹⁵ Ředitelství silnic a dálnic; Teleco Pro Services, a.s.; CETIN – Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.; innogy Energie,s.r.o.; České telekomunikace s.r.o. a SČVK, a.s.

³⁹⁶ Např. smlouva soukromoprávní povahy s ŘSD popsána v podkapitole 2.4.

³⁹⁷ Konzultace na Stavebním úřadě Hodkovice nad Mohelkou.

³⁹⁸ Podle § 15 písm. j) ZoZPF uděluje obecní úřad obce s rozšířenou působností souhlas k vynětí pozemků do rozlohy 1 ha včetně.

složkou životního prostředí³⁹⁹ a účelem její ochrany je proto ve většině případů nutný souhlas orgánu ZPF⁴⁰⁰ k jejich dočasnému či trvalému odnětí ze ZPF⁴⁰¹ a rovněž i zaplacení odvodů za toto odnětí. Výjimky jsou stanoveny pro pozemky vyjmenované v ustanovení § 9 odst. 2 ZoZPF, kdy k odnětí není vyžadován souhlas orgánu ZPF, a rovněž pro účely uvedené v ustanovení § 11a odst. 1 ZoZPF, které jsou osvobozeny od odvodů. Tyto výjimky se však netýkají záměru výstavby *Obchodního centra Rotonda* na parcelách č. 2170 a č. 1919 a bude proto nutné zajistit souhlas orgánu ZPF a zaplatit poplatky za odnětí.

Souhlas orgánu ZPF sám o sobě neumožňuje použití pozemku pro jiný účel. Jedná se o podkladový úkon, který nabude platnosti až s právní mocí společného povolení či veřejnoprávní smlouvy, jejichž by se stal závaznou součástí. Pozemek po vydání veřejnoprávní smlouvy nebo společného povolení přestane být součástí ZPF, jelikož vynětí bude trvalé a zemědělská půda bude následně změněna na stavební pozemek.^{402,403}

Odvody za odnětí budou určeny podle přílohy č. 1 ZoZPF samostatným rozhodnutím Městského úřadu v Hodkovicích nad Mohelkou až po nabytí platnosti souhlasu s odnětím ze ZPF. Stěžejními kritérii pro určení výše odvodu jsou BPEJ⁴⁰⁴, z nichž vyplývá základní cena podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, dále zařazení půdy podle klimatického regionu, negativní vlivy odnětí na životní prostředí a rovněž důvody pro které odnímaná půda nemůže plnit stanovené funkce.⁴⁰⁵ U pozemku parcelní č. 2170 je

³⁹⁹ § 1 ZoZPF.

⁴⁰⁰ Tento souhlas není nástrojem, který vyjímá pozemek ze ZPF, ale umožňuje legální použití pozemku pro jiný účel. Platnost nabyde až s právní mocí rozhodnutí o umístění stavby, jehož se stane závaznou součástí. Rovněž se tímto rozhodnutím změní zemědělská půda na jiný druh pozemku, což je možné pouze u trvalého vynětí ze ZPF. (FRANKOVÁ, M. 2014, S. 206-207).

⁴⁰¹ Je-li to možné, má být odnětí pouze na nezbytně dlouhou dobu, což v konkrétním případě možné není a bude požadováno trvalé vynětí.

⁴⁰² § 10 odst. 4 ZPF.

⁴⁰³ DROBNÍK, J. In: FRANKOVÁ, M. 2014, s. 206-207.

⁴⁰⁴ Údaj o půdně bonitované ekologické jednotce, která představuje kvalitativní vlastnosti konkrétního zemědělského pozemku.

⁴⁰⁵ PEKÁREK, M. 2015, s. 337.

BPEJ 71410 a u pozemku parcelní č. 1919 je BPEJ 71410 na rozloze 5376 m² a 71440 na rozloze 3624 m².

S ohledem na délku pořizování se na první pohled může zdát časově méně náročnější veřejnoprávní smlouva, kterou má stavební úřad posoudit během 30 dnů od doručení, přičemž tato lhůta zahrnuje i lhůtu 8 dnů, po které musí být informace o podání návrhu vyvěšena⁴⁰⁶. V případě podání žádosti o vydání společného povolení by měl stavební úřad rozhodnout ve lhůtě šedesáti dnů. Na druhou stranu však stavební záměr *Obchodního centra Rotonda* není zvláště složitým případem, stavební úřad by tedy neměl využít možnosti rozhodnout v devadesátidenní lhůtě.⁴⁰⁷ V případě veřejnoprávní smlouvy by měl stavebník počítat s delším časovým rozpětím, jelikož příprava veřejnoprávní smlouvy a obstarávání souhlasů od všech osob, které by v případě společného řízení byly účastníky, je časově více náročná než připravení podkladů k podání žádosti.

V případě umístování a povolování stavby *Obchodního centra Rotonda* se s ohledem na výše uvedené a též po konzultaci se stavebním úřadem jeví jako nejvhodnější varianta společného územního a stavebního řízení podle ustanovení § 94j StavZ. Pozitiva veřejnoprávní smlouvy spočívají v jejím smluvním charakteru a v kratší lhůtě stanovené zákonem pro její posouzení stavebním úřadem. Tyto výhody však v případě řízení u stavebního úřadu Hodkovice nad Mohelkou nebudou tak výrazné. Místní poměry jsou stavebnímu úřadu dobře známy, vlastníkem sousedních pozemků je pouze jeden subjekt, a to Ředitelství silnic a dálnic, přičemž dalšími účastníky by byli pouze vlastníci inženýrských sítí. Umístění stavby je rovněž shledáno vhodnými v návrhu zadání územního plánu Hodkovice nad Mohelkou, který doporučuje umístění ploch občanského vybavení právě v území, kde se nacházejí dotčené pozemky.⁴⁰⁸ Z hlediska finanční náročnosti je pro Společnost výhodnější varianta společného

⁴⁰⁶ Přesný okamžik vyvěšení návrhu veřejnoprávní smlouvy není stanoven, komentář nicméně uvádí, že by měl být vyvěšen bezodkladně po jeho doručení za účelem seznámení veřejnosti s tímto návrhem. (MACHÁČKOVÁ, J. [online]. 2013, s. 293 - 304, § 78a. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk232geztklttmjptembgqzptcobtI5ygmnzyme.>)

⁴⁰⁷ § 94p odst. 3 StavZ.

⁴⁰⁸ *Návrh zadání územního plánu Hodkovice nad Mohelkou*. [online]. Magistrát města Liberec, 23. 4. 2013, s. 3. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupný také z: <http://www.liberec.cz/hodkovice-nad-mohelkou/novy-UP/>.

povolání. V případě přípravy veřejnoprávní smlouvy by bylo třeba zpracovat návrh veřejnoprávní smlouvy, která by obsahovala všechny náležitosti jinak uváděné v územním rozhodnutí a stavebním povolení. Bylo by proto nezbytné, aby se na její přípravě podílel nejen projektant, ale i osoba s právním vzděláním, za jejichž služby by Společnost musela vynaložit další peněžní prostředky.

Závěr

Hlavním cílem této práce bylo popsat a analyzovat právní režim pozemků pro výstavbu ze soukromoprávního a veřejnoprávního hlediska a definovat případy, v nichž se na první pohled odlišná právní odvětví vzájemně prolínají. Dalším cílem bylo přiblížit změny provedené poslední novelou stavebního zákona, které ovlivní územní plánování a proces umísťování a povolování staveb. Z důvodu obsáhlosti a někdy i značné nepřehlednosti stavebně-právní úpravy jsem se rovněž rozhodla demonstrovat instituty a procesy týkající se pozemků pro výstavbu na konkrétní případové studii, a to záměru výstavby *Obchodního centra Rotonda* v Hodkovicích nad Mohelkou.

Vzhledem ke skutečnosti, že primárním předpokladem výstavby je soukromoprávní titul k pozemku, byl pro analýzu jako první zvolen právní režim pozemků pro výstavbu v režimu soukromoprávním. Za stěžejní pro zpracování této práce byly považovány právě instituty majetkoprávní, z nichž pro osobu se záměrem umístit stavbu na konkrétních pozemcích vyplývá soukromoprávní oprávnění stavět. Toto oprávnění je založeno na vztahu osoby k pozemku a zakládá jí rovněž možnost účasti na veřejnoprávních procesech. Pojí se s ním nejen zpravidla silnější práva v koncepční fázi územního plánování⁴⁰⁹, ale zejména oprávnění být účastníkem v řízeních týkajících se umísťování a povolování staveb. Nejvíce prostoru z tohoto důvodu bylo věnováno institutu vlastnického práva, které je nejsilnějším soukromoprávním titulem pro umístění stavby. Dalším rozebíraným institutem bylo právo stavby, jež bylo do českého právního řádu znovuzavedeno speciálně za účelem umístění stavby na cizím pozemku. Dle mého názoru je na právo stavby kladen větší důraz, než odpovídá jeho významu, jelikož není institutem nepostradatelným a lze ho nahradit i služebností či obligačním vztahem. Na druhou stranu má však i své specifické vlastnosti, jako je časové omezení, které u služebností výslovně stanoveno není. Využití služebností pro výstavbu však považuji za efektivní a často i nezbytné pro zrealizování samotné výstavby, ať už například za účelem zřízení inženýrských sítí či přístupových cest. Důkazem toho je pozemková služebnost a další osobní služebnosti uvedené

⁴⁰⁹ Např. podávání námitek vůči územnímu plánu vlastníky dotčených nemovitostí.

v případové studii. Právě výše zmíněné služebnosti, patřící mezi věcná břemena, jsou instituty nacházející se i v předpisech veřejného práva, které buď předpokládají zřízení věcného břemene právním jednáním vlastníka pozemku a oprávněné osoby nebo přímo upravují omezení vlastnického práva, jehož obsah odpovídá věcnému břemenu.

Veřejnoprávním režimům vyplývajícím především ze stavebního práva jsou v této práci věnovány dvě kapitoly. Zahrnutí koncepční fáze územního plánování považuji za velmi důležité, i když jejím výsledkem není samotná změna nestavebního pozemku na pozemek stavební. Závazné koncepční nástroje mají mezi sebou hierarchický vztah, na jehož základě musí být územně plánovací dokumentace nižších územních celků uvedeny do souladu s nadřazenými územně plánovacími nástroji, a tak na žádost o vydání společného povolení o umístění a povolení stavby může mít vliv i záměr uvedený v politice územního rozvoje. Vliv koncepčních nástrojů na pozemky dotčené případovou studií je popsán v podkapitole 3.6., během jejíhož zpracování jsem narazila na několik nesouladů v územně plánovacích podkladech ve vztahu k územně plánovací dokumentaci. Závažnějším problémem případové studie je nicméně neaktuálnost územně plánovací dokumentace jak na úrovni kraje, tak na úrovni obce. V případě územního plánu jsou u případové studie nastíněna dvě potenciální řešení, a to uzavření veřejnoprávní smlouvy s jiným pořizovatelem nebo aplikace opatření proti nečinnosti na podnět kterékoli osoby podle ustanovení § 80 zákona č. 500/2004, správní řád.

Poslední velkou novelou stavebního zákona byly některé instituty týkající se pozemků pro výstavbu změněny, případně byly zavedeny do stavebního zákona i instituty nové. Na úseku územního plánování považuji pro právní režim pozemků pro výstavbu za stěžejní zavedení zkrácených postupů při pořizování aktualizace zásad územního rozvoje⁴¹⁰, změny územního plánu⁴¹¹ a změny regulačního plánu⁴¹². Významná je i nová možnost nepoužít pro uskutečnění stavebního záměru nadmístního významu, obsaženého v politice územního rozvoje nebo zásadách

⁴¹⁰ § 42a StavZ.

⁴¹¹ § 55a StavZ.

⁴¹² § 72 StavZ.

územního rozvoje, část územního plánu, který jeho realizaci znemožňuje.⁴¹³ Z hlediska veřejnosti se jako velmi přínosné jeví nově zavedená povinnost zveřejňování územního a regulačního plánu způsobem umožňujícím dálkový přístup.⁴¹⁴ Během práce na případové studii jsem však zjistila, že i když je zákonná povinnost zveřejnění územního plánu dodržena, kvalita elektronické podoby je nedostačující pro zjištění potřebných informací. Tento problém je dále spojen s novelizovaným zněním ustanovení § 188 odst. 2 StavZ, kterým se opakovaně odložila povinnost uvedení starých územních plánů do souladu s požadavky stavebního zákona až na rok 2023. V případě územního plánu je dále nově možné pořídit územní plán s prvky regulačního plánu, který by představoval finanční úsporu obcím a časovou úsporu stavebníkům.⁴¹⁵ V realizační fázi územního plánování patří mezi nejvýznamnější změny možnost vedení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí⁴¹⁶, čímž jsou odstraněny duplicitní kroky a procesy prováděné stavebním úřadem a úřadem příslušným dle zákona o posuzování vlivů. Stěžejní je dále nově zavedené společné územní a stavební řízení⁴¹⁷ a stejně tak i společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí⁴¹⁸ pro jednotlivé stavby i pro soubor staveb, jejichž výsledkem je vydání společného povolení.

V této diplomové práci jsem se snažila popsat soukromoprávní a veřejnoprávní režim pozemků pro výstavbu a upozornit na změny spojené s poslední novelou stavebního zákona. Věnovala jsem se otázkám, které mne v rámci této problematiky zaujaly, samozřejmě s ohledem na jejich důležitost, vzhledem k rozsáhlé úpravě stavebního práva je však vystižení všech právních režimů stavebních pozemků téměř nemožné. Doufám, že mnou prezentované informace přispějí k zorientování v problematice stavebních pozemků a rovněž pomohou k vytvoření představy o aplikaci relevantních právních ustanovení v praxi.

⁴¹³ § 54 odst. 5 StavZ.

⁴¹⁴ § 165 odst. 1 StavZ.

⁴¹⁵ § 43 odst. 3 StavZ.

⁴¹⁶ § 94a an. StavZ.

⁴¹⁷ § 94j an. StavZ.

⁴¹⁸ § 94q an. StavZ.

Seznam zkratek

LZPS	Listina Základních práv a svobod, vyhlášena usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
KV	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
KZ	Zákon č. 256/ 2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
StavZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP HnM	Územní plán města Hodkovice nad Mohelkou
ÚAP LK	Územně analytické podklady Libereckého kraje
ÚAP ORP-L	Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Liberec
ZoPF	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZPK	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
ZPV	Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů a životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Seznam použité literatury a pramenů

Knihy a komentáře

- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-935-8.
- FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014, 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.
- KINDL, M. *Právo nemovitostí*. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2015, 502 s.
- MACHAČKOVÁ, J. a kol. *Stavební zákon. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.
- MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, 336 s. ISBN 978-80-87576-79-3.
- PEKÁREK, M. a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 486 s. ISBN 978-80-210-7750-8.
- PRŮCHA, P., KLIKOVÁ, A. *Veřejné stavební právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2014, 157 s. ISBN 978-80-7380-253-0.
- POTĚŠIL, L., ROZTOČIL, A., HRŮŠOVÁ, K., LACHMÁN, M.: *Stavební zákon - online komentář*. 2. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2/2013.
- POTĚŠIL, L., ROZTOČIL, A., HRŮŠOVÁ, K., LACHMÁN, M.: *Stavební zákon - online komentář*. 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 3/2014. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpw62zrl42a&tocid=nnptembrgrpw62zrl42a>.
- POTĚŠIL, L., ROZTOČIL, A., HRŮŠOVÁ, K., LACHMÁN, M.: *Stavební zákon - online komentář*. 4. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 4/2015. Dostupný z: <http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42q&tocid=nnptembrgzpw62zrl42q>.
- SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*. 3. aktualizované a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká Republika, 2013, 500 s. ISBN-978-80-7478-002-8.

Odborné články

- ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue. Praha: C. H. Beck. 10/2012, s. 273.
- BACHURA, J. *Právo stavby a jeho využívanost v praxi*. Ad Notam 4/2017, s. 22. Dostupný také z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptemrg5pwc3s7grpxgzszgi&groupIndex=0&rowIndex=0>.
- BAREŠOVÁ, E. Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně. Bulletin advokacie. 11/2017, s. 25.
- ČERNÍN, K. *Účinná soudní obrana proti vzniku stavby*. Bulletin advokacie. 5/2017, s. 42.
- FRANKOVÁ, M. *Otázky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku)*. Sborník příspěvků z konference Dny práva 2012: Pozemek v právních vztazích. [online]. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2357 - 2363. [cit. 16. 3. 2017]. Dostupný z: http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/. ISBN 978-80-210-6319-8.
- HANDRLICA, J. *Právní úprava věcných břemen je subsidiární k institutu veřejnoprávních omezení*. Jurisprudence. 2006, č. 3.
- HANDRLICA, J. *Služebnost inženýrské sítě*. Právní rozhledy 11/2012, s. 406.
- HANDRLICA, J. *Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně*. Právní rozhledy, 2014, č. 21, s. 731 a násl.
- SPÁČIL, J. *Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy*. Soudní rozhledy. 7-8/2017, s. 218.
- TÉGL, P., MELZER, F. *Superdifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy 4/2012, s. 132.
- PŘÍKOPA, V. *Několik poznámek k územnímu rozhodnutí o umístění stavby*. Právní rozhledy. 9/2017, s. 326.
- ROSINOVÁ, A., SVOBODOVÁ, A. *Zjednodušené územní řízení dle novely stavebního zákona od ledna 2018*. [online]. 11. 1. 2018. [cit. 16. 3. 2018]. Estav.cz. Dostupný z: <https://www.estav.cz/cz/5895.zjednodusene-uzemni-rizeni-cesta-jak-zrychlit-vydani-uzemniho-rozhodnuti~1>.

- *Rozsáhlá novela stavebního zákona.* Právní rozhledy. 13-14/2017, s. 2. Dostupná také z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptemrg5pxa4s7gezv6mjul5zv62lj&groupIndex=1&rowIndex=0>.
- UMLÁŠKOVÁ, Z. *Převod zemědělské půdy na stavební pozemek – Jak žádat a jaké jsou poplatky.* [online]. 24. 10. 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Estav.cz. Dostupný z: <https://www.estav.cz/cz/5604.prevod-zemedelske-pudy-na-stavebni-pozemek-jak-zazadat-a-jake-jsou-poplatky>.

Internetové zdroje

- *Často kladené otázky ke klíčovým agendám MMR. FAQ – Novela stavebního zákona.* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2017. [cit. 8. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/FAQ-Novela-stavebniho-zakona>.
- Mapový portál města Liberec Marushka. [online]. Pardubice: GEOVAP, spol. s.r.o., 2008. Dostupný z: <http://marushkapub.liberec.cz>.
- Nahlížení do katastru nemovitostí. Vyhledání parcely. Katastrální území Hodkovice nad Mohelkou, parcelní č. 2170, 1919, 1920. [online]. ČÚZK. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>.
- Nahlížení do katastru nemovitostí. Zobrazení mapy. Katastrální území Hodkovice nad Mohelkou. [online]. ČÚZK. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>.
- *Novelizace vyhlášky 503/2006 Sb. Formuláře podle vyhlášky 503/2006 Sb.* [online]. 10. 1. 2018, Ministerstvo pro místní rozvoj. [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-\(1\)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlasiky-c-503-2006-Sb](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-(1)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlasiky-c-503-2006-Sb).
- Organizace ŘSD. [online]. Ředitelství silnic a dálnic, 2017. [cit. 29.11.2017]. Dostupné z: <https://www.rsd.cz/wps/portal/web/rsd/Reditelstvi-silnic-a-dalnic>.
- Podrobné informace o K. ú.: 640344 Hodkovice nad Mohelkou. [online]. ČÚZK. Stav ke dni 21. 1. 2018. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z:

http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:640344.

- *Politika územního rozvoje České republiky*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>.
- Terminologický slovník zeměměřičství a katastru nemovitostí. [online]. VÚGTK. [cit. 16. 3. 2016]. Dostupný z: http://www.vugtk.cz/slovník/4515_liniova-stavba%3E.

Právní předpisy

- Směrnice Rady 97/11/EC, novelizující Směrnici Rady ES 85/337/EEC, o posuzování vlivů určitých veřejných a soukromých projektů na životní prostředí.
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování některých plánů a programů na životní prostředí.
- Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.
- Směrnice Rady 79/409/EHS, o ochraně volně žijících ptáků, v evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech.
- Směrnice 96/61/EHS, o integrované prevenci a omezování znečištění.
- Úmluvu Evropské hospodářské komise OSN o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí (Aarhuská úmluva).
- Listina Základních práv a svobod, vyhlášena usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 256/ 2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů a životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 13/1998 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Judikatura

- Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 18.11.2009, č.j. 9 Ao 3/2009-59.
- Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010-76.
- Nález Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. července 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.
- Nález Ústavního soudu ze dne 23. 9. 2008, sp. zn. Pl. ÚS 11/2008.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103.

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011 č. j. 7 Ao 2/2011-127.
- Rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, č.j. 22 Cdo 2271/2006.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73.
- Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010-76.
- Usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 27. 7. 2011, č. j. Konf. 10/2011-7.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 6. 2011, č. j. 9 As 33/2011-151.
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 27. 1. 2015, č. j. 46 A 29/2013-94.

Ostatní

- Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Návod pro správu katastru nemovitostí*. [online]. Praha: ČÚZK, 10. 2. 2016. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>.
- *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. [online]. Beck-online. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu>.
- *Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony*. [online]. Beck-online. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrsgvpwi6q>.
- *Návrh aktualizace č. 1 ZÚR LK pro společné jednání*. [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Varianta z roku 2015. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Zasady-uzemniho-rozvoje-Libereckeho-kraje/aktualizace-c-1-zasad-uzemniho-rozvoje-lk-rozpracovana/2-navrh-aktualizace-c-1-zur-lk-pro-spolecne-jednani>.

- *Návrh aktualizace č. 1 ZÚR LK pro společné jednání. Odůvodnění. Textová část.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Varianta z roku 2015. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupný z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/getFile/id:320148/lastUpdateDate:null>.
- *Návrh zadání územního plánu Hodkovice nad Mohelkou.* [online]. Magistrát města Liberec, 23. 4. 2013. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupný také z: <http://www.liberec.cz/hodkovice-nad-mohelkou/novy-UP/>.
- *Pokyny pro zpracování nového návrhu aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Schválené zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 8. 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Zasady-uzemniho-rozvoje-Libereckeho-kraje/aktualizace-c-1-zasad-uzemniho-rozvoje-lk-rozpracovana/3-pokyny-pro-zpracovani-noveho-navrhu-aktualizace-c-1-zur-lk>.
- *Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: http://www.mmr.cz/getmedia/514b9dcb-4cf3-4ebc-9ef5-c9f5230c089c/2015_VI_26_Brozura_PUR_CR_ve_zneni_Aktualizace_c_1.pdf?ext=.pdf. ISBN 978-80-7538-006-7.
- *Územně analytické podklady Libereckého kraje ve znění úplné aktualizace.* [online]. Projednány krajským zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 8. 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné také z: <https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Uzemne-analyticke-podklady-Libereckeho-kraje>.
- *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace.* [online] Magistrát města Liberec, červen 2017. Dostupné také z: <http://www.liberec.cz/UAP/>.
- *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace. Příloha – karta HODKOVICE NAD MOHELKOU.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017, s. 9. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/UAP_2012/Prilohy/E_3_Karty_obci/Hodkovice%20nad%20Mohelkou.pdf.

- *Územně analytické podklady Libereckého kraje ve znění úplné aktualizace. Výkres záměrů na provedení změn v území.* [online]. Projednány krajským zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 8. 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/getFile/id:414788/lastUpdateDate:2017-07-07%2010%3A53%3A31/image.jpg>.
- *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace. Výkres záměrů na provedení změn území. Legenda přehledové mapy Hodkovice nad Mohelkou.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/UAP_2012/Zamery/03-32-07.pdf.
- *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec ve znění 4. úplné aktualizace. Přehled záměrů na provedení změn v území.* [online]. Magistrát města Liberec, červen 2017. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/UAP_2012/Prilohy/Zamery_prehled.xls.
- *Územní plán města Hodkovice nad Mohelkou.* Mapový portál města Liberec Marushka [online]. Pardubice: GEOVAP, spol. s r.o., 2008. [cit. 9. 3. 2018]. Dostupný z: goo.gl/5Agkpr.
- *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 35/12 ze dne 27. 6. 2012.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-zastupitelstva/2012.html>.
- *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 2/13 ze dne 13. 2. 2013.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-zastupitelstva/2013.html>.
- *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 37/13 ze dne 25. 9. 2013.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-zastupitelstva/2013.html>.
- *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 53/13 ze dne 20. 11. 2013.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-zastupitelstva/2013.html>.

- *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 6/15 ze dne 28. 1. 2015.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2015.html>.
- *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 5/15 ze dne 9. 9. 2015.* Dostupný také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2015.html>.
- *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 73/16 ze dne 2. 11. 2016.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2016.html>.
- *Usnesení zastupitelstva města Hodkovice nad Mohelkou č. 120/17 ze dne 13. 12. 2017.* Dostupné také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2017.html>.
- *Zápis z 5. zasedání zastupitelstva města.* Konané dne 10. prosince 2014. Dostupný také z: <http://www.hodkovicenm.cz/cs/samosprava/zastupitelstvo-mesta/usneseni-a-zapisy-zastupitelstva-mesta/2014.html>.
- *Zásady územního rozvoje Libereckého kraje.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Vydány na základě projednání zastupitelstva Libereckého kraje dne 21. 12. 2011. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Zasady-uzemniho-rozvoje-Libereckeho-kraje/zasady-uzemniho-rozvoje-libereckeho-kraje-platne-vydane-2011>.
- *Zásady územního rozvoje Libereckého kraje. Výrok ZÚR. Textová část.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Vydány na základě projednání zastupitelstva Libereckého kraje dne 21. 12. 2011. s. 85. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/getFile/case:show/id:151595>.
- *Zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje Libereckého kraje v uplynulém období.* [online]. Krajský úřad Libereckého kraje. Schválena zastupitelstvem 25. 2. 2014. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná z: <http://oupsr.kraj-lbc.cz/getFile/id:227609/lastUpdateDate:undefined>.

- 6. Změna ÚPNSÚ Hodkovice nad Mohelkou. [online]. Magistrát města Liberec. Liberec, 2015. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupná také z: http://docs.liberec.cz/Odb_HA/1_UP/VYDANE/Hodkovice_nad_Mohelkou/zmeny/6.zm.UPNSU/OOP_6.zmena-zavazna_cast.pdf.

Seznam příloh

- Příloha č. 1: Přehled aktuálního a požadovaného režimu dotčených pozemků
- Příloha č. 2: Návrh č. 43 do územního plánu města Hodkovic nad Mohelkou
- Příloha č. 3: Návrh č. 46 do územního plánu města Hodkovic nad Mohelkou
- Příloha č. 4: Plánovaná zástavba dotčených pozemků
- Příloha č. 5: Umístění pozemků parcelní č. 2170, 1919, 1920 na mapě
- Příloha č. 6: Krajinné zónování Hodkovic nad Mohelkou z r. 1995
- Příloha č. 7: Emailová korespondence se zaměstnancem odboru územního plánování a stavebního úřadu Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 29. 6. 2017
- Příloha č. 8: Emailová korespondence se zaměstnancem odboru hlavního architekta Magistrátu města Liberec ze dne 4. 7. 2017

Příloha č. 1

Přehled aktuálního a požadovaného režimu dotčených pozemků

Obecné údaje

- Rozloha
 - 2170 - 2 487 m²
 - 1919 - 9 000 m²
 - 1920 - 150 m²
- Ochranná pásma
 - 2170 - ochranné pásmo rychlostní silnice R35 (§ 30 odst. 2 písm. b) ZPK)
 - 1919 - ochranné pásmo rychlostní silnice R35 (§ 30 odst. 2 písm. b) ZPK), ochranné pásmo celostátní železniční dráhy (§ 8 odst. 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů)
 - 1920 - ochranné pásmo rychlostní silnice R35 (§ 30 odst. 2 písm. b) ZPK), ochranné pásmo celostátní železniční dráhy (§ 8 odst. 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů)

Aktuální režim

- Zastavěné území (§ 2 odst.1 písm. d) StavZ)
 - 2170 - ano
 - 1919 - ano
 - 1920 - ano
- Způsob využití ploch
 - 2170 - plochy zemědělské (§ 14 vyhláška č. 501/2006 Sb.)
 - 1919 - plochy zemědělské (§ 14 vyhláška č. 501/2006 Sb.)
 - 1920 - plochy zemědělské (§ 14 vyhláška č. 501/2006 Sb.)
- Označení konkrétního pozemku v územním plánu
 - 2170 - zahrada (§ 1 odst. 2 ZoPF, na který odkazuje § 14 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
 - 1919 - louky a pastviny (§ 14 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., dále členěno dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
 - 1920 - louky a pastviny (§ 14 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., dále členěno dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
- Druh pozemku
 - 2170 - zemědělský pozemek; zahrada (§ 3 odst. 2 KZ; § 10 odst. 1 písm. g) KV; příloha KV, bod 1, kód 5)
 - 1919 - zemědělský pozemek; trvalý travní porost (§ 3 odst. 2 KZ; § 10 odst. 1 písm. g) KV; příloha KV, bod 1, kód 7)
 - 1920 - ostatní plocha (§ 3 odst. 2 KZ; § 10 odst. 1 písm. g) KV; příloha KV, bod 1, kód 12)
- Způsob využití pozemku v katastru nemovitostí
 - 2170 - neuveden
 - 1919 - neuveden

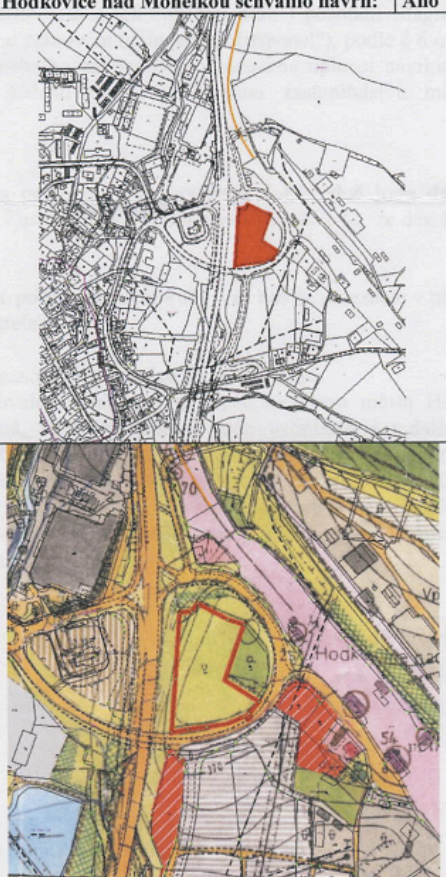
- 1920 – manipulační plocha (§ 10 odst. 1 písm. g) KV; příloha KV, bod 2, kód 23)
- Způsob ochrany pozemku
 - 2170 - zemědělský půdní fond (§ 1 ZoZPF), BPEJ - 7140
 - 1919 - zemědělský půdní fond (§ 1 ZoZPF), BPEJ 71410 na rozloze 5376 m² a BPEJ 71440 na rozloze 3624 m²
 - 1920 - žádný

Požadovaný režim

- Zastavitelná plocha (§ 2 odst. 1 písm. j) StavZ)
- Stavební pozemky (§ 2 odst. 1 písm. b) StavZ)
- Způsob využití ploch
 - Plochy občanské vybavenosti (§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
- Způsob ochrany pozemku - žádný

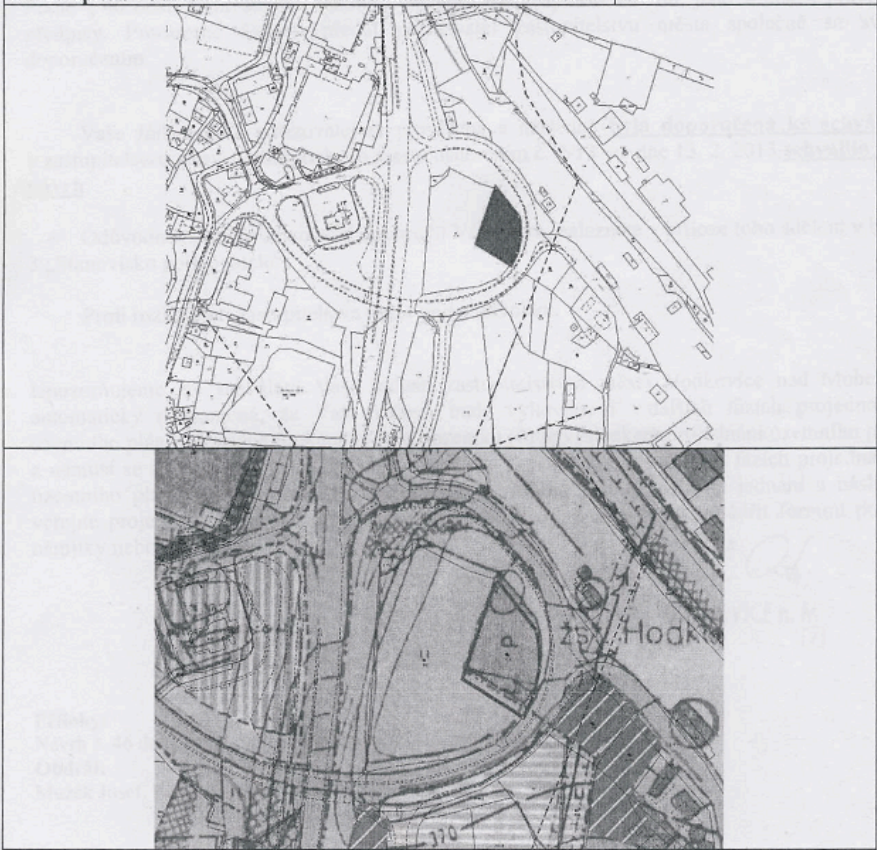
Příloha č. 2

Návrh č. 43 do územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou

Návrh č. 43 do územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou	
1. Popis změny	
Katastrální území	Hodkovice nad Mohelkou
Parcelní číslo	1919, 1920
Výměra pozemku (m ²)	9 000 m ² ; 155 m ²
Druh pozemku	TTP; ostatní plocha
Funkce dle platného ÚP	Louky a pastviny
Požadavek na změnu	Občanská vybavenost - výstavba nákupního střediska se sortimentem potravin, případně specializovaných prodejen dalšího doplňkového sortimentu charakteristického pro tato střediska (lékárna, textil, obuv apod.) včetně příslušných parkovacích ploch
Odpovídá funkci	Plochy občanského vybavení
2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu	
Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
3. Stanovisko pořizovatele	
Pozemek je dotčen OP silnice a celostátní dráhy. Přes pozemek je evidován návrh cyklokoridoru. Dle ZUR LK zde prochází železniční koridor D26. Pozemky jsou dobře dopravně dostupné a navazují na stávající plochy výroby.	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu	Ano
5. Zastupitelstvo města Hodkovice nad Mohelkou schválilo návrh:	Ano
	

Příloha č. 3

Návrh č. 46 do územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou

Návrh č. 46 do územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou	
1. Popis změny	
Katastrální území	Hodkovice nad Mohelkou
Parcelní číslo	2170
Výměra pozemku (m ²)	2 487m ²
Druh pozemku	zahrada
Funkce dle platného ÚP	zahrady
Požadavek na změnu	Občanská vybavenost - výstavba nákupního střediska se sortimentem potravin, případně specializovaných prodejen dalšího doplňkového sortimentu charakteristického pro tato střediska (lékárna, textil, obuv apod.) včetně příslušných parkovacích ploch
Odpovídá funkci	Plochy občanské vybavenosti
2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu	
Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
3. Stanovisko pořizovatele	
Pozemek je dotčen OP silnice a celostátní dráhy. Přes pozemek je evidován návrh cyklokoridoru. Dle ZUR LK zde prochází železniční koridor D26. Pozemky jsou dobře dopravně dostupné a navazují na stávající plochy výroby. Město nemá v současné době žádné vhodné plochy pro občanskou vybavenost.	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu	Ano
5. Zastupitelstvo města Hodkovice nad Mohelkou schválilo návrh:	Ano
	

Příloha č. 4

Plánovaná zástavba dotčených pozemků



Příloha č. 5

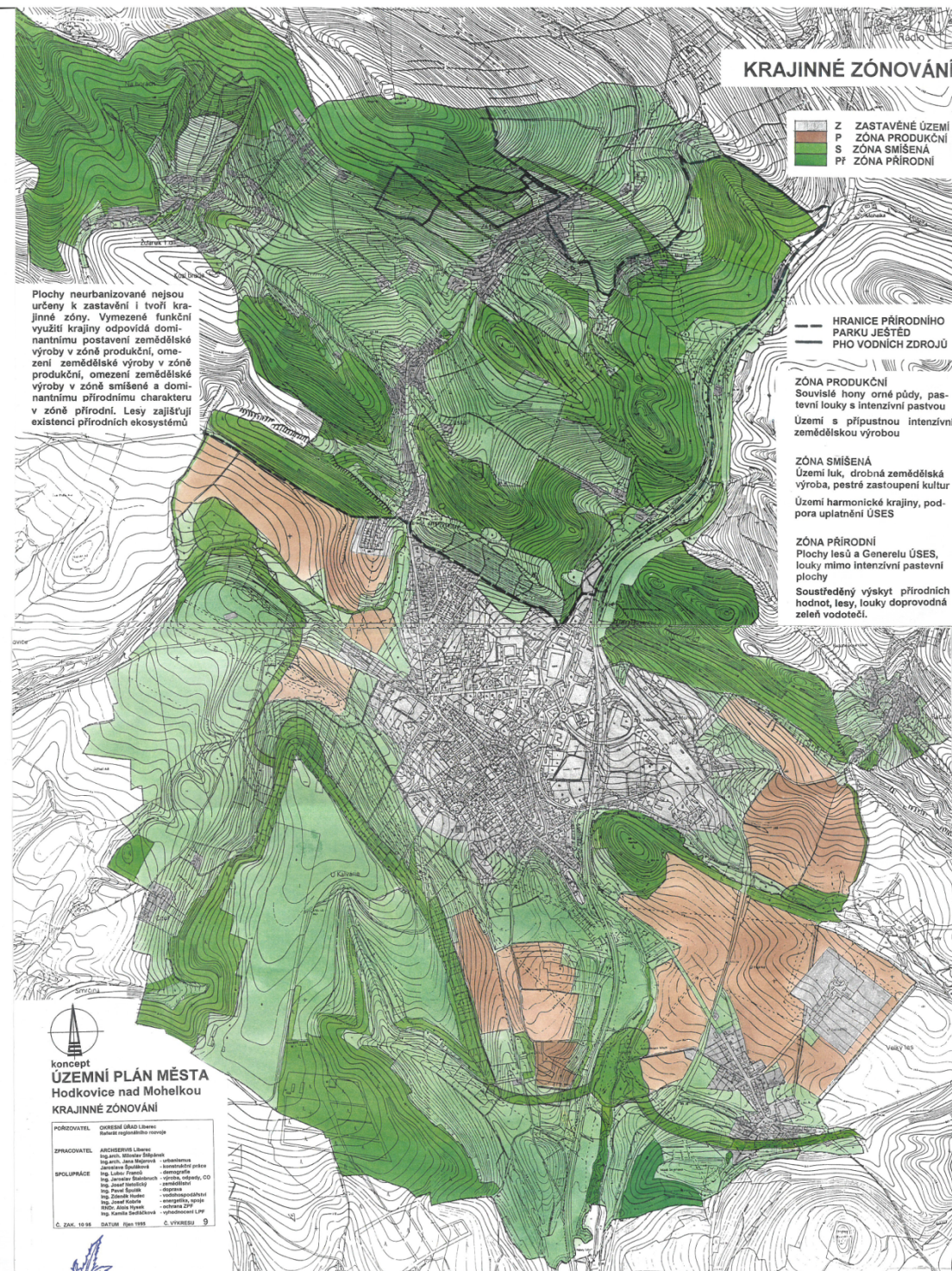
Umístění pozemků parcelní č. 2170, 1919, 1920 na mapě⁴¹⁹



⁴¹⁹ Nahlížení do katastru nemovitostí. Zobrazení mapy. Katastrální území Hodkovice nad Mohelkou. [online]. ČÚZK. [cit. 16. 3. 2018]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>.

Příloha č. 6

Krajinné zónování Hodkovic nad Mohelkou z r. 1995



Příloha č. 7

Emailová korespondence se zaměstnancem odboru územního plánování a stavebního úřadu Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 29. 6. 2017

Vaško Tomáš

Komu: Kristýna Ouvínová Kople: Čínková Eliška
FW: Žádost o upřesnění informací k ÚAP

29. června 2017 14:03

VT

Vážená paní Ouvínová,

dokument ÚAP kraje a dokument ÚAP obcí se liší zejména měřítkem a podrobností zpracování, což je dáno jejich převažujícím účelem využití. ÚAP kraje jsou určeny zejména pro Zásady územního rozvoje v měřítku 1 : 100 000. Podrobnější ÚAP obcí se zpracovávají nad katastrální mapou zejména pro potřeby územních plánů jednotlivých obcí.

Z tohoto vyplývá, že Vám sice můžeme z ÚAP LK vygenerovat výřez výkresu s větším rozlišením (větším množstvím DPI), ale to ovlivní pouze čitelnost a nikoliv podrobnost výkresu. Podrobnost je dána měřítkem 1 : 100 000, čili 1 cm na mapě odpovídá 1 km ve skutečnosti. V tomto měřítku není možné zobrazovat hranice parcel.

V případě Vašeho zájmu o nějaký konkrétní záměr nás můžete navštívit a nahlédnout do podkladů, na základě kterých je tento záměr v ÚAP LK sledován.

K záměru C11 žádné konkrétní podrobné podklady nemáme. Tento záměr vychází pouze z aktuální rezortní koncepce cyklistické dopravy v LK.

Záměr železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – (Polsko) je zpracován v několika studiích, ale vzhledem k jeho územnímu rozsahu nelze předpokládat, že v nich uvidíte konkrétní parcely. K záměru aktuálně pořizuje SŽDC další studii proveditelnosti.

Pokud chcete vědět, jakým způsobem jsou dotčeny nějaké konkrétní pozemky, tak je třeba hledat zejména v ÚAP obcí.

Nevím přesně, co si mám představit pod „právním stavem“, ale nejlépe k tomu má zřejmě výkres limitů využití území v ÚAP obcí, který zobrazuje veškeré známé závazné limity využití území v daném území.

Z tohoto důvodu Vám doporučuji prostudovat příslušné části ÚAP obcí Liberec a případně to konzultovat s jejich pořizovateli, kontakt např. Mgr. Jan Jaksch (tel. 485 243 525, email: jaksch.jan@magistrat.liberec.cz).

Vámi uváděný odkaz se týká žádosti o získání vybraných vektorových dat pro zpracování v GIS. Tímto formulářem je možné požádat o konkrétní datovou vektorovou vrstvu (např. přírodní park). Nakládání s daty ÚAP (jedná se o data GIS nikoliv o dokumentaci ÚAP) se řídí stavební zákonem, dle kterého jsou určena výhradně pro územně plánovací činnost. Data tedy máme poskytovat pouze úřadům územního plánování a projektantům územně plánovacích dokumentů.

V případě dalších dotazů nás neváhejte kontaktovat

Mgr. Tomáš Vaško
odbor územního plánování a stavebního řádu

Krajský úřad Libereckého kraje
U Jezu 642/2a * 461 80 Liberec 2
tel.: +420 485 228 292 * fax: +420 485 226 459
mobil: +420 739 541 666
e-mail: tomas.vasko@kraj-libc.cz * www.kraj-libc.cz

Příloha č. 8

Emailová korespondence se zaměstnancem odboru hlavního architekta Magistrátu města Liberec ze dne 4. 7. 2017

Nýdrie Jaroslav @
Komu: Kristýna Ouvínová
Žádost o upřesnění informací z ÚAP

4. 6. 2017 11:36

NJ

Dobrý den vážená paní Ouvínová,

kolega Přenosil mne pověřil odpovědět Vám na email. K jednotlivým bodům uvádím:

1. Záměr vedení STL plynovodu na parcele č. 1919 v k. u. Hodkovice nad Mohelkou je **aktuální** viz. příložený passport, který dostáváme spolu s aktuálními daty a je také dostupný pomocí „ička“ na mapovém portálu Marushka.
2. Záměr D.88 (Kruhová křižovatka na křížení sjezdu ze silnice I/35 směr Liberec a silnice III/03527 do Jílového včetně chodníků a pěších přechodů.) je také stále **aktuální**. Přiložená tabulka se záměry pro ORP Liberec je dostupná na stránkách <http://www.liberec.cz/ÚAP/> pod výčtem karet jednotlivých obcí > - [Přehled záměrů na provedení změn v území](#) http://docs.liberec.cz/Odb_HA/ÚAP_2012/Prilohy/Zam%C4%9Bry_p%C5%99ehled.xls
Záměr by měl být uveden i v kartě obce, kde v tuto chvíli není a bude doplněn (Děkujeme za upozornění a za nepřesnost se omlouváme).

S pozdravem a přáním hezkého dne,

Jaroslav Nýdrie
specialista ÚAP a GIS
Odbor hlavního architekta
Magistrát města Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec
tel.: +420 485 243 523

Abstrakt

Tato diplomová práce popisuje právní režim pozemků pro výstavbu, který vyplývá z právních norem práva soukromého a veřejného, a k demonstraci těchto režimů využívá pozemky, na nichž je plánována výstavba obchodního centra. Věnuje se rovněž nedávné novelizaci stavebního zákona provedené zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Cílem této práce bylo charakterizovat procesy a instituty z práva veřejného a soukromého, které mají stěžejní vliv na pozemky pro výstavbu, zaměřit se na jejich vzájemné propojení a demonstrovat jejich použití v praxi na případové studii. Vzhledem k poslední novele stavebního zákona bylo rovněž cílem upozornit na nové či pozměněné instituty vztahující se k právnímu režimu pozemků pro výstavbu a definovat, jakým způsobem novela režim pozemků pro výstavbu změnila.

Tato diplomová práce se skládá ze čtyř kapitol. První kapitola je kapitolou úvodní. Poskytuje obecný výčet právních pramenů, z nichž právní režim pozemků pro výstavbu vychází, definuje základní pojmy spojené se stavebními pozemky a charakterizuje případovou studii *Obchodní centrum Rotonda*. Druhá kapitola se konkrétně zabývá právním režimem pozemků pro výstavbu z občanskoprávního hlediska. Instituty v ní rozebírané jsou vlastnické právo, právo stavby, služebnosti a věcná břemena v předpisech veřejného práva. S výjimkou práva stavby jsou pak tyto instituty popsány při použití v praxi u případové studie. Následující dvě kapitoly se věnují veřejnoprávnímu režimu pozemků pro výstavbu, který vychází především ze stavebního zákona. Třetí kapitola se věnuje koncepční fázi územního plánování, přičemž více prostoru je věnováno územnímu plánu. Čtvrtá kapitola poté postupně charakterizuje nástroje realizační fáze územního plánování využitelné ve výstavbě a v závěru rozebírá společné povolení a veřejnoprávní smlouvu jako dva potenciální nástroje pro umístění a povolení stavby.

Abstract

This diploma thesis describes the legal regime of the building land, which is regulated by the legislation of the private and public law, and focuses on the recent amendment of the building code as amended by the act no. 225/2017 Sb. The use of the legal regulations is displayed in the case study analysing the legal regime of the specific lands designated for the construction.

The main aim of this thesis is to characterize the process and the institutes of the public and the private law as having the crucial influence on the building land, to focus on their mutual connection and to demonstrate their application in the case study. According to the last amendment of the building code the aim of this thesis is to refer to the new or modified institutes influencing the legal regime of the building lands and to define the relevance of the amendment for the construction.

The diploma thesis consists of four chapters. The first chapter includes the introductory information. The general listing and the description of the legal sources, the fundamental legal terms connected with the building lands and the characterization of the case study of the shopping centre is described in this chapter. The second chapter deals with the civil law regime of the building lands and analysis the civil law institutes such as the proprietary right, the superficiary right, the legal servitudes as well as the easements in the public law regulations. Except the superficiary right all these institutes are described as used in the case study. The following two chapters are dedicated to the public law regulations primarily arising from the building code. The third chapter deals with the conceptual stage of the territorial planning where more attention is paid to the urban plan. The fourth chapter further characterizes the legal instruments of the implementing part of the territorial planning used for the realization of the construction on the specific land. The final part of this chapter considers the potential legal instruments such as joint permit (locates and permits the building) and public-law contract.

Klíčová slova / Key words

Pozemek / Land

Stavební pozemek / Building land

Oprávnění stavět / Authorization to build

Název práce v anglickém jazyce

The legal regime of the building land