



ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A PLÁNOVACÍ SMLOUVY DLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

MGR. TOMÁŠ MARTINÍK, ADVOKÁT

MGR. BARBORA BARÁNKOVÁ

Pokorný /
Wagner /
& partneři

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- **Nástroje územního plánování** zůstávají v podstatě stejné
 - Hierarchie nástrojů územního plánování
 - Nové pojmy - nadřazená územně plánovací dokumentace a navazující územně plánovací dokumentace
- **Poznámka k územním opatřením**
 - Přejícné ustanovení – kontrola stávajících stavebních uzávěr do 1 roku od nabytí účinnosti NSZ
 - Stavební uzávěrou nelze zakázat realizaci stavby technické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje
- Definice pojmů jsou obdobné jako ve starém stavebním zákoně
 - Technická infrastruktura
- **Sjednocení postupu pořizování** územně plánovací dokumentace
 - Schvalujícím orgánem je nadále zastupitelstvo

VÝZNAMNÉ ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

- Forma **opatření obecné povahy**
- Změny v pořizování **regulačních plánů**
- Účast veřejnosti – **námítky a připomínky**
- K vydání nového územního plánu **nelze podat podnět** – možné pouze v případě změny územního plánu a v případě regulačního plánu
- Institut **zástupce veřejnosti** byl zrušen
- **Národní geoportál územního plánování**
 - Tzv. by-pass
- Uzavření plánovací smlouvy stanoveno jako podmínka pro rozhodování v území regulačním nebo územním plánem
- Nová pravidla pro **oprávněné investory**
 - Seznam oprávněných investorů, který vede a spravuje Ministerstvo pro místní rozvoj

NÁHRADA ZA ZMĚNU V ÚZEMÍ

- **Oprávněná osoba** - vlastník pozemku nebo stavby a osoba, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě
- Oprávněné osobě, které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku změnou nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby
- Dále oprávněné osobě náleží náhrada škody, pokud byla její práva k pozemku nebo stavbě významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře
- Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila.
- Náhrada se poskytuje v penězích, případně lze na základě dohody poskytnout oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavbu

PLÁNOVACÍ SMLOUVY DLE STARÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Plánovací smlouvy byly upraveny pouze okrajově
- **Soukromoprávní povaha smluv**
- Výslovně upraveny **pouze v souvislosti s regulačním plánem**
 - Obec nebo kraj mohly podmínit vydání regulačního plánu uzavřením plánovací smlouvy
- Dále byly uzavírány tzv. **nepojmenované smlouvy** – zejména smlouvy o spolupráci
- Vyhláška stanovovala hlavní obsahové náležitosti těchto plánovacích smluv

PLÁNOVACÍ SMLOUVY DLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Plánovací smlouvou je veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.
- Veřejnoprávní povaha
- Stranou smlouvy mohou být i další subjekty
- Plánovací smlouvy mohou zčásti nahradit dohody o parcelaci

ZÁVAZKY OBCE (KRAJE, VLASTNÍKA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY)

- V plánovací smlouvě se obec může zavázat k tomu, že
 - a) poskytne stavebníkovi **součinnost** k uskutečnění záměru,
 - b) obec nebo kraj **učíní kroky k vydání územně plánovací dokumentace**, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
 - c) po sjednanou dobu **nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci** nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
 - d) po dobu trvání plánovací smlouvy **nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky**, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.
- V plánovací smlouvě se obec může dále zavázat k tomu, že
 - a) **pozemky nebo stavby** potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu **nezatíží nebo nezcizí**,
 - b) **se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování** veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
 - c) od stavebníka **převzme jím zhotovenou stavbu** do svého vlastnictví,
 - d) učiní **jiné právní jednání v oblasti soukromého práva**.

ZÁVAZKY STAVEBNÍKA

Stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k

- a) účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- b) převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- c) účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- e) poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

TYPY PLÁNOVACÍCH SMLUV

- **Podmiňující plánovací smlouvy**

- V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.
- Územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu.
- Uplynutím stanovené lhůty tato podmínka zaniká

- **Dobrovolné plánovací smlouvy**

- Plánovací smlouvy spojené se změnou územně plánovací dokumentace
- Plánovací smlouvy ad hoc (v souvislosti s řízením o povolení záměru)
- „Kvazi-plánovací smlouvy“

UZAVÍRÁNÍ A PŘEZKUM PLÁNOVACÍ SMLOUVY

- Plánovací smlouvu schvaluje zastupitelstvo obce, zastupitelstvo kraje nebo zastupitelstvo hlavního města Prahy.
- K **přezkumu souladu plánovací smlouvy s právními předpisy, a k rozhodování sporů** z ní, je příslušný
 - Krajský úřad v případě plánovací smlouvy uzavřené obcí
 - Ministerstvo pro místní rozvoj v případě plánovací smlouvy uzavřené krajem
- Dále se uzavírání, přezkum a ukončení plánovacích smluv řídí pravidly dle správního řádu

VÝZNAM PLÁNOVACÍCH SMLUV

- Větší právní jistota
- Plánovací smlouva se přikládá k žádosti o povolení záměru
- Přezkum, výpověď a zrušení plánovací smlouvy
- Námitky v rámci rozhodování o povolení záměru
 - Stavební úřad nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, který je smluvní stranou plánovací smlouvy
 - V odvolacím řízení se nepřihlíží k námitkám v rozporu s plánovací smlouvou

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ DLE STARÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Primárně bylo vymezováno v územním plánu
- **Možnost, nikoliv však povinnost** vymezit samostatně
- Pokud obec neměla územní plán ani vymezené zastavěné území, zastavěné území tvořil tzv. **intravilán**, tedy zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ DLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Zastavěné území se vymezuje primárně v územním plánu
- Není-li vydán územní plán, obec má **povinnost** zastavěné území vymezit samostatně
- **Nezastavěné území** tvoří pozemky nezahrnuté do zastavěného území
- Záměry (stavby), které lze povolovat v nezastavěném území, jsou obdobou vymezení, které obsahoval starý stavební zákon
- Obec má povinnost vymezit zastavěné území do 2 let od účinnosti stavebního zákona

DĚKUJEME ZA POZORNOST