



Číslo Jednací

2354/2016-81

Vyřizuje

Ing. arch. Lucie Poláková

Linka

2240

Datum

11. 2. 2016

Krajský úřad Kraje Vysočina

Odbor územního plánování

a stavebního řádu

Žižkova 57

587 33 Jihlava

Věc: Metodické sdělení k výkladu ustanovení § 61 a § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) obdrželo Váš dopis čj. KUJI 2986/2016 Pr, ve kterém žádáte o metodickou pomoc při výkladu ustanovení § 61 a § 102 stavebního zákona v návaznosti na informace, které k předmětné problematice zazněly v rámci výkladového semináře pro pořizovatele a projektanty územně plánovací dokumentace, který se uskutečnil 7. ledna 2016 v Pelhřimově.

K § 61 stavebního zákona

Jak v úvodu této části dotazu uvádíte, změna požadavků na obsah regulačního plánu (dále též „RP“) provedená novelou stavebního zákona účinnou od 1. 4. 2015, již neumožňuje, aby RP nahradil územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „ŽP“) podle zákona o posuzování vlivů na ŽP.

Otázka zní, jak přistupovat k územním plánům (dále jen „ÚP“), vydaným před nabytím účinnosti předmětné novely stavebního zákona, ve kterých byly vymezeny plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (dále též „RP“) s tím, že část RP nahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je předmětem posuzování vlivů na ŽP? V dopise formulujete tři varianty možného přístupu.

Podle názoru MMR není v popsáných případech nutná změna ÚP. RP je možné na základě schváleného zadání (v rámci stanovené lhůty) pořídit s tím, že však tento RP nenahradí územní rozhodnutí pro ten záměr, který vyžaduje posouzení vlivů na ŽP (EIA). Pro předmětný záměr bude nutné získat územní rozhodnutí v rámci územního řízení.

V souladu s tím, co bylo k této problematice uvedeno na semináři v Pelhřimově, upřesňujeme, že se v daném případě při pořizování RP nepoužije pouze ta část (schváleného) zadání RP určující, že RP nahradí územní rozhodnutí pro určitý záměr vyžadující posouzení EIA. V textové části odůvodnění RP je nutné uvést, z jakého důvodu nebyla tato část zadání RP splněna.

Pokud by nastala situace, že v období probíhající lhůty stanovené v ÚP pro vydání RP z podnětu nebo v případě nenaplnění podmínky vydání RP na žádost zastupitelstvo obce rozhodlo z nějakého důvodu o pořízení změny ÚP, je žádoucí v rámci této změny řešit zároveň



vypuštění té části zadání RP, která stanovuje, že RP nahradí územní rozhodnutí pro záměr, který je předmětem posuzování vlivů na ŽP.

K § 102 stavebního zákona

Tato část dotazu směřuje k vyjasnění délky lhůty, v rámci které může vlastník nebo oprávněný uplatnit u příslušného orgánu vlastní žádost o náhradu, aby byla akceptovatelná.

Lhůta 5 let uvedená v § 102 odst. 3) stavebního zákona byla stanovena jako opatření proti spekulacím s pozemky, blokování využití území a čekání na náhradu za změnu v území. Tato lhůta se vztahuje na možné „zrušení zastavitelnosti“ pozemků v ÚP bez nutnosti případné náhrady za změnu v území. Pokud v rámci této lhůty nevyužil vlastník pozemku možnosti zastavění nebo alespoň zajištění právního aktu vedoucího k zastavění, je možné prostřednictvím změny ÚP zrušit určení pozemků k zastavění v ÚP bez náhrady za změnu v území.

V případech, kdy v období do 5 let od vydání ÚPD, kterou byly pozemky určeny k zastavění, dojde na základě aktualizace nebo změny ÚPD nebo vydáním nového ÚP ke zrušení určení pozemků k zastavění, musí kraj, resp. obec počítat s možností, že vlastníci pozemků, kterým tímto vznikla prokazatelná majetková újma, mohou následně žádat kraj, resp. obec o náhradu za změnu v území. Doba (lhůta), po kterou mohou vůči kraji, resp. obci uplatnit svůj nárok na náhradu za změnu v území, přitom není ve stavebním zákoně blíže upřesněna ani nijak časově omezena. Nesdílíme úvahu nastíněnou v dopise, že by lhůta pro uplatnění žádosti o náhradu za změnu v území měla vazbu na lhůtu pro možnost přezkumu ÚPD podle § 174 odst. 2 správního řádu.


MMR je však toho názoru, že promlčení práva na náhradu majetkové újmy vzniklé v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění bude posuzováno podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Podle § 611 občanského zákoníku se promlčují všechna majetková práva s výjimkou případů stanovených zákonem. Žádný právní předpis nestanoví, že by právo na náhradu majetkové újmy za zrušení určení pozemku k zastavění nepodléhalo promlčení, nebo že by pro toto právo platila zvláštní promlčecí doba. Podle § 629 občanského zákoníku promlčecí lhůta trvá tři roky.

Na základě výše uvedeného dovozujeme, že lhůta, v rámci které může vlastník nebo oprávněný uplatnit u příslušného orgánu vlastní žádost o náhradu, se promlčí marným uplynutím tří let ode dne nabytí účinnosti ÚPD, resp. její aktualizace nebo změny, ve které došlo ke zrušení určení pozemků k zastavění před uplynutím lhůty podle § 102 odst. 3 stavebního zákona.

Kraj, resp. obec, by měly vždy se všemi důsledky pečlivě zvážit, zda pořízení (vydání a následné nabytí účinnosti) aktualizace či změny ÚPD, na základě které dojde ke zrušení určení pozemků k zastavění, je skutečně nezbytné a nutné uskutečnit dříve než po uplynutí lhůty 5 let od nabytí účinnosti ÚPD, která zastavění dotčených pozemku umožnila.

S pozdravem


Ing. Tomáš Sklenář
ředitel odboru územního plánování