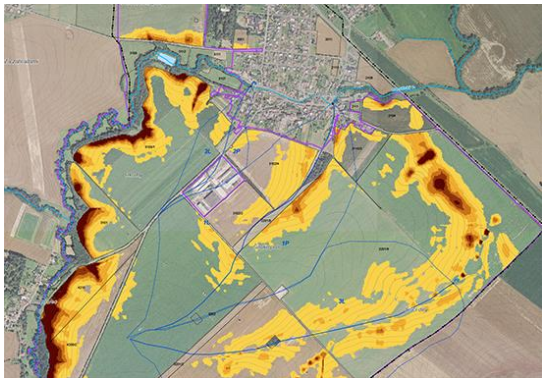


Může být plán společných zařízení pozemkových úprav v nesouladu s územním plánem?



Zdroj: Ekotoxa

Mezi členy pracovní skupiny „Krajina“ nedávno vzplála elektronická diskuse o významu a dopadech nové formulace ustanovení zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále jen „zákon o pozemkových úpravách“)¹, která zní:

„Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je jeho schválení podle odstavce 11 zároveň rozhodnutím o změně územního plánu podle § 109 odst. 1 stavebního zákona přijímaným z vlastního podnětu. Obsahem změny je požadavek na uvedení plánu společných zařízení a územního plánu do souladu. Tento postup není překážkou pro vydání rozhodnutí o pozemkových úpravách.“²

Někteří členové vyslovili obavy, že toto ustanovení umožňuje schválit plán společných zařízení, který není v souladu s platným územním plánem. Hovořilo se také o možném narušení koncepce uspořádání krajiny v takových případech. Zkusím reagovat na výsledky diskuse a připojit svůj pohled na toto ustanovení.

Nové znění citovaného ustanovení zákona o pozemkových úpravách je výsledkem téměř tři desetiletí trvajících sporů mezi Ministerstvem pro místní rozvoj („Ministerstvo“) na jedné straně a Státním pozemkovým úřadem („SPÚ“) na straně druhé, jakož i mezi jejich předchůdci. Je to kompromis, který vznikl na půdě odboru územního plánování Ministerstva při jednání s vedením SPÚ nad obsahem změnového zákona k novému stavebnímu zákonu. Smysl této nové úpravy je tento: Pokud je plán společných zařízení v rozporu s územním plánem a zastupitelstvo ho schválí (podle zákona o pozemkových úpravách), tak tímto schválením zároveň rozhodlo o pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu. Pozemková úprava může pokračovat a být schválena, realizovat jednotlivá opatření z plánu společných zařízení však lze až po změně územního plánu, tedy jen v souladu s ním.³

Důvody pro toto řešení:

Původní znění říkalo, že „schválený plán společných zařízení je zároveň návrhem na změnu územního plánu“. Problém byl v tom, že takto formálně vznikl návrh na změnu, ale nebyl nikdo, kdo by ho „zdvihl“ (podal pořizovateli a riskoval, že jej i zaplatí). Pozemkové úřady se hájily, že není jejich povinností starat se o návrh na změnu vzniklý „ze zákona“, na Ministerstvu jsme dovozovali, že to je jejich povinnost,

¹ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

² § 9 odst. 15 zákona o pozemkových úpravách ve znění zákona č. 284/2001 Sb. (změnový zákon k novému stavebnímu zákonu)

³ Viz § 12 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách

protože návrh vznikl na jejich úseku. Obcím to bylo většinou lhostejné, a tak se dále množily pozemkové úpravy, které byly v rozporu s územním plánem. Jako by nikomu po ta dvě až tři desetiletí nevadilo, že tu máme množství pozemkových úprav, které jsou nelegální, protože jsou územním rozhodnutím vydaným v rozporu s ÚPD. Na druhou stranu je pravda, že pozemkové úpravy mají mocné nepřátele v řadách uživatelů rozsáhlých půdních bloků a na ústředních orgánech jimi ovlivňovaných, takže jsme s nimi zažili různé neblahé zvraty a vnímáme jejich zranitelné postavení. Při striktním výkladu původní právní úpravy by pozemkový úřad zaplatil změnu územního pánu z balíku peněz určených na pozemkové úpravy, a co je ještě bolestnější, musel by čekat na její vydání. Za tu dobu se zpravidla změnil sbor vlastníků nebo alespoň jeho momentální nálada a výsledkem je, že letité úsilí vložené do pozemkové úpravy končí ve slepé uličce. SPÚ odhadl, o kolik by se snížil počet dokončených pozemkových úprav při uplatnění tohoto striktního výkladu. Nebylo by to zanedbatelné množství.

Jinou rovinou téhož problému je řešení ÚSES. Respektovat jeho vymezení v územním plánu je při pozemkové úpravě v mnoha případech, mírně řečeno, velmi obtížné. To bychom biokoridory, ale někdy i biocentra, museli vymezovat poněkud velkoryseji, což je problematické zase z hlediska omezení vlastníků a z dalších důvodů. Z těchto a podobných příčin jsme přistoupili na uvedené kompromisní znění ustanovení. Je pravda, že toto řešení znamená, že v období od schválení plánu společných zařízení do realizace těchto společných zařízení nemusí být plán společných zařízení v souladu s územním plánem. Pro realizaci společných zařízení však už žádná výjimka neplatí. Pokud jde o celkovou koncepci řešeného území, zejména koncepci uspořádání krajiny, nepředpokládáme, že by změnami, které si někde vynutí plán společných zařízení, a které budou spočívat například v upřesnění nebo změně umístění biokoridorů, byla závažně dotčena. Pokud by přeci jen někde hrozilo, že koncepce bude narušena, bude nutné se spolehnout na „orgány územního plánování“, které jsou při projednávání návrhu pozemkové úpravy vždy dotčenými orgány.

Petr Lepeška
Praha, listopad 2023