

PŘÍLOHA INFORMACÍ PRO ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

STANOVISKO K PROBLEMATICE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (GOLFOVÉ HŘIŠTĚ)

Při vymezování veřejně prospěšných staveb v rámci územně plánovací dokumentace dochází k některým pochybením orgánů územního plánování. Toto stanovisko MMR reaguje na případ, kdy bylo golfové hřiště vymezeno jako veřejně prospěšná stavba v závazné části územního plánu obce.

Veřejně prospěšná stavba musí podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) splňovat, a to současně, následující kritéria:

- jedná se o stavbu (stavební dílo) ve smyslu § 139b odst. 1 stavebního zákona,
- jedná se o stavbu určenou pro veřejně prospěšné služby nebo pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí (§ 108 odst. 3 stavebního zákona),
- tato stavba je jako veřejně prospěšná stavba vymezena v závazné části územně plánovací dokumentace (§ 29 odst. 2, § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona);
- z ustanovení § 108 odst. 1 (vyvlastnit lze pro „uskutečnění staveb“) lze dovodit, že se musí jednat o stavbu novou.

Převážná část záměru vybudování golfového hřiště spočívá v provedení terénních úprav, přičemž výsledkem terénních úprav není stavební dílo. Golfové hřiště jako celek nenaplnuje pojmové znaky stavby ve smyslu stavebního zákona. V tomto areálu se však mohou některé stavby nacházet (např. šatny, sprchy). K jejich identifikaci v území je kompetentní místně příslušný stavební úřad.

Odbor územního plánování MMR je toho názoru, že v daném případě není naplněn ani požadavek veřejně prospěšnosti takové „stavby“. K tomu, aby se jednalo o veřejně prospěšnou stavbu, nestačí pouze její uvedení v seznamu veřejně prospěšných staveb v územně plánovací dokumentaci, tato stavba musí splňovat další požadavky podle stavebního zákona, včetně ustanovení § 108 odst. 3 tohoto zákona. V případném vyvlastňovacím řízení by bylo třeba prokázat veřejný zájem na vyvlastnění pro tento účel (tj. pro vybudování golfového hřiště) a že tento zájem jednoznačně převažuje nad zájmem na ochraně vlastnického práva vyplývajícího z Listiny základních práv a svobod. Zásah do vlastnického práva je třeba chápat jako zcela výjimečný akt, o jehož nezbytnosti nemůže být pochyb.

Vymezení stavby jako veřejně prospěšné má významné právní důsledky. Stavební zákon počítá s tím, že pro veřejně prospěšné stavby podle schválené územně plánovací dokumentace lze vyvlastnit stavby, pozemky a práva k nim. Skutečnost, zda se jedná o stavbu veřejně prospěšnou je významná i z hlediska jiných právních před-

pisů. Například podle zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (konkrétně dle ustanovení § 5 odst. 1) převede (při splnění stanovených podmínek) Pozemkový fond na základě písemné žádosti obce do jejího vlastnictví bezúplatně zemědělské pozemky v současně zastavěném území obce, v zastavitelném území nebo pozemky určené rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnou stavbou.

S ohledem na výše uvedené (nejedná se o stavbu, nelze prokázat, že veřejný zájem na její realizaci jednoznačně převažuje nad zájmem na ochraně vlastnického práva) je třeba dovodit, že požadavky kladené stavebním zákonem na veřejně prospěšné stavby nejsou v případě golfového hřiště naplněny.

Text připravili: Mgr. Pavel Machata, Ing. Tomáš Sklenář, MMR

PARKY A VEŘEJNÁ ZELEŇ NAVRHOVANÉ V ÚZEMNÍCH PLÁNECH OBCÍ NA SOUKROMÝCH POZEMCÍCH

V praxi se vyskytují případy, kdy parky a veřejná zeleň jsou v územních plánech obcí vymezovány jako veřejně prospěšné stavby. K tomuto tématu rovněž směřuje opakovaně řada dotazů pořizovatelů a projektantů.

Je nutné zdůraznit, že za veřejně prospěšné stavby lze označit (jak název sám napovídá) jen stavby. Vyvlastnění pro opatření ve veřejném zájmu není podmíněno schválenou územně plánovací dokumentací (viz srovnání s § 108 odst. 2 písm. a) a c) stavebního zákona) a to je další důvod, proč nejsou opatření ve veřejném zájmu vymezována ve veřejně prospěšných stavbách územních plánů obcí.

Principem územního plánování je dosahování maximálně možné shody na návrhu využití území. Avšak v případech, kdy je na určitém využití území veřejný zájem, může zastupitelstvo obce (města) stanovit v územním plánu jiné funkční využití, než požaduje vlastník. Veřejná zeleň a parky jsou nesporně takovými případy.

Veřejný zájem na určitém funkčním využití území a veřejně prospěšná stavba nejsou totožné pojmy. Proto součástí výkresu ploch pro veřejně prospěšné stavby není veřejná zeleň, ale ani územní systémy ekologické stability. To však nevylučuje, aby jako veřejně prospěšné stavby byly schváleny některé stavby, které jsou součástí ploch parků nebo veřejné zeleně.

Text připravil: Ing. Tomáš Sklenář, MMR