Dělení a scelování pozemků
a závazná stanoviska dle § 96b stavebního zákona

Moravskoslezský kraj

Zpracoval(a): Mgr. et Mgr. Barbora Balnerová Datum: 7.10.2021

Zavedli jsme systém řízení kvality
a systém environmentálního řízení a auditu

Moravskoslezský kraj

Kdy se vydává/nevydává ZS dle § 96b?

1. Dělení nebo scelování je změnou v území.

   § 2 odst. 1 písm. a) SZ: *„**Změnou v území je změna jeho** využití nebo **prostorového uspořádání**, včetně umisťování staveb a jejich změna.*"

2. ZS je podkladem rozhodnutí o dělení/scelování dle § 82 odst. 1 SZ nebo sdělení dle § 82 odst. 3 SZ (jiný úkon stavebního úřadu).

   Když postup podle § 82 odst. 3 SZ kdy se rozhodnutí ani sdělení nevyžaduje, není ZS podkladem.

3. Dělení nebo scelování v ZASTAVĚNÉM nebo ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ nebo se jedná o POZEMKOVÉ ÚPRAVY.

§ 96b odst. 1 písm. d) SZ

= nevydává se, pokud v NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ a nejedná se o pozemkové úpravy, i když stavební úřad vydává rozhodnutí o dělení nebo scelování dle § 82 odst. 1 SZ nebo sdělení dle § 82 odst. 3 SZ.

DŮVOD DĚLENÍ/SCELOVÁNÍ A ÚČEL

Příloha č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. – povinnou náležitostí žádosti o rozhodnutí o dělení/scelování je DŮVOD!

-> z podkladů bychom měli znát důvod dělení, tj. i účel.

§ 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.:

*„Pozemek se vždy vymezuje tak, aby **svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňoval** využití **pro navrhovaný účel** a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou komunikaci."*

Vždy posuzujeme soulad jen s podmínkami dle ÚPD, které jsou relevantní pro konkrétní účel (příklad dělení z důvodu výstavby RD).

Legitimní očekávání – k účelu =§ 2 odst. 4 SŘ

- Právní jistota, přesvědčení, předvídatelnost, ustálená praxe, zákaz překvapivých rozhodnutí …

Tenká hranice libovůle – **nelze předjímat záměr žadatele – neumisťuje se záměr!!**

Orgán územního plánování posuzuje, zda dělení/scelování je přípustné s ohledem na relevantní podmínky dle PÚR, ÚPD a cílů a úkolů územního plánování (§ 96b odst. 3 SZ) – ***ty podmínky relevantní pro posouzení dělení/scelování (důvodu/účelu).***

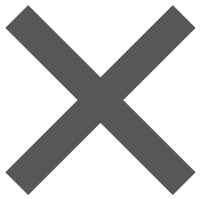
Další podmínky vyplývající z podkladů (zejména územního plánu) pro umístění záměru se mohou včlenit do odůvodnění ZS formou upozornění (pozor – účelem ZS není podávat územně plánovací informaci).

Důvod – majetkoprávní vztahy

- Důvod dělení/scelování jako majetkoprávní vztahy/vyrovnání, koupě/prodej, apod.

-> Nesouhlas s názorem, že dělení/scelování z důvodu majetkoprávních vztahů není změnou v území –> toto z ničeho nevyplývá + rovnost dotčených osob (§ 7 SŘ) a nerovné nároky na adresáty. Nelze bez dalšího říci, že se ZS nevydává.

DŮVOD MAJEKTOPRÁVNÍ VZTAHY - ÚČEL = BUDOUCÍ SAMOSTATNÉ VYUŽÍVÁNÍ NOVÝCH PARCEL (POZEMKŮ)



Odlišný názor v rozsudku NSS ze dne 13. 2. 2018, č.j. 7 As 92/2017-43

„Pokud žadatel pouze obecně uvedl, že důvodem je „budoucí samostatné užívání pozemků", nelze toto považovat za uvedení důvodu rozdělení ve smyslu právní úpravy obsažené v Příloze č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. "

Majetkoprávní vztahy - jak vyhodnotit v ZS?

Prakticky si lze těžko představit situaci, kdy by takové dělení/scelování bylo v rozporu s hledisky veřejných zájmů chráněných územním plánováním x to ale neznamená, že lze rezignovat na zákonnou povinnost vydat ZS.

Dělení/scelování pozemků dle přiložené žádosti z důvodu majetkoprávního vyrovnání spoluvlastníků lze jinými slovy označit za dělení/scelování pozemků za účelem budoucího samostatného užívání nově vzniklých parcel (pozemků). Obecné samostatné užívání nově vzniklých parcel není v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepcí veřejné infrastruktury a s podmínkami využití ploch a koridorů dle ÚP a není v rozporu ani s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona.

Dělení/scelování pozemků z důvodu jejich budoucího samostatného užívání je takovou změnou v území, která se PÚR ani ZÚR nedotýká, tudíž s nimi není v rozporu.

Vybraná judikatura

NSS ze dne 6.1.2021, č.j. 4 As 226/2020-22:

„....orgán územního plánování nevybočil z předmětu posuzování dělení, když ***posuzoval soulad či nesoulad staveb rodinných domů v budoucnu možná umístěných na předmětných pozemcích.... již založením dopravní a technické infrastruktury je stanovena základní urbanistická struktura, a je tak do určité míry předurčeno budoucí uspořádání území,*** *a že* ***nelze přesunout odpovědnost za soulad s urbanistickými principy zakotvenými v územním plánu a právním předpisy až do finální fáze povolování samotných staveb rodinných domů*** *… Záměr žalobkyně je vskutku neoddělitelně spjat s plánovanou výstavbou rodinných domů, které sice předmětem tohoto záměru nebyly, avšak bez jejich navazující realizace záměr nedává smysl, a proto je při jeho posouzení zohlednit záměr jako celek, tedy i žalobkyní plánovanou výstavbu rodinných domů, k níž právě projednávané umístění obslužných komunikací a sítí směřuje.*"

Městský soud v Praze ze dne 9 A 42/2013

- Rozdělení pozemku na tři části z důvodu vypořádání podílového spoluvlastnictví – zamítnuto z důvodu nesplnění napojení na veřejnou komunikaci.

*Námitky, v nichž žalobci zdůrazňují motiv, který je vedl k podání předmětné žádosti (snaha o vypořádání podílového spoluvlastnictví žalobců a osob zúčastněných na řízení k danému pozemku), a stejně tak ani přesvědčení žalobců o komplikovanosti stávající situace a potřebnosti rozdělení pozemku z hlediska jejich právní jistoty neprokazují nezákonnost napadeného rozhodnutí, neboť nejsou způsobilé zpochybnit správnost závěru žalovaného o nesouladu předloženého záměru dělení pozemku s obecným požadavkem na využívání území zakotveným v § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. … **Na spoluvlastnickém právu žalobců k předmětnému pozemku se zamítnutím žádosti o jeho dělení nic nemění. Žalobci, stejně jako kterýkoliv jiný vlastník jiného pozemku, jsou při realizaci svého (spolu)vlastnického práva k pozemku limitováni zákonnými normami veřejného práva, mj. též stavebním zákonem, který stanoví podmínky pro vydání územního rozhodnutí o dělení pozemku**.*

DĚKUJI ZA POZORNOST.