



# ZELENÝ ÚZEMNÍ PLÁN

MGR. VENDULA ZAHUMENSKÁ, PH. D.

# Profesní vizitka

---

- právníčka: územním rozvoj, územní plánování a stavební uzávěry, životní prostředí
- vzdělání: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, kde jsem v roce 2014 úspěšně obhájila i disertační práci
- odborné knihy ([Wolters Kluwer](#)) a řada článků a manuálů
  - Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury
  - Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura
  - Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny
  - Územní plány před Nejvyšším správním soudem se zaměřením na otázky aktivní legitimace
  - Stavební zákon (183/2006 Sb.). Praktický komentář
  - Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory (pro MMR)
  - **Novinka 2024: Změna klimatu v územním plánování: Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva**
  - **V přípravě 2025: Plánovací smlouvy**
- spolupracuji se svým manželem v advokátní kanceláři AK David Zahumenský
- řadu let lektoruji odborné semináře pro obce
- projekt [Zelený územní plán](#)
  - pomáhám samosprávám s přípravou územních plánů, aby v nich bylo co nejméně chyb a aby dobře obstály u soudů



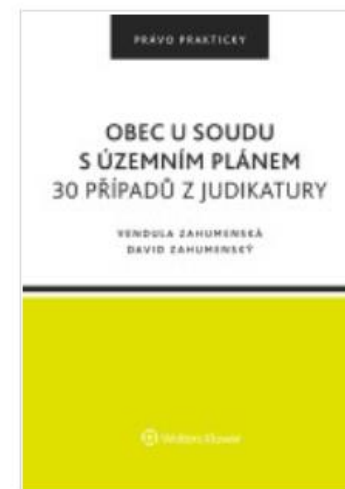
Změna klimatu v územním plánování. Jak (nejen) CO2 omezí...



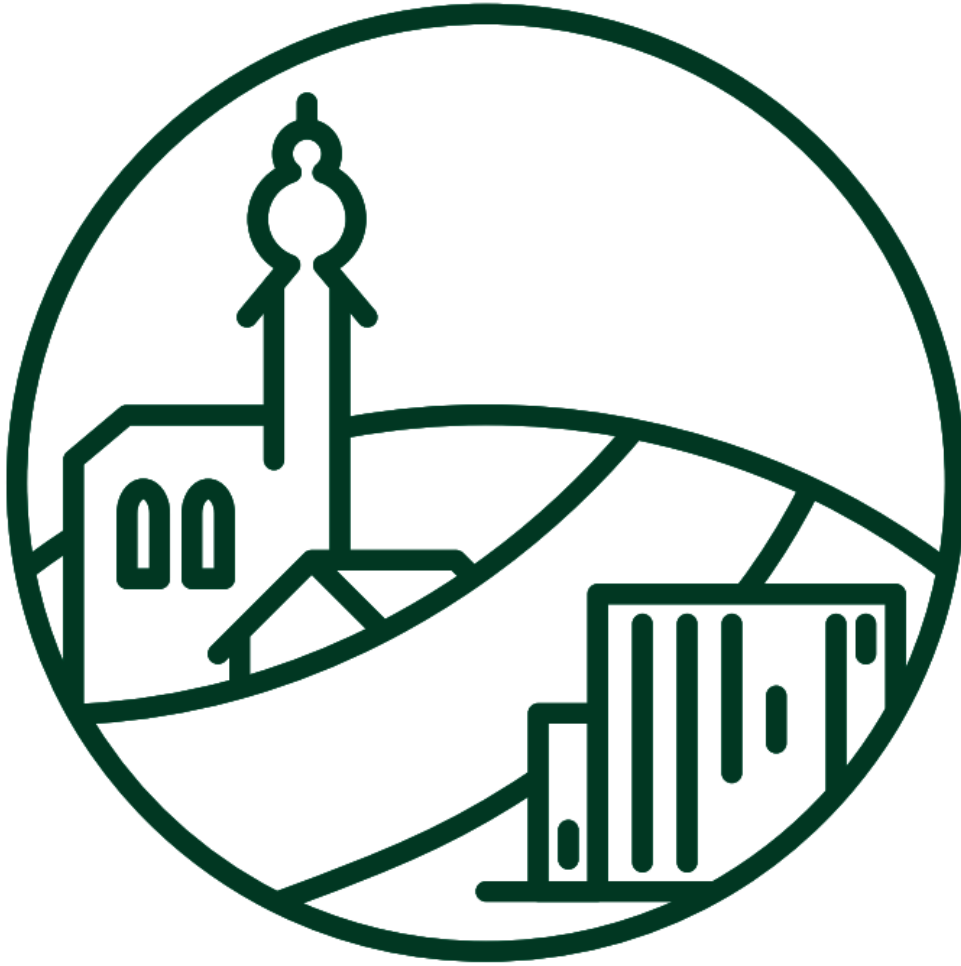
Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny



Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za...



Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury



Proč se  
zabývat  
územním  
plánem?

---

# Co to je územní plán

---

- Základní dokument pro rozvoj obce
  - Mimořádně důležitý
  - Obce jej bohužel často podceňují anebo nevyužívají jeho potenciál
    - Mohou za to i projektanti, kteří nepřipraví dost kvalitní dokumentaci nebo s obcí nekonzultují její potřeby

# Co územní plán dokáže

---

- usměrňovat výstavbu
  - může omezovat vlastnické právo ve veřejném zájmu
- řešit kapacity a financování (plánovací smlouvy) veřejné infrastruktury
  - místa ve škole
  - kanalizace
  - pozemní komunikace
  - veřejná prostranství
- chránit životní prostředí
  - klima
  - zemědělský půdní fond
  - ÚSES
  - vodní toky
- nastavit podrobnou regulaci území
  - územní plán s prvky regulačního plánu

# Soudní přezkum jako strašák

---

- Soudní přezkum
- Co bude soud zkoumat?
  - soulad se zákonem a přiměřenost zásahu vůči ochraně vlastnického práva
- Aby územní plán obstál musí být **dobře odůvodněný**
  - **nejlepší jsou zelené argumenty** (a kapacity infrastruktury)



# Ochrana přírody

---



# Argument „zelení“

---

- ochrana životního prostředí, přírody a krajiny je obecně soudy uznávaným vážným důvodem pro zásahy do vlastnického práva
- ochrana přírody by se měla územním plánem vinout slovy NSS „jako zelená nit“, pokud má být důvodem pro zásahy do vlastnických práv
- důležité je také znění stanoviska dotčeného orgánu
  - musí být územním plánem respektováno



# Klima a adaptace

---

# Argument klimatem

---

- Omezení vlastnických práv s odkazem na boj se změnou klimatu
  - Zrušení rozsáhlých zastavitelných ploch
  - Patrně má taková argumentace velkou šanci obstát v testu přiměřenosti
  - Poměrně nový důvod
- podle § 39 nového stavebního zákona je úkolem územního plánování mj.
  - vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,
  - uplatňovat **požadavky na adaptaci** sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,
  - prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

# Z judikatury

---

*„Pakliže navrhovatelka chtěla svůj projekt zásobovat vodou z individuálního zdroje, je to v rozporu s rozhodnutím odpůrkyně o uspořádání koncepce veřejné infrastruktury. V obavě související s prohlubujícím se stavem sucha a rizikem vysychání studní nechce odpůrkyně připustit, aby „salámovým“ odčerpáváním podzemních vod jednotlivými stavebníky došlo ke ztrátě vody ve stávajících či nových studních. Protože si je odpůrkyně vědoma, že uvedená podmínka fakticky blokuje výstavbu, aktivně pracuje na jejím splnění...*

***Soudu je z úřední činnosti známo, že v obcích v přímém sousedství... či blízkém okolí odpůrkyně... existují problémy se zásobováním vodou ze zdrojů podzemní vody pro veřejnou potřebu. Z uvedených řízení soud má soud též znalost o tom, že reálně dochází k budování nových přípojek a zřizování nových vrtů. Existenci obecně nepříznivé vodohospodářské situace posledních let v souvislosti s dlouhotrvajícími suchy a negativní prognózy budoucího vývoje způsobené klimatickou změnou pak soud považuje za NOTORIETU.“***

Podle rozsudku NSS čj. 5 As 278/2022 – 66 ze dne 12. 1. 2024 a rozsudku KS Praha čj. 43 A 47/2022-62 ze dne 22. 9. 2022

# Argument zelenou infrastrukturou

---

## ■ Nový stavební zákon § 10 odst. 1:

- Veřejnou infrastrukturou se v tomto zákoně rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to
  - dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,
  - technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroben a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,
  - **zelená infrastruktura, kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny,**
  - občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
  - veřejná prostranství

## ■ Možnost vyvlastnění

# Argument adaptačními opatřeními

---

- do územních plánů se adaptační opatření budou promítat jako podrobné regulativy pro jednotlivé plochy s různým funkčním využitím
- zejména pak jako podmínky prostorového uspořádání
  - zasakování
  - nezastavitelné části stavebních pozemků
  - zelené střechy



ZPF

---

# Argument ZPF – právní úprava

---

- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- § 4 odst. 3: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, **kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu**. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.
  - Použije se nově i při tzv. překlápění zastavitelných ploch?
  - Ustanovení se pořád mění
- Další pravidla
  - Od 1. 1. 2025 bude:
    - § 4 odst. 4 znít takto: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany **nelze** odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.
      - agrofotovoltaika
    - § 4 odst. 5 bude celý znít takto: Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezených v územně plánovací dokumentaci **určených pro umístění strategické investiční stavby**. Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.



# Argument ZPF – judikatura

---

*Ačkoliv Nejvyšší správní soud nijak nezpochybňuje, že dle zásad zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutné zemědělský půdní fond chránit, nelze ze skutečnosti, že napadený územní plán nakládá s dotčenými pozemky stěžovatelů v odlišném režimu než s pozemky některých jiných vlastníků, dovozovat porušení tohoto zákona či dokonce diskriminační a svévolný postup ze strany odpůrce.*

***Ochranu ZPF, stejně jako ochranu jiných složek životního prostředí, totiž nelze absolutizovat, neboť „jednotlivé složky ochrany spolu musí být ve vzájemné rovnováze, stejně jako musí být shledána rovnováha mezi ochranou životního prostředí a jinými společenskými zájmy“***

- Podle rozsudku NSS čj. 7 As 36/2023 – 61, ze dne 23. 11. 2023



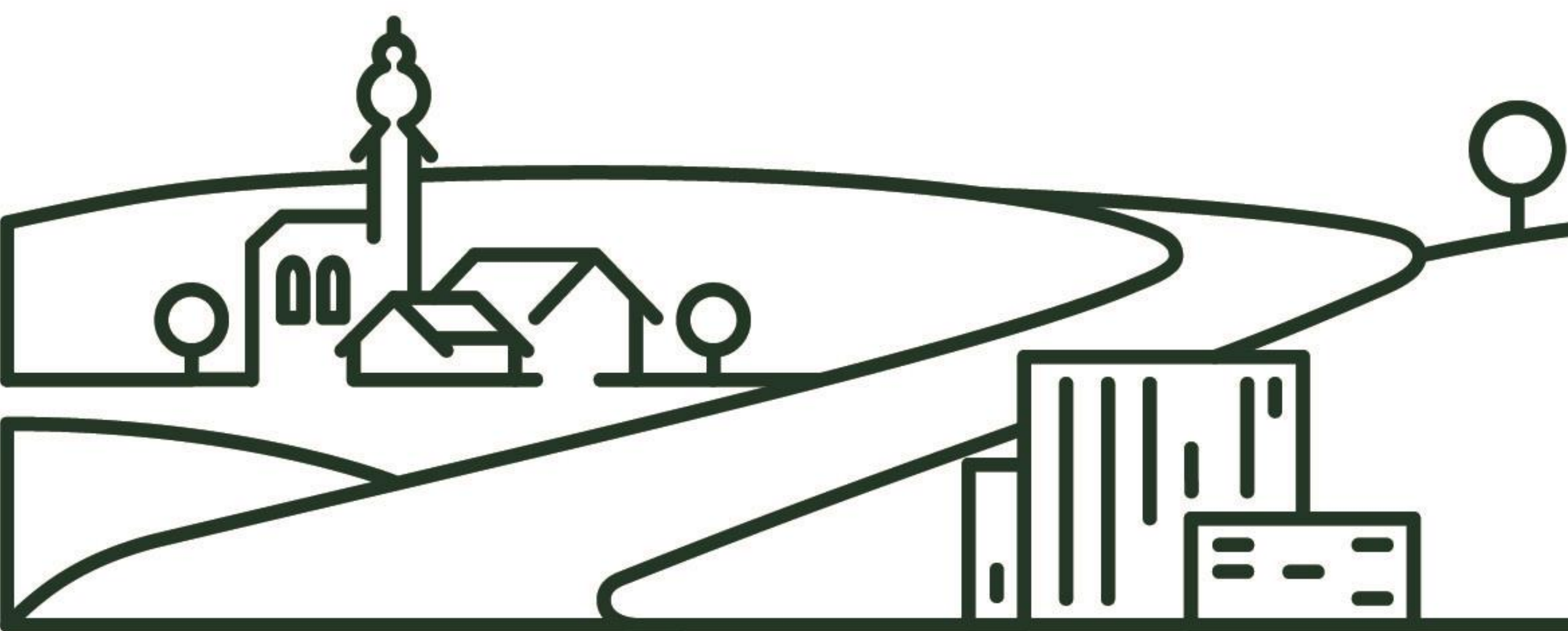
# Koncepcie ÚP

---

# Koncepce aneb kam obec směřuje

---

- Obce (projektanti) často podceňují význam koncepcí
- Přitom právě o nich by měla mít obec jasno prakticky už před zahájením prací na územním plánu
  - Kam obec směřuje?
- Na koncepcích se vyplatí zapracovat
- Mohou pomoci odůvodnit výrazné zásahy do vlastnických práv, zejména rušení zastavitelnosti
- Vychází z územně analytických podkladů (SWOT) a strategických dokumentů obcí
  - Zde včetně klimatických plánů



Děkuji za pozornost

---

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

---

**Web:** [www.investorzahumny.cz](http://www.investorzahumny.cz)

---

**Telefon:** 721 725 474

---

**E-mail:** zahumenska@investorzahumny.cz

---

Kontakt

