



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

ÚZEMNÍ REZERVA

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Mgr. Pavel Machata

Odbor územního plánování MMR



Územní rezerva - definice

§ 36 odst. 1 SZ

„Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit (dále jen „územní rezerva“). V územní rezervě jsou zakázány změny v území [§ 2 odst. 1 písm. a)], které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“



Územní rezerva není stavební uzávěrou

- možnost umístění nebo povolení jakékoliv stavby v ploše nebo koridoru územní rezervy není jednoznačně vyloučena
- nejedná se o absolutní zákaz stavební činnosti zakázány jsou pouze takové změny v území (včetně umístování staveb), které by mohly stanovené a v budoucnosti teprve prověřované využití podstatně ztížit nebo znemožnit
- vymezení územní rezervy nepředstavuje podle ustálené soudní judikatury stavební uzávěru, podstatným rysem územní rezervy je její dočasnost



Územní rezerva – součinnost s DO

- záleží na stanovisku DO, jenž chrání veřejný zájem, kvůli kterému byla plocha (koridor) územní rezervy v ÚPD vymezena
- DO (konkrétně MD) se v minulosti kladně vyjádřil k umístění některých konkrétních dočasných staveb v ploše nebo koridoru územní rezervy (konkrétně pro VRT)



Územní rezerva – závěr

- nelze a priori vyloučit umístění, resp. povolení jakýchkoliv staveb v ploše nebo koridoru územní rezervy, pokud budou současně naplněny požadavky § 36 odst. 1 a dalších ustanovení SZ
- konkrétní záměr na umístění stavby, i s ohledem na stanoviska nebo vyjádření příslušných dotčených orgánů, včetně vyjádření příslušného orgánu územního plánování, posuzuje (§ 90 SZ) a meritorně o něm rozhoduje stavební úřad



Územní rezerva – souvislosti

- vymezení územní rezervy neznamena zrušení zastavitelnosti pozemku zařazeného do plochy nebo koridoru územní rezervy – nedopadá na něj ustanovení § 102 SZ o náhradách za změnu v území
- náhrada za změnu v území náleží v případě prokazatelné majetkové újmy v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění



Územní rezerva – judikatura

9 Ao 3/2011 – 39 – ÚP Semily

7 As 75/2013-53 - Obchodně-administrativní centrum Vokovice – ÚR

7 Aos 2/2012-53 - Zrušení rozsudku krajského soudu, jímž byla zrušena část Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

4 Aos 2/2013-58 - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – územní rezerva pro koridor VRT

5 Aos 1/2012-140 - Územní plán Ústí nad Labem

1 Ao 7/2011-526 - Zrušení zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje