

Analýza – ochrana  
zemědělského půdního  
fondu

## Rekapitulace Vašeho dotazu

Ve Vašem dotazu jde především o zábor půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Na základě změny územního plánu došlo na jedné straně k novému záboru této plochy, na druhou stranu ovšem došlo k redukci části těchto ploch v jiné části obce.

Ptáte se:

- 1) Je možné vymezit zastavitelné plochy na půdě I. a II. třídy i bez zdůvodnění převažujícího veřejného zájmu, pokud dojde současně k redukci již vymezených ploch v této třídě ochrany v jiné části území?
- 2) Je toto možné i v případě, že obec má dostatek pozemků, aby nemuselo docházet k záborům pozemků I. a II. třídy ochrany?

## Naše doporučení

Pokud nesouhlasíte s výslednou změnou územního plánu, můžete proti němu podat podnět k přezkumnému řízení dle správního řádu, tento postup je detailněji rozebrán níže. V případě vypořádání Vašich námitek pak můžete podat podnět k přezkumu rozhodnutí o námitkách.

Další možností je podání správní žaloby proti změně územního plánu (návrhu na zrušení územního plánu) jako opatření obecné povahy z důvodu rozporu s právními předpisy.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 3 - 4 tohoto dokumentu.

## Užitečné odkazy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává shrnující právní manuály. Pro lepší pochopení problému a řešení Vašeho případu Vám doporučujeme k bližšímu pročtení následující manuály, na které dále v textu odkazujeme:

### Územní plány obcí:

<https://frankbold.org/poradna/kategorie/nastroje-uzemniho-planovani/rada/uzemni-planovani-obci#zaloba>

### Podnět k provedení přezkumného řízení:

<https://frankbold.org/poradna/vzor/podnet-k-provedeni-prezkumneho-rizeni>

### Územní plánování – přehled:

<https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-planovani/rada/uzemni-planovani-prehled>

## Podrobný právní rozbor

Základní úprava ochrany zemědělského půdního fondu je obsažena v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „**zákon o ZPF**“).

Zemědělská půda se podle kvality dělí do pěti tříd, přičemž půda I. třídy je nejcennější, a proto by měla být z fondu odnímána pouze výjimečně. V případě, že má dojít k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno se držet několika zásad daných zákonem o ZPF.

Podle § 4 zákona o ZPF je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnutnější plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona). Toto ustanovení současně výslovně stanoví, že odejmutí půdy I. a II. třídy je sice možné, ovšem musí být prokázán jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy.

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhnout taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením. Všechny tyto podmínky musí být přezkoumatelným způsobem zdůvodněny v rámci odůvodnění textové části územního plánu nebo jeho změny, jinak by se mohlo jednat o jeho nezákonnost.

Pokud má dojít v rámci územního plánu k záboru půdy v I. a II. třídě ochrany, je navíc potřeba specificky odůvodnit splnění podmínky dle § 4 odst. 3 zákona o ZPF. Posuzování, zda jeden veřejný zájem převažuje nad jiným veřejným zájmem, probíhá vždy v případě konkrétního územního plánu individuálně. Pořizovatel veřejný zájem hodnotí s přihlédnutím ke všem dostupným podkladům. Intenzita veřejného zájmu může v čase a v měnících se společenských podmínkách a potřebách kolísat. Veřejný zájem se vyvozuje z právní úpravy i z posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (ochrana zemědělského půdního fondu versus např. obrana státu, rozvoj dopravní infrastruktury státu, hospodářský rozvoj konkrétní posuzované oblasti, ochrana obyvatel a majetku před povodněmi apod.). Pouze při prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu je možné (a při splnění ostatních podmínek daných v § 4) nejkvalitnější půdu odejmout ze zemědělského půdního fondu.

Důvodová zpráva k novele zákona o ZPF, která zvláštní ochranu půd v I. a II. třídě ochrany zavedla, zmiňuje jako příklady veřejných zájmů, které mohou převažovat nad zájmem na ochraně zemědělské půdy, například stavby dopravní infrastruktury nebo veřejný zájem na ochraně před živelnými pohromami či zájem na obraně státu.

Ve Vašem případě ovšem nedošlo pouze k vymezení nových zastavitelných ploch na kvalitní zemědělské půdě, ale došlo k „výměně“ půd v rámci územního plánu, přičemž konečný důsledek podle nás v zásadě neporušuje princip ochrany zemědělského půdního fondu. Velikost záboru půdy I. a II. třídy ochrany je totiž stále zachována, i když na jiném místě, resp. dle odůvodnění mělo dojít dokonce ke zmenšení záboru. Z našich zkušeností je nám známo, že v těchto případech, kdy je výsledné řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu výhodnější, dotčený orgán státní správy toto řešení akceptuje a vydá k návrhu územního plánu souhlasné stanovisko. Pro úplnost uvádíme, že toto

stanovisko dotčeného orgánu si můžete od pořizovatele územního plánu vyžádat prostřednictvím žádosti o informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Povinností zpracovatele územního plánu je dosáhnout nejvýhodnějšího řešení s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu, k čemuž dle našeho názoru došlo. K Vašemu dotazu uvádíme, že existuje judikatura, která se týká územních plánů, v nichž došlo k novému záboru zemědělské půdy, ovšem aniž by byl tento zábor odůvodněn redukcí již vymezených ploch. Lze odkázat na příklad na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOS 1/2013-85, nebo na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 27. 4. 2017, č. j. 50 A 2/2017-147. Ve Vašem případě se ovšem jedná také o redukci stávajících ploch zařazených do tříd ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto směru nám není známa judikatura, ve které by byla tato konkrétní situace řešena.

Pokud se Vám nicméně jeví odůvodnění změny územního plánu z hlediska požadavků zákona o ZPF jako nedostačující, lze se proti této změně dále bránit.

Územní plán samotný je opatřením obecné povahy, a proto je možné jej napadnout správní žalobou (návrhem na zrušení dle § 101a soudního řádu správního). V takovém případě může žalobu podat každý, kdo se cítí zkrácen na svých právech. K vymezení okruhu osob, které mohou být územním plánem dotčeny, viz náš manuál <https://frankbold.org/poradna/kategorie/nastroje-uzemniho-planovani/rada/uzemni-plany-obci#zaloba>. Pokud soud shledá, že je žaloba důvodná, opatření obecné povahy zruší.

Další možností obrany ve vašem případě může být podání podnětu k přezkumu rozhodnutí o námitkách. Tento podnět se podává na příslušný krajský úřad.

Proti územnímu plánu lze podat podnět k přezkumnému řízení dle § 174 odst. 2 správního řádu. Tento podnět se podává k nadřízenému orgánu toho, kdo stanovisko vydal. **Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření, proto je nutné si tuto lhůtu hlídat.** Nadřízený orgán ovšem nelze nutit, aby přezkumné řízení zahájil. V případě, že řízení je zahájeno, jeho výsledkem může být zrušení napadeného opatření obecné povahy nebo jeho části či jeho ponechání v platnosti, pokud úřad neshledá pochybení podřízeného správního orgánu.

Zpracováno ke dni 6. 5. 2019.

Právní poradna Frank Bold radí v případech, kdy je dotčen veřejný zájem, a to zejména v otázkách životního prostředí, boje proti korupci a nezákonného postupu úředníků.

Podrobnější informace o tom, jak poradna funguje, si můžete přečíst [ZDE](#).

## Podpořte svým darem Poradnu

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#).

Děkujeme.

## Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte. Mohlo by Vás zajímat také:

### Žaloba spolků na zrušení územního plánu (Aarhus):

<https://frankbold.org/poradna/kategorie/obrana-proti-uzemnimu-planu/rada/zaloby-spolku-na-zruseni-uzemniho-planu-aarhus>

**Politika a zásady územního rozvoje:**

<https://frankbold.org/poradna/kategorie/nastroje-uzemniho-planovani/rada/politika-a-zasady-uzemniho-rozvoje>

## Nabízíme Vám

Naším cílem je podporovat lidi, kteří se aktivně zajímají o dění kolem sebe – Občany 2.0. Nabízíme jim proto služby nad rámec bezplatného právního poradenství. Z Vašeho dotazu jsme nabyli dojmu, že právě Vy do kategorie Občan 2.0 patříte, neboť se aktivně zajímáte o dění ve svém okolí a informujete o něm ostatní občany.

[Staňte se proto i Vy Občanem 2.0](#) a připojte se tak ke stovkám Občanů 2.0 z celé České republiky, kteří se různým způsobem a podle svých možností zapojují do veřejného života.