



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Dělení pozemků Napojení na veřejně přístupnou komunikaci



Dělení pozemků (§ 82 SZ)

- § 12 odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu
 - Určení nových hranic pozemků **s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku**
- § 12 odst. 3 této vyhlášky
 - Grafická příloha rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků **s vyznačením nových hranic pozemků a přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace na každý nově vytvořený pozemek**
- § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
 - Vymezení pozemku v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území
- § 20 odst. 3 této vyhlášky
 - Vymezení pozemku tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl **dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci**



Rozsudek NSS 1 As 166/2016 – 38

- Pozemek se vymezuje tak, aby byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, přičemž příslušné rozhodnutí vždy musí obsahovat vyznačení přístupu z takové komunikace
- Z litery zákona jednoznačně vyplývá, že **napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci musí být bezprostřední**
- Smyslem předmětných ustanovení je zajištění vzniku pouze takových pozemků, které budou **trvale přístupné**
- Zřízení věcného břemene užívání pozemku pro zajištění přístupu smlouvou o smlouvě budoucí není dostačujícím způsobem pro zajištění dopravního napojení pozemku, neboť **věcné břemeno nemá trvalý charakter**
- Nově vymezovaný pozemek musí být **bezprostředně a trvale napojen** na veřejně přístupnou pozemní komunikaci



Dělení pozemků

- Cílem je nejen zajistit přístup a dopravní napojení každého nově vytvořeného pozemku, ale zajistit tento přístup a dopravní napojení **předem** (tedy před provedením majetkoprávního vypořádání, před realizací záměru na takovém pozemku apod.) a tedy **předejít tak případným sporům** při užívání předmětných nemovitostí
- Zajištění přístupu a dopravního napojení soudní cestou zřízením nezbytné cesty formou věcného břemene (služebnosti) reaguje na již existující situaci v území a na předmět sporu, zatímco **smyslem rozhodování stavebních úřadů** v daném případě je především **funkce preventivní**
- Nelze proto srovnávat rozhodování soudů o zřízení nezbytné cesty formou věcného břemene (dodatečně) s rozhodováním stavebních úřadů o povolení dělení pozemků (předem)



Dělení pozemků – výjimka podle § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

- § 26 této vyhlášky umožňuje za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona povolit z ustanovení **§ 20 odst. 3 této vyhlášky výjimku**
- Tuto situaci lze připustit pouze **ve výjimečných případech**, kdy z nějakého důvodu přímé napojení zajistit nelze
- Stavební úřad musí vždy upřednostnit **přímé napojení pozemku na veřejně přístupnou pozemní komunikaci**