



Zastavěná plocha pozemku

metodika pro orgány územního
plánování



Zpracoval(a): Ing. arch. Hana Krupníková

Datum: 7. 10. 2021

Ostrava



Zastavěná plocha pozemku – zákonný rámec

- § 18 odst. 4 SZ – cílem územního plánování je určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zastavitelné plochy by se měly vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru jejich využití
- § 19 odst. 1 písm. d) SZ – úkolem územního plánování je stanovovat požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství
- § 43 odst. 1 SZ – obsahem a účelem ÚP je stanovit základní koncepci plošného a prostorového uspořádání = urbanistickou koncepci
- příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – ÚP ve „výrokové části“ stanovuje podmínky prostorového uspořádání stanovením intenzity využití plochy s rozdílným způsobem využití



Zastavěná plocha pozemku

- Jak efektivně intenzitu využití plochy v územním plánu regulovat?



- stanovením „**míry zastavění plochy pozemku**“, resp. max. **zastavěné plochy pozemku**



Regulace zastavěné plochy pozemku

1. stanovení regulace + **definice pojmů** ve „výrokové části“ ÚP
 - **jasné definování regulace** (co se mírou zastavění plochy pozemku rozumí) **a jejího účelu** (k čemu má regulace sloužit – ochrana sídelní struktury, krajinného rázu, zachování nezastavěné části pozemku, příp. zeleně, schopnost pozemku vsakovat dešťové vody atd.)
 - **pojmy** vázané na regulaci musí být **definovány** – srozumitelně a jednoznačně = **jasně a určitě**
2. v krajním případě se lze při vyhodnocení splnění regulativu opřít o odůvodnění
3. vlastní úvaha úřadu územního plánování
 - nutno vycházet zejména z pojmů definovaných stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami



Zastavěná plocha pozemku

- pokud ÚP neobsahuje definici pojmu → § 2 odst. 7 SZ obsahuje definici pojmů „**zastavěná plocha pozemku**“ a „**zastavěná plocha stavby**“
 - účelem – určení „povolovacího režimu“ stavby SÚ – max. zastavěná plocha je jedním z kritérií
- **zastavěná plocha stavby = plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí** všech nadzemních i podzemních podlaží **do vodorovné roviny**; plochy lodžii a arkýřů se započítávají
 - pojem se vztahuje pouze k těm stavbám, které **zároveň naplňují definici pojmu „budova“** (§ 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)
 - SZ nepředpokládá potřebu výpočtu zastavěné plochy u staveb, které nejsou budovami (např. stožáry pro vlajky, propustky na neveřejných účelových komunikacích, antény apod.) – **výpočet může být složitý a nejednoznačný** (např. u oplocení)



Zastavěná plocha pozemku

- **zastavěná plocha pozemku = součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb**
 - není patrné, zda je nutno započítávat zastavěnou plochu všech staveb splňující definici pojmu „stavba“ uvedenou v § 2 odst. 3 SZ, nebo se jedná pouze o součet všech zastavěných ploch staveb splňující zároveň definici pojmu „budova“, a to právě s ohledem na navazující definici pojmu „zastavěná plocha stavby“
 - jazykový výklad naznačuje, že **pojem „stavba“ je v rámci § 2 odst. 7 SZ omezen pouze na budovy**
 - **započítávání zastavěných ploch všech staveb do zastavěné plochy pozemku není ani účelné** (sítě TI, DI, zpevněné plochy apod.) – **účelné se to jeví pouze v případě budov, které mají vliv na prostorové uspořádání území**, resp. urbanistickou koncepci



Plocha pozemku

- pokud ÚP neobsahuje definici pojmu → § 2 odst. 1 písm. c) SZ obsahuje definici pojmu „**zastavěný stavební pozemek**“
 - plocha pozemku = pozemek/jeho část/soubor pozemků tvořící **souvislý celek**, zpravidla pod společným oplocením
 - provozně, funkčně a případně také vlastnický
 - existence oplocení není vždy rozhodující
 - rozhodující nemusí být ani vymezení funkčních ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP

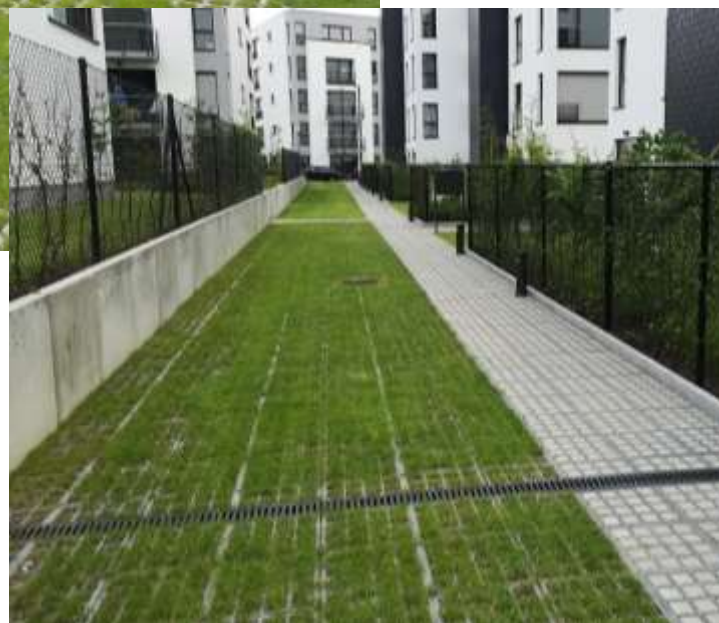


Zpevněná plocha

- **pojem nedefinovaný** SZ ani jeho prováděcími vyhláškami
- obecným **popisem úpravy pozemku** → nelze určit, zda se jedná o stavbu/terénní úpravu ani co je jejím účelem
 - pozemní komunikace, odstavná plocha, manipulační plocha atd.
- **ÚP by měl jasně stanovit, zda a které zpevněné plochy do zastavěné plochy pozemku započítávat**
 - zachování min. nezastavěné části pozemku
 - vliv na schopnost pozemku vsakovat dešťové vody apod.
- v případě, že ÚP stanoví, že **zpevněné plochy se do zastavěné plochy pozemku započítávají, pak se započítávají i ty, které nejsou stavbou** ve smyslu § 2 odst. 3 SZ



Zpevněná plocha





Zpevněná plocha





Závěr

- pro účely ÚP je „**zastavěná plocha pozemku**“ pouze **součet všech zastavěných ploch staveb, jež jsou zároveň také budovami, a to v případě, že ÚP „zastavěnou plochu pozemku“** nebo jiný obdobný pojem, jehož účelem je prostorová regulace míry využití pozemku či plochy, **neuvádí jinak**
- **zpevněné plochy se** do „zastavěné plochy pozemku“ **nezapočítávají automaticky** bez dalšího
 - **započítávají se pouze v případě, že tak ÚP výslovně stanovuje** nebo tak vyplývá z účelu regulace míry využití pozemku (např. vsakování dešťové vody, zachování zeleně)



DĚKUJI ZA POZORNOST

Prezentaci najdete na <https://portal.msk.cz>