

# Zastavěná plocha pozemku

## Metodika pro orgány územního plánování

Krajského úřadu Moravskoslezského kraje  
odboru územního plánování a stavebního řádu

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v ust. § 18 a § 19 stanovuje cíle a úkoly územního plánování. Jedním z cílů územního plánování je dle ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Zastavitelné plochy by se měly vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru jejich využití. Jedním ze stanovených úkolů pak dle ust. § 19 odst. 1 písm. d) téhož zákona je stanovovat požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Uvedené cíle a úkoly územního plánování by měly být konkrétně zapracovány do územně plánovací dokumentace, zejména územního plánu, jehož obsahem a účelem je dle ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona mj. stanovit koncepci plošného a prostorového uspořádání, tj. „urbanistickou koncepci“. Z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, je patrné, že **územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání mj. stanovením intenzity využití plochy s rozdílným způsobem využití.**

Otázkou pak je, jak efektivně intenzitu využití plochy v územním plánu regulovat. Ideálním nástrojem pro stanovení intenzity využití dané plochy je „míra zastavění plochy pozemku“, resp. **max. zastavěná plocha pozemku**. K tomuto je nutno uvést, že stanovení míry zastavění celé plochy s rozdílným způsobem využití není účelné, neboť vymezení těchto ploch v územním plánu nemusí zcela totožně reflektovat vzájemné vazby v území. Navíc v případě splnění míry využití plochy jednotlivých pozemků dojde ke splnění míry využití plochy s rozdílným způsobem využití.

V první řadě je nutné k regulaci míry zastavění plochy pozemku uvést, že **územní plán musí ve své výrokové části jasně definovat, co se mírou zastavění plochy pozemku rozumí**, příp. musí definovat i další pojmy s tímto regulativem provázané, jako je např. plocha pozemku, zpevněná plocha atd. **V případě, že územní plán tyto pojmy nedefinuje**, ani se nelze (v krajním případě) opřít o jeho odůvodnění, **vyvstává otázka, co je „zastavěnou plochou pozemku“ a co je** ve vztahu k územnímu plánování **jejím účelem.**

V takovém případě je nutné **chybějící definici v územním plánu nahradit úvahou úřadu územního plánování, při níž je nutné se opřít zejména o pojmy definované ve stavebním zákoně**, příp. jeho prováděcích vyhláškách. Ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona definuje pojmy „zastavěná plocha pozemku“ a „zastavěná plocha stavby“. Předmětné ustanovení bylo do stavebního zákona začleněno novelou č. 350/2012 Sb. s účinností od 1. 1. 2013, a to zejména z důvodu novelizovaného znění ust. § 79 odst. 2, § 103 odst. 1 písm. e) a § 104 odst. 1 stavebního zákona. Stavební zákon v těchto ustanoveních uvádí stavby, pro které není potřeba konkrétní druh rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu. **Účelem vymezení pojmu „zastavěné plochy stavby“ tak je primárně určení „povolovacího režimu“ stavby stavebním úřadem.** Maximální zastavěná plocha v m<sup>2</sup> je jedno ze stanovených kritérií (limitní hodnota). Podle ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona **se „zastavěnou plochou stavby“ rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezovými výřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.** Plochy

lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Z citované definice pojmu „zastavěná plocha stavby“ je patrné, že se tento pojem **vztahuje pouze k těm stavbám, které zároveň naplňují definici pojmu „budova“** – dle ust. § 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů se jedná o nadzemní stavbu včetně její podzemní části prostorově soustředěnou a navenek převážně uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. U staveb, které zároveň nejsou budovami, stavební zákon nepředpokládá potřebu výpočtu zastavěné plochy pro účely určení „povolovacího režimu“ stavby (např. stožáry pro vlajky, propustky na neveřejných účelových komunikacích, antény apod.). V praxi by to navíc bylo v některých případech složité a nejednoznačné (např. u oplocení).

V ust. § 2 odst. 7 je před definicí pojmu „zastavěná plocha stavby“ uvedena taktéž definice pojmu **„zastavěná plocha pozemku“ jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb**. Z této definice ovšem není patrné, zda je nutno započítávat zastavěnou plochu všech staveb splňující definici pojmu „stavba“ uvedenou v ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, 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“, která se omezuje na stavby budov. Obě definice jsou obsaženy v ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona a obě definice naplňují účel tohoto ustanovení, tj. stanovení plochy staveb s ohledem na určení „povolovacího režimu“. **Jazykový výklad** tohoto ustanovení stavebního zákona právě **naznačuje, že pojem „stavba“ je v rámci ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona omezen pouze na budovy**. To lze odvodit právě ze skutečnosti, jak je definován pojem zastavěná plocha stavby.

Jak je uvedeno výše, u některých staveb je výpočet zastavěné plochy komplikovaný, např. u oplocení. Krajský úřad je navíc toho názoru, že **započítávání zastavěných ploch všech staveb do zastavěné plochy pozemku není ani účelné** (sítě technické infrastruktury, dopravní infrastruktura apod.). **Účelné se to jeví pouze v případě budov, které mají vliv na prostorové uspořádání území, resp. urbanistickou koncepci.**

Další otázkou je pak vymezení plochy pozemku, pokud územní plán patřičnou definici pojmu neobsahuje. V takovém případě se lze opřít o definici pojmu „zastavěný stavební pozemek“ uvedenou v ust. § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. **Plochou pozemku tak je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, tvořící souvislý celek, zpravidla pod společným oplocením**. Existence oplocení však nemusí být rozhodujícím kritériem vždy, je potřeba se zabývat otázkou, zda pozemek, jeho část nebo soubor pozemků tvoří provozně, funkčně, příp. vlastnický, jeden celek. Rozhodují pro vymezení plochy pozemku nemusí být ani vymezení funkčních ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu, tzn. že může nastat případ, kdy plocha pozemku zasahuje do více ploch s rozdílným způsobem využití.

Ne zcela zřejmé je také započítávání zpevněných ploch do míry zastavění plochy pozemku. „Zpevněná plocha“ je pojem, který stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky neznají. **Zpevněná plocha je obecným popisem úpravy pozemku, nelze z něj určit, zda se jedná o stavbu nebo terénní úpravu, či co je jejím účelem**. Zpevněná plocha může být např. pozemní komunikace, odstavná plocha, manipulační plocha atd. Kompetence stanovit, zda a které zpevněné plochy započítávat do zastavěné plochy pozemku, by měla náležet územnímu plánu, a to zejména ve vztahu k účelu stanovené regulace. V případě, že **účelem** stanovené max. míry využití pozemku **je** např. **zachování min. nezastavěné části pozemku, resp. zeleně, nebo vliv na schopnost pozemku vsakovat dešťové**

**vody, zpevněné plochy by měly být do celkové zastavěné plochy pozemku započítávány. Územní plán by ovšem v takovém případě měl mít ve výrokové části výslovně uvedeno, že zpevněné plochy se do intenzity využití pozemku, resp. plochy zastavění pozemku započítávají. V takovém případě by se započítávaly i takové zpevněné plochy, které nejsou stavbou.** Ideálně by měl územní plán i jasně definovat, co se pro účely územního plánu pojmem „zpevněná plocha“ rozumí. V praxi se lze často setkat s problémem zatravňovací dlažby, kdy mnohdy není zřejmé, zda se tento typ zpevněné plochy započítává celým podílem své plochy nebo nikoliv (pak by územní plán měl určovat, jakým podílem se zatravňovací dlažba do plochy zpevněné plochy započítává).

Lze tak obecně dospět k závěru, že pro účely územního plánování, resp. **pro účely územního plánu je „zastavěná plocha pozemku“ pouze součet všech zastavěných ploch staveb, jež jsou zároveň také budovami, a to v případě, že územní plán „zastavěnou plochu pozemku“ nebo jiný obdobný pojem, jehož účelem je prostorová regulace míry využití pozemku či plochy, neuvádí jinak. Zpevněné plochy se v takovém případě do „zastavěné plochy pozemku“ nezapočítávají automaticky bez dalšího. Započítávají se pouze v případě, že tak územní plán výslovně stanovuje nebo tak vyplývá z účelu regulace míry využití pozemku územním plánem (např. vsakování dešťové vody, zachování zeleně).**