



Metodické sdělení ke zbořeništím v územním plánu

Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování, k problematice vymezení zbořenišť v územních plánech.

Pojem „zbořeniště“ a další související pojmy v právních předpisech a jejich vazby

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, příloha Technické podrobnosti pro správu katastru:

- » V části 2. Způsob využití pozemků, pod kódem 13 definuje **zbořeniště jako pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou.**
- » V části 1. pod kódem 13 výše uvedené přílohy katastrální vyhlášky, ve které je řešen druh pozemku, se **zbořeniště řadí do pozemku s druhem zastavěná plocha a nádvoří.**

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- » Podle § 2 písm. c) se pojmem **stavební parcela** rozumí **pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.**
- » Podle § 2 písm. d) se pojmem **pozemková parcela** rozumí **pozemek, který není stavební parcelou.**

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- » Podle § 2 odst. 1 písm. c) se **zastavěným stavebním pozemkem** rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako **stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.**
- » Podle § 2 odst. 1 písm. d) se **zastavěným územím** rozumí území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí ("intravilán").

Pojem **zastavěné území**, a co zahrnuje, je dále upřesněn v § 58 stavebního zákona takto:

- » Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.
- » Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to
 - » **zastavěné stavební pozemky,**
 - » stavební proluky,
 - » pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
 - » ostatní veřejná prostranství,
 - » další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.



Zbořeniště jako součást zastavěného území

Ve vztahu k zastavěným stavebním pozemkům (resp. zbořeništím) není v § 58 stavebního zákona, který upravuje, co se zahrne do zastavěného území, uvedena žádná korekce.

Jádrem zastavěného stavebního pozemku je tedy parcela evidovaná v katastru nemovitostí jako pozemek druhu „zastavěná plocha a nádvoří“. Tato parcela představuje zastavěný stavební pozemek i v případě, pokud na ní byla v minulosti vybudována stavba, která byla následně odstraněna, přičemž tato změna nebyla do katastru nemovitostí zanesena. V tomto směru **není podstatný faktický stav pozemku ani způsob jeho využití**, jelikož stavební zákon neumožňuje tyto okolnosti zohlednit, když zastavěný stavební pozemek definuje odkazem na evidenci v katastru nemovitostí. **Záleží tedy na tom, jak bude v katastru nemovitostí evidována konkrétní stavební parcela. Pokud je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří – druh pozemku zbořeniště**, je jednoznačné, že pozemek **zbořeniště bude vždy součástí zastavěného území**.

Na podporu výše uvedeného výkladu uvádíme pasáže z rozsudku Nejvyššího správního soudu NSS 4 Ao 4/2011 – 59 ze dne 30. června 2011: „*Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že používá-li ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona pojem „zastavěné stavební pozemky“, není správní orgán oprávněn domýšlet si vlastní definici tohoto pojmu s poukazem na skutečnost, že stavební pozemek není zastavěn žádnou stavbou ve smyslu katastrálního zákona, ale musí vycházet z toho, jak je obsah tohoto pojmu stanoven v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, a s touto definicí charakteristiku předmětných pozemků porovnat.*

K obdobným závěrům došel též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2022, č. j. 7 As 6/2020-36 ve věci územního plánu Louňovice. **Obci při vymezení zastavěného území v územním plánu nepřísluší hodnotit zastavěnost pozemku jinak, než jeho porovnáním s díkčí § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.** *V tomto směru není podstatný faktický stav pozemku ani způsob jeho využití, neboť stavební zákon neumožňuje tyto okolnosti zohlednit, když zastavěný stavební pozemek definuje odkazem na evidenci v katastru nemovitostí. ... Na tomto závěru nic nemění ani samotné oplocení sporného pozemku, neboť toto z hlediska uvedeného ustanovení stavebního zákona nepředstavuje definiční prvek zastavěného stavebního pozemku a jeho realizaci nedošlo ke změně jeho využití. Skutečnost, že je sporný pozemek oplocen, aniž by se v rámci tohoto oplocení nacházela ještě jiná parcela s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, tedy nemůže sama o sobě odůvodnit zahrnutí tohoto pozemku do zastavěného území obce.*

Odišně se bude postupovat v případě **pozemkových parcel, které tvořily souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami** (např. pozemky, které sloužily jako oplocená zahrada přináležející k původní stavbě, dnes zbořeništi). Stavební zákon [§ 2 odst. 1 písm. c)] považuje za součást zastavěného stavebního pozemku rovněž další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, a to zpravidla pod společným oplocením. Vzhledem k tomu, že na zbořeništích se obytné a hospodářské budovy zpravidla již nenacházejí nebo jsou ve stavu, ve kterém nemohou sloužit svému účelu, nemohou s nimi tyto pozemkové parcely tvořit souvislý celek, a proto takové pozemkové parcely **nebudou patřit do zastavěného území**, pokud

- » leží vně intravilánu a nejedná se o pozemky podle § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona, tzn. další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví, nebo
- » leží v intravilánu a jedná se o výjimky výslovně uvedené v návěti § 58 odst. 2 stavebního zákona, tzn. vinice, chmelnice, pozemky zemědělské půdy určené pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemky přiléhající k hranici intravilánu navrácené do orné půdy nebo do lesních pozemků.



Může správní orgán zajistit změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí?

Nelze vyloučit situaci, že údaj v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu v území, např. z důvodu, že vlastník pozemku dlouhodobě neplní oznamovací povinnost dle katastrálního zákona¹.

Dle § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky, změna údajů katastru, které vypovídají o fyzickém stavu nemovitosti, se v katastru provede na základě příslušných listin, pokud jich je podle jiných právních předpisů ke změně fyzického stavu nemovitosti potřeba, až po uskutečnění této změny. Pokud skutečnost, že změna fyzického stavu nemovitosti již byla uskutečněna, nevyplývá z předložených listin, lze ji doložit prohlášením vlastníka s úředně ověřeným podpisem [to se dle § 80, odst. 3 písm. c) stavebního zákona týká rovněž změny druhu pozemku do 300 m²].

Dle § 80 odst. 2 stavebního zákona změna druhu pozemku od 300 m² vyžaduje územní rozhodnutí [případně územní souhlas do 1000 m² dle § 96 odst. 2 písm. d) stavebního zákona]. Platí, že územní řízení (jehož výsledkem zde má být rozhodnutí o změně využití území) je ovládáno dispoziční zásadou, žadatel tedy musí mít vždy k pozemku/stavbě titul, na základě kterého může s pozemkem disponovat – vlastnické nebo jiná právo (služebnost, právo stavby) nebo souhlas vlastníka. Vlastníka pozemku/stavby nelze pochopitelně opomenout ani tam, kde záměr nevyžaduje územní rozhodnutí.

Z uvedeného plyne, že **orgán veřejné správy bez vůle vlastníka nemůže změnit druh pozemku v katastru nemovitostí tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území². Právní úprava však obsahuje postupy pro případ, že vlastník svoji ohlašovací povinnost neplní.**

Zbořeniště jako součást plochy přestavby v územním plánu

Podle ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a **plochy přestavby**, které jsou v ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona definovány jako **plocha vymezená v územním plánu ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.**

Plochu s pozemky zbořeniště je třeba prověřit z hlediska možností jejího využití a zároveň stanovit pro tuto plochu podmínky funkčního využití, případně i podmínky prostorového uspořádání, a to s ohledem na specifika řešeného území (hodnoty, limity) a s ohledem na koncepci stanovenou územním plánem.

Po prověření mohou nastat případy:

- » pro plochu s pozemky zbořeniště bude odůvodněně navrženo **nové stavební využití**,
- » pro plochu s pozemky zbořeniště bude odůvodněně navrženo **nové nestavební využití**.

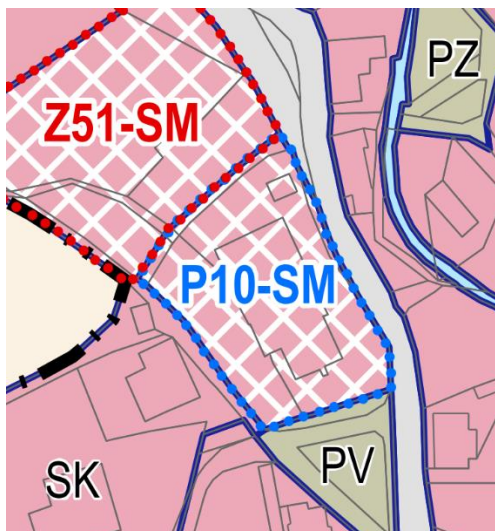
Oba typy transformace území odpovídají výše uvedené definici, a proto budou vymezeny jako plocha přestavby.

¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 37 odst. 1 písm. d): Vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni... ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru vyplývajících z listin, které jsou příslušné orgány veřejné moci povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru. Nesplněním oznamovací povinnosti se vlastník dopouští přestupku podle § 57 odst. 2 písm. d) katastrálního zákona.

² Vyjma některých případů v rámci tzv. revize katastru.

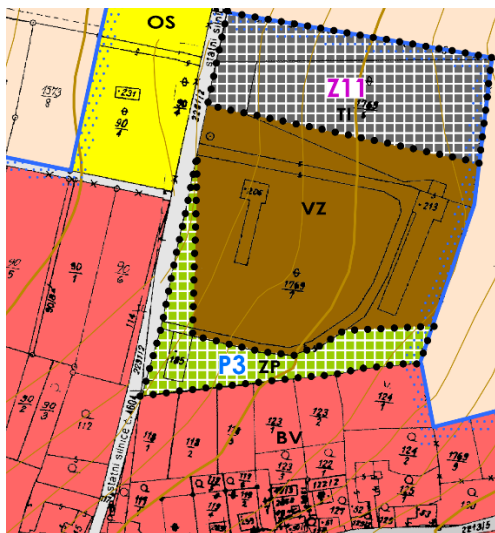
Příklady možného řešení zbořeniště a souvisejících pozemků v územním plánu

Územní plán může zbořeniště vymezit jako **plochu přestavby s možností stavebního využití**. Na obr. 1 vymezuje územní plán plochu přestavby na zbořeništi (bývalá budova prodejny) nově se smíšenou obytnou funkcí.



Obr. 1: Plocha přestavby P10-SM se zbořeništěm v ÚP Mikulášovice po změně č. 1 (2021)

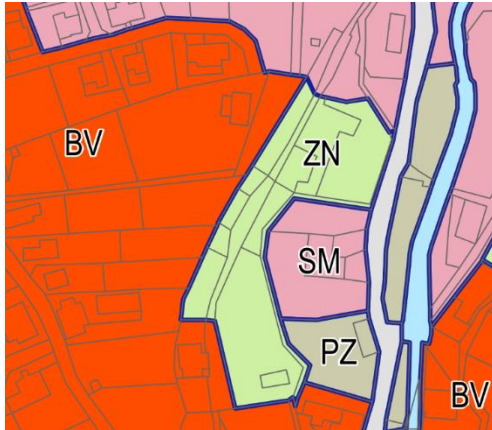
Územní plán může zbořeniště vymezit též jako **plochu přestavby s možností nestavebního využití**, zpravidla jako plochy zeleně. Obec Sosnová ve svém územním plánu (viz obr. 2) vymezuje plochu přestavby, jejíž součástí je i pozemek zbořeniště. Důvodem vymezení plochy přestavby je nutnost eliminace případných negativních vlivů zemědělské výroby (plocha VZ) na okolní obytnou zástavbu (plocha BV). Plocha zeleně – přírodního charakteru (ZP) zde plní funkci izolační zeleně.



Obr. 2: Plocha přestavby P3 se zbořeništěm v ÚP Sosnová (2017)

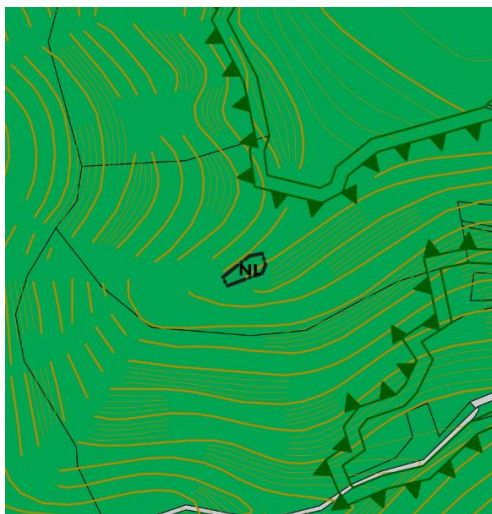
V zastavěném území obce se mohou vyskytovat plochy zeleně, které se často nacházejí v místech pozemků zbořenišť a jejich dřívějších zahrad. Pokud nejsou navrženy k zastavění, mohou se tyto pozemky (zbořeniště a související pozemky) začlenit do **ploch stabilizovaných**, zpravidla do ploch zeleně (veřejné, soukromé).

Jeden z charakteristických znaků obce Mikulášovice jsou četná zbořeniště po zaniklých stavbách. Některá zbořeniště (viz obr. 3) jsou vymezována jako součást stabilizovaných ploch, s jejichž zastavěním se nepočítá, přičemž jsou řazeny do ploch zeleně – nezastavitelných soukromých zahrad (ZN) nebo jako součást ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ).



Obr. 3: Stabilizované plochy (ZN, PZ) se zbořeništi v ÚP Mikulášovice po změně č. 1 (2021).

I když jsou zbořeniště součástí zastavěného území, lze se mnohdy setkat se situacemi, kdy chátrající objekty jsou již pohlceny přírodními procesy a s jejich obnovou se nepočítá. Zařazeny jsou pak jako **plochy přestavby s nestavebním využitím**, např. do plochy lesní, či jsou dokonce součástí **územního systému ekologické stability** (obr. 4).



Obr. 4: Zbořeniště jako součást plochy lesní a regionálního biocentra v ÚP Liberk po změně č. 1 (2017).

Metodické sdělení bylo zveřejněno 24. 8. 2023.