

# MĚSTSKÝ ÚŘAD VOLARY

## Odbor výstavby a územního plánování

SPISOVÁ ZN.: S-MUVOL 3245/2024/Novak  
Č.j.: MUVOL - 3412/2024/NO  
VYŘIZUJE: Ing. arch. Lukáš Novák  
TEL.: 388302216  
E-MAIL: novak@mestovolary.cz

DATUM: 07.08.2024

**Věc: Žádost o informaci dle zákona 106/1999 Sb. - pozemek p.č. 319/171 v k.ú. Lenora**



MěÚ Volary odbor VÚP (dále jen „stavební úřad“) obdržel Vaši žádost o poskytnutí informace dle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, kterou MěÚ Volary zaevidoval dne 24.07.2024 pod č.j. MUVOL 3245/2024.

Vámi požadované informace se týkají pozemkové parcely č. 319/171 v katastrálním území Lenora s celkovou výměrou 526 m<sup>2</sup>.

Dotazujete se:

- Je pozemek č. 319/171 dělitelný s ohledem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti, přičemž vlastnický podíl 5/6 o výměře cca 438 m<sup>2</sup> a vlastnický podíl 1/6 o výměře cca 87 m<sup>2</sup> by byl rozdělen na dva samostatné pozemky?*
- Existují nějaké specifické regulativy či podmínky pro dělení pozemku v katastrálním území Lenora, které by mohly ovlivnit možnost dělení uvedené parcely?*
- Jsou v rámci územního plánování definovány nějaké minimální velikosti pozemků, které by mohly ovlivnit možnost dělení parcely č. 319/171 na pozemky o velikostech 438 m<sup>2</sup> a 87 m<sup>2</sup>?*
- Bylo by plánované dělení parcely č. 319/171 na pozemky o výměrách 438 m<sup>2</sup> a 87 m<sup>2</sup> v souladu s aktuálním územním plánem obce Lenora a s příslušnými stavebními předpisy?*

Úvodem stavební úřad uvádí, že Vámi dotazovaný pozemek se nachází v zastavěném území obce, v ploše RI-PLOCHY REKREACE (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) se způsobem ochrany: *zemědělský půdní fond, evropsky významná lokalita, chráněná krajinná oblast.*

Část pozemku se nachází v ochranném pásmu železniční dráhy, část v ochranném pásmu lesa.

Dle platného územního plánu:

### **Ri Plochy rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci**

#### **a. hlavní využití:**

- sezónní rekreační bydlení individuálního charakteru, chaty, zahrádkářské kolonie,

#### **b. přípustné využití:**

- plochy místních komunikací a vedení inženýrských sítí  
- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb malého rozsahu na vlastním pozemku (max. nárůst 20% prvně zkolaudované podlahové plochy)

#### **c. podmíněně přípustné využití:**

- sezónní občerstvení – pouze za podmínky doložené kvalitní likvidace odpadních vod  
- stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejná prostranství, občanské vybavení, přírodní koupaliště, rekreační louky, hřiště a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami  
- nové objekty - pouze za podmínky doložené kvalitní likvidace odpadních vod

#### **d. nepřípustné využití:**

- objekty pro bydlení trvalé  
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (včetně zařízení chovatelských)  
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby  
- dopravní služby, velkoobchodní, výrobní nebo skladovací činnost  
- motokrosová a autokrosová dráhy, ostatní hlučné provozy  
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití.  
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

nové plochy se nenavrhují

- stávající plochy nezahušťovat dalšími objekty  
- nezvyšovat výškovou úroveň stávajících objektů

Požadavky na vymezení pozemků jsou stanoveny v zákoně č. 283/2021 Sb. („stavební zákon“), a to zejména v :

#### **§139 Obecné požadavky :**

*(1) Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel.*

*(2) V zastavěném území obce, která nemá územní plán, lze vymezovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením nebo rekreací, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství. Vymezování jiných pozemků a umísťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud jsou tyto stavby v souladu s charakterem území a nesnižují kvalitu životního prostředí stanovenou jinými právními předpisy.*

*(3) Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství.*

**§140, Požadavky na vymezení stavebních pozemků:**

(1) Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití. Pozemky, jejichž součástí je stavba, nesmí být děleny tak, aby tím došlo k oddělení části stavby, kterou nelze samostatně užívat; obdobně se postupuje při dělení pozemků, které jsou zatíženy právem stavby.

(2) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

(3) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných,

b) nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod podle jiných právních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

1. akumulaci a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,

2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo

3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.

(4) Při vymezení stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavců 2 a 3 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání povolení záměru též s využitím dalších pozemků.

**§216 Podmínky**

(1) Povolení dělení nebo scelení pozemků může stavební úřad vydat pouze na základě žádosti podané vlastníky všech dotčených pozemků, které mají být předmětem povolení nebo alespoň jedním z vlastníků s doložením souhlasu ostatních vlastníků dotčených pozemků. Ustanovení § 137 se na souhlas vlastníků dotčených pozemků použije obdobně. V případě veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření lze povolení dělení nebo scelení pozemků vydat i na základě žádosti stavebníka; v takovém případě se vždy nařídí veřejné ústní jednání.

(2) K žádosti o povolení dělení nebo scelení pozemků se namísto projektové dokumentace přikládá celková situace v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo scelení pozemků s vyznačením přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům, nebo přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka, anebo na základě jiného věcného práva k cizímu pozemku nebo stavbě.

(3) Vydání povolení dělení nebo scelení pozemků je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení, pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení pozemků dány územním plánem, regulačním plánem nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu. Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud je dělení nebo scelování schváleno pozemkovými úpravami.

(4) K žádosti o dělení nebo scelení pozemků pro stavby dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb a staveb s nimi souvisejících se nedokládá dopravní napojení na veřejně přístupnou komunikaci. V rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro stavby dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb a staveb s nimi souvisejících stanoví stavební úřad podmínku zřízení napojení nově vzniklých pozemků na veřejně přístupnou komunikaci.

**Váš dotaz směřuje k prostému dělení, tedy vymezení pozemků obecně, nikoli k dělení v souvislosti s umístěním stavby (vymezení stavebních pozemků). A v tomto rámci je i koncipována odpověď na Vaše dotazy.**

Add 1) : Vypořádání vlastnických podílů je relevantním a možným důvodem pro dělení pozemku. Nově vzniklé pozemky, ale musí splňovat výše uvedené podmínky. Zejména musí být zachována možnost jejich využití pro navrhovaný účel. Splnění těchto podmínek lze posoudit pouze na základě konkrétního záměru, nikoli obecně.

Výsledkem Vámi dotazovaného dělení by byl pozemek o velikosti cca 87m<sup>2</sup>. Takový pozemek by s největší pravděpodobností nebylo možné samostatně využívat pro navrhovaný účel (viz. hlavní využití / přípustné využití / podmíněně přípustné využití dle platného územního plánu). Takový pozemek by pravděpodobně byl v rozporu s ust. §139 zákona č. 283/2021 Sb.

Add2) : Stavebnímu úřadu nejsou známy žádné další specifické regulativy či podmínky, které by se týkaly dotazovaného pozemku.

Add 3) : Platným územním plánem nejsou stanoveny žádné exaktní hodnoty minimální velikosti pozemků. To ovšem neznamená, že mohou vznikat libovolně velké pozemky. Soulad záměru dělení pozemků s platnou ÚPD (územně plánovací dokumentací) je posuzován až na základě konkrétního záměru.

Add 4) : Soulad záměru dělení pozemků s platnou ÚPD (územně plánovací dokumentací) i jeho „zákonost“ je posuzována na základě konkrétního záměru dělení (průběh nové hranice pozemků, přístupy na nově vzniklé pozemky, soulad s §139 stavebního zákona, soulad s urbanistickou koncepcí...) a to v průběhu řízení o povolení nestavebního záměru – dělení nebo seelování pozemků.

Pro konkrétní záměr je možné v souladu s ust. §174 zákona č. 283/2021Sb. požádat o vydání Předběžné informace :

*(1) Stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnu od požádání předběžnou informaci*

- a) o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,*
- b) o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace,*
- c) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,*
- d) o dotčených orgánech ve vztahu k záměru.*

*(2) Dotčený orgán poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnu od požádání předběžnou informaci*

- a) o nezbytnosti vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu,*
- b) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět.*

*(3) Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technickém provedení záměru.*

**Závěrem:**

Obecně lze konstatovat, že nově vzniklý pozemek o velikosti cca 87m<sup>2</sup> by pravděpodobně (viz. výše) nebyl v souladu s ust. 139 zákona č. 283/2021 Sb. Pro posouzení je však třeba znát konkrétní podrobnosti uvažovaného záměru. Přičemž záměrem nemusí být pouze dělení pozemku, ale např. také nový zákres pozemků spočívající v rozdělení pozemku a sloučení oddělené části pozemku s pozemkem sousedním.

S pozdravem,

  
**Městský úřad Volary**®  
ODBOR VÝSTAVBY a ÚP  
Náměstí 25, 384 51 Volary

Ing. arch. Lukáš Novák  
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

