



## Pozemky veřejných prostranství

Metodické sdělení odboru územního plánování a odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k uplatňování § 20 odst. 4 a 7 a § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

### Úvod

Ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), v odstavcích 1 a 2 stanoví:

- (1) *Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.*
- (2) *Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.*

Ustanovení § 20 vyhlášky uvádí:

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

(7) *Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.*

V souvislosti s těmito ustanoveními se vyskytují opakované dotazy na jejich uplatňování. Objevuje se např. chybná tendence používat ustanovení § 22 při rozhodování o pozemních komunikacích vedoucích ke stavbě rodinného domu nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 7 s tvrzením, že šířka pozemní komunikace vedoucí k těmto stavbám by měla mít šířku veřejného prostranství uvedenou v § 22.

Účelem tohoto metodického sdělení je poskytnout výklad pro uplatňování § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky v souladu s jeho účelem.

Problémy s uplatňováním uvedeného ustanovení vyhlášky vznikají především zaměňováním pojmů „veřejné prostranství“ a „pozemní komunikace“ a pojmů „plocha veřejného prostranství“ a „pozemek veřejného prostranství“. V této souvislosti je zapotřebí vzít v potaz následující:

- » Pojem „plocha“ - § 2 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:  
*„Plochou [se rozumí] část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam“.*
- » Pojem „Plochy veřejných prostranství“ - § 7 odst. 2 vyhlášky:  
*„Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství“.*



- » Pojem veřejná infrastruktura - § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona:  
*„Veřejnou infrastrukturou [se rozumí] pozemky, stavby, zařízení a to*
  - 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;*
  - 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;*
  - 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;*
  - 4. veřejné prostranství,  
zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu“.*
- » Pojem „veřejné prostranství“ - § 34 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:  
*„Veřejným prostranstvím jsou všechna*
  - o náměstí,*
  - o ulice,*
  - o tržiště,*
  - o chodníky,*
  - o veřejná zeleň,*
  - o parky a*
  - o další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“*
- » Pojem „pozemní komunikace“ - zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 2 - Pozemní komunikace a jejich rozdělení:  
*„(1) Pozemní komunikace je dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti.*  
*(2) Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:*
  - a) dálnice,*
  - b) silnice,*
  - c) místní komunikace,*
  - d) účelová komunikace.“*
- » Pojem „stavební pozemek“ - § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona:  
*„Stavebním pozemkem [se rozumí] pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje [...], anebo regulačním plánem“.*



## Uplatňování § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky

Ze zařazení § 22 v části třetí vyhlášky „Požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich“ a dále ze souvislosti s dalšími ustanoveními stavebního zákona, vyhlášky a dalších právních předpisů vyplývá následující.

- » **Uvedené ustanovení se použije jen při vymezení pozemků veřejných prostranství** územním rozhodnutím, územním souhlasem, jiným právním aktem tyto úkony stavebního úřadu nahrazujícím nebo regulačním plánem.
- » **Uvedené ustanovení se nevztahuje na vymezení ploch územním plánem**, které je upraveno ve vyhlášce v části druhé „Požadavky na vymezení ploch“, v § 7 „Plochy veřejných prostranství“.  
Je však třeba mít na paměti, že v územním plánu musí být navrhována taková řešení, která nezakládají problémy v navazujících správních řízeních a postupech (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015 - 79<sup>1</sup>), čili územní plán by měl požadavky části třetí vyhlášky brát v potaz.
- » **Uvedené ustanovení se nevztahuje na vymezení stavebních pozemků rodinných domů nebo bytových domů v případě, kdy pozemky jsou již zpřístupněny ze stávající ulice** a tudíž není zapotřebí vymezovat nové veřejné prostranství. Ustanovení § 22 vyhlášky se v těchto případech „retroaktivně“ nepoužijí.
- » Naopak v **případech, kdy se vymezují nové stavební pozemky např. v zastavitelných plochách, ve kterých doposud nebyla vymezena uliční síť, resp. veřejná prostranství, jejichž součástí jsou veřejné pozemní komunikace pro dopravní napojení těchto pozemků, se § 22 vyhlášky uplatní.**  
Dle § 20 odst. 4 vyhlášky se stavební pozemky vždy vymezují tak, aby byly dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Tato komunikace je přístupná každému bez omezení, slouží obecnému užívání, a spoluvytváří veřejné prostranství v souladu s jeho definicí uvedenou v § 34 obecního zřízení.
- » **Požadavky § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky se vztahují k šířce veřejného prostranství, nikoliv k šířce pozemní komunikace.**

Pozemní komunikaci není možné ztotožňovat s veřejným prostranstvím. To vyplývá jednak z definice veřejně infrastruktury [§ 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona], dle které je dopravní infrastruktura, zahrnující pozemky pozemních komunikací, vymezena v samostatném bodě 1 na rozdíl od veřejného prostranství, vymezeného v bodě 4 tohoto ustanovení stavebního zákona. Rovněž v § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky se výslovně uvádí „*Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek...*“. Veřejné prostranství vymezené podle § 22 vyhlášky tedy zahrnuje nejen pozemní komunikaci (jak vyplývá ze znění tohoto ustanovení), ale např. i veřejnou zeleň apod. Minimální šířka vymezeného veřejného prostranství je proto ve vyhlášce stanovena větší než nejmenší požadovaná šířka pozemní komunikace.

---

<sup>1</sup> Právní věta: „Přestože § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, který stanoví minimální šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, náleží do části třetí této vyhlášky, která stanoví požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb, není vyloučeno, aby rovněž orgány územního plánování přihlédly k tomuto ustanovení v případě, kdy v územním plánu vymezují prostranství pro pozemní komunikaci v rámci plochy určené pro zástavbu rodinnými domy.“



### Vztah § 22 k § 20 odst. 4 a odst. 7 vyhlášky

V § 20 vyhlášky jsou odděleně uváděny požadavky na dostupnost stavebních pozemků a na dostupnost určitých staveb na těchto pozemcích. Z porovnání § 20 odst. 4 a odst. 7 je zřejmé, že **odst. 4 uvádí požadavky na dopravní napojení vymezeného stavebního pozemku, vztahuje se tedy na požadavky vně tohoto pozemku. Odst. 7 doplňuje požadavky odst. 4 tím, že uvádí požadavky na dostupnost staveb uvnitř stavebního pozemku.** To je zřejmé i z toho, že v odstavci 4 je uvedena „*veřejně přístupná pozemní komunikace*“ kdežto v odst. 7 je uvedena „*zpevněná pozemní komunikace*“, není tedy požadována její veřejná přístupnost. Tomu odpovídá vymezení účelové komunikace podle § 7 zákona o pozemních komunikacích.

Nesprávnost použití požadavků na minimální šířku veřejného prostranství podle § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky na šířku zpevněné pozemní komunikace vedoucí ke stavbě rodinného domu a ke stavbě pro rodinnou rekreaci lze dovodit i ze znění § 22 odst. 1 a 2 „...*pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového (rodinného) domu...*“. Ustanovení § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky totiž uvádí požadavky na veřejná prostranství, jejichž součástí je s ohledem na § 20 odst. 4 vyhlášky kapacitně vyhovující veřejně přístupná pozemní komunikace sloužící ke zpřístupnění pozemků staveb, nikoliv ke zpřístupnění samotných staveb uvnitř stavebních pozemků.

Paragraf 20 odst. 7 vyhlášky je zohledněním potřeb složek integrovaného záchranného systému zajistit přístup potřebné techniky k stavbám uvedeným v tomto ustanovení. Co lze ještě považovat za zpevněnou komunikaci, se posuzuje individuálně; je zřejmé, že účelem je zajistit za všech okolností bezproblémový příjezd hasičů, policie a záchranné služby k vybraným stavbám. Pro úplnost je nutno dodat, že z požadavků na dopravní napojení stavebních pozemků na veřejně přístupnou pozemní komunikaci nelze udělit výjimku, kdežto z požadavku na dostupnost staveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci na stavebních pozemcích výjimku udělit lze (viz § 26 vyhlášky).



## Vztah § 20 a § 22 vyhlášky k závazným stanoviskům vydávaným podle § 96b stavebního zákona

Podle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona „V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území“.

V případě, že se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování podle § 96b stavebního zákona jako podklad pro rozhodnutí nebo jiný úkon stavebního úřadu, pak podle § 96b odst. 3 stavebního zákona „V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.“.

Podle § 1 odst. 2 vyhlášky „Ustanovení části druhé této vyhlášky se použije při vymezení ploch v územních plánech. Ustanovení částí třetí a čtvrté této vyhlášky se použije při vymezení pozemků a umístování staveb na nich; při rozhodování o nástavbách, stavebních úpravách, změně vlivu stavby na využití území, při vymezení pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, se podle vyhlášky postupuje, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.“.

Ustanovení § 20 a § 22 vyhlášky jsou ve vyhlášce zařazeny do části třetí. Na základě výše uvedeného platí, že **posouzení záměru žadatele podle těchto ustanovení náleží stavebnímu úřadu**. Při posuzování souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování by orgány územního plánování měly dospět ke stejným závěrům, které jsou uvedeny v § 20 a § 22 vyhlášky. Avšak **orgány územního plánování nemohou konstatovat, že je záměr nepřipustný, protože je v rozporu s § 20 a § 22 vyhlášky**. Takový závěr by byl nezákonný s ohledem na to, že by orgán územního plánování zasahoval do působnosti stavebního úřadu. Při posuzování souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování však orgány územního plánování mohou v odůvodnění využít § 20 a § 22 vyhlášky na podporu své argumentace.

Zveřejněno 5. 8. 2015, aktualizováno 5. 2. 2021. V rámci aktualizace byla provedena revize definic pojmů podle aktuální legislativy a upřesněna pasáž týkající se vymezení stavebních pozemků rodinných domů nebo bytových domů v případě, kdy dopravní napojení pozemků již existuje a kdy se vymezují nová veřejná prostranství. Nově byla vložena kapitola týkající se závazných stanovisek vydávaných dle § 96b stavebního zákona ve vztahu k § 20 a § 22 vyhlášky.