

# Stavba plotu a aktuální znění stavebního zákona

Nový [stavební zákon z roku 2018](#) významně zjednodušil podmínky pro tzv. drobné stavby, a to včetně plotů. Obecně platí, že stavba oplocení nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas.

Není třeba vyplňovat žádný formulář a **fáze stavebního řízení tak zcela odpadá**, a to i v případě stavby plotu mezi sousedy. To stejné platí pro opravu plotu, kterou stavební zákon nijak neupravuje – ovšem pod podmínkou zachování původních vlastností plotu (zejména výšky).

Přesto existuje **hned několik výjimek**, a proto se mnoho lidí drobným administrativním úkonům nevyhne. **Bez povolení** tedy můžete plot postavit, pakliže se na vás nevztahuje některá z těchto šesti situací:

## 1. Plot je vyšší než 2 metry

Jestli je celková **výška plotu vyšší než 2 metry**, anebo je opěrná zeď plotu vyšší než 1 metr, musíte nadále od stavebního úřadu územní souhlas získat.

## 2. Pozemek hraničí s komunikací anebo s veřejným prostranstvím

Jestli pozemek, který chcete oplotit, hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi či s veřejným prostranstvím, rovněž potřebujete od stavebního úřadu územní souhlas. Pozor – tato povinnost se vztahuje i na pozemky hraničící s chodníkem, který je také komunikací.

## 3. Pozemek či stavba je v památkově chráněném území či památkové zóně

Lidé mnohdy netuší, že jejich pozemek je součástí památkové zóny, proto doporučujeme si tuto náležitost ověřit v [katastru nemovitostí](#). V takovém případě sice nepotřebujete povolení stavebního úřadu a ani nemusíte stavbu ohlašovat, vztahuje se ale na vás povinnost stavbu plotu projednat s orgánem památkové péče.

## 4. Pozemek se nachází v nezastavěném území

Jelikož je tento článek zaměřený na oplocení zastavěných pozemků, uvádíme tuto podmínku pouze pro úplnost. V případě oplocení pozemku v nezastavěném území, je majitel povinen od stavebního úřadu územní souhlas získat. Je velmi pravděpodobné, že v tomto případě bude úřad vyžadovat i vyjádření oboru životního prostředí.

## 5. Stavba plotu vyžaduje zemní práce nebo terénní úpravy

Stavebník je vždy povinen zjistit si v případě zemních prací informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu. Jestliže před stavbou plotu zjistíte v místě přítomnost inženýrských sítí, musíte stavebnímu úřadu kromě oznámení dodat jednoduchý popis plotu s příslušnými výkresy. Potřebné jsou také stanoviska dotčených vlastníků technické infrastruktury.

## 6. Pozemek se nachází na území hl. m. Prahy

Pro pozemky na území hlavního města se kromě výše zmíněných podmínek vztahují i mnohem podrobnější Pražské stavební předpisy. Detailněji se jim věnujeme níže, obecně lze ale důrazně doporučit nestavět v Praze plot bez konzultace s odborníkem či se stavebním úřadem.

*Dle nového stavebního zákona nemusíte stavbu plotu ohlašovat - pozor ale na výjimky.  
Zdroj: novavisio.cz*

## Územní řízení a stavba plotu krok po kroku

Jestli se na vás vztahuje některá z výše uvedených výjimek, územnímu řízení se nevyhnete. Nemějte z toho ale obavy, jde většinou o **jednoduchý administrativní proces**.

## Najděte si příslušný stavební úřad

Ať už stavíte plot **svépomocí anebo na klíč**, v první řadě si vyhledejte **příslušný stavební úřad**. Jestli váš pozemek zasahuje do správních obvodů několika obcí, musíte se obrátit na příslušný Krajský úřad.

## Předejte podklady - žádosti, souhlas a stanoviska

Pak už stačí oficiálně zažádat stavební úřad o územní souhlas a mimo jiné k žádosti **dodat souhlas sousedů**, a v případě potřeby i **závazná stanoviska dotčených orgánů** (dle podmínek jednotlivých výjimek vyjmenovaných výše).

Žádost může podávat pouze vlastník pozemku. Jestli máte pozemek pronajatý, musíte o tuto povinnost požádat majitele. Takové situace jsou nejčastější v případě chatových a zahrádkářských oblastí, kdy je majitelem pozemku zahrádkářský svaz anebo obec.

## Když nevíte, ptejte se stavebního úřadu

Pracovníci stavebního úřadu mají povinnost s vámi jakékoli nejasnosti konzultovat, a proto se v případě dotazů na ně neváhejte obrátit. **Všechny potřebné formuláře naleznete na stránkách [Ministerstva pro místní rozvoj](#)**. Rozhodnutí vám stavební úřad dodá v lhůtě 30 dnů.

## Kdy stavba plotu nemusí vyjít...

Úřad může **stavbu plotu nepovolit**, pakliže nespĺňuje výše uvedené požadavky. Zamítavou reakci můžete očekávat také v případech, když zamýšlený plot omezuje přístup na jiné pozemky, poškozujje okolní stavby (včetně podzemních inženýrských sítí), či nevhodně zasahuje do životního prostředí anebo do památkově chráněného charakteru okolní zástavby.

## Pozemek mějte přesně zaměřený

Při samotné stavbě – a to i v případě stavby plotu bez potřeby povolení, dbejte na **přesné zaměření hranice pozemku**. V ideálním případě si zaměření ještě před zahájením stavby nechte potvrdit sousedy.

Správné vyřízení všech náležitostí je opravdu důležité. Nepovolená či nepřesně zaměřená stavba plotu by jinak mohla mít za následek zahájení řízení o odstranění stavby a případně i pokuty.

*Na stavbu plotu, který sousedí s chodníkem, souhlas stavebního úřadu nadále potřebujete.*

## **Stavba plotu na území hl. m. Prahy**

Jak už jsme zmínili výše, majitele pražských pozemků nepotěšíme – na ty se vztahují **mnohem podrobnější [Pražské stavební předpisy](#)**.

Konkrétní regulace jednotlivých parametrů je rozdělena pro oplocení mezi pozemky v rámci stavebního bloku a pro oplocení do veřejných prostranství. Pro oplocení do veřejných prostranství jsou stanoveny podrobné regulativy. Naproti tomu pro oplocení mezi pozemky je stanovena pouze maximální výška 2 metry – a ani ta se nemusí uplatnit v případě tzv. společně řešených celků (tj. jednotně koncipovaných souborů staveb).

Ploty na hranici veřejného prostranství či komunikace musí dodržet maximální výšku do 2 metrů, a to navíc s podmínkou průhlednosti. V případě neprůhledných plotů je maximální výška 1,2 metru.

Co je ale v případě stavby plotu na území Prahy důležité sledovat, je **tzv. charakter prostředí**, který je zde určující. Ten může určit typ oplocení, odstup od hranice pozemku, výšku i materiál plotu. Může tedy nastat situace, že vám stavební úřad nařídí postavit plot vyšší, než je maximálně povolená výška 2 metry, pakliže je to v daném místě obvyklé.

Speciální požadavky jsou dále například pro ploty v záplavových oblastech a v zahrádkářských osadách. **Platné podmínky pro váš konkrétní pozemek vám proto sdělí pouze stavební úřad – rozhodně se nespolehejte na nekvalifikované rady.**

## **Sousedské vztahy na prvním místě**

Pokud oplocení splňuje podmínky, při kterých není potřeba vést územní řízení ani stavbu ohlašovat, je možná stavba plotu bez souhlasu souseda. V opačném případě – zejména v případě výšky plotu nad 2 metry, je písemný souhlas souseda nedílnou součástí územního řízení.

V některých případech váš soused může dokonce stavbu plotu vyžadovat. Zejména pokud je plot potřeba k tomu, aby mohl nerušeně vykonávat své vlastnické právo (například když chováte zvířata, která se pohybují po jeho pozemku). Relevanci návrhu vyhodnocuje soud, který vám posléze může nařídít plot postavit.

Doporučujeme se za všech okolností **se sousedy domluvit a záměr stavby plotu jim včas představit**. I když nejde o povinnost, můžete tak do budoucna předejít nepříjemným sousedským sporům – [váš nový plot](#) vám má přinášet především pohodu.