

## Marbella schválila nový územní plán. Co to znamená pro realitní investory?

---

Po čtyřech desetiletích se Marbella posouvá k novému rámci územního plánování. Schválení dokumentu PGOM otevírá cestu k systematičtějšímu rozvoji města, modernizaci infrastruktury a další výstavbě. Pro investory je to důležitý signál, jehož skutečný dopad však bude záviset na navazujících krocích i konkrétní lokalitě.

Marbella patří dlouhodobě k nejznámějším rezidenčním a investičním destinacím na španělském pobřeží. Její další rozvoj ale po řadu let komplikoval zastaralý územněplánovací rámec. Dne 18. září 2026 město definitivně schválilo nový plán PGOM, který má nastavit strategické směřování dalšího rozvoje.

„Pro české investory je důležité sledovat nejen aktuální ceny nemovitostí, související legislativu, ale také to, jak se bude daná lokalita dlouhodobě rozvíjet. Marbella má mezinárodní renomé, ale její budoucí atraktivitu bude ovlivňovat i kvalita infrastruktury, dostupnost služeb a předvídatelnost podmínek pro výstavbu. Nový územní plán je v tomto směru důležitým krokem, nikoli však zárukou růstu cen nebo výnosnosti konkrétní investice,“ říká [Jan Rejcha](#), zakladatel a CEO společnosti Rellox.

## PGOM a POU: co tyto zkratky znamenají?

Aby bylo možné význam změny správně posoudit, je užitečné vysvětlit dva základní pojmy španělského územního plánování.

**PGOM - Plan General de Ordenación Municipal** je strategický územněplánovací dokument, který stanovuje základní koncepci rozvoje obce. V případě Marbely vymezuje dlouhodobé směřování města, jeho prostorové uspořádání a rámec pro další rozvoj území.

Kompletní dokumentaci schváleného plánu zveřejňuje město na svém oficiálním webu: [PGOM Marbella - konečná dokumentace](#).

**POU - Plan de Ordenación Urbana** je navazující plánovací nástroj zaměřený na podrobnější uspořádání městského území. Má pomoci převést strategické směřování stanovené v PGOM do konkrétnějších pravidel pro rozvoj a využití území.

Aktuální informace o tomto dokumentu a jeho přípravě zveřejňuje město na stránce [POU Marbella - oficiální informace](#).

Pro investora je rozdíl zásadní: schválení strategického plánu samo o sobě neznamená, že lze na konkrétním pozemku okamžitě stavět. Rozhodující zůstávají příslušná pravidla pro danou parcelu, navazující plánovací procesy a potřebná povolení.

## Marbella má nový územní plán **PGOM: základ pro další růst**

Schválení nového plánu otevírá cestu k řízenému rozvoji města – nejen v oblasti bydlení, ale také v infrastruktuře, dopravě, službách a kvalitě života.

*Marbella*  
DLUHODOBÝ POTENCIÁL  
PRO VÁŠ INVESTIČNÍ ZÁJEM

### KLÍČOVÉ FAKTA

- PGOM definitivně schválen 18. 9. 2026**  
Nahrazuje plán z roku 1986 a vytváří moderní rámec pro rozvoj Marbely.
- Další krok: POU**  
Podrobnější plán využití území je stále v procesu. Po jeho schválení bude stanoven konkrétní rozvoj jednotlivých oblastí.
- Rozšíření městského území 53 mil. m<sup>2</sup>**  
(vs. 40 mil. m<sup>2</sup> v předchozím plánu)  
Vytváří prostor pro další rozvoj města.
- Větší právní jistota**  
Nový plán přináší jasnější pravidla a řeší přibližně 18 000 nemovitostí s dřívějšími urbanistickými nesrovnalostmi.

### VYBRANÉ LOKALITY MARBELLY

Orientační přehled hlavních rezidenčních oblastí



### CO TO ZNAMENÁ PRO INVESTORA?

- Potenciál růstu hodnoty**  
Nový plán vytváří podmínky pro další rozvoj a zvyšuje atraktivitu lokalit v celém regionu.
- Lepší infrastruktura**  
Rozšíření vodovodních kapacit, kanalizace, nové dopravní vazby a modernizace veřejných služeb.
- Kvalitnější prostředí**  
Více zeleně, parků, sportovišť, škol a zdravotní péče – vyšší kvalita života a atraktivita pro nájemníky i kupující.
- Stabilnější legislativní rámec**  
Nový územní plán přináší předvidatelnější pravidla pro budoucí výstavbu a investice.

### HLAVNÍ OBLASTI ROZVOJE PODLE PGOM

- Bydlení**  
Nové rezidenční projekty, veřejné bydlení a rezervy pro dostupnější bydlení (20 % u vybraných zásahů).
- Doprava**  
Nové silniční vazby (A-355, A-397), zlepšení napojení na A-7/AP-7, cyklostezky, parkování.
- Voda a kanalizace**  
Růst kapacity pitné vody (+19,5 %) a regenerované vody (+14,4 %).
- Zeleň a příroda**  
Rozsáhlý systém parků, volných ploch a ochrana přírodních území.
- Školy, sport, kultura**  
Nové i rozšířené veřejné vybavenosti – školy, nemocnice, kultura i sportovní zařízení.
- Právní jistota**  
Řešení historických problémů a jasná pravidla pro budoucí rozvoj.

### NEJDŮLEŽITĚJŠÍ PLÁNOVANÉ INFRASTRUKTURNÍ PROJEKTY

- A-355 / Ojén**  
Nové mimoúrovňové napojení a zlepšení dostupnosti veřejných zařízení (Palacio de Justicia, Policía Nacional, Guardia Civil a další).  
Projekt je v současnosti ve fázi posuzování proveditelnosti.
- A-397 / San Pedro – Puerto Banús**  
Zdvžení úseku pro plynulejší dopravu mezi A-7 a AP-7.
- Železnice (Tren Litoral)**  
Územní rámec pro budoucí koridor. Konkrétní trasa a harmonogram zatím nejsou stanoveny.

### PŘÍKLADY VYBRANÝCH LOKALIT

- San Pedro Alcántara**  
infrastruktura, dostupnost, veřejné služby
  - Nueva Andalucía**  
dopravní vazby, zelené plochy, vybavenost
  - Golden Mile**  
kvalita prostředí, služby, mobilita
  - Marbella Centro**  
veřejná vybavenost, kultura, zeleň
  - Río Real / Los Monteros**  
rezidenční rozvoj, infrastruktura
  - Las Chapas / Elviria**  
školy, sport, příroda
- Komplexní přehled změn pro všechny lokality najdete v detailních mapách PGOM.



### Shrnutí: Nový PGOM = dlouhodobý potenciál

Marbella nezískala pouze plán pro další výstavbu, ale komplexní rámec pro udržitelný a řízený růst. Pro české investory to znamená vyšší atraktivitu lokalit, lepší infrastrukturu a větší jistotu pro budoucí projekty.

*Marbella roste.*  
A S NÍ VAŠE INVESTICE.

## Proč Marbella nový plán potřebovala?

Dosavadní územní plán Marbely pocházel z roku 1986. Nový plán město schválilo již v roce 2010, následně jej však zrušily soudy a město se vrátilo k předchozímu plánovacímu rámci.

Za uplynulá desetiletí se přitom výrazně změnily potřeby města. Rozvoj rezidenční výstavby, počet obyvatel i nároky na dopravu, vodohospodářské sítě a veřejné služby vytvořily situaci, kterou původní plán již nedokázal odpovídajícím způsobem pokrýt.

Schválení PGOM proto představuje důležitý milník nejen pro realitní sektor, ale také pro dlouhodobé fungování města.

Ernesto Franco, spolupracující právník společnosti Rellox ve Španělsku, považuje tuto změnu za zásadní pozitivní zprávu:

„Schválení nového plánovacího rámce je podle mého názoru nejlepší zprávou, kterou mohly Marbella a její realitní sektor dostat. Od roku 1986 se výrazně změnily potřeby města v oblasti bydlení, infrastruktury i veřejných služeb. Nový rámec umožní plánovat další rozvoj strukturovaněji a udržitelněji a zároveň vytvoří podmínky pro řešení dlouhodobých problémů, například v zásobování vodou, dopravě a propojení jednotlivých rezidenčních oblastí.“

## **Infrastruktura bude jedním z klíčových témat**

Význam nového plánu přesahuje samotnou výstavbu bytů a rodinných domů. Další růst Marbelly bude záviset také na schopnosti rozvíjet infrastrukturu a veřejné služby v souladu s potřebami města.

Mezi důležité oblasti patří především:

- **Zásobování vodou a kanalizace.** Další rezidenční výstavba zvyšuje nároky na kapacitu vodohospodářských sítí a nakládání s odpadními vodami.
- **Dopravní dostupnost.** Propojení jednotlivých částí města a rezidenčních oblastí může ovlivnit každodenní komfort obyvatel i atraktivitu konkrétních lokalit.
- **Veřejné služby.** Dlouhodobý rozvoj bydlení vyžaduje odpovídající kapacitu škol, zdravotnických zařízení, sportovišť a dalších služeb.
- **Veřejný prostor a životní prostředí.** Kvalita zeleně, veřejných prostranství a okolního prostředí zůstává důležitou součástí atraktivity města.

Samotné zahrnutí určitého záměru do plánovací dokumentace ovšem neznamená, že je projekt již financován, povolen nebo připraven k realizaci. U konkrétních dopravních a infrastrukturních projektů bude důležité sledovat další rozhodnutí, harmonogramy a skutečný postup realizace.

## Budou některé části Marbelly atraktivnější než jiné?

Nový plán nelze automaticky interpretovat tak, že všechny části Marbelly získají stejný investiční potenciál. Rozdíly mezi lokalitami zůstanou významné: některé oblasti těží z již vybudované infrastruktury a zavedeného rezidenčního charakteru, zatímco jiné mohou být více závislé na budoucích investicích do dopravy, sítí nebo občanské vybavenosti.

Z pohledu kupujícího je proto vhodné rozlišovat mezi současnými přednostmi lokality a očekávaným budoucím rozvojem.

„Při výběru nemovitosti v Marbelle je důležité dívat se na každou lokalitu samostatně. Rozdíly mohou být nejen v cenách a typu nemovitostí, ale také v dopravní dostupnosti, okolní zástavbě, občanské vybavenosti a charakteru prostředí. Pokud se investor rozhoduje na základě očekávaných změn v území, měl by si vždy ověřit, co je skutečně schválené a jaký význam to má právě pro vybranou nemovitost,“ říká [Terezie Suchá](#), zástupkyně společnosti Rellox ve Španělsku.

To platí jak pro zavedené rezidenční oblasti, tak pro území, u nichž se očekávají změny v infrastruktuře nebo další výstavba. Samotná blízkost plánovaného projektu nemusí automaticky znamenat růst hodnoty nemovitosti. Výsledný dopad bude záviset na charakteru projektu, jeho skutečné realizaci i vývoji trhu.

## Co by si měl český investor před koupí ověřit?

Nový PGOM je důležitou informací pro každého, kdo zvažuje nákup nemovitosti v Marbelle. Neměl by však nahradit standardní právní a investiční prověrku.

Před koupí doporučujeme zaměřit se zejména na následující otázky:

- Jaké je aktuální urbanistické zařazení nemovitosti a pozemku?
- Jaké využití a případné stavební úpravy jsou povoleny?
- Jsou v okolí plánované změny, které mají přímý dopad na nemovitost?
- Jaká je dostupnost komunikací, vodovodu, kanalizace a dalších sítí?
- Jaký je právní stav nemovitosti a existují omezení, která mohou ovlivnit její využití nebo budoucí prodej?

Zvláštní pozornost si zaslouží nemovitosti, jejichž investiční příběh stojí především na očekávané budoucí výstavbě nebo na předpokládané změně

využití pozemku. V takových případech je nezbytné ověřit příslušnou dokumentaci a nespoléhat pouze na obecné informace o novém územním plánu.

## **Další důležitý krok: dokončení POU**

Schválení PGOM představuje zásadní posun, celý proces územního plánování však tímto krokem nekončí. Důležitou roli bude hrát navazující dokument POU, který má doplnit strategický rámec o podrobnější plánovací pravidla.

Ernesto Franco očekává, že by POU mohl být definitivně schválen v průběhu roku 2027 nebo na začátku roku 2028. Jde však o odhad, nikoli o garantovaný termín. Aktuální stav procesu je vhodné sledovat prostřednictvím [oficiální stránky města věnované POU](#).

Také u PGOM je třeba rozlišovat samotné schválení a nabytí plné účinnosti. Podle oficiální dokumentace města je plná účinnost spojena se zveřejněním příslušného rozhodnutí a urbanistických předpisů v provinčním úředním věstníku BOPMA.

## **Dlouhodobý potenciál bez automatických garancí**

Nový územní plán vytváří pro Marbellu základ pro systematictější řízení dalšího rozvoje a pro postupné řešení dlouhodobých infrastrukturních potřeb.

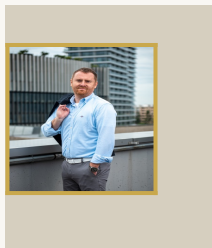
Pokud budou strategické záměry následovány konkrétními kroky, mohou podpořit investiční aktivitu, rozvoj nových projektů i kvalitu života obyvatel.

Pro české investory je to důležitý signál, nikoli samostatný důvod k nákupu. Skutečný investiční potenciál bude i nadále záviset na konkrétní nemovitosti, její ceně, právním stavu, lokalitě a reálném vývoji okolní infrastruktury.

Při nákupu nemovitosti v Marbelle se proto vyplatí sledovat nejen cenu a současný stav, ale také konkrétní urbanistické podmínky a skutečně schválené změny v okolí. Nový plán může být významným impulzem pro budoucnost města, avšak informované investiční rozhodnutí musí vždy vycházet z prověření konkrétního případu.

Uvažujete o nákupu [nemovitosti ve Španělsku](#)? [Ozvěte se Terezii](#) pro nezávaznou konzultaci.

#### CITOVANÍ EXPERTI



**Jan Rejcha**

Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do

nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch, Newstream a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.

---



**Terezie Suchá**

Terezie pochází z České republiky, ale ve Španělsku žije již více než 30 let. Její specializací jsou nemovitosti ve Španělsku a Portugalsku. Díky více než 20 letům praxe v mezinárodním obchodě dokáže dobře porozumět individuálním potřebám klientů. Práci staví nejen na profesionálním přístupu, ale také na lidském porozumění a důvěře.

---



**Ernesto Franco**

Ernesto Franco je španělský právník zajišťující právní služby pro klienty Relloxu ve Španělsku. Zakladatel advokátní kanceláře Carlander Law v Marbelle se specializuje zejména na nemovitostní právo, akvizice a prodeje nemovitostí, financování, zakládání společností a související administrativní a daňové poradenství pro mezinárodní klienty na Costa del Sol.

