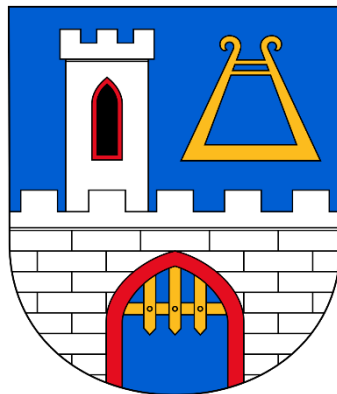


# VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ HAVLOVICE ZMĚNA Č. 1

## ODŮVODNĚNÍ



název dokumentu

**Změna č. 1 Vymezení zastavěného území Havlovice - odůvodnění**

datum

**Červen 2026**

## Obsah odůvodnění

A.	Postup pořízení vymezení zastavěného území .....	4
B.	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů .....	5
C.	Vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona .....	6
D.	Vyhodnocení připomínek .....	7
E.	Posouzení souladu vymezení zastavěného území jednotným standardem .....	21
	Poučení .....	22

POŘIZOVATEL

## Městský úřad Trutnov

Slovanské náměstí 165, 541 01 Trutnov

Odbor rozvoje města,  
oddělení územního plánování

ZHOTOVITEL/PROJEKTANT

## Atelier architektury a urbanismu

Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec

IČO: 03637182

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Marek Wajsar

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Marek Wajsar, Ing. arch. Markéta Jirčáková



OBSAH DOKUMENTACE

## Změna č. 1

ODŮVODNĚNÍ

## Odůvodnění

### A. POSTUP POŘÍZENÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Proces pořízení Změny č. 1 vymezení zastavěného území Havlovice byl zahájen na základě zákonné povinnosti úřadu územního plánování vyplývající z přechodných ustanovení § 325 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Podle tohoto ustanovení je úřad územního plánování povinen vyhodnotit dosavadní zastavěné území vymezené na území obce, která nemá schválený územní plán, a v případě potřeby pořídit a vydat jeho změnu podle § 121 stavebního zákona, a to nejpozději do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. V souladu s tímto mandátem úřad územního plánování nejprve dopisem ze dne 17. září 2025 (č. j. MUTN 168935/2025) oficiálně informoval a seznámil příslušnou obec s přípravnými pracemi na pořízení této změny a následně v souladu s Organizačním opatřením č. 4/2025, Zadávání veřejných zakázek, schváleným dne 24. 4. 2025, usnesením Rady města Trutnova č. RM\_2025-492/9, zadal zpracování odborného návrhu oprávněné osobě – jako zhotovitel byla vybrána společnost Atelier architektury a urbanismu, s. r. o., Červený Kostelec, zastoupená Ing. arch. Markem Wajsarem.

Projektant při zpracování návrhu grafické a textové části dokumentace postupoval striktně podle kritérií stanovených v § 116 stavebního zákona. Jeho úlohou bylo objektivní zachycení faktického stavu v území, nikoliv koncepční urbanistická tvorba. V rámci tohoto mapování byly do návrhu zastavěného území nově zahrnuty pozemky, na kterých prokazatelně proběhla stavební činnost na základě platného stavebního povolení, nebo pro které bylo u příslušného stavebního úřadu zahájeno řízení o povolení záměru doložené řádnou projektovou dokumentací. Naopak pozemky, které v terénu vykazují charakter volné krajiny, nejsou zastavěny a podle striktního výkladu stavebního zákona a ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu nenaplňují ani specifické znaky ucelené stavební proluky, byly z návrhu zastavěného území vyjmuty, což vedlo k zúžení hranice intravilánu oproti historickému stavu z roku 2008.

Po zkompletování prvotního návrhu dokumentace zahájil pořizovatel fázi veřejného projednání, kdy upravený návrh hranice zastavěného území zveřejnil formou veřejné vyhlášky, která byla na úřední desce pořizovatele, úřední desce obce a v národním geoportálu územního plánování vyvěšena dne 14. dubna 2026, čímž bylo umožněno široké veřejnosti a vlastníkům dotčených pozemků se s dokumentem detailně seznámit. Ze zákona (§ 119 odst. 2 ve spojení s § 121 odst. 4 stavebního zákona) mohla veřejnost do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky uplatnit písemně své připomínky u pořizovatele. Došlé připomínky jsou v souladu se zákonem vyhodnoceny v následující kapitole.

V návaznosti na to svolal pořizovatel přímo v dotčeném území místní šetření, které se uskutečnilo dne 14. května 2026 za taxativně vymezené účasti zástupců obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa, státní památkové péče a pozemních komunikací v souladu s § 119 odst. 3 ve spojení s § 121 odst. 4 stavebního zákona. Na tomto místním šetření byla navržena hranice detailně prezentována a projednána, přičemž zástupcům obce byl poskytnut prostor pro diskusi, v níž byly vyjasněny zákonné limity evidování současného stavu a zdůrazněna nezbytnost pořízení standardního územního plánu v případě budoucích rozvojových ambicí obce.

Konáním místního šetření dne 14. května 2026 byla otevřena zákonná patnáctidenní lhůta, během které byly dotčené orgány oprávněny uplatnit svá stanoviska a příslušná obec své připomínky v souladu s § 119 odst. 4 ve spojení s § 121 odst. 4 stavebního zákona.

Všechna shromážděná podání úřad územního plánování podrobně právně a věcně vyhodnotil, přičemž u připomínek směřujících proti úsekům hranice, které se oproti minulosti věcně neměnily, aplikoval ustanovení § 121 odst. 4 stavebního zákona, podle něhož se k takovým připomínkám ze zákona nepřihlíží. Oprávněným a věcně podloženým připomínkám, jako byla formální oprava označení objednatele v textové části dokumentace či dodatečné zahrnutí pozemku na základě nově ověřené žádosti o povolení stavby u stavebního úřadu, pořizovatel vyhověl a dokumentaci v tomto smyslu upravil, zatímco neopodstatněné či plošné požadavky na mechanické zachování historických rozvojových hranic bez naplnění materiálních podmínek zákona zamítl.

Po zpracování všech akceptovaných úprav a finálním odůvodnění celého procesu pořizovatel Změnu č. 1 vymezení zastavěného území formou opatření obecné povahy řádně vydal a zaevidoval do příslušných státních registrů. Vydání opatření obecné povahy – Změny č. 1 zastavěného území obce Havlovice následně pořizovatel v souladu se zákonem oznámil formou veřejné vyhlášky na úřední desce pořizovatele a příslušné obce. Výstupem celého projednání je výkres nové změněné hranice zastavěného území vyjadřující nový právní stav, a pro přehlednost rovněž srovnávací výkres původní hranice z roku 2008 vytištěný souběžně s novou hranicí zastavěného území, aby bylo zcela zřejmé, které části se oproti původnímu vymezení změnilo.

## B. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ NEBO S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

**Stanoviska jednotlivých dotčených orgánů** k návrhu změny vymezení zastavěného území obce Havlovice:

**1) Městský úřad Trutnov, Odbor výstavby, památková péče** (č. j. MUTN 93225/2026) ze dne 27.5.2026 zní:

*„Zhodnocení předloženého návrhu vymezení zastavěného území obce Havlovice z hlediska historického urbanismu a archeologie: S předloženým návrhem zastavěného území Havlovice lze z hlediska zájmů památkové péče souhlasit.“*

**2) Městský úřad Trutnov, Odbor životního prostředí** (č. j. MUTN 95378/2026) ze dne 28.5.2026 dle vyjádření orgánů státní správy zní:

- Vodní hospodářství: *„Veřejné zájmy na úseku vodního hospodářství, jejichž ochrana je v působnosti Městského úřadu Trutnov, Odboru životního prostředí, nejsou předmětným záměry dotčeny. Záměrem nedojde ke změně stávajících odtokových poměrů.“*
- Ochrana ovzduší: *„Stanovisko k územně plánovací dokumentaci obsahující podmínky ochrany ovzduší je kompetentní vydat Krajský úřad Královehradeckého kraje.“*
- Odpadové hospodářství: *„[...] sděluje, že veřejné zájmy na úseku odpadového hospodářství, jejichž ochrana je v působnosti Městského úřadu Trutnov, Odboru životního prostředí, nejsou dotčeny.“*
- Lesní hospodářství: *„Městský úřad Trutnov, odbor životního prostředí, jako orgán státní správy lesů, po posouzení návrhu Návrh změny vymezení zastavěného území obce Havlovice konstatuje, že k předloženému nemá připomínky, neboť dle předložené dokumentace nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.“*
- Ochrana zemědělského půdního fondu: *„K vyjadřování, jakož i ke schvalování územních plánů obcí z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je [...] příslušný krajský úřad.“*
- Ochrana přírody a krajiny: *„K návrhu změny vymezení zastavěného území obce Havlovice nemáme připomínky.“*

**3) Krajský úřad Královehradeckého kraje** se k návrhu Změny č.1 vymezení zastavěného území nevyjádřil.

**Zastavěné území obce Havlovice je vymezeno v souladu s § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona a se stanovisky dotčených orgánů.**

**V rámci pořizování změny č.1 vymezení zastavěného území obce Havlovice nebyly řešeny rozpory.**

### **C. VYHODNOCENÍ SOULADU S § 116 ODS. 2 A 3 ZÁKONA Č. 283/2021 SB., STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Obec Havlovice nemá územní plán. Ve správním území se rozhoduje dle vymezeného zastavěného území vydaného v souladu s ustanovením § 58-60 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, schváleného dne 20.12.2007.

Změna č.1 zastavěného území byl vytvořen v souladu s aktuálně platným ustanovením § 116 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na základě místního průzkumu lokality a podkladní katastrální mapy.

Hranici každého zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech je hranice tvořena spojnicí lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Do zastavěného území byly dle § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona zahrnuty pozemky intravilánu, s výjimkou 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, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemky, pokud se jedná o pozemky pod oplocením, které jsou užívané jako zahrada, přístupová komunikace nebo ze které je vjezd na pozemky zastavěného území.

Ze zastavěného území schváleného 20.12.2007 byly vyjmuty pozemky nesplňující požadavky uvedené v § 116 odst. 3 stavebního zákona a zemědělské pozemky (trvalý travní porost, ostatní plocha a orná půda) přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku.

Při změně č.1 vymezení zastavěného území nebyly vymezeny nezastavitelné pozemky ve smyslu § 117 odst. 2 stavebního zákona.

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 3. 2026 nad aktuálním mapovým podkladem katastrální mapy. Pořizovatel zpracoval a vydal vymezení zastavěného území v měřítku 1 : 5 000.

## D. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

### 1) Podatel: Milan Horák, Havlovice 86, 542 32 Úpice

a) **Dotčené pozemky:** parc. č. 831/12 a 831/13 v katastrálním území Havlovice nad Úpou

b) **Obsah připomínky:** Podatel nesouhlasí s vyřazením pozemků parc. č. 831/12 a 831/13 z vymezeného zastavěného území obce Havlovice nad Úpou. Argumentuje tím, že pozemky byly cíleně odděleny z původní parcely za účelem vytvoření stavebních parcel, jsou napojeny na místní komunikaci parc. č. 1405/3, sousedí se zastavěným územím a jsou na ně dovedeny inženýrské sítě (obecní vodovod a elektrická síť), což si vyžádalo značné finanční prostředky. Podatel se domnívá, že vyřazení pozemků je bezdůvodné, účelové a vede k jejich znehodnocení. Dále namítá rozpor s § 116 odst. 3 písm. b) a f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), přičemž pozemky označuje za stavební proluku a tvrdí, že jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

c) **Návrh vypořádání:** Připomínce se **n e v y h o v u j e**. Hranice zastavěného území bude ponechána v navrženém stavu (tj. předmětné pozemky nebudou zahrnuty do zastavěného území).

### d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

1. Tvrzení podatele, že ze strany pořizovatele (Městského úřadu Trutnov, oddělení územního plánování) dochází k „bezdůvodnému a účelovému znehodnocení“ pozemků, je zcela liché a nezakládá se na právní realitě.

Vymezování a aktualizace hranice zastavěného území není výrazem volného správního uvážení, politického rozhodování ani tvůrčí projektové činnosti pořizovatele či projektanta. Jedná se o přímou aplikaci ustanovení stavebního zákona na skutečný stav v daném území.

Toto také konstantně judikují správní soudy, např. Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 11. 6. 2020, č. j. 43 A 81/2019-90:

*„K otázce zařazení určitého pozemku do zastavěného území pak soud dodává, že to zásadně není na úvaze odpůrce [obce/pořizovatele], nýbrž vyplývá z kritérií stanovených v [...] stavebním zákoně.“*

Pořizovatel je ze zákona povinen uvést hranici zastavěného území do souladu se skutečným (faktickým) stavem v území k rozhodnému datu. Pokud stávající stav v území neodpovídá zákonným kritériím pro zahrnutí do zastavěného území, pořizovatel nemá právní možnost tyto pozemky v zastavěném území ponechat, a to bez ohledu na vlastnické záměry či minulé investice. Změna (zpřesnění) hranice zastavěného území je legitimním nástrojem územního plánování, jehož účelem je ochrana nezastavěného území před neřízeným rozšiřováním zástavby do volné krajiny.

*(Poznámka: Podatel v textu nesprávně uvádí „zákon č. 283/2006 Sb.“, což je zjevná textová záměna čísla nového stavebního zákona 283/2021 Sb. a roku vydání starého stavebního zákona 183/2006 Sb. Obsahově však cituje ustanovení § 116 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., podle kterého je věc posuzována).*

2. Podatel tvrdí, že jeho pozemky naplňují znaky stavební proluky. Tento výklad je v přímém rozporu s urbanistickou definicí proluky a ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu (NSS).

Podle rozsudku NSS ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012-27 (citovaného též v rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 81/2019-90 ze dne 6. 5. 2020):

*„Stavební prolukou je nezastavěný prostor nacházející se mezi souvislou stavební zástavbou... Za stavební proluku naopak nelze považovat pozemek nacházející se mezi dalšími pozemky, které jsou částečně zastavěny, přičemž tyto stavby na sebe nenavazují.“*

Soudy výslovně zdůrazňují, že u proluky je klíčové zachování jednotného estetického a urbanistického charakteru ucelené uliční fronty (typicky mezera mezi řadovými domy či kompaktní zástavbou). Pokud předmětné pozemky leží na okraji sídla a z vnější strany bezprostředně přecházejí do volné krajiny, lesa, luk či zemědělského fondu, princip proluky je vyloučen. Pozemek otevírající se do volné krajiny netvoří „mezeru“ v souvislé zástavbě, a proto jej nelze podřadit pod § 116 odst. 3 písm. b) stavebního zákona.

3. Podatel dále namítá, že parcely jsou prokazatelně obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Aby mohl být pozemek považován za „obklopený“ ve smyslu zákona, musí být integrálně a kompletně ze všech stran uzavřen pozemky, které definici zastavěného území splňují.

Pokud předmětné parcely z jakékoli strany (např. z vnějšího obvodu) sousedí s nezastavěným územím (krajinnou zelení, lesem, poli či loukami), podmínka obklopení odpadá. Jak potvrdil Krajský soud v Praze svým rozsudkem č. j. 43 A 81/2019-90 ze dne 6. 5. 2020:

*„Předmětné pozemky rovněž nelze považovat za obklopené ostatními pozemky zastavěného území [...], neboť na ně z [jedné strany] navazuje nezastavěné území.“*

Skutečnost, že pozemky z jedné či více stran kopírují a navazují na hranice již zastavěných pozemků, z nich automaticky nečiní pozemky obklopené. Naopak potvrzuje jejich polohu na samotném okraji (perimetru) zastavěného území, kde tvoří přechod do volné krajiny.

4. Skutečnost, že pozemky byly v minulosti geometricky odděleny za účelem vytvoření budoucích stavebních parcel a že vlastník investoval finanční prostředky do vybudování přípojek inženýrských sítí (vodovod, elektřina), je z hlediska posuzování hranice zastavěného území irelevantní.

Zastavěné území se vymezuje na základě faktického, objektivně existujícího stavu v území k rozhodnému datu, nikoli na základě individuálních investičních záměrů, budoucích plánů vlastníků nebo pouhé přítomnosti sítí v přilehlé komunikaci. Samotná existence inženýrských sítí na nezastavěném pozemku není považována za faktickou zástavbu ve smyslu stavebního zákona. Na zařazení pozemku do zastavěného území nevzniká právní nárok pouze na základě vlastnického záměru nebo investic do infrastruktury.

- e) **Závěr:** Protože pozemky parc. č. 831/12 a 831/13 v k. ú. Havlovice nad Úpou vykazují charakter nezastavěných ploch na okraji sídla s přímou návazností na volnou krajinu, nesplňují zákonné podmínky stavební proluky ani obklopených pozemků podle § 116 odst. 3 stavebního zákona. Pořizovatel postupoval striktně v souladu se zákonem, když tyto nezastavěné plochy do nového vymezení zastavěného území nezahrnul.

**2) Podatel:** PhDr. Monika Hrubá, Ph.D., Oblouková 15, 101 00 Praha 10**a) Dotčené pozemky:** parc. č. 736/1 a 736/11 v katastrálním území Havlovice

**b) Obsah připomínky:** Podatelka nesouhlasí s návrhem vymezení zastavěného území obce Havlovice, který nezahrnuje její pozemky parc. č. 736/1 a 736/11. Tvrdí, že jelikož obec nemá účinný územní plán, musí pořizovatel podle § 116 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) vycházet výhradně z hranice intravilánu vymezeného k 1. září 1966 (vyznačeného v dosavadní dokumentaci zelenou čarou), uvnitř kterého se její pozemky nacházejí. Dále uvádí, že pozemky nesplňují kritéria pro zemědělskou výrobu podřaditelná pod § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona (jsou svažitě, nevyužívané, pod 5000 m<sup>2</sup>) a že jejich nezahrnutí neoprávněně zasahuje do jejich vlastnických práv a znehodnocuje je. Žádá o jejich zahrnutí do zastavěného území.

**c) Návrh vypořádání:** K připomínce se podle § 121 odst. 4 stavebního zákona **n e p ř i h l í ž í**. Hranice zastavěného území zůstává v navržené podobě, předmětné pozemky nebudou do zastavěného území zahrnuty.

**d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

1. Podle ustanovení § 121 odst. 4 stavebního zákona, platí závazné pravidlo:

*„K připomínkám uplatněným k neměnným částem se nepřihlíží.“*

Předmětné pozemky parc. č. 736/1 a 736/11 v k. ú. Havlovice nebyly zahrnuty do zastavěného území obce již v rámci jeho posledního schváleného vymezení z roku 2007. Aktuální návrh vymezení zastavěného území v této konkrétní lokalitě dosavadní právní stav ani průběh hranice zastavěného území nijak nemění a pouze přebírá stávající stav z roku 2007.

Jelikož se v případě vymezení hranice kolem pozemků podatelky jedná o neměnnou část dokumentace, je pořizovatel ze zákona povinen k podané připomínce vůbec nepřihlížet a věcně ji nezkoumat. Tento institut chrání procesní stabilitu a brání opakovanému napadání koncepčních rozhodnutí, která byla vyřešena v minulosti a u nichž nedochází k žádnému novému věcnému posunu či změně.

2. Podatelka staví svou argumentaci na výkladu § 116 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého je nutné restriktivně a bezvýhradně vyjít z historického intravilánu obce k 1. září 1966. Tento právní názor je chybný.

Proces vymezování a aktualizace zastavěného území se v případě neexistence územního plánu nevychází z původního stavu k roku 1966, ale navazuje na stav založený poslední schválenou aktualizací a změnou tohoto vymezení, k níž v obci Havlovice došlo v roce 2007. Právní úprava chrání kontinuitu územního plánování. Pokud bylo zastavěné území v roce 2007 legitimně aktualizováno a předmětné pozemky z něj tehdy byly vyřazeny (či do něj nebyly pojaty), stává se výchozím bodem pro jakékoli další řízení tento stav z roku 2007, nikoliv stav z roku 1966. Snaha podatelky o revokaci stavu před rok 2007 je proto věcně i právně neopodstatněná.

3. Pořizovatel důrazně odmítá tvrzení podatelky, že by nezahrnutím jejích pozemků do zastavěného území docházelo k „neoprávněnému zásahu do vlastnických práv“ či svévolnému poškozování hodnoty pozemků.

Vymezování zastavěného území je postupem, při kterém je správní orgán striktně vázán zákonnými podmínkami. Pořizovatel zde nemá prostor pro tvůrčí urbanistickou činnost, subjektivní rozhodování ani zohledňování individuálních ekonomických zájmů vlastníků. Je povinen přesně aplikovat zákonná kritéria na reálný, faktický stav v území, jak konstatoval Krajský soud v Praze v rozsudku č. j. 43 A 81/2019-90 ze dne 6. 5. 2020:

*„K otázce zařazení určitého pozemku do zastavěného území pak soud dodává, že to zásadně není na úvaze odpůrce, nýbrž vyplývá z kritérií stanovených v [...] stavebním zákoně.“*

Hranice zastavěného území může být měněna nebo korigována výhradně na základě zákonem předvídaných postupů, a to buď samostatným postupem vymezení zastavěného území, nebo vydáním nového územního plánu. Z vlastnického práva nevyplývá automatický nárok na změnu charakteru pozemku na zastavitelný, pokud ten neodpovídá zákonným kritériím pro zastavěné území.

4. I kdyby byla připomínka procesně přípustná (což není), věcně nelze pozemky parc. č. 736/1 a 736/11 podřadit pod výjimky umožňující zahrnutí nezastavěných ploch do zastavěného území:

- Nejedná se o stavební proluku: Podle stěžejního rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012-27, je stavební prolukou „nezastavěný prostor nacházející se mezi souvislou stavební zástavbou“. Smyslem je ochrana uceleného estetického rázu (např. uliční fronty řadových domů). Pozemky podatelky netvoří mezeru v ucelené kompaktní zástavbě, ale nacházejí se na jejím okraji a otevírají se směrem do volné krajiny. NSS výslovně potvrdil, že „za stavební proluku naopak nelze považovat pozemek nacházející se mezi dalšími pozemky, které jsou částečně zastavěny, přičemž tyto stavby na sebe nenavazují“.
- Nejde o obklopené pozemky: Pozemky nejsou ze všech stran zcela obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Jelikož z vnější strany plynule navazují na nezastavěné území (otevřenou krajinu, svahy), podmínka prostorového obklopení je vyloučena (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 81/2019-90 ze dne 6. 5. 2020: „předmětné pozemky rovněž nelze považovat za obklopené ostatními pozemky zastavěného území [...], neboť na ně z [jedné strany] navazuje nezastavěné území“).

e) **Závěr:** Pořizovatel konstatuje, že podaná připomínka směřuje proti neměněné části zastavěného území, jehož podoba byla stanovena již v roce 2007. V souladu s § 121 odst. 4 stavebního zákona se k ní proto **nepřihlíží**.

**3) Podatel:** Obec Havlovice, zastoupená starostou obce

**a) Dotčené pozemky:** parc. č. 479/7, 479/8, 479/16 a 774/4 v katastrálním území Havlovice.  
*Poznámka pořizovatele: U pozemku p. č. 774/4 došlo k písařské chybě; správně se jedná o pozemek p. č. 744/4. V dalším textu je již uváděno toto správné parcelní číslo.*

**b) Obsah stanoviska:** Obec Havlovice nesouhlasí s novým návrhem vymezení zastavěného území (Změna č. 1). Argumentuje tím, že dosavadní zastavěné území z roku 2007 bylo řádně projednáno v souladu s tehdy platným stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. (dále jen „starý stavební zákon“) formou místního šetření za účasti dotčených orgánů. Obec namítá, že současný návrh byl zpracován bez souvislosti s dosavadním urbánním vývojem a bez předchozího projednání s obcí. Uvádí, že automatické vyjmutí předmětných pozemků znehodnocuje minulé i připravované investice obce (intenzifikace vodních zdrojů, nákup rozvojových pozemků podél infrastruktury za 3 275 610 Kč a plánované rozšíření sportovního areálu TJ Sokol o tartanovou dráhu na pozemku parc. č. 744/4).

**c) Návrh vypořádání:** Stanovisku (připomínkám) obce se **č á s t e č n ě v y h o v u j e**.

- **V části týkající se části pozemku parc. č. 744/4 se stanovisku vyhovuje** – tento pozemek bude v části pravomocného rozhodnutí povolení stavby zahrnut do vymezeného zastavěného území.
- **V části týkající se pozemků parc. č. 479/7, 479/8 a 479/16 se stanovisku nevyhovuje** – tyto pozemky nebudou do zastavěného území zahrnuty a hranice bude ponechána v navrženém stavu.

**d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

1. Pořizovatel po prověření skutkového a právního stavu v území dospěl k závěru, že u pozemku parc. č. 744/4 je dán zákonný důvod pro jeho zahrnutí do zastavěného území. Pro část předmětného pozemku parc. č. 744/4 bylo vydáno pravomocné a účinné rozhodnutí o umístění stavby (Rozhodnutí povolení stavby vydané MěÚ Úpice, pod č.j. Úp/4184/2025/KNV ze dne 11. 7. 2025, nabytí právní moci dne 30. 7. 2025). Existence pravomocného rozhodnutí povolení stavby je zásadní právní skutečností, která objektivně mění status pozemku. Z hlediska zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) se pozemky, na nichž je stavba pravomocně umístěna, považují za pozemky určené k zastavění a tvoří součást zastavěného území (resp. zastavěných stavebních pozemků). Zahrnutí této parcely je plně v souladu s principem ochrany právní jistoty a legitimního očekávání stavebníka, neboť státní správa již v samostatném řízení rozhodla o umístění stavby na tomto pozemku.
2. Argument obce, že současný návrh nebyl projednán obdobným způsobem jako v roce 2007 (tehdejší místní šetření atd.), je z právního hlediska neopodstatněný. Celý proces pořizování a schvalování vymezení zastavěného území je v současnosti vázán stavebním zákonem. Podle § 119 stavebního zákona je pořizovatel povinen doručit návrh vymezení zastavěného území *veřejnou vyhláškou a konat o něm veřejné projednání*. Zákonná procedura již nepočítá s individuálními neformálními schůzkami, dohadovacími řízeními či místními šetřeními za účelem dosažení subjektivní shody ještě před samotným zveřejněním návrhu. Právě podáním tohoto stanoviska v rámci veřejného projednání obec plně a legitimně využila své zákonné právo vyjádřit se k návrhu v souladu s § 119 odst. 2 stavebního zákona.

3. Pořizovatel zdůrazňuje, že vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona není tvůrčí koncepční činností, při které by projektant nebo správní orgán mohl provádět urbanistické úvahy, prosazování koncepčních záměrů nebo vyjednávat s obcí kompromisy o tom, které pozemky do území zahrnout a které nikoli. Jedná se o přísně vázanou aplikaci, jejímž jediným cílem je zmapovat a přenést do mapového podkladu skutečný, objektivně existující faktický a právní stav v území k rozhodnému datu. Toto konstantně judikují správní soudy (např. Krajský soud v Praze v rozsudku č. j. 43 A 81/2019-90 ze dne 6. 5. 2020):

*„K otázce zařazení určitého pozemku do zastavěného území pak soud dodává, že to zásadně není na úvaze odpůrce [pořizovatele/obce], nýbrž vyplývá z kritérií stanovených v [...] stavebním zákoně.“*

Zatímco u parc. č. 744/4 je tento právní stav dán pravomocným rozhodnutím povolení stavby, u pozemků parc. č. 479/7, 479/8 a 479/16 žádný takový podklad neexistuje. Tyto pozemky vykazují charakter orné půdy či jiných nezastavěných ploch na okraji sídla, které plynule navazují na volnou krajinu. Pořizovatel nemá ze zákona právní možnost je v zastavěném území ponechat pouze na základě přání obce, neboť by tím porušil ustanovení stavebního zákona.

4. Argumenty obce ohledně maření budoucího rozvoje a znehodnocení nákupu rozvojových pozemků podél infrastruktury v hodnotě 3 275 610 Kč (u parcel č. 479/7, 479/8 a 479/16) jsou z hlediska tohoto řízení irelevantní.

Zastavěné území slouží k vymezení aktuálního (či pravomocně schváleného) stavu, nikoli k plánování budoucího rozvoje. Pokud má obec oprávněný zájem na svém rozvoji, budování nové plochy pro bydlení či občanské vybavenosti na nakoupených pozemcích, jediným zákonným a k tomu určeným nástrojem je pořízení a vydání Územního plánu (§ 79 a násl. stavebního zákona). Pomocí institutu „vymezení zastavěného území“ nelze obcházet standardní proces územního plánování a koncepčně rozšiřovat stavební kapacity obce do volné krajiny bez komplexního posouzení (včetně SEA a bilance záborů ZPF).

5. Z urbanistického hlediska a ve světle judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek č. j. 6 AOS 2/2012-27 ze dne 19. 12. 2012) zbývající vyjmuté plochy nesplňují definici stavebních proluk:

- Netvoří prostorově uzavřené a nezastavěné mezery uvnitř souvislé, na sebe bezprostředně navazující zástavby.
- Jedná se o okrajové pozemky, které se z vnější strany otevírají do volné krajiny. Ponechání takových ploch v zastavěném území bez pravomocného rozhodnutí by zakládalo nebezpečný precedens pro neřízené rozšiřování zástavby do volné krajiny.

**e) Závěr:** Stanovisku obce se **částečně vyhovuje**. Část pozemku parc. č. 744/4 se na základě pravomocného rozhodnutí povolení stavby do zastavěného území zahrnuje. U pozemků parc. č. 479/7, 479/8 a 479/16 se stanovisku nevyhovuje, neboť se jedná o nezastavěné plochy bez příslušného povoloovacího aktu, jejichž transformaci na plochy stavební lze provést výhradně prostřednictvím nového územního plánu obce.

**4) Podatel:** Ing. Bohumil Král, Havlovice č.p. 13, 542 32 Úpice**a) Dotčené pozemky:** Pozemky ve vlastnictví podatele v k. ú. Havlovice**b) Obsah připomínky:** Podatel zásadně nesouhlasí s předloženým návrhem nového vymezení zastavěného území obce Havlovice (Změna č. 1). Požaduje zahrnutí svých pozemků do zastavěného území, přičemž argumentuje historickým vývojem, dřívějšími přezkumnými řízeními a dřívějším rozhodnutím Nejvyššího správního soudu (NSS). Dále namítá procesní pochybení pořizovatele, které spatřuje v tom, že nebyl přizván k místnímu šetření v území, kde chtěl své argumenty osobně přednést. Podavatel požaduje, aby byl návrh před vydáním předložen k přezkoumání nadřízenému orgánu, a výslovně avizuje záměr řešit věc opětovnou správní žalobou u správních soudů.**c) Návrh vypořádání:** Připomínce podatele se **částečně vyhovuje**.

- **Vyhovuje se jí pouze v části**, ve které podatel namítá nesprávné označení pořizovatele/objednatele – v textové části dokumentace bude jako objednatel (příslušný úřad územního plánování) výslovně uveden **Městský úřad Trutnov**.
- **Ve zbytku**, tj. v požadavku na zahrnutí pozemků podatele do zastavěného území a v ostatních procesních námitkách, se připomínka **z a m í t á** a k věcným výhradám se podle § 121 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), **n e p ř í h l í ž í**. Hranice zastavěného území zůstává v navržené podobě.

**d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

1. **K části, ve které se připomínce vyhovuje:** Pořizovatel na základě podané připomínky revidoval textovou část návrhu opatření obecné povahy a zjistil formální nepřesnost v označení příslušného správního orgánu. V dotčených pasážích textu byla chybně uvedena samotná obec Havlovice. Vzhledem k tomu, že výkon státní správy na úseku územního plánování pro území obce Havlovice vykonává Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města, oddělení územního plánování, jakožto úřad územního plánování (pořizovatel), byla v tomto bodě připomínka akceptována. V textové části dokumentace bude toto označení opraveno a jako objednatel/pořizovatel bude řádně uveden **Městský úřad Trutnov**.

2. **K části, ve které se připomínka zamítá:**

- a. Prvořadým a zcela samostatným důvodem pro odmítnutí věcné části připomínky je naplnění podmínek ustanovení § 121 odst. 4 stavebního zákona, které jasně stanovuje, že: „*K připomínkám uplatněným k neměnným částem se nepřihlíží.*“ Předmětné pozemky podatele nebyly zahrnuty do zastavěného území obce Havlovice již v rámci jeho posledního schváleného a účinného vymezení z roku 2007. Současný návrh (Změna č. 1) průběh hranice zastavěného území v této konkrétní lokalitě nijak nemění, pouze konzervuje a přebírá dosavadní stabilizovaný právní stav. Jelikož se jedná o věcně neměnnou část dokumentace, je pořizovatel ze zákona povinen k podané připomínce nepřihlížet. Tento institut byl do stavebního práva zaveden a judikaturou správních soudů potvrzen právě proto, aby zamezil neustálému a opakovanému napadání dříve vyřešených urbanistických hranic při jejich následných aktualizacích.

- b. I kdyby byla připomínka procesně přípustná, je věcně neopodstatněná z důvodu nesprávného pochopení podstaty institutu vymezení zastavěného území podatelem. Postup pořizovatele podle § 116 a násl. stavebního zákona je přesně vymezen zákonnými podmínkami; správní orgán zde pouze potvrzuje již existující stav v území. Pořizovatel zde nedisponuje žádným prostorem pro správní uvážení, koncepční záměry samosprávy ani pro zohledňování subjektivních požadavků či ekonomických zájmů jednotlivých vlastníků pozemků. Úkolem pořizovatele je výhradně zmapovat a přenést do grafických podkladů reálný, objektivně existující faktický a právní stav v území k rozhodnému datu na základě zákonných kritérií, jak konstantně judikují správní soudy (např. Krajský soud v Praze v rozsudku č. j. 43 A 81/2019-90 ze dne 6. 5. 2020): *„K otázce zařazení určitého pozemku do zastavěného území pak soud dodává, že to zásadně není na úvaze odpůrce [pořizovatele], nýbrž vyplývá z kritérií stanovených v [...] stavebním zákoně.“* Svévolné zařazení nezastavěných ploch do zastavěného území bez splnění zákonných podmínek by ze strany pořizovatele představovalo porušení zákona a zakládalo by nezákonnost celého opatření obecné povahy.
- c. Podatel se domnívá, že jeho pozemky splňují podmínky pro zařazení do zastavěného území. Tento názor je však v přímém rozporu s reálnou situací v území a ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu. Z hlediska prostorového uspořádání se v případě dotčených parcel jedná o pozemky navazující, nikoli o stavební proluku. Stěžejní rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012-27, definuje stavební proluku následovně: *„Za stavební proluku lze považovat nezastavěný prostor nacházející se uvnitř souvislé zástavby (zpravidla v uliční čáře), který je určen k zastavění a který je ze všech, resp. z převážné většiny stran obklopen stávajícími budovami a strukturou sídla. Smyslem je ochrana kompaktního estetického a funkčního rázu již dokončené zástavby.“* *„Za stavební proluku naopak nelze považovat pozemek nacházející se mezi dalšími pozemky, které jsou částečně zastavěny, přičemž tyto stavby na sebe nenavazují.“* Pozemky podatele se nacházejí na samotném okraji obce. Netvoří mezeru v ucelené uliční frontě, nýbrž se z vnější strany plně otevírají do volné krajiny (nezastavěného území). Podmínka prostorového obklopení zástavbou je tak objektivně vyloučena. Jak potvrdil Krajský soud v Praze (rozsudek č. j. 43 A 81/2019-90 ze dne 6. 5. 2020), pokud pozemek z jedné či více stran plynule navazuje na volnou krajinu, jedná se o pozemek navazující, který do zastavěného území bez splnění dalších přísných podmínek (např. pravomocného povolení stavby) nepatří. Případná změna využití těchto navazujících okrajových ploch na plochy zastavitelné je možná výhradně prostřednictvím pořízení a vydání Územního plánu (§ 79 a násl. stavebního zákona). V řízení o vymezení zastavěného území nelze obcházet standardní procesy územního plánování.
- d. Námitka podatele, že byl zkrácen na svých právech tím, že nebyl pořizovatelem přizván k místnímu šetření v území, je z procesního a legislativního hlediska zcela lichá. Celý proces pořizování vymezení zastavěného území je striktně upraven v § 119 stavebního zákona. Podle § 119 odst. 1 a 2 je zapojení veřejnosti do tohoto procesu koncipováno výhradně tak, že pořizovatel zveřejní návrh v národním geoportálu územního plánování, vystaví jej u obce k nahlédnutí a toto oznámí

veřejnou vyhláškou. Každý (včetně podatele) pak může do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky uplatnit své písemné připomínky. Tento postup byl beze zbytku dodržen a podatel své právo podáním připomínky plně vyčerpal. Pokud jde o místní šetření, ustanovení § 119 odst. 3 stavebního zákona jasně a taxativně (uzavřeným výčtem) stanovuje okruh jeho účastníků. Pořizovatel toto šetření svolává „za účasti obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody, ochrany ZPF, ochrany lesa, státní památkové péče a pozemních komunikací“. Účast veřejnosti nebo jednotlivých vlastníků dotčených parcel na tomto místním šetření zákon vůbec nepředpokládá a neumožňuje. Tento přísný legislativní rámec logicky odpovídá samotné věcné podstatě řízení. Jelikož vymezení zastavěného území není tvůrčím procesem, ale pouhým zmapováním současného stavu na základě jasně daných zákonných kritérií, neexistuje zde žádný prostor pro individuální vyjednávání o podmínkách, osobní obhajobu zájmů nebo činění ústupků nad rámec zákonných pravidel. Na místním šetření by nebylo o čem s veřejností věcně jednat, neboť faktický stav krajiny a stávající zástavby je dán objektivně. K žádnému porušení procesních práv podatele tedy nedošlo.

- e. Pokud podatel poukazuje na historická řízení a skutečnost, že Nejvyšší správní soud v minulosti zamítl jeho návrh na zrušení stávajícího opatření obecné povahy, pořizovatel konstatuje, že tato skutečnost pouze potvrzuje právní stabilitu a zákonnost dosavadního řešení. Právní názor vyjádřený v pravomocném rozhodnutí soudu je pro správní orgány závazný. Aktuální řízení o vymezení zastavěného území (Změna č. 1) neslouží a nemůže sloužit jako platforma pro revizi či rozporování dřívějších pravomocných soudních rozhodnutí. Požadavek podatele, aby byl návrh před doplněním částí A, B a D a před vydáním předložen k přezkoumání nadřízenému orgánu, je bezpředmětný. Pořizovatel postupuje standardně v souladu se zákonem a s nadřízeným orgánem (krajským úřadem) průběžně koordinuje zákonnost postupu v mezích stanovených právem. Avizované hrozby podatele další správní žalobou nemohou být důvodem pro to, aby pořizovatel postupoval v rozporu se zákonnými kritérii a svévolně měnil hranici zastavěného území.

- e) **Závěr:** Pořizovatel konstatuje, že připomínka směřuje proti neměnné části dokumentace, a proto se k ní v jejím věcném obsahu podle § 121 odst. 4 stavebního zákona nepřihlíží a v těchto bodech se zamítá. I z věcného, urbanistického a procesního hlediska je věcný požadavek na změnu hranic neopodstatněný. Dotčené pozemky vykazují jednoznačné znaky okrajových navazujících pozemků, které podle zákona a ustálené judikatury NSS nelze považovat za stavební proluku. Vymezení věcné hranice se ponechává beze změn. Připomínce se vyhovuje pouze v procesně-formální rovině opravy označení objednatel v textové části dokumentace na **Městský úřad Trutnov**.

**5) Podatel:** Ing. Martina Otáhalová, bytem Hodoňovice 211, 739 01 Baška**a) Dotčené pozemky:** parc. č. 736/2 a 736/12 v katastrálním území Havlovice

**b) Obsah připomínky:** Podatelka nesouhlasí s návrhem vymezení zastavěného území obce Havlovice (Změna č. 1), kterým jsou její pozemky parc. č. 736/2 a 736/12 vyjmuty ze zastavěného území. Argumentuje tím, že obec dosud nemá účinný územní plán, a proto se podle § 116 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) musí vycházet z vymezení tzv. historického intravilánu k 1. září 1966 vyznačeného v mapách evidence nemovitostí. Podatelka přikládá zákres, ze kterého vyvozuje, že její pozemky (vzniklé oddělením z původní parcely č. 736/1) jsou součástí tohoto intravilánu ohraničeného v dřívější dokumentaci zelenou čarou. Zároveň odmítá případnou argumentaci pořizovatele, že by se jednalo o plochu podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, přičemž uvádí, že pozemky jsou svažité, nevhodné pro zemědělskou výrobu či pastvu a jejich výměra nedosahuje 5 000 m<sup>2</sup>.

**c) Návrh vypořádání:** K připomínce se podle § 121 odst. 4 stavebního zákona **n e p ř i h l í ž í**. V podrobnostech se připomínka **z a m í t á** a hranice zastavěného území zůstává v navržené podobě.

**d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

1. Prvořadým a zcela samostatným důvodem pro odmítnutí podané připomínky je striktní aplikace ustanovení § 121 odst. 4 stavebního zákona, které jasně stanovuje, že:

*„K připomínkám uplatněným k neměněným částem se nepřihlíží.“*

Předmětné pozemky podatelky (parc. č. 736/2 a 736/12) nebyly zahrnuty do zastavěného území obce Havlovice již v rámci jeho posledního schváleného, platného a účinného vymezení z roku 2007. Současný projednávaný návrh (Změna č. 1) průběh hranice zastavěného území v této konkrétní lokalitě nijak nemění. Návrh pouze přebírá a stvrzuje dosavadní stabilizovaný právní stav, podle kterého se tyto parcely nacházejí v nezastavěném území.

Jelikož se jedná o věcně neměněnou část dokumentace, je pořizovatel ze zákona povinen k podané připomínce nepřihlížet. Tento institut slouží k zajištění právní jistoty a stability v území a brání opakovanému zpochybňování dříve vymezených hranic při následných aktualizacích a revizích podkladů.

2. I kdyby byla připomínka procesně přípustná, je věcně neopodstatněná z důvodu nesprávného výkladu mechanismu vymezení zastavěného území.

Postup vymezení zastavěného území podle § 116 a násl. stavebního zákona je striktně vázán zákonnými podmínkami; úřad zde pouze potvrzuje již existující stav v území. Pořizovatel v tomto řízení nedisponuje správním uvážením a neprovádí žádný koncepční či tvůrčí urbanistický proces. Jeho jedinou úlohou je „zmapovat“ a přenést do aktuálních mapových podkladů reálný, objektivně existující faktický stav v území k rozhodnému datu na základě kritérií stanovených zákonem, jak konstantně judikují správní soudy (např. Krajský soud v Praze v rozsudku č. j. 43 A 81/2019-90 ze dne 6. 5. 2020):

*„K otázce zařazení určitého pozemku do zastavěného území pak soud dodává, že to zásadně není na úvaze odpůrce [pořizovatele], nýbrž vyplývá z kritérií stanovených v [...] stavebním zákoně.“*

Faktickým zjištěním v území bylo ověřeno, že dotčené parcely č. 736/2 a 736/12 jsou v současnosti nezastavěnými plochami (orná půda / travnatý porost) nacházejícími se na okraji sídla, které plynule navazují na volnou krajinu. Svévolečné zahrnutí nezastavěných ploch do zastavěného území „na přání vlastníka“ by bylo porušením stavebního zákona.

3. Podatelka se domnívá, že pokud obec nemá územní plán, zakládá pouhá historická existence pozemků uvnitř hranice intravilánu k 1. září 1966 (vyznačená zelenou čarou) automatický právní nárok na jejich zařazení do současného zastavěného území. Tento výklad je však nepřesný.

Stavební zákon v § 116 sice stanovuje intravilán z roku 1966 jako základní historické východisko, avšak toto vymezení nelze aplikovat dogmaticky bez ohledu na reálný vývoj v území za posledních 60 let a bez vazby na ostatní odstavce téhož ustanovení. Cílem aktualizace zastavěného území je uvést historické mapové předpoklady do souladu se skutečným současným stavem. Pokud určité pozemky byly v minulosti součástí intravilánu, avšak po celá desetiletí nebyly zastavěny, vykazují charakter volné krajiny a plní funkci zemědělské půdy nebo izolační zeleně na okraji obce, nemohou být považovány za součást současného zastavěného území.

Argumentace podatelky, že pozemky nejsou vhodné pro strojní obdělávání, jsou svažitě a mají výměru pod 5 000 m<sup>2</sup>, nemá na toto posouzení vliv. Rozhodujícím kritériem pro vymezení zastavěného území je to, zda je pozemek reálně zastavěn, zda tvoří vnitřní stavební proluku, nebo zda se jedná o okrajový navazující pozemek ve volné krajině. V daném případě se jedná o pozemky navazující, které tvoří přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

4. Z urbanistického hlediska a ve světle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (např. stěžejní rozsudek č. j. 6 AOS 2/2012-27 ze dne 19. 12. 2012) dotčené parcely nesplňují definiční znaky stavební proluky:

- Netvoří prostorově uzavřené, nezastavěné mezery uvnitř ucelené, na sebe bezprostředně navazující zástavby (uliční fronty).
- Jedná se o okrajové parcely, které se z vnější strany plně otevírají do volné krajiny. Zahrnutí takových okrajových ploch do zastavěného území bez existence pravomocného rozhodnutí o umístění stavby by zakládalo riziko neřízeného rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Pokud má podatelka v úmyslu tyto pozemky v budoucnu transformovat na plochy stavební, jediným zákonným a legitimním nástrojem k tomu určeným je řízení o pořízení nového Územního plánu Havlovice (§ 79 a násl. stavebního zákona), nikoli řízení o vymezení zastavěného území, které rozvojové plochy zakládat nesmí.

- e) **Závěr:** Vzhledem k tomu, že připomínka směřuje proti neměněné části dokumentace, se k ní podle § 121 odst. 4 stavebního zákona **nepřihlíží**. Hranice zastavěného území v oblasti parcel č. 736/2 a 736/12 se ponechává v navrženém stavu.

**6) Podatel:** Ondřej Paták, Havlovice 190, 542 32**a) Dotčený pozemek:** parc. č. 378/1 v katastrálním území Havlovice

**b) Obsah připomínky:** Podatel navrhuje zahrnout do zastavěného území obce Havlovice celou pozemkovou parcelu č. 378/1, namísto pouze její části, jak předpokládal zveřejněný grafický návrh. Podatel uvádí, že na předmětném pozemku plánuje výstavbu rodinného domu. K připomínce doložil, že v mezidobí bylo Odborem výstavby Městského úřadu v Trutnově vydáno rozhodnutí o povolení stavby.

**c) Návrh vypořádání:** Stanovisku (připomínce) podatele se **v y h o v u j e**. Pozemková parcela parc. č. 378/1 v k. ú. Havlovice bude v plném rozsahu zahrnuta do vymezeného zastavěného území obce.

**d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

1. Pořizovatel v rámci vyhodnocení podané připomínky prověřil aktuální právní a faktický stav v území. Bylo zjištěno, že podatel požádal o povolení záměru Odbor výstavby Městského úřadu v Trutnově dne 14. 12. 2025, čímž bylo zahájeno příslušné správní řízení.

V průběhu pořizování tohoto vymezení zastavěného území došlo k zásadní změně právního statusu dotčeného pozemku. Dne 16. 03. 2026 vydal příslušný stavební úřad pod č. j. R/2026/19521/7 rozhodnutí – povolení stavby na umístění novostavby roubeného rodinného domu na pozemku parc. č. 378/1 v k. ú. Havlovice. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 17. 04. 2026.

2. Řízení o vymezení zastavěného území se řídí zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“). Podle ustanovení § 116 stavebního zákona tvoří zastavěné území mimo jiné zastavěné stavební pozemky a pozemky určené k zastavění na základě pravomocných povolení.

Vydáním pravomocného povolení stavby se pozemek parc. č. 378/1 přímo ze zákona stal zastavitelným pozemkem. Území, na které je vydáno pravomocné a účinné rozhodnutí, se stává součástí zastavěného území obce, neboť státní správa již v samostatném závazném aktu rozhodla o tom, že realizace stavby je v daném místě z hlediska veřejných zájmů i územního plánování přípustná.

3. Aplikace § 119 a § 121 stavebního zákona vyžaduje, aby pořizovatel při zmapování území zohlednil aktuální právní stav k datu vydání opatření obecné povahy. Pokud by pořizovatel pozemek parc. č. 378/1 (resp. jeho zbývající část) do zastavěného území nezahrnul, postupoval by v přímém rozporu s principem ochrany dobré víry a legitimního očekávání účastníků právních vztahů, který je zakotven v § 2 odst. 4 správního řádu.

Stavebník, který disponuje pravomocným povolením stavby, má legitimní právo svůj schválený záměr realizovat a urbanistický podklad obce (vymezení zastavěného území) musí tento pravomocně povolený stav bezvýhradně respektovat.

Vzhledem k tomu, že návrh pouze zohledňuje objektivní a pravomocný stav, pořizovatel odpovídajícím způsobem upravil grafickou i textovou část návrhu Změny č. 1 tak, že hranice zastavěného území byla posunuta a nově obepíná celou parcelu č. 378/1 v k. ú. Havlovice.

e) **Závěr:** Přípomínce podavatele se **vyhovuje**. Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení stavby č. j. R/2026/19521/7 ze dne 16. 03. 2026 (právní moc dne 17. 04. 2026) se celá pozemková parcela parc. č. 378/1 v k. ú. Havlovice zahrnuje do vymezeného zastavěného území obce Havlovice.

7) **Podatel:** MUDr. Adéla Řehůřková (Kultová), bytem Vít. Nezvala 272, Trutnov

a) **Dotčené pozemky:** parc. č. 307/3 a 309/5 v katastrálním území Havlovice

b) **Obsah připomínky (žádosti):** Podatel žádá o přehodnocení návrhu vymezení zastavěného území obce Havlovice (Změna č. 1) a požaduje ponechání/zařazení pozemků parc. č. 307/3 a 309/5 do zastavěného území. Svoji žádost odůvodňuje tím, že na uvedených pozemcích již bylo zahájeno projektování zahradního domku v době, kdy to režim pozemků umožňoval. Dále argumentuje, že pro dané pozemky již byla odsouhlasena přípojka elektrické energie od společnosti ČEZ Distribuce, a.s., a k záměru byl vydán souhlas rady obce Havlovice s realizací stavby.

c) **Návrh vypořádání:** Přípomínce (žádosti) se **nevyhovuje**. Pozemky parc. č. 307/3 a 309/5 v k. ú. Havlovice nelze zařadit do vymezeného zastavěného území obce Havlovice. Průběh hranice zastavěného území se ponechává v navržené podobě.

#### d) **ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

1. Stěžejním a ze zákona nepřekročitelným důvodem pro nevyhovění připomínce je skutečnost, že pro dotčené pozemky nebylo ke dni projednání návrhu vydáno pravomocné povolení stavby – povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), resp. územní rozhodnutí/souhlas podle předchozí právní úpravy.

Vymezení zastavěného území podle § 116 a násl. stavebního zákona je procesem, který pouze stvrzuje skutečný stave věci v souladu se zákonnými kritérii. To znamená, že pořizovatel pouze konstatuje a mapově zachycuje objektivně existující právní a faktický stav v území. Pořizovatel nemá pravomoc zakládat nové rozvojové (stavební) plochy na základě budoucích záměrů vlastníků.

Podle stavebního zákona lze nezastavěný pozemek na okraji obce zahrnout do zastavěného území výhradně tehdy, pokud je na něj vydáno pravomocné a účinné rozhodnutí o povolení stavby. Samotný fakt, že vlastník zahájil projektové práce, investoval finanční prostředky do přípravy stavby nebo disponuje předběžnými podklady, nezakládá žádný právní nárok na zařazení pozemku mezi stavební plochy. Do zastavěného území se doplňují pouze ty pozemky, u kterých již státní správa (stavební úřad) pravomocně rozhodla o tom, že na nich stavba vzniknout smí.

2. Podatel argumentuje schválenou přípojkou elektrické energie od ČEZ Distribuce, a.s., a existencí souhlasu obce s realizací stavby. Z hlediska stavebního práva a procesu vymezování zastavěného území však tyto dokumenty jsou právně bezvýznamné:

- Přípojka a technická infrastruktura: Existence inženýrských sítí na pozemku nebo v jeho blízkosti je nutným předpokladem pro budoucí výstavbu, avšak sama o sobě nemění právní charakter pozemku z nezastavěného na zastavěný. Podle judikatury správních soudů přítomnost sítí neproказuje, že pozemek ztratil charakter volné krajiny.
- Souhlas obce s realizací stavby: Souhlas orgánů obce (např. rady obce) s investičním záměrem je vyjádřením obce jako samosprávného celku (vlastníka sousedních pozemků či infrastruktury). Tento souhlas však nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu. Obec v samostatné působnosti nemůže svými usneseními nahrazovat zákonná kritéria, která pro vymezení zastavěného území ukládá stavební zákon pořizovateli.

Jelikož se v případě parcel č. 307/3 a 309/5 jedná o nezastavěné pozemky nacházející se na okraji obce, které plynule navazují na volnou krajinu a pro které nebylo vydáno pravomocné stavební povolení, je jejich zařazení do zastavěného území zákonem striktně vyloučeno.

3. Proces vymezení zastavěného území slouží pouze k zaznamenání současného faktického stavu a nikoliv k řešení budoucího rozvoje obce.

Jediným zákonným a koncepčním nástrojem, kterým lze legálně přeměnit tyto nezastavěné okrajové pozemky podatele na plochy stavební (plochy bydlení či rekreace), je územní plán (§ 79 a násl. stavebního zákona). Pořízení územního plánu je na rozdíl od vymezení zastavěného území procesem tvůrčím a urbanistickým, v rámci něhož se stanovují nové rozvojové plochy a posuzují se budoucí potřeby obce v širších souvislostech.

Jediným systémovým a právně přístupným procesem, který může podatel v této situaci zvolit, je apelovat na obec, aby iniciovala pořízení nového územního plánu (resp. podala návrh na jeho pořízení jako oprávněná osoba podle § 84 stavebního zákona). V rámci procesu pořizování územního plánu bude moci podatel uplatnit svůj požadavek na zahrnutí parcel č. 307/3 a 309/5 mezi rozvojové plochy určené pro umístění požadované stavby zahradního domku. Zde pak budou tyto pozemky standardně posouzeny a v souladu se zákonem do plánu začleněny. V nynějším řízení o vymezení zastavěného území však tento požadavek uspokojit nelze.

**e) Závěr:** Vzhledem k absenci pravomocného rozhodnutí o povolení stavby na dotčených pozemcích parc. č. 307/3 a 309/5 v k. ú. Havlovice nelze připomínce (žádosti) vyhovět. Pořizovatel je vázán striktním zněním stavebního zákona, které neumožňuje zahrnovat do zastavěného území nezastavěné pozemky bez pravomocného povolení. Jedinou legitimní cestou pro budoucí realizaci záměru podatele zůstává proces pořízení nového Územního plánu. Hranice se ponechává beze změn.

## E. POSOUZENÍ SOULADU VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna č. 1 Vymezení zastavěného území obce Havlovice je zpracována v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Soulad respektuje nejnovější standardizaci platnou od 1. 7. 2024.

Uplatnění jednotného standardu se projevilo zejména v následujících dílčích úpravách:

- Zpracováním dokumentace v geodetickém referenčním systému
- Jednotnou strukturou standardizovaných částí
- Jednotným grafickým vyjádřením standardizovaných částí (zastavěný pozemek i nezastavitelný pozemek jsou vyjádřeny daným symbolem či vizualizací)
- Jednotným výměnným formátem dat a metadat (označení složek a souborů předávaných dat jsou pojmenovány dle požadavků)

## Poučení:

Podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek.

Podle ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření obecné povahy.

Podle ustanovení §173 správního řádu opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou je opatření obecné povahy oznámeno.

**Toto opatření obecné povahy nahrazuje dříve vydaná opatření obecné povahy vymezující zastavěné území obce Havlovice.**