

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ DOLNÍ OLEŠNICE ZMĚNA Č. 1

ODŮVODNĚNÍ



název dokumentu

Změna č. 1 Vymezení zastavěného území Dolní Olešnice - odůvodnění

datum

Červen 2026

Obsah odůvodnění

Obsah odůvodnění.....	2
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	32
Poučení	33

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 Dolní Olešnice 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 168661/2025) 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 navržená 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 Dolní Olešnice 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 Dolní Olešnice:

1) Městský úřad Trutnov, Odbor výstavby, památková péče (č. j. MUTN 93240/2026) ze dne 27.5.2026 zní:

„Zhodnocení předloženého návrhu vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice 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 96686/2026) ze dne 28.5.2026 dle vyjádření orgánů státní správy zní:

- Vodní hospodářství: *„Případné budoucí stavební záměry musí být posuzovány individuálně s ohledem na zachování odtokových poměrů v území a prokázání, že nedojde ke zhoršení průchodu povodňových průtoků ani ke zvýšení povodňových rizik. K návrhu změny vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice nemáme připomínky.“*
- 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 Dolní Olešnice 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 Dolní Olešnice nemáme připomínky.“*

- 3) **Krajský úřad Královehradeckého kraje** se k návrhu Změny č.1 vymezení zastavěného území nevyjádřil.
- 4) **Ministerstvo dopravy** se k návrhu Změny č.1 vymezení zastavěného území nevyjádřilo.

Zastavěné území obce Dolní Olešnice 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 Dolní Olešnice nebyly řešeny rozpory.

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

Obec Dolní Olešnice 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 1.12.2008.

Návrh změny 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 1.12.2008 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 návrhu 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:** Josef Cerman, bytem Dolní Olešnice 146, 543 75

a) **Dotčené pozemky:** parc. č. 411/4, 411/5, 411/6 a 411/7 v katastrálním území Dolní Olešnice (druh pozemku podle KN: trvalý travní porost).

b) **Obsah připomínky:** Podatel vyjadřuje nesouhlas s navrhovaným vymezením zastavěného území obce Dolní Olešnice, na jehož základě mají být jeho pozemky parc. č. 411/4, 411/5, 411/6 a 411/7 v k. ú. Dolní Olešnice vyjmuty ze zastavěného území. Argumentuje tím, že pozemky koupil v roce 2025 za účelem výstavby rodinného domu, přičemž v té době (a historicky od roku 2008) byly tyto parcely součástí platného zastavěného území obce. Dále uvádí, že má uzavřeny smlouvy o zřízení věcných břemen na inženýrské sítě a vynaložil značné finanční prostředky na nákup parcel i přípravu záměru, přičemž navrhovanou změnu považuje za znehodnocení své investice.

c) **Návrh vypořádání:** Připomínce se **n e v y h o v u j e**. Pozemky parc. č. 411/4, 411/5, 411/6 a 411/7 v k. ú. Dolní Olešnice nebudou zahrnuty do nově vymezeného zastavěného území a návrh opatření obecné povahy se ponechává v předložené podobě.

d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Požizovatel podrobně přezkoumal věcnou i právní stránku podané připomínky na základě kritérií stanovených v § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), a konstatuje, že jí nelze vyhovět z následujících důvodů:

Vymezení zastavěného území podle § 116 a § 117 stavebního zákona je procesem, který pouze stvrzuje a do mapových podkladů přenáší existující stav území. Jeho jediným zákonným účelem je tedy zmapování současného reálného stavu v území a jeho uvedení do souladu s kritérii, které zákon striktně definuje. Pořizovatel v tomto typu řízení nedisponuje prostorem pro správní uvážení ani pravomocí k vlastní urbanistické tvorbě. Pořizovateli nepřísluší rozhodovat o budoucí přípustnosti zástavby, ani nelze v grafické části zachovávat plochy na základě historického vymezení (z roku 2008), pokud tyto plochy nenaplnují aktuální zákonná kritéria pro zastavěné území.

Vzhledem k tomu, že obec Dolní Olešnice nemá platný územní plán, postupuje pořizovatel podle § 116 odst. 2 stavebního zákona. Podle písm. d) tohoto ustanovení je pořizovatel povinen z podkladu pro vymezení zastavěného území vyjmout „zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku“. Označení dotčených parcel podatele za zemědělské pozemky není výsledkem uvážení pořizovatele, nýbrž je dáno závaznou zákonnou definicí, kterou je pořizovatel povinen respektovat:

- Podle § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), platí: „Zemědělské pozemky se člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.“
- Podle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, platí: „Zemědělský půdní fond tvoří pozemky hospodářsky využívané a určené pro zemědělskou výrobu, a to orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (trvalé travní porosty)...“

Vzhledem k tomu, že jsou pozemky parc. č. 411/4, 411/5, 411/6 a 411/7 v katastru nemovitostí vedeny s druhem pozemku trvalý travní porost, jedná se ze zákona o zemědělské pozemky. Jelikož tyto zemědělské pozemky přiléhají k hranici intravilánu a netvoří stavební proluku, byl pořizovatel podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona povinen je z návrhu zastavěného území vyjmout.

Pořizovatel prověřil, zda předmětné pozemky nelze do zastavěného území zahrnout na základě § 116 odst. 3 stavebního zákona. Zjistil však, že:

- Nejedná se o zastavěné stavební pozemky (§ 116 odst. 3 písm. a)): Pozemky vykazují charakter nezastavěných ploch, neboť se na nich nenachází žádná legálně realizovaná či rozestavěná stavba.
- Nejedná se o stavební či oplocené proluky (§ 116 odst. 3 písm. b), c)): Pozemky nejsou ze všech stran obklopeny ostatními zastavěnými stavebními pozemky tak, aby vykazovaly charakter proluky v souvislé zástavbě. Jedná se o volně otevřené území směřující do volné krajiny.
- Nejedná se o jiné taxativně vymezené pozemky podle písm. d), e), f) téhož odstavce (veřejná prostranství, komunikace apod.). Parcely tedy materiálně i formálně vykazují veškeré znaky nezastavěného území.

Vymezení zastavěného území formou opatření obecné povahy má pouze deklaratorní povahu, což znamená, že eviduje a mapuje reálný stav – stávající legální práva v území nijak nekrátí, neruší ani nemění. Tímto technickým narovnáním hranic se podatel v ničem nebrání. Jeho právo užívat své pozemky k současnému účelu, tedy jako trvalý travní porost k zemědělskému využití, zůstává plně a bez jakýchkoliv omezení zachováno. Zákonné podmínky pro zařazení těchto pozemků do zastavěného území nebyly po stránce faktické ani právní naplněny.

Skutečnost, že podatel pozemky koupil za účelem výstavby, sjednal věcná břemena na inženýrské síti a vynaložil finanční prostředky, je projevem soukromé aktivity vlastníka. Smlouvy o zřízení věcných břemen k sítím na zemědělské louce nejsou podle § 116 stavebního zákona důvodem pro zahrnutí pozemku do zastavěného území. Samotná existence sítí status zastavěného území nezakládá.

Snaha podatele změnit nynější nezastavěné louky na novou lokalitu pro výstavbu rodinných domů je koncepční, tvůrčí urbanistickou činností. Takový postup je však v tomto řízení ze zákona nepřipustný. Jak vyplývá z § 80 stavebního zákona, rozvojové plochy a změny urbanistických koncepcí se řeší výhradně v územním plánu. Pokud má vlastník (v součinnosti s obcí) zájem na budoucím rozvoji dané lokality, je k tomuto účelu nezbytné pořízení územního plánu. V něm dochází k vymezení nových zastavitelných ploch a k určení budoucího funkčního využití území. Vyhovět podateli v tomto čistě evidenčním řízení o vymezení zastavěného území by znamenalo překročit zákonem vymezenou pravomoc pořizovatele, což by způsobilo nezákonnost a zrušení celého dokumentu.

- e) **Závěr:** Pořizovatel postupoval striktně podle § 116 a § 117 stavebního zákona, kdy na základě objektivního zmapování současného stavu vyjmul zemědělské pozemky (trvalé travní porosty) přiléhající k hranici intravilánu, které netvoří stavební proluku. Připomínka se proto **zamítá** a grafická i textová část návrhu vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice se ponechává v předložené podobě (parcely zůstávají vně zastavěného území). Rozvoj lokality pro budoucí výstavbu je možný pouze prostřednictvím pořízení a schválení územního plánu.

2) Podatel: Jiří Stránský, bytem Hostivínská 688, 543 75 Hostinné.

a) Dotčené pozemky: parc. č. 557/1 a 579/2 v katastrálním území Dolní Olešnice.

b) Obsah připomínky: Podatel uplatňuje připomínku, ve které žádá o zahrnutí svých pozemků parc. č. 557/1 a 579/2 v k. ú. Dolní Olešnice do vymezeného zastavěného území (intravilánu). Požadavek odůvodňuje tím, že předmětné pozemky jsou v jeho vlastnictví, historicky patřily k nemovitosti č.p. 124 a v budoucnu na nich plánuje realizovat stavbu rodinného domu.

c) Návrh vypořádání: Připomínce podatele se **částečně vyhovuje**.

- V části týkající se pozemku parc. č. **579/2** v k. ú. Dolní Olešnice se připomínka odmítá jako **bezpředmětná**, tento pozemek je v návrhu Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice již nyní **zahrnut** do zastavěného území.
- V části týkající se pozemku parc. č. **557/1** v k. ú. Dolní Olešnice se připomínce **nevyhovuje**. Tento pozemek nebude do nově vymezeného zastavěného území obce zahrnut a hranice zastavěného území se v této části ponechává v předložené podobě.

d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Pořizovatel podrobně přezkoumal věcnou i právní stránku podané připomínky na základě kritérií stanovených v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a k jednotlivým pozemkům uvádí následující podrobné odůvodnění:

Vymezení zastavěného území podle § 116 a § 117 stavebního zákona je procesem, který pouze stvrzuje a do mapových podkladů přenáší existující reálný stav v území podle jasných zákonných kritérií. Pořizovatel v tomto typu řízení nedisponuje prostorem pro volné správní uvážení ani pravomocí k vlastní urbanistické tvorbě (plánování budoucího rozvoje). Pořizovateli nepřísluší posuzovat urbanistickou vhodnost budoucí výstavby, ani do vymezení zastavěného území zahrnovat pozemky pouze na základě subjektivních záměrů vlastníků či historického majetkoprávního sepětí s konkrétním rodinným domem.

Vzhledem k tomu, že obec Dolní Olešnice nemá platný územní plán, postupuje pořizovatel striktně podle § 116 stavebního zákona, přičemž vyhodnotil každý z dotčených pozemků samostatně:

a. K pozemku parc. č. 579/2 v k. ú. Dolní Olešnice (Bezpředmětnost požadavku)

Při podrobném revizním přezkumu a místním šetření bylo ověřeno, že pozemek parc. č. 579/2 je součástí stávajícího zastavěného území a jako takový byl v plném rozsahu zahrnut i v projednávaném návrhu vymezení. Jelikož návrh stávající zařazení tohoto pozemku nijak nemění, ani jej ze zastavěného území nevyklučuje, je připomínka podatele v této části bezpředmětná, neboť požadovaný právní stav je naplněn.

b. K pozemku parc. č. 557/1 v k. ú. Dolní Olešnice (Nevyhovění)

U pozemku parc. č. 557/1 je situace diametrálně odlišná. Podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona je pořizovatel povinen z podkladu pro vymezení zastavěného území vyjmout „zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku“. Označení parcely č. 557/1 za zemědělský pozemek je dáno závaznou zákonnou definicí, kterou je pořizovatel povinen respektovat:

- Podle § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), platí: „*Zemědělské pozemky se člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.*“
- Podle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, platí: „*Zemědělský půdní fond tvoří pozemky hospodářsky využívané a určené pro zemědělskou výrobu, a to orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (trvalé travní porosty)...*“

Pozemek parc. č. 557/1 je z hlediska platného stavu katastru nemovitostí i faktického stavu v terénu zemědělským, zcela nezastavěným pozemkem. Přestože přiléhá k hranici zastavěného území, sám **netvoří stavební proluku**. Podle § 116 odst. 3 písm. b) stavebního zákona je proluka definována jako nezastavěný pozemek tvořící ucelenou část souvisle zastavěného území, která je prostorově uzavřena stávající souvislou zástavbou. Pozemek parc. č. 557/1 však vykazuje charakter volné, otevřené plochy, která se z vnějších stran plně otevírá do volné zemědělské krajiny a extravilánu obce.

Pořizovatel prověřil, zda tento pozemek nelze zahrnout na základě jiných výjimek podle § 116 odst. 3 stavebního zákona, avšak zjistil, že:

- Nejedná se o zastavěné stavební pozemky (§ 116 odst. 3 písm. a)): Na pozemcích se v současné době nenachází žádná legálně povolená, dokončená či rozestavěná stavba.
- Nejedná se o stavební či oplocené proluky (§ 116 odst. 3 písm. b), c)): Pozemky vykazují charakter volné, otevřené plochy navazující na nezastavěnou krajinu, nikoliv proluku uvnitř ucelené uliční čáry.
- Nejedná se o jiné zákonné výjimky podle písm. d), e), f) téhož odstavce (veřejná prostranství, pozemní komunikace atd.). Záměr podatele realizovat zde výstavbu v budoucnu je pro toto řízení právně irelevantní, neboť vymezení zastavěného území mapuje stav současný, nikoliv budoucí.

Záměr podatele realizovat zde výstavbu v budoucnu je pro toto specifické řízení právně irelevantní, neboť vymezení zastavěného území mapuje stav současný, nikoliv budoucí.

Vymezení zastavěného území má povahu evidenčního aktu. To znamená, že stávající legální práva v území nijak nekrátí, neruší ani nemění. Vlastnické právo podatele užívat pozemek parc. č. 557/1 k dosavadním účelům (zemědělskému využití) zůstává plně a bez jakýchkoliv omezení zachováno. Vzhledem k tomu, že pozemek dosud nebyl zastavěn a nebylo pro něj vydáno pravomocné povolení stavby, veřejnoprávní status zastavitelnosti na této parcele fakticky nikdy nevznikl. Stát ani pořizovatel tedy podatelé neodejímají žádné existující právo.

Plánování budoucí stavby nemovitosti na nezastavěných zemědělských pozemcích představuje subjektivní podnikatelský záměr. Proměna nezastavěného území na území zastavitelné je koncepční činností. Jak jasně vyplývá z § 80 stavebního zákona, k tomuto účelu slouží výhradně územní plán.

Pokud má vlastník (v součinnosti s obcí Dolní Olešnice) zájem změnit tento zemědělský pozemkový celek na stavební parcely, jedinou legální cestou je pořízení a schválení nového územního plánu obce, v jehož rámci dojde k řádnému prověření a vymezení nových zastavitelných ploch. Zahrnutí pozemku parc. č. 557/1 do zastavěného území v rámci tohoto čistě evidenčního postupu by znamenalo nepřijatelné obcházení institutů územního plánování, což by vedlo k nezákonnosti vydaného opatření obecné povahy.

- e) **Závěr:** Pořizovatel postupoval striktně v souladu s § 116 a § 121 stavebního zákona. Na základě objektivního vyhodnocení reálného stavu v území **potvrdil stávající zařazení pozemku parc. č. 579/2**, který v plném rozsahu splňuje zákonné parametry pro **ponechání v zastavěném území**. Ve zbývajících částech připomínky, tj. **u zemědělského pozemku parc. č. 557/1, který netvoří stavební proluku, se připomínce nevyhovuje**. Návrh vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice se v této části ponechává v předložené podobě. Rozvoj dané lokality pro budoucí výstavbu podatele na pozemku parc. č. 557/1 je možný výhradně prostřednictvím budoucího pořízení územního plánu.

3) Podatel: Martin Roubal, nar. 24. 06. 1975, bytem Dolní Olešnice 26, 543 71 Dolní Olešnice.
Zástupce podatele: Mgr. Jiří Kokeš, advokát, ev. č. ČAK 11680, společník společnosti Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 153, Příbram I, 261 01 Příbram.

a) Dotčené pozemky: parc. č. 62/1, 62/2 a 965/4 zapsané na LV č. 329 pro k. ú. Dolní Olešnice.

b) Obsah připomínky: Podatel prostřednictvím svého právního zástupce nesouhlasí s tím, že v rámci připravovaného vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice mají být jeho pozemky parc. č. 62/1, 62/2 a 965/4 vedeny jako nezastavitelné. Žádá, aby byly tyto pozemky zahrnuty do zastavěného území s funkčním určením jako „plochy smíšené obytné“ ve smyslu § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb., případně jako „plochy bydlení“ podle § 15 téže vyhlášky. Podatel argumentuje, že pozemky jsou vhodné k umístění staveb, vymezení odpovídá obecným požadavkům na využívání území a opačný postup by představoval neúměrný a nezákonný zásah do jeho vlastnických práv.

c) Návrh vypořádání: Připomínce podatele se **nevyhovuje**. Pozemky parc. č. 62/1, 62/2 a 965/4 v k. ú. Dolní Olešnice nebudou zahrnuty do nově vymezeného zastavěného území jako plochy smíšené obytné ani plochy bydlení a návrh opatření obecné povahy se ponechává v předložené podobě.

d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Požizovatel podrobně přezkoumal věcnou i právní stránku podané připomínky a konstatuje, že jí s ohledem na ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), nelze vyhovět z následujících důvodů:

Argumentace právního zástupce podatele se opírá o nepřesnou interpretaci procesních a legislativních pojmů, které neodpovídají povaze tohoto řízení. Vymezení zastavěného území je procesem, jehož účelem je objektivní zachycení stávajícího stavu v území, nikoliv vytváření nových urbanistických koncepcí. Pořizovatel zde pouze objektivně ověřuje faktický stav v terénu a přenáší zjištěné skutečnosti do mapových podkladů. V tomto typu řízení pořizovatel nedisponuje prostorem pro správní uvážení a není oprávněn posuzovat urbanistickou přípustnost pozemků pro budoucí výstavbu. Budoucí záměry vlastníka jsou z hlediska naplněný zákonných znaků zastavěného území právně nepřipadné.

Právní zástupce v daném případě nesprávně dovozuje možnost vymezení funkčních ploch podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. V řízení o vymezení zastavěného území se funkční využití ploch nestanovuje, neboť toto je vyhrazeno pouze pro proces pořizení územního plánu. Požadavek právního zástupce je proto v tomto řízení právně neuskutečnitelný.

Vzhledem k tomu, že obec Dolní Olešnice nemá platný územní plán, postupuje pořizovatel podle § 116 odst. 2 stavebního zákona. Podle písm. d) tohoto ustanovení je pořizovatel povinen z podkladu pro vymezení zastavěného území vyjmout „zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku“. Označení dotčených parcel podatele za zemědělské pozemky není výsledkem uvážení pořizovatele, nýbrž je dáno jasnou definicí v právním řádu České republiky:

- Podle § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), platí: „*Zemědělské pozemky se člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.*“
- Podle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, platí: „*Zemědělský půdní fond tvoří pozemky hospodářsky využívané a určené pro zemědělskou výrobu, a to orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (trvalé travní porosty)...*“

Předmětné parcely č. 62/1, 62/2 a 965/4 jsou zemědělskými, v terénu volnými pozemky, které sice přiléhají k zastavěné části, avšak netvoří stavební proluku (nejsou obklopeny souvislou stávající zástavbou). Pořizovatel byl proto podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona povinen tyto pozemky z návrhu zastavěného území vyjmout, respektive je do něj vůbec nezahrnout.

Pořizovatel prověřil, zda předmětné pozemky lze do zastavěného území zahrnout na základě § 116 odst. 3 stavebního zákona. Zjistil však, že:

- Nejedná se o zastavěné stavební pozemky (§ 116 odst. 3 písm. a)): Pozemky vykazují charakter nezastavěných ploch, neboť se na nich nenachází žádná legálně realizovaná či rozestavěná stavba.
- Nejedná se o stavební či oplocené proluky (§ 116 odst. 3 písm. b), c)): Pozemky nejsou ze všech stran obklopeny ostatními zastavěnými stavebními pozemky tak, aby vykazovaly charakter proluky v souvislé zástavbě. Jedná se o volně otevřené území směřující do volné krajiny.
- Nejedná se o jiné taxativně vymezené pozemky podle písm. d), e), f) téhož odstavce (veřejná prostranství, komunikace apod.). Parcely tedy materiálně i formálně vykazují veškeré znaky nezastavěného území.

Tvrzení právního zástupce, že nynějším vymezením dochází k neúměrnému a nezákonnému zkrácení práv klienta, je zcela nesprávné a právně liché. Vymezení zastavěného území má pouze deklaratorní povahu – stávající legální práva v území nijak nekrátí, neruší ani nemění. Právo podatele užívat pozemky k dosavadnímu (zemědělskému) účelu zůstává nedotčeno. Veřejnoprávní status zastavitelnosti na těchto pozemcích nikdy nevznikl (nebylo pro ně vydáno stavební povolení), tudíž jim ani žádné právo na výstavbu nemůže být odebíráno.

Pokud má podatel zájem o změnu nezastavěných pozemků na plochy zastavitelné, jedinou legitimní cestu je pořízení územního plánu. Teprve v procesu tvorby územního plánu dochází k urbanistickému plánování nových rozvojových ploch a k funkčnímu vymezení požadovaných ploch bydlení či ploch smíšených obytných. Zahrnout tyto pozemky do zastavěného území v rámci tohoto čistě evidenčního postupu by znamenalo nepřípustné překročení kompetencí pořizovatele, což by způsobilo nezákonnost a zrušení celého opatření obecné povahy.

- e) **Závěr:** Pořizovatel postupoval striktně podle § 116 a § 117 stavebního zákona. Argumentace právního zástupce podatele v tomto bodě zaměřuje evidenční zachycení stávajícího stavu s procesem koncepčního plánování. Připomínka se proto **zamítá** a návrh vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice se ponechává v předložené podobě. Změna využití parcel je možná výhradně prostřednictvím územního plánu.

4) Podatel: Martin Roubal a Kateřina Roubalová, oba bytem Dolní Olešnice 26, 543 71 Dolní Olešnice (dále jen „klienti“ nebo „podatelé“).

Zástupce podatele: Mgr. Jiří Kokeš, advokát, ev. č. ČAK 11680, společník společnosti Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 153, Příbram I, 261 01 Příbram.

a) Dotčené pozemky: parc. č. 201/1, 201/3, 201/13, 201/14, 201/15, 201/16, 201/17, 963/1, 963/2, 963/3 a 963/4 zapsané na LV č. 299 pro k. ú. Dolní Olešnice.

b) Obsah připomínky: Podatelé prostřednictvím svého právního zástupce vyjadřují nesouhlas s tím, že v rámci připravovaného vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice mají být jejich pozemky vedeny jako nezastavitelné. Požadují, aby byl celý soubor dotčených parcel zařazen do zastavěného území jako „plocha smíšená obytná“ podle § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb., případně jako „plocha bydlení“ podle § 15 téže vyhlášky. Argumentují tím, že pozemky jsou vhodné k umístění staveb, vymezení vyhovuje obecným požadavkům na využívání území a jejich nezahrnutí by znamenalo neúměrný a nezákonný zásah do jejich vlastnických práv.

c) Návrh vypořádání: Připomínce podatelů se **nevyhovuje**. Pozemky parc. č. 201/1, 201/3, 201/13, 201/14, 201/15, 201/16, 201/17, 963/1, 963/2, 963/3 a 963/4 v k. ú. Dolní Olešnice nebudou zahrnuty do nově vymezeného zastavěného území jako plochy smíšené obytné ani plochy bydlení a návrh opatření obecné povahy se ponechává v předložené podobě.

d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Pořizovatel podrobně přezkoumal věcnou i právní stránku podané připomínky a konstatuje, že jí s ohledem na kogentní ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), nelze vyhovět z následujících důvodů:

Argumentace právního zástupce podatele se opírá o nepřesnou interpretaci procesních a legislativních pojmů, které neodpovídají povaze tohoto řízení. Vymezení zastavěného území je procesem, jehož účelem je objektivní zachycení stávajícího stavu v území, nikoliv vytváření nových urbanistických koncepcí. Pořizovatel zde pouze objektivně ověřuje faktický stav v terénu a přenáší zjištěné skutečnosti do mapových podkladů. V tomto typu řízení pořizovatel nedisponuje prostorem pro správní uvážení a není oprávněn posuzovat urbanistickou přípustnost pozemků pro budoucí výstavbu. Budoucí záměry vlastníka jsou z hlediska naplněný zákonných znaků zastavěného území právně nepřipadné.

Právní zástupce v daném případě nesprávně dovozuje možnost vymezení funkčních ploch podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. V řízení o vymezení zastavěného území se funkční využití ploch nestanovuje, neboť toto je vyhrazeno pouze pro proces pořízení územního plánu. Požadavek právního zástupce je proto v tomto řízení právně neuskutečnitelný.

Vzhledem k tomu, že obec Dolní Olešnice nemá platný územní plán, postupuje pořizovatel podle § 116 odst. 2 stavebního zákona. Podle písm. d) tohoto ustanovení je pořizovatel povinen z podkladu pro vymezení zastavěného území vyjmout „zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku“. Označení dotčených parcel podatele za zemědělské pozemky není výsledkem uvážení pořizovatele, nýbrž je dáno definicí v právním řádu České republiky:

- Podle § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), platí: „*Zemědělské pozemky se člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.*“
- Podle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, platí: „*Zemědělský půdní fond tvoří pozemky hospodářsky využívané a určené pro zemědělskou výrobu, a to orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (trvalé travní porosty)...*“

Předmětné parcely č. 201/1, 201/3, 201/13, 201/14, 201/15, 201/16, 201/17, 963/1, 963/2, 963/3 a 963/4 jsou zemědělskými, v terénu dosud volnými a nezastavěnými pozemky, které sice přiléhají k zastavěné části, avšak samy netvoří stavební proluku (nejedná se o prázdná místa kompletně obklopená souvislou zástavbou). Pořizovatel byl proto podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona povinen tyto pozemky z návrhu zastavěného území vyjmout a ponechat je vně jeho hranic.

Pořizovatel prověřil, zda předmětné pozemky lze do zastavěného území zahrnout na základě § 116 odst. 3 stavebního zákona. Zjistil však, že:

- Nejedná se o zastavěné stavební pozemky (§ 116 odst. 3 písm. a)): Pozemky vykazují charakter nezastavěných ploch, neboť se na nich nenachází žádná legálně realizovaná či rozestavěná stavba.
- Nejedná se o stavební či oplocené proluky (§ 116 odst. 3 písm. b), c)): Pozemky vykazují charakter otevřeného celku navazujícího na volnou krajinu, nikoliv proluku uvnitř ucelené zástavby.
- Nejedná se o jiné zákonné výjimky podle písm. d), e), f) téhož odstavce (veřejná prostranství, pozemní komunikace atd.). Parcely tedy materiálně i formálně splňují veškeré zákonné znaky nezastavěného území. Budoucí stavební záměr vlastníků je pro toto technické řízení právně bezvýznamný, neboť vymezení mapuje výhradně stav současný, nikoliv budoucí.

Tvrzení právního zástupce, že nynějším vymezením dochází k neúměrnému a nezákonnému zkrácení práv klientů, je věcně i právně liché. Vymezení zastavěného území má pouze deklaratorní povahu – stávající legální práva v území nijak nekrátí, neruší ani nemění. Právo podatelů užívat své pozemky k dosavadnímu zemědělskému účelu zůstává plně zachováno. Veřejnoprávní status zastavitelnosti na těchto pozemcích nikdy fakticky ani právně nevznikl (nebylo pro ně vydáno povolení stavby), tudíž jim žádné existující právo na výstavbu odebíráno není.

Pokud mají podatelé zájem o změnu nezastavěných pozemků na plochy zastavitelné, jedinou legitimní cestu je pořízení územního plánu. Teprve v procesu tvorby územního plánu dochází k urbanistickému plánování nových rozvojových ploch a k funkčnímu vymezení požadovaných ploch bydlení či ploch smíšených obytných. Zahrnout tyto pozemky do zastavěného území v rámci tohoto čistě evidenčního postupu by znamenalo nepřipustné překročení kompetencí pořizovatele, což by způsobilo nezákonnost a zrušení celého opatření obecné povahy.

e) **Závěr:** Pořizovatel postupoval striktně podle § 116 a § 117 stavebního zákona. Argumentace právního zástupce podatele v tomto bodě zaměřuje evidenční zachycení stávajícího stavu s procesem koncepčního plánování. Připomínka se proto **zamítá** a návrh vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice se ponechává v předložené podobě. Změna využití parcel je možná výhradně prostřednictvím územního plánu.

5) **Podatel:** KOMPLETNÍ STAVBY ROUBAL s.r.o., IČ: 287 87 951, se sídlem Dolní Olešnice 32, 543 71 Dolní Olešnice (dále jen „podatel“).

Zástupce podatele: Mgr. Jiří Kokeš, advokát, ev. č. ČAK 11680, společník společnosti Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 153, Příbram I, 261 01 Příbram.

a) **Dotčený pozemek:** parc. č. 1715/36 zapsaný na LV č. 76 pro k. ú. Dolní Olešnice

b) **Obsah připomínky:** Podatel prostřednictvím svého právního zástupce vyjadřuje nesouhlas s tím, že v rámci připravovaného vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice má být jeho pozemek veden jako nezastavitelný. Požaduje, aby byl předmětný pozemek zařazen do zastavěného území jako „plocha smíšená obytná“ podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., případně jako „plocha bydlení“ podle téže vyhlášky. Argumentuje tím, že pozemek je vhodný k umístění staveb, vymezení vyhovuje obecným požadavkům na využívání území a jeho nezahrnutí by znamenalo neúměrný a nezákonný zásah do jeho vlastnických práv.

c) **Návrh vypořádání:** Připomínce podatele se **vyhovuje** v části požadavku na zahrnutí pozemku do zastavěného území. Pozemek parc. č. 1715/36 v k. ú. Dolní Olešnice bude zahrnut do nově vymezeného zastavěného území obce.

Ve zbytku požadavku, tj. stran stanovení specifického funkčního využití (plocha smíšená obytná nebo plocha bydlení), se připomínka **odmítá**, neboť stanovení funkčních ploch vyhlášky č. 157/2024 Sb. není předmětem tohoto typu řízení.

d) **ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

Pořizovatel podrobně přezkoumal věcnou i právní stránku podané připomínky na základě kritérií stanovených v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a konstatuje následující:

Vymezení zastavěného území podle § 116 a § 117 stavebního zákona je procesem, jehož účelem je objektivní zachycení stávajícího stavu v území a jeho uvedení do souladu s kritérii, která zákon striktně definuje.

Při podrobném přezkumu a analýze prostorového uspořádání bylo zjištěno, že pozemek parc. č. 1715/36 je v katastru nemovitostí veden s druhem pozemku vodní plocha a způsobem využití vodní tok (koryto vodního toku). Z hlediska polohy v území tento pozemek bezprostředně přiléhá k současně zastavěnému území obce a dotváří ucelenou prostorovou a urbanistickou strukturu intravilánu.

Podle § 116 odst. 3 písm. e) stavebního zákona lze do zastavěného území zahrnout pozemky veřejných prostranství, pozemních komunikací a ostatní veřejnou i soukromou zeleň, vodní plochy a vodní toky, pokud přiléhají k zastavěným stavebním pozemkům nebo k prostorově uzavřeným prolukám a dotvářejí ucelenou část zastavěného území. Vzhledem k tomu, že předmětné koryto vodního toku tvoří přirozenou a bezprostřední morfologickou hranici

přímo navazující na stávající zastavěné pozemky a objekty v obci, dospěl pořizovatel k závěru, že jsou splněny zákonné podmínky citovaného ustanovení. Pořizovatel proto připomínce v tomto směru vyhověl a v návrhu Změny č. 1 hranici zastavěného území upravil tak, že do ní pozemek parc. č. 1715/36 v celém rozsahu **zahrnul**.

K požadavku právního zástupce na zařazení pozemku do specifické urbanistické kategorie, resp. určení funkční plochy jako „plocha smíšená obytná“ nebo „plocha bydlení“ podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., však pořizovatel uvádí, že jej v tomto řízení **nelze akceptovat**.

Vymezení zastavěného území výhradně evidenční charakter – jeho účelem je objektivní zachycení reálných hranic současné zástavby a souvisejících ploch podle § 116 stavebního zákona, avšak nestanovuje ani nemění budoucí funkční využití území. Podle § 80 a následujících stavebního zákona je detailní vymezení funkčních ploch s konkrétním způsobem využití (včetně ploch bydlení či smíšených obytných dle prováděcích vyhlášek) vyhrazeno **výhradně pro proces pořízení a vydání územního plánu**. Jelikož obec Dolní Olešnice aktuálně platným územním plánem nedisponuje, technické vymezení zastavěného území nemůže proces územního plánování nahrazovat ani obcházet. Zahrnutí pozemku do zastavěného území sice usnadňuje jeho pozici v území, avšak detailní určení ploch pro budoucí rozsáhlou výstavbu bude muset být koncepčně vyřešeno až v rámci budoucího územního plánu obce.

- e) **Závěr:** Pořizovatel po přezkoumání reálného stavu v území **připomínce podatele vyhověl**. Pozemek parc. č. 1715/36 (vodní tok), k. ú. Dolní Olešnice, je jako plocha přiléhající k současné zástavbě v souladu s § 116 odst. 3 písm. e) stavebního zákona **zahrnut do nově vymezeného zastavěného území obce**. Požadavku na stanovení konkrétního funkčního využití pro bydlení či smíšenou zástavbu se s ohledem na deklaratorní povahu tohoto řízení nevyhovuje, neboť toto stanovení přísluší výhradně budoucímu územnímu plánu.

6) Podatel: Josef Roubal, bytem Dolní Olešnice 26, 543 71 Dolní Olešnice (dále jen „klient“ nebo „podatel“).

Zástupce podatele: Mgr. Jiří Kokeš, advokát, ev. č. ČAK 11680, společník společnosti Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 153, Příbram I, 261 01 Příbram.

a) Dotčené pozemky: parc. č. 239/1 a 239/3 zapsaný na LV č. 149 a parc. č. 233/2 zapsaný na LV č. 320 vše k. ú. Dolní Olešnice.

b) Obsah připomínky: Podatel prostřednictvím svého právního zástupce vyjadřuje nesouhlas s tím, že v rámci připravovaného vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice mají být jeho pozemky vedeny jako nezastavitelné. Požaduje, aby byly tyto pozemky zařazeny do zastavěného území jako „plocha smíšená obytná“ podle § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb., případně jako „plocha bydlení“ podle § 15 téže vyhlášky. Argumentuje tím, že pozemky jsou vhodné k umístění staveb, vymezení vyhovuje obecným požadavkům na využívání území a jejich nezahrnutí by znamenalo neúměrný a nezákonný zásah do jeho vlastnických práv.

c) Návrh vypořádání: Připomínce podatele se **nevychovuje**. Dotčené pozemky v k. ú. Dolní Olešnice nebudou zahrnuty do nově vymezeného zastavěného území jako plochy smíšené obytné ani plochy bydlení a návrh opatření obecné povahy se ponechává v předložené podobě.

d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Pořizovatel podrobně přezkoumal věcnou i právní stránku podané připomínky a konstatuje, že jí s ohledem na kogentní ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), nelze vyhovět z následujících důvodů:

Argumentace právního zástupce podatele se opírá o nepřesnou interpretaci procesních a legislativních pojmů, které neodpovídají povaze tohoto řízení. Vymezení zastavěného území je procesem, jehož účelem je objektivní zachycení stávajícího stavu v území, nikoliv vytváření nových urbanistických koncepcí. Pořizovatel zde pouze objektivně ověřuje faktický stav v terénu a přenáší zjištěné skutečnosti do mapových podkladů. V tomto typu řízení pořizovatel nedisponuje prostorem pro správní uvážení a není oprávněn posuzovat urbanistickou přípustnost pozemků pro budoucí výstavbu. Budoucí záměry vlastníka jsou z hlediska naplnění zákonných znaků zastavěného území právně nepřijatelné.

Právní zástupce v daném případě nesprávně dovozuje možnost vymezení funkčních ploch podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. V řízení o vymezení zastavěného území se funkční využití ploch nestanovuje, neboť toto je vyhrazeno pouze pro proces pořízení územního plánu. Požadavek právního zástupce je proto v tomto řízení právně neuskutečnitelný.

Vzhledem k tomu, že obec Dolní Olešnice nemá platný územní plán, postupuje pořizovatel podle § 116 odst. 2 stavebního zákona. Podle písm. d) tohoto ustanovení je pořizovatel povinen z podkladu pro vymezení zastavěného území vyjmout „zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku“. Označení dotčených parcel podatele za zemědělské pozemky není výsledkem uvážení pořizovatele, nýbrž je dáno definicí v právním řádu České republiky:

- Podle § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), platí: „*Zemědělské pozemky se člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.*“
- Podle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, platí: „*Zemědělský půdní fond tvoří pozemky hospodářsky využívané a určené pro zemědělskou výrobu, a to orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (trvalé travní porosty)...*“

Předmětné parcely č. 239/1, 239/3 a 233/2 jsou zemědělskými, v terénu volnými pozemky, které sice přiléhají k zastavěné části, avšak netvoří stavební proluku (nejsou obklopeny souvislou stávající zástavbou). Pořizovatel byl proto podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona povinen tyto pozemky z návrhu zastavěného území vyjmout, respektive je do něj vůbec nezahrnout.

Pořizovatel prověřil, zda předmětné pozemky lze do zastavěného území zahrnout na základě § 116 odst. 3 stavebního zákona. Zjistil však, že:

- Nejedná se o zastavěné stavební pozemky (§ 116 odst. 3 písm. a)): Pozemky vykazují charakter nezastavěných ploch, neboť se na nich nenachází žádná legálně realizovaná či rozestavěná stavba.
- Nejedná se o stavební či oplocené proluky (§ 116 odst. 3 písm. b), c)): Pozemky vykazují charakter otevřeného celku navazujícího na volnou krajinu, nikoliv proluku uvnitř ucelené zástavby.
- Nejedná se o jiné zákonné výjimky podle písm. d), e), f) téhož odstavce (veřejná prostranství, pozemní komunikace atd.). Parcely tedy materiálně i formálně splňují veškeré zákonné znaky nezastavěného území. Budoucí stavební záměr vlastníků je pro toto technické řízení právně bezvýznamný, neboť vymezení mapuje výhradně stav současný, nikoliv budoucí.

Tvrzení právního zástupce, že nynějším vymezením dochází k neúměrnému a nezákonnému zkrácení práv klientů, je věcně i právně liché. Vymezení zastavěného území má pouze deklaratorní povahu – stávající legální práva v území nijak nekrátí, neruší ani nemění. Právo podatelů užívat své pozemky k dosavadnímu zemědělskému účelu zůstává plně zachováno. Veřejnoprávní status zastavitelnosti na těchto pozemcích nikdy fakticky ani právně nevznikl (nebylo pro ně vydáno povolení stavby), tudíž jim žádné existující právo na výstavbu odebíráno není.

Pokud má podatel zájem o změnu nezastavěných pozemků na plochy zastavitelné, jedinou legitimní cestu je pořízení územního plánu. Teprve v procesu tvorby územního plánu dochází k urbanistickému plánování nových rozvojových ploch a k funkčnímu vymezení požadovaných ploch bydlení či ploch smíšených obytných. Zahrnout tyto pozemky do zastavěného území v rámci tohoto čistě evidenčního postupu by znamenalo nepřipustné překročení kompetencí pořizovatele, což by způsobilo nezákonnost a zrušení celého opatření obecné povahy.

- e) **Závěr:** Pořizovatel postupoval striktně v souladu s § 116 a § 117 stavebního zákona. Argumentace právního zástupce podatele v tomto bodě zaměřuje evidenční zachycení stávajícího stavu s procesem koncepčního plánování. Připomínka se proto **zamítá** a návrh vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice se ponechává v předložené podobě. Změna využití parcel je možná výhradně prostřednictvím územního plánu.

7) Podatel: Obec Dolní Olešnice, IČO: 00580171, se sídlem Dolní Olešnice 39, 543 71 Hostinné, zastoupená Radoslavou Cermanovou, starostkou obce.

a) Dotčené lokality: Celé území obce Dolní Olešnice, zejména pak pozemky p. č. 280/1, 1710/2 a 1247/3 v k. ú. Dolní Olešnice (lokalita u mateřské školy) a pozemky, které byly součástí zastavěného území schváleného v roce 2008.

b) Obsah připomínky: Obec Dolní Olešnice vyjádřila nesouhlas s navrhovaným vymezením (zúžením) zastavěného území obce. Samospráva požaduje zachování původní hranice z roku 2008, případně její rozšíření, přičemž konkrétně poukazuje na lokalitu u mateřské školy (pozemky p. č. 280/1, 1710/2 a 1247/3 v k. ú. Dolní Olešnice). Obec zde plánuje výstavbu infrastruktury pro 7 rodinných domů a argumentuje tím, že k tomuto záměru již disponuje platným koordinovaným závazným stanoviskem Odboru rozvoje města Městského úřadu Trutnov, kterým byl projekt odsouhlasen.

c) Návrh vypořádání: Připomínce Obce Dolní Olešnice se **n e v y h o v u j e**. Pozemky p. č. 280/1, 1710/2 a 1247/3 v k. ú. Dolní Olešnice nebudou zahrnuty do nově vymezeného zastavěného území a návrh opatření obecné povahy se ponechává v předložené podobě.

d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Požizovatel podrobně přezkoumal věcnou i právní stránku podané připomínky a konstatuje, že jí s ohledem na kogentní ustanovení stavebního zákona nelze vyhovět, a to z následujících důvodů:

Předmětem nynějšího řízení je Změna č. 1 vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice. Dotčené pozemky p. č. 280/1, 1710/2 a 1247/3 v k. ú. Dolní Olešnice již v současné době (před zahájením této změny) nebyly součástí zastavěného území obce. Jedná se o volné, nezastavěné plochy nacházející se vně platné hranice. Podle § 121 odst. 4 stavebního zákona platí striktní procesní pravidlo, že *k novým stanoviskům, vyjádřením a připomínkám uplatněným k neměněným částem zastavěného území se nepřihlíží*. Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky leží mimo měněné části a současný návrh s jejich zahrnutím vůbec nepočítal, směřuje připomínka obce proti neměněnému stavu (snaha o dodatečnou extenzi nad rámec revidovaného území). Pořizovatel je proto ze zákona povinen k této části připomínky nepřihlížet.

Skutečnost, že obec disponuje koordinovaným závazným stanoviskem orgánů státní správy pro budoucí záměr výstavby rodinných domů a infrastruktury, je pro toto řízení právně irelevantní. Samotné koordinované závazné stanovisko je pouze podkladovým aktem pro budoucí povolení stavby, avšak fakticky ani právně nemění stávající charakter pozemků v terénu. Řízení o vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona má výhradně mapovací charakter stávajícího reálného stavu. Dokud nedojde k faktické realizaci staveb hlavního významu nebo k vydání pravomocného stavebního povolení, které by parcely prokazatelně transformovalo na stavební pozemky ve smyslu § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona, musí být tyto pozemky nadále vedeny jako nezastavěné území.

Argument obce, že vynaložené úsilí a příprava infrastruktury (sítě, napojení) vyžadují zahrnutí do zastavěného území, je z hlediska stavebního práva lichý. Stavební zákon v rámci ochrany nezastavěného území výslovně pamatuje na to, že veřejnou infrastrukturu (včetně technické a dopravní) lze v souladu s jejím účelem umísťovat a realizovat i v nezastavěném

území. Skutečnost, že pozemky zůstanou mimo hranici zastavěného území, tedy nijak nebrání obci v tom, aby na základě platných povolení infrastrukturu pro budoucích 7 rodinných domů legálně vybudovala. Ponechání pozemků v nezastavěném území neznamená zmaření plánovaného projektu infrastruktury.

Pokud by pořizovatel na základě pouhého plánu obce a existence koordinovaného závazného stanoviska zahrnul tyto dosud nezastavěné zemědělské pozemky do zastavěného území, dopustil by se nepřípustného překročení zákonných kompetencí pořizovatele. Obec Dolní Olešnice nemá platný územní plán. Plošné rozšiřování zastavitelných ploch pro bydlení a změna nezastavěného území na zastavitelné je koncepčním krokem, který lze provést výhradně prostřednictvím pořízení a vydání územního plánu. Samostatné vymezení zastavěného území nesmí sloužit jako nástroj k obcházení standardního procesu územního plánování.

- e) **Závěr:** Vzhledem k tomu, že pozemky p. č. 280/1, 1710/2 a 1247/3 v k. ú. Dolní Olešnice leží v nezastavěném území mimo aktuálně měněné části, pořizovatel podle § 121 odst. 4 stavebního zákona k této připomínce nepřihlíží. Existence koordinovaného závazného stanoviska na této situaci nic nemění a plánovaná veřejná infrastruktura může být realizována i mimo zastavěné území. Plošný rozvoj a definování nových stavebních parcel je obec odkázána realizovat v rámci řádného procesu tvorby územního plánu. Připomínka se proto **zamítá**.

8) Podatel: Obec Dolní Olešnice, Dolní Olešnice 39, 543 71 Hostinné, IČO: 00580171

a) **Dotčené území:** Zastavěné území obce Dolní Olešnice

b) **Podání:** Připomínky ze dne 27. května 2026 (č. j. 151/OÚ/2026) k návrhu vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice (Změna č. 1)

c) **Obsah připomínky:** Obec Dolní Olešnice uplatnila v zákonné lhůtě připomínky proti návrhu Změny č. 1 vymezení zastavěného území. Podatel vznáší procesní i věcné námitky:

- Namítá, že vyhodnocení stávajícího vymezení z roku 2008 a pořízení nového návrhu proběhlo pouze formálně, tzv. „od stolu“, bez dostatečného zapojení samosprávy obce.
- Tvrdí, že nová právní úprava podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), přináší oproti předchozí úpravě (zákon č. 183/2006 Sb.) pouze nepatrné formulační změny a nezavádí věcný posun, pro který by se hranice měly lišit v neprospěch obce.
- Požaduje, aby byl návrh upraven tak, aby byla zachována minimálně stávající hranice zastavěného území z roku 2008, případně aby došlo k jejímu rozšíření o části specifických pozemkových parcel (např. parc. č. 1247/3 a 5280/1 v k. ú. Dolní Olešnice). Zmenšení území vnímá jako zásah do své nezávislosti a samosprávy.

d) **Návrh vypořádání:** Připomínce obce Dolní Olešnice se **n e v y h o v u j e**. Návrh vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice se v této části ponechává beze změn.

e) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

1. **K námitce formálního postupu a pořízení dokumentu „od stolu“:** Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) zásadně odmítá tvrzení podatele o ryze formálním postupu. Celý proces vymezení zastavěného území probíhá podle ustanovení § 116 až § 121 stavebního zákona. Obec Dolní Olešnice byla do procesu řádně zapojena v souladu s legislativními požadavky, což potvrzuje i její účast na místním šetření, které v území prokazatelně a za účasti zástupců obce proběhlo dne 14. 05. 2026. Právě od tohoto data běžela zákonná patnáctidenní lhůta pro uplatnění připomínek, kterou obec plně využila. Procesní pochybení tedy nenastalo a legitimní zájmy obce byly v řízení ochráněny.
2. **K věcné argumentaci ohledně „pouze formulačních změn“ v nové právní úpravě:** Názor podatele, že nová právní úprava (zákon č. 283/2021 Sb.) nepředstavuje věcný posun a přináší pouze drobné úpravy textu, je nesprávný. Nový stavební zákon v § 116 jednoznačně zpřísnil a přesněji definoval kritéria a taxativní výčet ploch, které lze do zastavěného území zahrnout (např. explicitní vymezení pojmu stavební proluka, zastavěné stavební pozemky apod.). Pořizovatel je povinen při revizi hranic (Změně č. 1) postupovat podle aktuálně platného stavu a kritérií nového stavebního zákona. Nemůže pasivně převzít historický stav z roku 2008, pokud vybrané pozemky mezidobí nezískaly reálný status zastavěnosti nebo pro ně nebylo vydáno platné povolení záměru.
3. **K požadavku na plošné zachování hranic z roku 2008 a jejich rozšiřování:** Řízení o vymezení zastavěného území samostatným postupem má povahu řízení evidenčního. Jeho jediným zákonným smyslem a účelem je objektivní registrace a zmapování faktického stavu v území k rozhodnému datu. V tomto typu řízení pořizovatel nedisponuje žádným prostorem pro urbanistické uvážení či tvorbu rozvojových koncepcí obce. Pokud pozemky, které byly v roce 2008 do zastavěného území zahrnuty, vykazují k dnešnímu dni jednoznačně charakter volné krajiny (louky, trvalé travní porosty) a nebylo pro ně vydáno povolení stavby, musí být z hranice intravilánu vyřaty. Svévolné ponechání nezastavěných ploch v mapových podkladech pouze na základě přání obce by způsobilo nezákonnost celého opatření obecné povahy.
4. **K námitce zásahu do samosprávy a nezávislosti obce:** Změna kompetencí, kdy o vymezení zastavěného území samostatným postupem nově rozhoduje úřad územního plánování jako orgán státní správy, a nikoliv samospráva obce (jak tomu bylo v roce 2008), je přímým důsledkem koncepce nového stavebního zákona schváleného zákonodárcem. Tento přenos pravomocí nelze považovat za nezákonný zásah do práv obce, nýbrž za naplnění platného práva. Pokud má Obec Dolní Olešnice rozvojové ambice, chce rozšiřovat plochy pro budoucí výstavbu (např. o požadované části parcel č. 1247/3 a 5280/1) a transformovat nezastavěné území na zastavitelné, je k tomuto účelu určena územně plánovací dokumentace – konkrétně územní plán (§ 79 a násl. stavebního zákona). Evidenční a zjišťovací řízení o vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona k tomuto účelu sloužit nemůže a nesmí.

- f) **Závěr:** Pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice byl zpracován v souladu s kritérii a zněním zákona č. 283/2021 Sb. Požadavky obce na zachování historických hranic z roku 2008 nebo jejich rozšiřování bez naplnění materiálních podmínek stanovených zákonem jsou v tomto řízení neakceptovatelné. **Přípomínka se proto zamítá** a grafická i textová část návrhu nového vymezení zastavěného území zůstává v této lokalitě beze změn.
- 9) **Podatelka:** Ing. Eliška Ryndová, Dolní Olešnice 88, 543 75 Dolní Olešnice (vlastnice nemovitosti čp. 88 a dotčených pozemků, jedná rovněž na základě plné moci za pana Jiřího Ryndu).
- a) **Dotčené pozemky:** 1. parc. č. 121/6, k. ú. Vestřev (orná půda). 2. parc. č. 131/1 a 129, k. ú. Vestřev (trvalý travní porost). 3. parc. č. 291/3, k. ú. Vestřev (trvalý travní porost, vlastník Jiří Rynda).
- b) **Obsah připomínky:** Podatelka nesouhlasí s navrhovaným zúžením hranice zastavěného území. Požaduje ponechání pozemků parc. č. 121/6, 131/1 a 129 v k. ú. Vestřev uvnitř zastavěného území (odkazuje na původní vymezení z roku 2008 a přítomnost veřejného vodovodu) a dále požaduje nově do zastavěného území začlenit pozemek parc. č. 291/3 v k. ú. Vestřev pro potřeby rozvoje ekofarmy (chov zvířat, pojezd techniky).
- c) **Návrh vypořádání:** Přípomínkám podatelky se **nevychovuje**. Pozemky parc. č. 121/6, 131/1, 129 a 291/3 v k. ú. Vestřev budou v souladu s návrhem Změny č. 1 vyjmuty ze zastavěného území obce Dolní Olešnice a návrh opatření obecné povahy se ponechává v předložené podobě.
- d) **ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**
- Pořizovatel podrobně přezkoumal věcné i právní důvody pro vyjmutí, resp. nezahrnutí těchto parcel a konstatuje následující:
- Skutečnost, že pozemky parc. č. 121/6, 131/1 a 129 byly od 1. 12. 2008 zahrnuty v původním zastavěném území, nezakládá právo na jejich trvalé ponechání. Nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) v § 116 ukládá pořizovateli povinnost provádět pravidelné revize a zmapovat stávající reálný stav v území. Podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona je pořizovatel povinen ze zastavěného území vyjmout „zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku“. Předmětné parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalé travní porosty a v terénu jsou dosud zcela volné a nezastavěné. Jelikož na nich za uplynulých 18 let nevznikla žádná legální stavba hlavního významu a není pro ně vydáno platné stavební povolení, splňují definici nezastavěného území a pořizovatel byl ze zákona povinen přistoupit k jejich vyjmutí.
- Argument podatelky, že na pozemcích byl v minulosti umístěn veřejný vodovodní řad a parcely jsou připravené pro napojení, je z hlediska vymezení zastavěného území irelevantní. Stavební zákon výslovně stanovuje, že stavby a sítě veřejné infrastruktury (technické i dopravní) lze v souladu s jejich účelem umísťovat, provozovat a realizovat i v nezastavěném území. Vyjmutí pozemků ze zastavěného území tedy nijak nebrání fungování, údržbě ani napojení stávajícího vodovodního řadu.
- Pokud jde o pozemek parc. č. 291/3, který podatelka požaduje nově zahrnout pro potřeby ekofarmy (pastva zvířat, manipulace s technikou), pořizovatel uvádí, že chov hospodářských

zvířat, pastva a údržba krajiny jsou primárními, zákonem předpokládanými způsoby využití nezastavěného území. Ponechání tohoto pozemku vně hranic zastavěného území nijak neomezuje ani neohrožuje jeho stávající zemědělské využívání pro potřeby ekofarmy. Pro účely pastvy není zahrnutí do zastavěného území právně nutné ani přípustné, neboť pozemek nemá charakter stavební parcely či proluky podle § 116 odst. 3 stavebního zákona.

Samostatné vymezení zastavěného území má povahu výhradně deklaratorní (zmapování stávajícího stavu). Úvahy podatelky o „logickém možném rozvoji zástavby obce“ jsou definičním znakem územního plánování. Obec Dolní Olešnice nemá platný územní plán. Plošné rozšiřování zastavitelných ploch a změna nezastavěného území na zastavitelné je koncepčním krokem, který lze provést výhradně prostřednictvím pořízení a vydání územního plánu. Samostatné vymezení zastavěného území nesmí sloužit jako nástroj k obcházení standardního procesu územního plánování.

- e) **Závěr:** Předmětné pozemky byly z hranice zastavěného území vyjmuty (resp. do ní nebyly zahrnuty) důvodně, neboť vykazují charakter volných zemědělských ploch a netvoří stavební proluku. Přítomnost vodovodního řádu ani provoz ekofarmy nejsou touto změnou nijak dotčeny, protože obojí je v nezastavěném území plně legální. Případný budoucí stavební rozvoj a koncepční rozšiřování obce musí být řešeno prostřednictvím řádného procesu tvorby územního plánu. Připomínky se proto **zamítají**.

10) Podatel: Tereza Prášingrová, nar. 25. 03. 1984, bytem Šlikova 404/18, 169 00 Praha 6 - Břevnov, Mgr. Radka Macková, nar. 06. 07. 1969, bytem Ostrovní 124/21, 110 00 Praha 1 - Nové Město, Mgr. Monika Kořínková, nar. 29. 04. 1969, bytem Biskupský dvůr 1154/1, 110 00 Praha 1 - Nové Město.

Zástupce podatele: JUDr. Martin Ondra, advokát, ev. č. ČAK: 20136, se sídlem Holečkova 419/21, 150 00 Praha 5 - Smíchov

- a) **Obsah připomínky:** Podatelky nesouhlasí s navrhovaným zúžením hranice zastavěného území. Požadují ponechání pozemků parc. č. 682/1, 682/11 a 682/12 vše v k.ú. Dolní Olešnice uvnitř zastavěného území (odkazují na původní vymezení z roku 2008 a přítomnost zastavovací studie).

- b) **Návrh vypořádání:** Připomínce podatelek se **nevyhovuje** v celém rozsahu.

c) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Pořizovatel podrobně přezkoumal věcnou i právní stránku podané připomínky a konstatuje, že jí s ohledem na ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), nelze vyhovět z následujících důvodů (připomínky podatelek jsou psány *kurzívou*):

Podatelky konstatují, že v současně vymezeném zastavěném území z roku 2008 jsou jejich pozemky parc. č. 682/1, 682/11 a 682/12 vše v k.ú. Dolní Olešnice zahrnuty v zastavěném území obce, v návrhu Změny č. 1 již vymezeny nejsou a jsou vyjmuty.

Stanovisko pořizovatele: Skutečnost, že pozemky parc. č. 682/1, 682/11 a 682/12 byly od 1. 12. 2008 zahrnuty v původním zastavěném území, nezakládá právo na jejich trvalé ponechání. Nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) v § 116 ukládá pořizovateli povinnost provádět pravidelné revize a zmapovat stávající reálný stav v území. Podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona je pořizovatel povinen z vymezení vyjmout „zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku“. Předmětné parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalé travní porosty a v terénu jsou dosud zcela volné a nezastavěné. Jelikož na nich za uplynulých 18 let nevznikla žádná legální stavba hlavního významu a není na ně vydáno platné stavební povolení, splňují definici nezastavěného území a pořizovatel byl ze zákona povinen přistoupit k jejich vyjmutí.

Dle podatelek je daná změna vymezení zastavěného území v rozporu s právními předpisy a současně neproporcionální a hrubým způsobem zasahuje do jejich vlastnického práva, čímž je současně porušena zásada minimalizace zásahu.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení se zamítá. Vymezení zastavěného území ze své podstaty definuje hranici mezi zastavěnými a nezastavěnými pozemky. Skutečnost, že určité pozemky zůstávají vně této hranice, je přímým důsledkem aplikace zákonných kritérií, nikoli projevem libovůle pořizovatele. Tento zásah je plně legitimní a proporcionální, neboť sleduje zákonem chráněný veřejný zájem na ochraně nezastavěného území a zemědělského půdního fondu.

Současně je dle podatelek v rámci daného návrhu s obdobnými pozemky zacházeno rozdílně, což vykazuje znaky diskriminace a nerovnosti.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení se zamítá. K diskriminaci by došlo tehdy, pokud by pořizovatel vyjmul pozemky podatelek a přitom v zastavěném území ponechal jiné pozemky vykazující identické urbanistické, stavební a geografické vlastnosti. Jak je podrobně prokázáno níže, namítané „srovnatelné“ pozemky se nacházejí v diametrálně odlišné urbanistické situaci než pozemky podatelek.

Podatelky uvádí, že vymezení zastavěného území v obci, která nemá územní plán, se svojí podstatou územnímu plánu blíží.

Stanovisko pořizovatele: Argumentace se zamítá. Vymezení zastavěného území je institutem deklaratorní povahy – pouze mapuje a registruje reálný stav v území podle jasných zákonných kritérií (§ 116 stavebního zákona). Územní plán je oproti tomu dokumentem koncepčním a zakládajícím, který určuje budoucí rozvoj a nově stanovuje funkční využití ploch, čímž vytváří předpoklady pro budoucí výstavbu. Skutečnost, že obec aktuálně nemá územní plán, nemůže změnit povahu tohoto evidenčního postupu ani vytvořit prostor pro rozšiřování zastavitelnosti pozemků nad rámec zákonných kritérií.

Byť vymezení zastavěného území není zařazeno mezi územně plánovací dokumentaci, je přinejmenším nástrojem územního plánování a na jeho základě je určováno, zda je pozemek zastavitelný či nikoliv.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení se bere na vědomí s upřesněním. Pořizovatel souhlasí, že vymezení zastavěného území má zásadní vliv na určení zastavitelnosti pozemku (především v obcích bez územního plánu). Právě proto, že má tento akt závažné důsledky, musí pořizovatel striktně dbát na to, aby v zastavěném území byly vedeny pouze pozemky, které splňují zákonná kritéria, a aby nedocházelo k neoprávněnému blokování zemědělské půdy jako stavebních parcel v rozporu se skutečným stavem.

Z tohoto důvodu mají podatelky za to, že i na vymezení zastavěného území se analogicky vztahuje judikatura týkající se územních plánů, zejména stran regulace zásahu do vlastnických práv.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení se akceptuje pouze částečně. Obecné ústavní principy ochrany vlastnického práva (legitimita, proporcionalita, zákaz libovůle) se samozřejmě vztahují na jakoukoliv činnost veřejné správy. Nicméně míra volného uvážení pořizovatele je u vymezení zastavěného území podstatně nižší než u územního plánu. Zatímco u územního plánu obec disponuje širokou samosprávnou autonomií, u zastavěného území je pořizovatel striktně vázán zákonnými mantinely: pokud pozemek nespĺňuje definici zastavěného bloku či proluky, pořizovatel jej ze zákona nemůže do zastavěného území zahrnout.

Odkaz na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31.07.2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 (Zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Stanovisko pořizovatele: Právo vlastníka pozemku na trvalé či neměnné urbanistické určení jeho majetku v rámci územního plánování je v českém právním řádu vyloučeno. Jak v této souvislosti konstatoval rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120: „Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.“ Je však nutné zdůraznit, že citovaný judikát se věnuje výhradně problematice přijímání a změn územního plánu, který představuje koncepční nástroj s širokou mírou samosprávného a urbanistického uvážení obce. Projednávané věci se tato argumentace netýká, neboť v tomto případě se jedná o vymezení zastavěného území. Tento proces je striktně vázán příslušnými paragrafy stavebního zákona, které správnímu orgánu nedávají prostor pro volné urbanistické úvahy. Vymezení zastavěného území má totiž deklaratorní povahu – pouze fakticky mapuje a zaznamenává současný, reálně existující stav v terénu podle zákonných kritérií. Na rozdíl od územního plánu toto opatření území nijak nově neurbanizuje ani nenavrhuje budoucí zastavitelné plochy; k takovému koncepčnímu rozvoji a rozšiřování zástavby slouží právě a jen územní plán.

Odkaz na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 07.01.2022, č. j. 5 As 223/2020-63 (Požadavek na řádné odůvodnění změny funkčního využití veřejným zájmem).

Stanovisko pořizovatele: Argumentace je věcně nepřipadná. NSS v citovaném rozhodnutí vytýkal obci situaci, kdy v novém územním plánu změnila pozemek na nezastavitelný, aniž by v textové části uvedla jakýkoliv věcný důvod či veřejný zájem na takovém postupu. V nyní posuzovaném případě Změny č. 1 obce Dolní Olešnice je však odůvodnění zcela transparentní, přezkoumatelné a opřené o zákon: zákonným důvodem a veřejným zájmem je uvedení právního stavu do souladu se stavem faktickým. Stavební zákon nedovoluje udržovat v zastavěném území prázdné a nezastavěné plochy volné krajiny, které dlouhodobě nespĺňují zákonné podmínky pro zařazení do intravilánu.

Podatelky tvrdí, že návrh neobsahuje žádné přezkoumatelné odůvodnění, proč byly zrovna pozemky podateleky vyjmuty, a že vyjmutí vykazují znaky libovůle.

Stanovisko pořizovatele: Tvzení se zamítá. Návrh Změny č. 1 je odůvodněn objektivně. Vyjmutí pozemků podatelék není projevem libovůle namířeným proti jejich osobám, nýbrž výsledkem vyhodnocení reálného stavu v území: pozemky parc. č. 682/1, 682/11 a 682/12 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a orná půda, nejsou zastavěny žádnou stavbou a tvoří volný, otevřený zemědělský celek přiléhající k nezastavěné krajině.

Diskriminaci podatelék a projevy nezákonné libovůle spatřují podatelky v tom, že s obdobnými pozemky je zacházeno rozdílně.

Stanovisko pořizovatele: Tvzení se zamítá. Viz podrobné věcné porovnání urbanistického charakteru níže.

Pozemky parc. č. 211, 407/1, 407/5, 417/1, 436/1, 436/2 a 682/10, vše k. ú. Dolní Olešnice, jsou zjevnými stavebními prolukami v kontextu obce a tyto jsou do zastavěného území zahrnuty.

Stanovisko pořizovatele: Tvzení o nerovném zacházení se zamítá. Urbanistická a prostorová situace jmenovaných parcel je zásadně odlišná od situace pozemků podatelék:

- Parcely č. 211, 407/1, 407/5, 436/1 a 436/2 jsou pozemky malé rozlohy, které jsou plně integrovány do stávající uliční čáry, jsou obklopeny realizovanou zástavbou rodinných domů a zahrad ze všech stran a tvoří klasické vnitřní proluky v intravilánu obce.
- Pozemek parc. č. 682/10 přímo sousedí se stávajícím zastavěným a užívaným areálem.
- Naproti tomu pozemky podatelék (parc. č. 682/1, 682/11, 682/12) tvoří rozsáhlý, otevřený územní celek o celkové výměře několika tisíc metrů čtverečních, který se z jižní a západní strany plně otevírá do volné zemědělské krajiny a extravilánu. Nejedná se tedy o srovnatelné pozemky.

Podatelky uvádí, že jejich pozemky mají zjevně charakter stavební proluky, tedy jednoznačně mají být součástí zastavěného území, a to v souladu s § 116 odst. 3 písm. d) stavebního zákona.

Stanovisko pořizovatele: Právní výklad se zamítá jako chybný. Stavební zákon v § 116 odst. 3 písm. b) jasně definuje proluku jako nezastavěný pozemek tvořící ucelenou část souvisle zastavěného území. Podmínkou pro definici proluky je její prostorová uzavřenost a obklopenost souvislou zástavbou. Pozemky podatelék nejsou uvnitř zástavby uzavřeny; tvoří její vnější okraj a plynule přecházejí do otevřených polí a luk. Poukazování na písm. d) je navíc zjevným omylem, neboť toto ustanovení definuje specifické plochy zeleně a veřejných prostranství, nikoliv stavební proluky.

Podatelky tvrdí, že pozemky podatelék jsou ze západní části lemovány zastavěným územím (pozemkem parc. č. 682/10), resp. výstavbou na pozemcích parc. č. st. 85/1 a st. 85/2, k. ú. Dolní Olešnice.

Stanovisko pořizovatele: Skutečnost se potvrzuje, avšak pouze prokazuje, že z jedné (západní) strany pozemky navazují na stávající zástavbu. To k naplnění zákonné definice proluky (ucelené části uvnitř zástavby) nestačí.

Podatelky tvrdí, že z východní strany se jedná o výstavbu na pozemcích parc. č. st. 197, st. 198, st. 200 a rozestavěnou stavbu na pozemku parc. č. 682/4.

Stanovisko pořizovatele: Skutečnost se potvrzuje. Pozemky podatelky se sice nacházejí v širším prostoru mezi těmito dvěma skupinami staveb, avšak vzdálenost mezi nimi a celková rozloha předmětných parcel vylučují, aby se jednalo o drobnou uliční proluku. Jde o rozsáhlý nezastavěný zemědělský prostor volné krajiny.

Podatelky tvrdí, že v celkovém kontextu jde o souvislou výstavbu již od pozemku parc. č. 121/23, k. ú. Vestřev, směrem na západ po celé severní straně silnice I/16 právě až k pozemkům podatelky, na kterých se nachází zjevná stavební proluka, s tím, že výstavba dále pokračuje západním směrem.

Stanovisko pořizovatele: Tvzení se zamítá. Přítomnost liniové komunikace (silnice I/16) a skutečnost, že podél ní v širším území stojí rozptýlené stavby, neznamena, že jakákoliv louka či pole přiléhající k této silnici automaticky tvoří součást zastavěného území. Severní a jižní okraj parcel se otevírá do volného prostoru krajinného rázu.

Podatelky poukazují na to, že pozemek parc. č. 417/1, k. ú. Dolní Olešnice, do zastavěného území zahrnut (správně) je, protože je rovněž stavební prolukou.

Stanovisko pořizovatele: Skutečnost se potvrzuje a dokládá nediskriminační postup. Pozemek parc. č. 417/1 je prostorově malý, plně sevřený stávající zástavbou a uliční čarou ze všech stran, což z něj činí příklad stavební proluky. Pozemky podatelky takové prostorové uspořádání nemají a vykazují odlišné vlastnosti.

Podatelky odkazují na komentářovou literaturu, podle které není v rámci stavební proluky nezbytně nutné, aby stávající souvislá výstavba bezprostředně přiléhala k posuzovanému pozemku a bude nutné zkoumat i širší okolí.

Stanovisko pořizovatele: S citovaným právním názorem pořizovatel plně souhlasí. Právě při prozkoumání širšího okolí a celkového urbanistického kontextu je zjevné, že posuzované parcely netvoří funkční ani kompoziční součást vnitřní uliční struktury obce, nýbrž jsou integrální součástí vnějšího otevřeného krajinného a zemědělského horizontu. Komentářová literatura neuvádí, že rozsáhlé polní celky na okraji obce mají být považovány za proluky.

Podatelky dále uvádí, že není zřejmé, zda se jedná o zcela nové vymezení zastavěného území obce, nebo jenom o změnu (č. 1) vymezení zastavěného území obce.

Stanovisko pořizovatele: Námitka nejasnosti se zamítá. Z formálního i věcného hlediska je proces jasně identifikován. Jedná se o Změnu č. 1 vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice. Podle § 121 odst. 1 stavebního zákona se při změně vymezení zastavěného území postupuje přiměřeně podle ustanovení o jeho novém vymezení. Práva vlastníků podávat připomínky i procesní postup projednání jsou v obou případech totožné, podatelky tedy nemohly být na svých právech nijak zkráceny.

Podatelky poukazují na nesoulad v označení dokumentů ve vyhlášce („Návrh vymezení...“) a v textové části („Vymezení zastavěného území... Změna č. 1“).

Stanovisko pořizovatele: Tvzení se zamítá. Jedná se o drobnou terminologickou nepřesnost v nadpisu oznámení, která nedosahuje intenzity procesní vady způsobující nezákonnost řízení. Každému adresátovi veřejné správy muselo být z obsahu písemností zřejmé, že se reviduje stávající hranice zastavěného území obce Dolní Olešnice z roku 2008. Podatelky nebyly na svých procesních právech nijak zkráceny, což dokazuje i fakt, že jejich zástupce včas podal tyto podrobné připomínky.

Podatelky tvrdí, že grafická část měla obsahovat měněné části (odlišení toho, co přibylo a co ubylo) a následně úplné znění podle § 121 stavebního zákona.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení se zamítá. Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky neukládají pořizovateli povinnost vyhotovovat grafickou část vymezení či změny zastavěného území formou srovnávacího výkresu (tzv. barevného přeškrťování změn), jako je tomu u rozsáhlých změn územních plánů. Grafická část Změny č. 1 jednoznačně, přehledně a srozumitelně vytyčuje nově navrhovanou celistvou hranici zastavěného území, což plně postačuje pro orientaci vlastníků i veřejnosti.

Podatelky odkazují na analogický rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 08.01.2010, č. j. 2 Ao 1/2009-74, o zákazu rozporu mezi textovou a grafickou částí opatření obecné povahy.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení o rozporu se zamítá. Tento obecný právní princip je správný a pořizovatel jej plně respektuje. Mezi textem a grafikou Návrhu změny č. 1 však žádný rozpor neexistuje. Textová část v odůvodnění uvádí obecnou metodickou tezi, že „do zastavěného území byly zahrnuty stavební proluky“. Grafická část pak toto pravidlo správně aplikuje na konkrétní parcely v terénu. Skutečnost, že pořizovatel po vyhodnocení území dospěl k závěru, že pozemky podatele kritéria proluky nesplňují, není rozpor mezi textem a grafikou, nýbrž věcným výsledkem aplikace obecného pravidla do mapy.

Podatelky tvrdí, že textová část uvádí zahrnutí proluk, což je pravda u parcel č. 211, 407/1 atd., ale nikoliv u podatele, což zakládá vnitřní rozpor.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení se zamítá s odkazem na vypořádání výše. Rozdíl mezi parcelami je dán jejich faktickým stavem v terénu, nikoliv chybou v dokumentaci.

Podatelky uvádí, že předmětné pozemky koupily jako pozemky stavební s tím, že na nich plánují výstavbu.

Stanovisko pořizovatele: Argumentace se zamítá jako právně irelevantní. Soukromoprávní motivace či předchozí investiční záměry vlastníků jsou z hlediska stavebního zákona při vymezení zastavěného území právně irelevantní a nemohou být předmětem správního posouzení. Skutečnost, že podatelky nabyly pozemky s vírou v jejich budoucí stavební využití, nezakládá trvalý nárok na konzervaci stavu v rozporu s reálným vývojem v území.

Podatelky tvrdí, že za tímto účelem dlouhodobě řeší rozdělení pozemků na stavební parcely a nezahrnutí do zastavěného území jejich záměr zcela znemožňuje.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení se zamítá. Pouhé přípravné kroky či záměry na parcelaci pozemků, které nebyly stvrzeny podáním formální žádosti a vydáním pravomocného povolení záměru, nezakládají právní nárok na zahrnutí pozemků do zastavěného území. Pokud na předmětných pozemcích nedošlo k faktické realizaci výstavby ani po uplynutí 18 let od roku 2008, nemohou budoucí záměry vlastníků nahradit stávající absenci znaků zastavění v území.

Podatelky jako argument pro zahrnutí do zastavěného území uvádí, že jejich pozemky jsou přímo přístupné z pozemní komunikace silnice I/16.

Stanovisko pořizovatele: Tvrzení se bere na vědomí s upřesněním. Samotná dopravní dostupnost (přístup z komunikace) je nutnou technickou podmínkou pro případnou budoucí výstavbu, avšak není samostatným právním titulem pro automatické zařazení pozemku do zastavěného území. Rozsáhlé zemědělské parcely podél silnic první třídy jsou běžně přístupné, a přesto tvoří nezastavitelné území (extravilán).

Podatelky jako důkaz předkládají zastavovací studii od Ing. Jaroslava Másla (10/2025).

Stanovisko pořizovatele: Bere se na vědomí. Předložená zastavovací studie je soukromoprávním koncepčním materiálem vlastníků. Tento dokument nemá povahu závazného správního aktu a nemůže pořizovateli diktovat vedení hranice zastavěného území. Studie pouze prokazuje subjektivní přání podatelky v území stavět, nikoliv objektivní existenci stávající zástavby vyžadovanou stavebním zákonem.

Podatelky uvádí, že na jejich pozemcích t. č. zřejmě hospodaří společnost EKO Humburky, s. r. o., ovšem bez jejich souhlasu a bez právního titulu.

Stanovisko pořizovatele: Tvzení se zamítá jako bezpředmětné. Spory o užívací tituly, pachtovní vztahy či neoprávněné hospodaření na pozemcích jsou čistě soukromoprávními spory, které přísluší řešit obecným civilním soudům, nikoliv úřadu územního plánování v rámci tohoto řízení. Fakt, že pozemky jsou reálně zemědělsky obhospodařovány, naopak fakticky potvrzuje jejich nezastavěný charakter a správnost jejich vyjmutí z hranic intravilánu.

Podatelky své připomínky rekapituluji následovně:

a) Návrh v rozporu s právními předpisy nezahrnul pozemky podatelky.

Stanovisko pořizovatele: Zamítá se. Postup je plně v souladu s § 116 odst. 2 stavebního zákona, neboť jde o zemědělské pozemky netvořící stavební proluku.

b) Tato změna a zásah není odůvodněn.

Stanovisko pořizovatele: Zamítá se s odkazem na podrobné odůvodnění viz výše.

c) Zásah není proporcionální a porušuje minimalizaci zásahu.

Stanovisko pořizovatele: Zamítá se s odkazem na podrobné odůvodnění viz výše.

d) S obdobnými pozemky je zacházeno různě.

Stanovisko pořizovatele: Zamítá se. Rozdílný přístup je dán objektivně odlišným urbanistickým charakterem porovnávaných parcel (viz věcný rozbor výše).

e) Postup vykazuje znaky diskriminace a libovůle.

Stanovisko pořizovatele: Zamítá se. Postup úřadu je veden výhradně zákonnými kritérii aplikovanými rovněž na celé území obce.

f) Pozemky jsou zjevnou stavební prolukou, která ze zákona součástí území je.

Stanovisko pořizovatele: Zamítá se. Pozemky nesplňují zákonnou definici proluky podle § 116 odst. 3 písm. b) stavebního zákona (viz odůvodnění výše).

g) Z postupu není zřejmé, zda jde o nové vymezení či změnu a textová část je v rozporu s grafickou.

Stanovisko pořizovatele: Zamítá se. Charakter řízení je jasný (Změna č. 1) a vnitřní rozpor v dokumentaci nebyl shledán (viz odůvodnění výše).

Podatelky navrhují, aby na základě jimi uplatněných připomínek byly pozemky parc. č. 682/1, 682/11 a 682/12, vše k. ú. Dolní Olešnice, znovu zahrnuty do zastavěného území obce v celém jejich rozsahu.

Stanovisko pořizovatele: Návrhu podatelek se **n e v y h o v u j e**. Pozemky budou v souladu s předloženým návrhem Změny č. 1 vyjmuty ze zastavěného území.

d) Závěr: Návrhu podatelek se **n e v y h o v u j e** v celém rozsahu. Pozemky budou v souladu s předloženým návrhem Změny č. 1 vyjmuty ze zastavěného území.

Závěrečné shrnutí: Samostatné technické vymezení zastavěného území slouží výhradně k evidenci stávajícího reálného stavu obce, nikoliv k definování koncepce budoucího rozvoje obce. Obec Dolní Olešnice aktuálně nedisponuje platným územním plánem. Pokud mají podatelky zájem o systémovou a koncepční transformaci svých rozsáhlých zemědělských pozemků na stavební parcely (v souladu s předloženou zastavovací studií), jedinou legální cestou je uplatnění tohoto požadavku v rámci procesu pořízení a vydání nového územního plánu. Použití procesu vymezení zastavěného území k legalizaci budoucích developerských záměrů by bylo nezákonným obcházením institutu územního plánování.

E. POSOUZENÍ SOULADU VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna č. 1 Vymezení zastavěného území obce Dolní Olešnice 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 vymežující zastavěné území obce Dolní Olešnice.