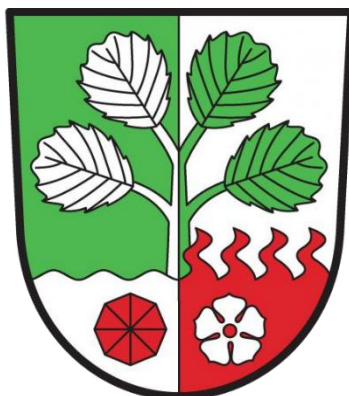


VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ HORNÍ OLEŠNICE ZMĚNA Č. 1

ODŮVODNĚNÍ



název dokumentu

Změna č.1 Vymezení zastavěného území Horní 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	15
Poučení	16

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 Horní 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 16894/2025) 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 Horní 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 Horní Olešnice:

1) Městský úřad Trutnov, Odbor výstavby, památková péče (č. j. MUTN 93257/2026) ze dne 27.5.2026 zní:

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

2) Městský úřad Trutnov, Odbor životního prostředí (č. j. MUTN 96662/2026) 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 Horní 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 Horní 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 Horní 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 Horní 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 10.12.2008 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: Petr Stránský, Přední Ždírnice č. p. 42, 543 71 Hostinné

a) Dotčené pozemky: Pozemky v areálu rodinného domu č. p. 42 (včetně parc. č. 169/5) v katastrálním území Přední Ždírnice

b) Obsah připomínky: Podatel vyjadřuje zásadní nesouhlas s projednávaným návrhem nového vymezení zastavěného území obce Horní Olešnice. Žádá, aby pozemky okolo jeho rodinného domu č. p. 42 v Přední Ždírnici nebyly vyjmuty ze zastavěného území, a namítá, že stávající návrh by mu znemožnil realizovat na těchto pozemcích budoucí stavbu, čímž dochází k poškození jeho vlastnických práv a rozhodování „o něm bez něho“.

c) Návrh vypořádání: Připomínka se odmítá jako **b e z p ř e d m ě t n á**. Grafický ani textový návrh nového vymezení zastavěného území se v lokalitě Přední Ždírnice okolo č. p. 42 nemění, neboť zájmům podatele již v plném rozsahu vyhovuje.

d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

1. Pořizovatel podrobně přezkoumal námítky podatele a konfrontoval je s grafickou a textovou částí projednávaného návrhu nového vymezení zastavěného území. Bylo zjištěno, že podaná připomínka je založena na zcela chybném výkladu mapových podkladů a nezakládá se na pravdě.

Podatel brojí proti domnělému omezení rozsahu zastavěného území a vyjmutí svých pozemků. Skutečnost je však taková, že všechny funkční pozemky ve vlastnictví podatele tvořící funkční celek s jeho rodinným domem č. p. 42 jsou v předloženém návrhu beze zbytku zahrnuty do zastavěného území. K žádnému vyjmutí ani omezování práv podatele v projednávané dokumentaci nedochází.

2. Argumentace podatele je v přímém rozporu s realitou zejména při porovnání s dosud platným právním stavem (vymezení z roku 2008). Při revizi území a na základě výsledků místního šetření pořizovatel zjistil, že historická hranice zastavěného území z roku 2008 byla vedena pro podatele nevýhodně a klíčový pozemek – parc. č. 169/5 v k. ú. Přední Ždírnice (který fakticky slouží jako zahrada k domu č. p. 42) – v zastavěném území z roku 2008 zahrnut nebyl.

V nynějším novém návrhu naopak dochází k nápravě tohoto stavu. Pořizovatel vyhodnotil současný faktický stav v souladu s kritérii § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) a pozemek parc. č. 169/5 do nového zastavěného území nově začleňuje.

Díky tomuto aktivnímu kroku pořizovatele jsou nyní všechny pozemky podatele v této lokalitě zahrnuty do zastavěného území jako jeden souvislý celek.

3. Nové vymezení zastavěného území pozici podatele oproti minulosti nijak nezhoršuje, ale naopak zásadním způsobem zlepšuje, narovnává a rozšiřuje jeho možnosti v území. Záměr podatele realizovat na svých pozemcích v budoucnu další stavbu není nynějším návrhem nijak limitován, neboť území je pro tyto účely plně stabilizováno.

Výtka podatele, že úřad rozhoduje „o něm bez něho“ a poškozuje jeho vlastnická práva, je za této situace zcela neopodstatněná. Pořizovatel naopak při přípravě návrhu zohlednil faktické užívání území a rozhodl maximálně ve prospěch podatele.

e) **Závěr:** Jelikož projednávaný návrh již v současné podobě plně realizuje to, čeho se podavatel ve svém podání domáhá (tj. zachování a garantování statutu zastavěného území pro jeho parcely), je připomínka vyhodnocena jako **bezpředmětná** a návrh se ponechává beze změn.

2) **Podatel:** Ing. Jan Jirotko, nar. 23.02.1949, bytem Mišovická 458/5, 155 21 Praha 5

a) **Dotčené pozemky:** parc. č. 8, 1079, 10/1, 10/2 a 10/3 v katastrálním území Horní Olešnice

b) **Obsah připomínky:** Podatel požaduje ponechání pozemků parc. č. 8, 1079, 10/1, 10/2 a 10/3 vše v katastrálním území Horní Olešnice v zastavěném území a to z důvodů existence pravomocného stavebního povolení na pozemkové parc. č. 8 a 1079 a dále na pokročilý stav přípravy zastavění pozemků parc.č. 10/1, 10/2 a 10/3, kde již pozemky byly rozděleny, je zde vybudována technická infrastruktura a vydané souhlasné stanovisko s napojením na silnici I/16 od ŘSD a Policie ČR.

c) **Návrh vypořádání:** Námitce podavatele se **vyhovuje částečně** takto:

1. V části týkající se pozemků **parc. č. 8 a 1079** v k. ú. Horní Olešnice se námitce **vyhovuje** a tyto pozemky se zahrnují do vymezeného zastavěného území obce Horní Olešnice.
2. V části týkající se pozemků **parc. č. 10/1, 10/2 a 10/3** v k. ú. Horní Olešnice se námitce **nevyhovuje** a tyto pozemky se do zastavěného území nezahrnují.

d) **ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

1. **K bodu 1 (parc. č. 8 a 1079)**

Důvody vyhovění: Pořizovatel ověřil doložené podklady a zjistil, že na stavbu „Skladovací hala na sádrové výrobky“ na pozemcích parc. č. 8 a 1079 v k. ú. Horní Olešnice bylo Městským úřadem Hostinné dne 12. 8. 2020, pod č. j. 3699/2020/OSŽP/KaJ/107, vydáno platné stavební povolení. Vzhledem k tomu, že podatel disponuje pravomocným povolením k realizaci stavby, splňují tyto pozemky formální podmínku podle § 116 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“). Zařazením těchto parcel do zastavěného území pořizovatel respektuje a chrání legitimní očekávání stavebníka a jeho dobrou víru v platnost aktů orgánů veřejné moci.

2. **K bodu 2 (parc. č. 10/1, 10/2 a 10/3)**

Důvody zamítnutí: Podatel namítá, že na základě rozhodnutí o dělení pozemků (Rozhodnutí o dělení pozemků vydané MěÚ Hostinné dne 8. 4. 2025, pod č. j. R/2025/46667/3) a vyjádření Policie ČR (Krajské ředitelství Policie Královéhradeckého kraje z 19. 1. 2026, č.j. KRPH-4887-2/ČJ-2026-0500DP) připravuje na parcelách č. 10/1, 10/2 a 10/3 výstavbu rodinných domů, a proto požaduje jejich zařazení do zastavěného území. Tuto část námítky musel pořizovatel odmítnout z následujících důvodů:

1. Proces vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona je založen na pouhém potvrzení skutečnosti. Pořizovatel v tomto řízení nedisponuje žádným prostorem pro urbanistické uvážení a zákon mu nesvěřuje pravomoc k rozšiřování zastavěného území o nové rozvojové plochy. Pořizovatel pouze objektivně registruje pozemky, které již fakticky zastavěné jsou, nebo pozemky, pro které stát již dříve vydal platné stavební povolení. Parcely č. 10/1, 10/2 a 10/3 jsou v současnosti nezastavěnými zelenými loukami (trvalý travní porost) bez jakýchkoliv prvků zástavby. Zmapováním současného stavu je tedy nepochybně prokázáno, že tyto pozemky do zastavěného území materiálně nepatří.
2. Pořizovatel zásadně odmítá tvrzení, že by nezahrnutím těchto parcel podatele ošidil na jeho právech. Vymezení zastavěného území má povahu zjišťovací – stávající práva vlastníka nijak nezkracuje, neruší ani neomezuje. Skutečnost, že vlastník pozemky geometricky rozdělával a zajišťoval geodetické práce či vyjádření Policie ČR, mu nikdo neupírá. Avšak pouhé majetkoprávní dělení parcel samo o sobě nemůže nahradit zákonné podmínky pro určení pozemků k zastavění. Vydáním tohoto vymezení se podateli v ničem nebrání; jeho stávající vlastnická práva k užívání pozemků v souladu s jejich nynějším určením zůstávají plně zachována.
3. Náklady, které podatel vynaložil na geometrické rozdělení parcel a přípravu projektů, jsou projevem jeho soukromého investičního rizika. V souladu s ustálenou judikaturou správních soudů a obecnými právními principy samotný fakt, že vlastník investuje do předběžné přípravy území nebo že s ním orgány veřejné moci neformálně či předběžně komunikují (včetně technických vyjádření typu vyjádření Policie ČR), nezakládá právně chráněné legitimní očekávání, že pozemek bude trvale ponechán v zastavěném území. Veřejnoprávní ochrana investic před změnami regulace nastává až v okamžiku vydání pravomocného povolení záměru (stavebního povolení), kterým však podatel pro tyto parcely nedisponuje.
4. Případné nároky na náhradu škody či znehodnocení pozemků nelze uplatňovat v rámci tohoto procesu, neboť pro jejich posouzení není v tomto řízení zákonný podklad. Podle § 133 až 136 stavebního zákona, náleží náhrada za změny v území vlastníku pozemku výhradně tehdy, bylo-li zrušeno určení pozemku k zastavění *územním plánem nebo regulačním plánem*, případně stavební uzávěrou. Zákonodárce možnost náhrad v případě samostatného řízení o vymezení zastavěného území (§ 116 stavebního zákona) zcela záměrně nezakotvil, neboť toto řízení práva netvoří, pouze je mapuje. Jelikož obec územní plán nemá a na předmětných parcelách právo stavby nikdy neexistovalo, nemohlo dojít k jeho odnětí, a nevzniká tak žádný nárok na náhradu.

5. Pokud je záměrem podatele (případně v součinnosti s obcí) změnit současný charakter území a vybudovat na těchto loukách novou lokalitu rodinných domů, musí obec Horní Olešnice pořídit územní plán. Na rozdíl od vymezení zastavěného území má pořízení územního plánu povahu tvorby nové koncepce, která do území vnáší nové rozvojové možnosti. Pouze v rámci tvorby územního plánu lze legitimně navrhovat rozvoj obce, posuzovat kapacity infrastruktury a vymezovat nové zastavitelné plochy v dosud nezastavěném území. Vyhovět podateli v tomto řízení by znamenalo překročit zákonný rámec vymezení zastavěného území a fakticky nahrazovat proces pořízení územního plánu, což by vedlo k nezákonnosti celého opatření obecné povahy a jeho následnému zrušení soudem.

e) **Závěr:** Hranice zastavěného území obce Horní Olešnice se upravuje tak, že **nově zahrnuje pozemky parc. č. 8 a 1079**. V části týkající se pozemků **parc. č. 10/1, 10/2 a 10/3 se návrh ponechává beze změn** a tyto parcely zůstávají vně zastavěného území.

3) **Podatel:** Obec Horní Olešnice, Horní Olešnice č. p. 2, 543 71 Hostinné, IČO: 00277886, zastoupená starostou Petrem Řehořem

Podání: Připomínka ze dne 12. května 2026 (č. j. HO-265/2026/PK) k návrhu vymezení zastavěného území obce Horní Olešnice, podaná v zákonné lhůtě.

a) **Dotčená lokalita:** celé správní území obce Horní Olešnice (k. ú. Horní Olešnice, Přední Ždírnice a Zadní Ždírnice)

b) **Obsah připomínky:** Obec Horní Olešnice vyjadřuje nesouhlas s předloženým návrhem vymezení zastavěného území. Uvádí, že rozvoj obce byl v minulosti na cca 40 let zásadně paralyzován stavební uzávěrou kvůli plánované přehradě Vestřev (zrušené až v roce 2012). Dále poukazuje na limity v území, jako je ochranné pásmo silnice I/16 a záplavové území Kalenského potoka, které rozvoj obce fakticky omezují. Podatel vyjadřuje obavu, že navrhované vymezení rozvoj obce nadále znemožní, a proto požaduje, aby byla buď zachována hranice z roku 2008, nebo aby došlo k jejímu rozšíření (např. formou kompenzace/výměny pozemků v nivě potoka za jiné rozvojové plochy) s odkazem na obecné cíle územního plánování dle § 38 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“).

c) **Návrh vypořádání:** Připomínce podatele se **nevyhovuje**. Návrh vymezení zastavěného území obce Horní Olešnice se na základě podané připomínky nemění a ponechává se v předložené podobě.

d) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

1. Vymezení zastavěného území podle § 116 a násl. stavebního zákona, je procesem, který pouze stvrzuje skutečný stav v území. Smyslem a jediným zákonným účelem tohoto řízení je objektivní zmapování a zaevidování současného reálného stavu v území k rozhodnému datu. Pořizovatel v tomto typu řízení nedisponuje žádným prostorem pro vlastní urbanistické uvážení ani koncepční rozhodování. Zákon mu ukládá pouze graficky a textově zachytit to, co v území již fakticky existuje (zastavěné pozemky, nádvoří, funkční celky) nebo to, o čem již bylo dříve pravomocně rozhodnuto v rámci stavebních povolení.

Pořizovatel není oprávněn do mapových podkladů zahrnovat plochy, které mají charakter volné krajiny (např. louky, trvalé travní porosty), na základě subjektivních přání vlastníka nebo obce. Návrh vymezení tedy v souladu se stavebním zákonem pouze odráží aktuální stav území a jeho skutečné využití.

2. Pořizovatel zásadně odmítá argument, že by navrhované vymezení rozvoj obce jakkoliv omezovalo nebo že by podatel byl ošizen na svých právech. Vymezení zastavěného území má výhradně zjišťovací charakter – stávající práva v území nijak nekrátí, neruší ani neupravuje. Vymezení zastavěného území nijak neomezuje budoucí rozvojové záměry obce ani jejích občanů, které lze uplatnit v rámci procesu pořizení územního plánu. Možnost užívat soukromé i obecní pozemky k nynějším účelům zůstává stoprocentně a bez jakýchkoliv omezení zachována. Skutečnost, že obec byla historicky zatížena stavební uzávěrou přehrady Vestřev, nemá na zákonný postup při vymezení zastavěného území žádný vliv. Minulá omezení ani geografické limity (niva potoka, hluk ze silnice I/16) nemohou být zákonným důvodem pro to, aby pořizovatel do vymezeného zastavěného území zahrnul plochy, které nesplňují zákonné podmínky pro tento režim.
 3. Požadavek obce na rozšíření hranic, a zejména návrh na „výměnu“ záplavových pozemků v nivě potoka za jiné rozvojové plochy, je svou povahou koncepční urbanistickou činností. Takové tvůrčí plánování však v řízení o vymezení zastavěného území stavební zákon výslovně zakazuje. Pokud má obec Horní Olešnice legitimní zájem koncepčně rozvíjet své území, reagovat na úbytek stavebních parcel, eliminovat dopady záplavových zón a zakládat nové plochy pro výstavbu rodinných domů, je třeba, aby obec pořídila Územní plán podle § 79 a násl. stavebního zákona. Územní plán má na rozdíl od tohoto řízení povahu tvůrčího koncepčního nástroje, který do území vnáší nové možnosti rozvoje. Pouze v rámci pořizování územního plánu lze naplňovat obcí citované cíle územního plánování podle § 38 odst. 3 stavebního zákona (zvyšování kvality prostředí, rozvoj identity sídel). V procesu pořizení územního plánu dochází ke komplexnímu posouzení všech zájmů, zapojení dotčených orgánů (ochrana přírody, ZPF) a široké veřejnosti. Vyhovět podateli v tomto řízení by znamenalo překročit zákonný rámec vymezení zastavěného území a fakticky nahrazovat proces pořizení územního plánu, což by vedlo k nezákonnosti celého opatření obecné povahy a jeho následnému zrušení soudem.
- e) **Závěr:** Vzhledem k tomu, že řízení o vymezení zastavěného území slouží výhradně k zachycení současného stavu území podle kritérií stavebního zákona, přičemž stávající práva obce ani jejích občanů nejsou nijak krácena, se připomínka obce **zamítá**. Pokud obec požaduje nové rozvojové plochy a vlastní urbanistickou koncepci, je k tomuto účelu v souladu se stavebním zákonem určeno pořizení územního plánu. Grafická i textová část návrhu nového vymezení zastavěného území obce Horní Olešnice se ponechává v původně navržené podobě.

- 4) **Podatel:** Ivanka Misíková, nar. 1. 4. 1964, bytem Nádvořní 1166/17, 460 06 Liberec 6
- a) **Dotčený pozemek:** parc. č. 95 v katastrálním území Zadní Ždírnice (obec Horní Olešnice)
- b) **Podání:** Připomínka ze dne 22. dubna 2026 proti návrhu vymezení zastavěného území
- c) **Obsah připomínky:** Podatelka zásadně nesouhlasí s nezahrnutím (vyjmutím) pozemku parc. č. 95 v k. ú. Zadní Ždírnice do zastavěného území. Uvádí, že v roce 2023 jí starosta obce p. Petr Řehoř i vedoucí stavebního odboru v Hostinném p. Mašková na základě tehdejších podkladů potvrdili možnost výstavby rodinného domu. Na základě těchto informací podatelka investovala do vybudování vodovodu, elektrické přípojky a nechala zpracovat projektovou dokumentaci. Pozemek podle ní leží v centru obce mezi zastavěnými parcelami u obecní cesty a představuje logické zahuštění zástavby. V případě nezahrnutí namítá znehodnocení investic, hrozí uplatněním nároku na náhradu škody a argumentuje státním zájmem na řešení bytové krize.
- d) **Návrh vypořádání:** Připomínce podatelky se **v y h o v u j e**. Pozemek parc. č. 95 v k. ú. Zadní Ždírnice **bude zahrnut** do nově vymezeného zastavěného území obce a návrh opatření obecné povahy bude v grafické i textové části v tomto smyslu upraven.
- e) **ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**
- Požizovatel při vydávání tohoto opatření obecné povahy postupuje striktně podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Smyslem a účelem tohoto řízení je objektivní zmapování a zaevidování současného stavu v území a jeho uvedení do souladu s kritérii, která zákon jasně definuje. Podle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují zastavěné stavební pozemky. Za stavební pozemek pro účely vymezení zastavěného území zákon považuje nejen pozemek, na němž se již stavba nachází, ale rovněž pozemek, pro který je u stavebního úřadu zahájeno a vedeno příslušné povolovací řízení.
 - V průběhu řízení o vymezení zastavěného území došlo k zásadní změně skutkových a právních okolností. Na základě oficiálních informací příslušného Stavebního úřadu v Hostinném bylo zjištěno, že podatelka dne 25. 05. 2026 řádně podala žádost o povolení stavby rodinného domu na předmětném pozemku parc. č. 95 v k. ú. Zadní Ždírnice. K této žádosti byla připojena kompletní projektová dokumentace evidovaná pod ID Z/2026/101365. Zahájením tohoto řízení o povolení stavby vzniklo na straně podatelky legitimní očekávání, které je v rámci vymezení zastavěného území relevantní skutečností. Pořizovatel tento aktuální procesní stav plně reflektuje a dotčený pozemek do zastavěného území zahrnuje.
 - Vzhledem k tomu, že bylo prokázáno zahájení řízení o povolení záměru na základě řádně zaevidované projektové dokumentace, a současně s přihlédnutím k tomu, že pozemek parc. č. 95 vykazuje materiální znaky proluky (nachází se v centru zastavěné části obce mezi stávajícími zastavěnými parcelami u obecní komunikace a navazuje na vybudované sítě technické infrastruktury), jsou splněny zákonné podmínky pro jeho začlenění do intravilánu. Zařazení pozemku do zastavěného území v tomto případě nepředstavuje překročení kompetencí pořizovatele ani nepřipustné nahrazování procesů územního plánování, neboť je podloženo objektivními důvody.

4. Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel konstatuje, že námitky podatelky ohledně zmaření investic do infrastruktury (vodovod, elektrická přípojka) a projektové přípravy pozbyly z důvodu vyhovění připomínce relevance. Legitimní očekávání podatelky je v plném rozsahu zajištěno tím, že předmětný pozemek bude začleněn do zastavěného území, čímž je vytvořen nezbytný předpoklad pro pokračování a dokončení probíhajícího řízení o povolení záměru. Otázka případných náhrad škod podle předchozí právní úpravy je tímto bezpředmětná, neboť k žádnému zkrácení práv podatelky nedochází.
- f) **Závěr:** Pořizovatel na základě nových informací ze Stavebního úřadu v Hostinném o podané žádosti o povolení stavby rodinného domu ze dne 25. 05. 2026 (projektová dokumentace ID Z/2026/101365) vyhodnotil situaci v území v souladu se stavebním zákonem a **připomínce v plném rozsahu vyhověl**. Pozemek parc. č. 95 v k. ú. Zadní Ždírnice splňuje podmínky pro zařazení do intravilánu. Grafická i textová část návrhu nového vymezení zastavěného území obce Horní Olešnice bude v této lokalitě upravena tak, že předmětný pozemek bude do zastavěného území nově začleněn.
- 5) **Podatel:** Obec Horní Olešnice, Horní Olešnice č.p. 2, 543 71 Hostinné
- a) **Dotčené území:** Zastavěné území obce Horní Olešnice
- b) **Podání:** Připomínky ze dne 27. května 2026 (č. j. HO-273/2026/PK) k návrhu vymezení zastavěného území obce Horní Olešnice
- c) **Obsah připomínky:** Obec Horní Olešnice vyjadřuje nesouhlas s předloženým návrhem Změny č. 1 vymezení zastavěného území. Namítá, že proces pořizování proběhl pouze formálně, tzv. „od stolu“, a obec do něj nebyla dostatečně zapojena. Podatel dále argumentuje, 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 formulační změny. Z tohoto důvodu obec požaduje zachování původních hranic zastavěného území schválených v roce 2008, případně jejich rozšíření. Zmenšení zastavěného území oproti stavu z roku 2008 vnímá jako nepřiměřený zásah do své nezávislosti a práva na samosprávu.
- d) **Návrh vypořádání:** Připomínce obce Horní Olešnice se **n e v y h o v u j e** (připomínka se **zamítá**). Návrh vymezení zastavěného území obce Horní Olešnice (Změna č. 1) se ponechává v navržené podobě.
- e) **ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**
1. **K procesní námitce o formálním postupu a nezapojení obce:** Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) zásadně odmítá tvrzení, že by proces pořizení dokumentace proběhl ryze formálně či netransparentně. Celý proces probíhá v souladu s ustanoveními § 116 až § 121 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.). Zapojení dotčené obce do řízení je legislativně zakotveno zejména v rámci místního šetření podle § 119 odst. 3 stavebního zákona, kterého se obec Horní Olešnice prokazatelně a aktivně účastnila dne 14. 05. 2026. Právě od data konání tohoto místního šetření běžela obci zákonná lhůta pro podání nynějších připomínek, kterou plně využila. Práva obce jako účastníka řízení tak byla beze zbytku zachována a naplněna.

2. **K věcné námitce porovnání staré a nové právní úpravy:** Názor podatele, že nová právní úprava nepřináší žádný věcný posun a změny jsou pouze formální, je nesprávný. Nový stavební zákon (č. 283/2021 Sb.) v § 116 a násl. přinesl zásadní a koncepční změnu v definování a struktuře zastavěného území, jakož i zavedení zcela nových, přísnějších kritérií pro zařazování pozemků do intravilánu. Pořizovatel je vázán aktuálními zákonnými kritérii pro vymezení zastavěného území. Nemůže při vymezení hranic mechanicky převzít grafický stav z roku 2008 pořízený za účinnosti starého stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.), pokud dříve zařazené pozemky v mezidobí nespĺnily nové zákonné podmínky pro to, aby byly považovány za zastavěné.
 3. **K požadavku na plošné zachování nebo rozšíření hranic z roku 2008:** Řízení o vymezení zastavěného území samostatným postupem podle § 116 stavebního zákona má povahu řízení evidenčního, nikoli koncepčního. Účelem tohoto postupu je objektivně zmapovat a do mapových podkladů přenést reálný, faktický stav v území k rozhodnému datu. Pořizovatel v tomto řízení nedisponuje prostorem pro správní uvážení ani není oprávněn určovat koncepční urbanistický rozvoj území. Do zastavěného území lze zařadit pouze ty pozemky, které splňují taxativní definice zákona (např. zastavěné stavební pozemky, stavební proluky atd.). Pokud některé pozemky zahrnuté v roce 2008 vykazují k dnešnímu dni charakter volné krajiny (např. trvalé travní porosty, louky) a nebylo pro ně vydáno platné povolení záměru, musí být z logiky věci z návrhu vyjmuty. Plošné „ponechání“ historických hranic bez opory v reálném stavu by způsobilo nezákonnost celého opatření obecné povahy.
 4. **K námitce zásahu do nezávislosti a samosprávy obce:** Změna kompetencí, kdy o vymezení zastavěného území samostatným postupem rozhoduje úřad územního plánování (Městský úřad Trutnov) a nikoli samospráva obce, je přímým důsledkem legislativního rozhodnutí zákonodárce vyjádřeného v novém stavebním zákoně. Tento přenos státní správy na úseku územního plánování na úřady územního plánování je obecně závazný a nelze jej vnímat jako svévolný či nezákonný zásah do práv obce. Pokud má obec Horní Olešnice zájem o koncepční rozvoj, rozšiřování ploch pro výstavbu a transformaci nezastavěného území na území zastavitelné, je k tomuto účelu zákonem určen zcela jiný nástroj – pořízení a schválení **Územního plánu**. Rozvojové cíle obce nelze realizovat v rámci tohoto řízení, které má čistě evidenční charakter.
- f) **Závěr:** Pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Horní Olešnice byl zpracován v souladu s kritérii zákona č. 283/2021 Sb. Požadavky obce na plošné zachování hranic z roku 2008 či jejich rozšiřování bez naplnění faktických zákonných podmínek jsou v řízení tohoto typu nepřipustné. Procesní postup pořizovatele byl plně v souladu se zákonem, přičemž obec byla do řízení řádně zapojena. Připomínka se proto v celém rozsahu **zamítá** a grafická i textová část návrhu zůstává beze změn.

E. POSOUZENÍ SOULADU VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna č. 1 Vymezení zastavěného území obce Horní 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 vymezející zastavěné území obce Horní Olešnice.