# VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
## HAJNICE
# ZMĚNA Č. 1

## ODŮVODNĚNÍ



název dokumentu

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

datum

**Listopad 2026**

## Obsah odůvodnění

A. Postup pořízení vymezení zastavěného území ..... 4
B. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů ..... 5
C. Vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona ..... 6
D. Vyhodnocení připomínek ..... 7
E. Posouzení souladu vymezení zastavěného území jednotným standardem ..... 22
Poučení ..... 23

ZOV

## Městský úřad Trutnov

Slovanské náměstí 165, 541 01 Trutnov

Odbor rozvoje města,

oddělení územního plánování

EL/PR

## 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

kontexty atelier
architektury a urbanismu

OKU

# Změna č. 1

ODŮVODNĚNÍ

# Odůvodnění

## A. POSTUP POŘÍZENÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Postup pořízení Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice byl zahájen na základě zákonné povinnosti úřadu územního plánování vyplývající ze stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo obce Hajnice na svém 26. zasedání dne 9. 4. 2026 usnesením č. 2a/26/2026 ukončilo pořizování ÚP Hajnice, přistoupil Městský úřad Trutnov jako orgán územního plánování ke zpracování Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice podle § 119 odst. 1 ve spojení s § 124 odst. 4 stavebního zákona. Tato informace byla oficiálně oznámena obci dopisem ze dne 27. 5. 2026 pod č. j. MUTN 93243/2026. 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, pořizovatel 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.

Po zkompletování prvotního návrhu dokumentace zahájil pořizovatel fázi veřejného projednání, kdy upravený návrh hranice zastavěného území zveřejnil formou veřejné vyhlášky. Vyhláška byla vyvěšena dne 21. září 2026 a sejmuta dne 22. října 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.

Současně pořizovatel svolal dopisem ze dne 6. 10. 2026 (č. j. MUTN 166758/2026) místní šetření přímo v dotčeném území, které se uskutečnilo dne 21. října 2026 na Obecním úřadě v Hajnici za účasti zástupců obce a dotčených orgánů v souladu s § 119 odst. 3 ve spojení s § 121 odst. 4 stavebního zákona. K místnímu šetření a uplatnění stanovisek byly obeslány tyto dotčené orgány: Krajský úřad Královéhradeckého kraje (odbor životního prostředí a odbor dopravy a silničního hospodářství), Městský úřad Trutnov (odbor životního prostředí a odbor výstavby a památkové péče) a Ministerstvo dopravy.

V zákonem stanovené lhůtě byla doručena dvě kladná stanoviska dotčených orgánů a dále bylo podáno celkem 7 připomínek, které pořizovatel následně vyhodnotil. 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 zapracování 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 Hajnice 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 změnily.

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

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

1) **Městský úřad Trutnov, Odbor výstavby, památková péče** (č. j. MUTN 182528/2026) ze dne 30.10.2026 zní:
   *„Z hlediska zájmu státní památkové péče a ochrany kulturních hodnot nemáme k návrhu Změny č. 1 vymezení zastavěného území Hajnice žádné připomínky.“*

2) **Městský úřad Trutnov, Odbor životního prostředí** (č. j. MUTN 186026/2026) ze dne 4.11.2026 dle vyjádření orgánů státní správy zní:
   - Vodní hospodářství: *„Veřejné zájmy na úseku vodního hospodářství, jejichž ochrana je v působnosti Městského úřadu Trutnov, Odboru životního prostředí, nejsou předmětným záměrem dotčeny. Záměrem nedojde ke změně stávajících odtokových poměrů.“*
   - Ochrana ovzduší: *„Stanovisko k územně plánovací dokumentaci obsahující podmínky ochrany ovzduší je kompetentní vydat Krajský úřad Královehradeckého kraje.“*
   - Odpadové hospodářství: *„[…] sděluje, že veřejné zájmy na úseku odpadového hospodářství, jejichž ochrana je v působnosti Městského úřadu Trutnov, Odboru životního prostředí, nejsou předmětným záměrem dotčeny. Dále se předpokládá, že s odpady vzniklými při realizaci záměru bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech.“*
   - Lesní hospodářství: *„„[…] sděluje, že pozemky určené k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je v působnosti Městského úřadu Trutnov, Odboru životního prostředí, nejsou předmětným záměrem dotčeny.“*
   - 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: *„Změna vymezení zastavěného území obce Hajnice se netýká veřejných zájmů na úseku ochrany přírody a krajiny, jejichž ochrana je v působnosti Městského úřadu Trutnov, Odboru životního prostředí.“*
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 Hajnice 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 Hajnice nebyly řešeny rozpory.**

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

Obec Hajnice 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 9.10.2008.

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

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

Do zastavěného území byly dle § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona zahrnuty pozemky intravilánu, s výjimkou pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to: zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

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

Ze zastavěného území schváleného 9.10.2008 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 změně č.1 vymezení zastavěného území nebyly vymezeny nezastavitelné pozemky ve smyslu § 117 odst. 2 stavebního zákona.

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 8. 2026 nad aktuálním mapovým podkladem katastrální mapy. Pořizovatel zpracoval a vydal vymezení zastavěného území v měřítku 1 : 5 000.

## D. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1) **Podatelé:** Ing. Petr Holubec, nar. 07. 05. 1967 (bytem Pod lázní 1027/10, 140 00 Praha 4; doručovací adresa: Hajnice 73, 544 66 Hajnice) a Ing. Jana Holubcová, nar. 10. 02. 1973 (bytem 5. května 855, 391 65 Bechyně; doručovací adresa: Hajnice 73, 544 66 Hajnice)

   a) **Podání:** Připomínka ze dne 14. října 2026 (doručená dne 15. 10. 2026, č. j. MUTN 174615/2026) k návrhu vymezení zastavěného území obce Hajnice, uplatněná v zákonné lhůtě.

   b) **Dotčené pozemky:** pozemkové parcely č. 668/2, 668/3, 668/4, 668/5, 668/15, 668/16, 668/17 a 668/18 v katastrálním území Brusnice (obec Hajnice).

   c) **Obsah připomínky:** Podatelé nesouhlasí s vyjmutím uvedených pozemků z návrhu nově vymezovaného zastavěného území obce Hajnice a požadují jejich ponechání v zastavěném území. Namítají, že pozemky tvoří souvislý a funkční celek s rodinným domem č. p. 73 (st. p. č. 109/1 a st.p.č. 303) a stavbami č. p. 72 (st. p. č. 111/1 a st.p.č. 111/2) a jedná se o zastavěný stavební pozemek podle § 12 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Dále doplňují, že na pozemcích se nachází řádně povolený fóliovník (p. č. 668/4 a 668/2), plachtový přístřešek na zemědělskou techniku (p. č. 668/5 a 668/18), přístřešek na dříví a zpevněná plocha. Poukazují též na to, že pozemky byly vyřazeny z evidence LPIS a jejich vyjmutím ze zastavěného území by podle podatelů vznikl protiprávní stav v rozporu s § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona.

   d) **Návrh vypořádání:** Připomínce se **n e v y h o v u j e (připomínka se zamítá)**. Návrh vymezení zastavěného území obce Hajnice se na základě podané připomínky nemění a dotčené pozemky p. č. 668/2, 668/3, 668/4, 668/5, 668/15, 668/16, 668/17 a 668/18 v k. ú. Brusnice zůstávají vně zastavěného území (v nezastavěném území).

   e) **ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

   Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) podrobně přezkoumal uplatněné výhrady, prověřil skutkový a právní stav v území a zaujímá k jednotlivým bodům připomínky následující stanovisko:

   1. Proces vymezení zastavěného území podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je řízením evidenčním a zjišťovacím. Účelem tohoto postupu je objektivně zmapovat a deklarovat reálný stav v území k rozhodnému datu. Pořizovatel nedisponuje prostorem pro vlastní urbanistické uvážení ani pro zakládání nových rozvojových ploch a je striktně vázán zákonnými kritérii pro zařazování či vyřazování pozemků.

   2. Mimo pozemky parc. č. 668/2, 668/17 a 668/18 v k. ú. Brusnice, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako **trvalý travní porost**, jsou všechny ostatní dotčené pozemky (tj. parc. č. 668/3, 668/4, 668/5, 668/15 a 668/16) vedeny jako **orná půda** (v obou případech se tedy jedná o pozemky náležející do zemědělského půdního fondu). Podle ustanovení § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona se do zastavěného území **nezahrnují zemědělské pozemky** (zejména orná půda, trvalé travní porosty, chmelnice, vinice), které přiléhají k hranici intravilánu netvořící vnitřní stavební proluku v souvislé zástavbě. Pozemky nelze kvalifikovat jako stavební proluku podle § 116 odst. 3 písm. b) stavebního

zákona, neboť se jedná o otevřený zemědělský celek navazující na extravilán, nikoli o nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě ze všech stran obklopený budovami. Zjištěním skutkového stavu v terénu i z mapových podkladů bylo ověřeno, že předmětné parcely orné půdy i trvalých travních porostů představují rozsáhlý nezastavěný celek, který navazuje na otevřenou volnou krajinu (extravilán). Zákaz plošného začleňování nezastavěné orné půdy a trvalých travních porostů do vymezení zastavěného území ukládá stavební zákon pořizovateli přímo; mechanické ponechání těchto parcel v zastavěném území by bylo v přímém rozporu se zákonem.

3. Podatelé argumentují přítomností povoleného fóliovníku (na p. č. 668/4 – orná půda a 668/2 – TTP), plachtového přístřešku na zemědělskou techniku (na p. č. 668/5 – orná půda a 668/18 – TTP) a drobných staveb (přístřešek na dříví, zpevněná plocha). K tomuto uvádí pořizovatel následující:

   Přípustnost v nezastavěném území: Podle § 122 stavebního zákona je přípustné stavby pro zemědělství, fóliovníky, přístřešky pro zemědělskou techniku či nářadí plně legitimní a v souladu se zákonem umisťovat a provozovat v nezastavěném území (extravilánu). Ponechání či vyjmutí dotčených pozemků vně zastavěného území nijak neruší platnost vydaných územních souhlasů ani nečiní z daných staveb „černé či protiprávní stavby“.

   Charakter staveb: Fóliovník (plachtová konstrukce osazená volně na terénu bez pevných základů a podlahy) a plachtový přístřešek pro techniku představují lehkou doplňkovou zemědělskou infrastrukturu. Přítomnost těchto lehkých zemědělských prvků na pozemcích vedených jako orná půda či trvalý travní porost nemění jejich základní charakter na zastavěné stavební parcely ani z nich nečiní intravilán obce.

   K ustanovení § 12 písm. c) stavebního zákona: Podatelé tvrdí, že pozemky tvoří souvislý funkční celek s rodinným domem č. p. 73 a stavbou č. p. 72. Vymezení zastavěného stavebního pozemku však předpokládá přiměřený prostorový a obslužný celek (zahrada, nádvoří) bezprostředně přiléhající k hlavní stavbě. Rozsáhlé plochy orné půdy a trvalých travních porostů o výměře 14 243 $m^2$ přesahují rozsah běžného zastavěného stavebního pozemku rodinného domu a z právního i urbanistického hlediska si zachovávají charakter nezastavěného zemědělského zázemí v krajině. Zároveň je třeba konstatovat, že v tomto případě se nejedná ani o soubor pozemků pod společným oplocením, tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Za souvislý funkční a prostorový celek s rodinným domem čp. 73 na st.p.č. 303 lze naopak považovat přilehlé pozemky st.č. 109/1 s výměrou 882 $m^2$ (evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří), p.č. 665/3 s výměrou 761 $m^2$, p.č. 665/4 s výměrou 681 $m^2$, p.č. 665/1 s výměrou 1105 $m^2$ (evidované v katastru nemovitostí jako zahrada) a p.č. 1525/1 s výměrou 195 $m^2$ (evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace). S rodinným domem čp. 72 na st.p.č. 111/2 lze pak považovat přilehlé pozemky st.č. 111/1 s výměrou 334 $m^2$ (evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří), p.č. 660 s výměrou 1300 $m^2$, p.č. 659 s výměrou 590 $m^2$ (evidované v katastru nemovitostí jako zahrada) a p.č. 1662 s výměrou 124 $m^2$ (evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace).

   K evidenci LPIS – veřejný registr půdy (dále jen „LPIS“): Odkaz podatelů na vyřazení pozemků z veřejného registru půdy (LPIS) je pro účely vymezení zastavěného území právně irelevantní. Registr LPIS je administrativní evidencí Ministerstva zemědělství

sloužící výhradně pro účely poskytování zemědělských dotací. Skutečnost, zda je pozemek v LPIS evidován či je z něj vyřazen, nedokládá statut zastavěného území podle stavebního zákona ani nemění druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí (orná půda / TTP).

4. Nevymezení předmětných pozemků do zastavěného území stávající vlastnická práva podatelů nijak nekrátí ani neodnímá. Vlastníci mohou své pozemky i nadále plně užívat k dosavadním účelům (zemědělské hospodaření, provoz povoleného fóliovníku a přístřešků pro techniku). Pokud je záměrem podatelů v budoucnu transformovat tuto ornou půdu a trvalé travní porosty na plochy určené pro novou výstavbu (např. rodinných domů), nelze k tomuto účelu využít řízení o vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona. K zakládání nových zastavitelných ploch slouží výhradně pořízení Územního plánu Hajnice, v jehož rámci lze koncepčně posuzovat rozvoj obce.

**f) Závěr:** Protože dotčené pozemky p. č. 668/2, 668/17 a 668/18 představují trvalé travní porosty a zbývající pozemky (p. č. 668/3, 668/4, 668/5, 668/15 a 668/16) představují ornou půdu, přičemž v terénu vykazují charakter nezastavěné volné krajiny, a existující lehký fóliovník i přístřešky jsou v nezastavěném území právně přípustné (jejich povolení zůstává plně v platnosti), nelze připomínce podatelů vyhovět. Návrh vymezení zastavěného území obce Hajnice se v této části ponechává beze změn.

**2) Podatelé:** Ing. Petr Holubec, nar. 07. 05. 1967 (bytem Pod lázní 1027/10, 140 00 Praha 4; doručovací adresa: Hajnice 73, 544 66 Hajnice) a Ing. Jana Holubcová, nar. 10. 02. 1973 (bytem 5. května 855, 391 65 Bechyně; doručovací adresa: Hajnice 73, 544 66 Hajnice)

**a) Podání:** Připomínka ze dne 14. října 2026 (doručená dne 15. 10. 2026, č. j. MUTN 174604/2026) k návrhu vymezení zastavěného území obce Hajnice, uplatněná v zákonné lhůtě.

**b) Dotčené pozemky:** části pozemkových parcel č. 672/1, 248/12 a 1523/1 v katastrálním území Brusnice (obec Hajnice)

**c) Obsah připomínky:** Podatelé nesouhlasí s nezahrnutím částí pozemků p. č. 672/1, 248/12 a 1523/1 v k. ú. Brusnice do zastavěného území obce Hajnice a žádají o úpravu hranice vymezení tak, aby tyto části pozemků byly nově začleněny. Namítají, že předmětné části pozemků bezprostředně navazují na stavební pozemky jejich rodinného domu č. p. 73 v Hajnici (st. p. č. 303, st. p. č. 109/1, p. č. 665/3 atd.), jsou oploceny a cca od roku 2004 fakticky užívány jako zahrada a zázemí k bydlení (obsahují ovocné stromy, záhony, skleník a ochrannou zeleň). Dle podatelů tak tvoří zastavěný stavební pozemek pod společným oplocením ve smyslu § 12 písm. c) a § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Dále doplňují, že pozemky byly vyřazeny z evidence LPIS.

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

## e) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) podrobně přezkoumal uplatněné výhrady, prověřil skutkový a právní stav v území a zaujímá k jednotlivým bodům připomínky následující stanovisko:

1. Podle ustanovení § 121 odst. 4 stavebního zákona, platí závazné pravidlo:
   *„K připomínkám uplatněným k neměněným částem se nepřihlíží.“*
   Předmětné pozemky parc. č. 672/1, 248/12 a 1523/1 v k. ú. Brusnice nebyly zahrnuty do zastavěného území obce již v rámci jeho posledního schváleného vymezení z roku 2008. Aktuální návrh vymezení zastavěného území v této konkrétní lokalitě dosavadní právní stav ani průběh hranice zastavěného území nijak nemění a pouze přebírá stávající stav z roku 2008.
   Jelikož se v případě vymezení hranice kolem pozemků podatelů jedná o neměněnou část dokumentace, je pořizovatel ze zákona povinen k podané připomínce vůbec nepřihlížet a věcně ji nezkoumat. Tento institut chrání procesní stabilitu a brání opakovanému napadání koncepčních rozhodnutí, která byla vyřešena v minulosti a u nichž nedochází k žádnému novému věcnému posunu či změně. Pozemky zároveň nesplňují žádné legitimní podmínky pro jejich zařazení do zastavěného území dle § 116 odst. 3 stavebního zákona.

2. Dotčené pozemky p. č. 672/1, 248/12 a 1523/1 v k. ú. Brusnice jsou v katastru nemovitostí evidovány s druhem pozemku orná půda (náležející do zemědělského půdního fondu). Podle ustanovení § 116 odst. 2 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), se do zastavěného území nezahrnují zemědělské pozemky (zejména orná půda, trvalé travní porosty, chmelnice, vinice), které přiléhají k hranici intravilánu a netvoří vnitřní stavební proluku v souvislé zástavbě. Zjištěním skutkového stavu bylo ověřeno, že předmětné části orné půdy navazují na okolní volnou krajinu. Samotná skutečnost, že vlastník oplocuje či fakticky užívá část sousední orné půdy jako rozšiřující zahradu, nemůže zákonné omezení vylučující ornou půdu z vymezení zastavěného území obcházet ani nahrazovat.

3. Podatelé namítají, že dlouhodobým zahradnickým užíváním (výsadba ovocných stromů, záhony, skleník, sušák na prádlo, oplocení) vznikl zastavěný stavební pozemek tvořící funkční celek s rodinným domem č. p. 73. Ustanovení § 12 písm. c) stavebního zákona definuje zastavěný stavební pozemek jako pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto celku. Faktické užívání okrajových částí rozsáhlých zemědělských parcel orné půdy pro zahradkářské účely či jejich ohraničení plotem však nedostačuje k přeměně orné půdy na intravilán obce. Drobné prvky zahradního vybavení (drobný skleník, záhony, sušák) nepředstavují pozemní stavby a nemění zákonný charakter nezastavěného zemědělského pozemku. Za souvislý funkční a prostorový celek s rodinným domem čp. 73 na st.p.č. 303 lze považovat pouze přilehlé pozemky st.č. 109/1 s výměrou 882 $m^2$ (evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří), p.č. 665/3 s výměrou 761 $m^2$, p.č. 665/4 s výměrou 681 $m^2$, p.č. 665/1 s výměrou 1105 $m^2$ (evidované v katastru nemovitostí jako zahrada) a p.č. 1525/1 s výměrou 195 $m^2$ (evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace).

4. Poukaz podatelů na vyřazení předmětných částí parcel z LPIS - veřejného registru půdy (dále jen „LPIS“) je pro účely vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona právně irelevantní. Registr LPIS je evidencí Ministerstva zemědělství určenou výhradně pro administraci a kontrolu zemědělských dotací. Vyřazení pozemku z registru LPIS nemění druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí (orná půda) a nezakládá status zastavěného území ve smyslu stavebního zákona.

5. Nevymezením dotčených částí pozemků p. č. 672/1, 248/12 a 1523/1 do zastavěného území nedochází k žádnému dotčení či omezení stávajících vlastnických a užívacích práv podatelů. Vlastníci mohou své pozemky i nadále plně užívat k dosavadnímu účelu (zahradnické užívání, údržba zeleně). Pokud mají podatelé zájem transformovat tyto části orné půdy na oficiální zastavitelné plochy pro bydlení či obytné zahrady, je k tomuto účelu stavebním zákonem určen výhradně Územní plán Hajnice. Vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona má povahu výhradně zjišťovací a evidenční, nikoli tvůrčí, a nelze jím nahrazovat koncepční rozhodování v územním plánu.

**f) Závěr:** Pořizovatel konstatuje, že podaná připomínka směřuje proti neměněné části zastavěného území, jehož podoba byla stanovena již v roce 2008. V souladu s § 121 odst. 4 stavebního zákona se k ní proto **nepřihlíží**.

**3) Podatel:** Petr Krupař, bytem Havlovice 127, 542 32 Havlovice

**a) Podání:** Připomínka ze dne 19. října 2026 (doručená dne 19. 10. 2026, č. j. MUTN 176672/2026, sp. zn. 2026/9291/R/KOM) k návrhu Změny vymezení zastavěného území obce Hajnice, uplatněná v zákonné lhůtě.

**b) Dotčené pozemky:** pozemkové parcely č. 1225, 732/1 a 723 v katastrálním území Kyje u Hajnice, obec Hajnice).

**c) Obsah připomínky:** Podatel nesouhlasí s vypuštěním (vyjmutím) předmětných pozemků z návrhu nově vymezovaného zastavěného území obce Hajnice a žádá o jejich zachování v zastavěném území. Uvádí, že na pozemcích parc. č. 1225 a 732/1 v současné době probíhá řízení o umístění stavby (číslo záměru Z/2026/194104, číslo řízení R/2026/228527) a pozemek parc. č. 723 slouží jako přístupová komunikace k tomuto záměru. Všechny tři parcely tak tvoří funkčně propojený celek související s realizací záměru, přičemž podatel při jeho přípravě vycházel ze stávajícího vymezení zastavěného území.

**d) Návrh vypořádání:** Připomínce se **v y h o v u j e**. Pozemky parc. č. 1225, 732/1 a 723 v katastrálním území Kyje u Hajnice budou v plném rozsahu zahrnuty do nově vymezeného zastavěného území obce Hajnice a návrh opatření obecné povahy bude v grafické i textové části v tomto smyslu upraven.

**e) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) přezkoumal uplatněné výhrady, ověřil skutkový a právní stav na příslušném stavebním úřadu a k vyhovění připomínky uvádí toto podrobné odůvodnění:

1. Pořizovatel 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 vymezení zastavěného území je objektivní zmapování a deklarování reálného stavu v území podle zákonných kritérií. 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 (řízení o umístění stavby / povolení záměru).

2. Pořizovatel ověřil v evidenci stavebních řízení a u příslušného stavebního úřadu skutečnosti uváděné podatelem. Bylo potvrzeno, že na pozemcích parc. č. 1225 a 732/1 v k. ú. Kyje u Hajnice je ke dni rozhodování řádně zahájeno a vedeno správní řízení o umístění stavby / povolení záměru evidované pod číslem záměru Z/2026/194104 (číslo řízení R/2026/228527). Zahájením tohoto povolovacího řízení vznikla na straně podatele objektivní právní okolnost a legitimní očekávání, které je pořizovatel v rámci řízení o vymezení zastavěného území povinen reflektovat.

3. Pořizovatel posoudil rovněž návaznost sousedního pozemku parc. č. 723 v k. ú. Kyje u Hajnice. Bylo ověřeno, že tento pozemek zajišťuje přímý dopravní přístup z veřejné komunikace k plánované stavbě na parcelách č. 1225 a 732/1. Z hlediska urbanistického i právního tvoří pozemek parc. č. 723 s navrhovanou stavbou nedílný funkční a prostorový celek technické a dopravní infrastruktury nezbytný pro obsluhu stavebního pozemku. Zahrnutí tohoto pozemku spolu se stavebními parcelami je proto plně odůvodněno a v souladu s kritérii § 116 stavebního zákona.

4. Podatel při přípravě stavebního záměru a podání žádosti o jeho povolení vycházel z dosavadního vymezení zastavěného území a ze stabilizovaného statutu dotčených parcel. Vzhledem k tomu, že řízení o povolení záměru bylo zahájeno v době platnosti právních předpokladů pro výstavbu, zařazení dotčených parcel do nově vymezeného zastavěného území chrání dobrou víru stavebníka a vytvoří nezbytný podklad pro dokončení probíhajícího povolovacího procesu.

**f) Závěr:** Pořizovatel na základě ověření probíhajícího řízení o umístění stavby ze dne 19. 10. 2026 (číslo záměru Z/2026/194104, číslo řízení R/2026/228527) vyhodnotil situaci v území v souladu se stavebním zákonem a připomínce v plném rozsahu vyhověl.
Pozemky parc. č. 1225, 732/1 a 723 v k. ú. Kyje u Hajnice splňují zákonné podmínky pro jejich ponechání v zastavěném území. Grafická i textová část návrhu Změny vymezení zastavěného území obce Hajnice bude upravena tak, že předmětné pozemky budou v zastavěném území ponechány.

**4) Podatelé:** Vladimír Minařík, Tereza Minaříková a Radka Minaříková, bytem Mladé Buky č. p. 204, 542 23 Mladé Buky.

**a) Podání:** Připomínky ze dne 9. října 2026 (doplněné dne 20. října 2026) k návrhu Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice, uplatněné v zákonné lhůtě.

**b) Dotčené pozemky:** pozemkové parcely č. 1637, 1650, 601/6, 601/11 a stavební parcela č. 232 v katastrálním území Horní Žďár (obec Hajnice).

**c) Obsah připomínky:** Podatelé nesouhlasí s vyjmutím / nezahrnutím parcel p. č. 1637, 1650, 601/6 a částí parcely p. č. 601/11 do zastavěného území obce Hajnice. Uvádějí, že pozemky fakticky užívají jako zahradu a v budoucnu na nich plánují výstavbu rodinného domu. Dále požadují zahrnutí části zahrady na p. č. 601/11 (přibližně 20 m za rozestavěnou stavbou na st. p. č. 232) do zastavěného území. K parcelám st. p. č. 232 uvádějí, že tamní stavbu (povolenu a dokončenu jako přístavba stání a skladu) v současnosti užívají jako kůlnu a sklad náčiní, avšak do budoucna by ji rádi dokončili a zrekolaudovali na rodinný dům. Jako doklad doložili sdělení Odboru výstavby MěÚ Trutnov ze dne 9. 4. 2019 (č. j. MUTN 32823/2019) k dokončení stavby „Přístavba stání a skladu“ na st. p. č. 232.

**d) Návrh vypořádání:** Připomínce se **n e v y h o v u j e (připomínka se zamítá).** Návrh Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice se v části týkající se pozemkových parcel č. 1637, 1650, 601/6 a 601/11 v k. ú. Horní Žďár nemění a tyto nezastavěné pozemky (resp. jejich části) zůstávají vně zastavěného území. Stavební parcela č. 232 se stávající stavbou skladu a stání zůstává do zastavěného území zahrnuta.

**e) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) podrobně přezkoumal uplatněné výhrady i předložené doklady, prověřil skutkový a právní stav v území a zaujímá k jednotlivým bodům připomínky následující stanovisko:

1. Proces vymezení zastavěného území podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je řízením zjišťovacím a evidenčním, nikoliv tvůrčím či koncepčním. Účelem tohoto postupu je objektivně zmapovat a deklarovat reálný, faktický a právní stav v území k rozhodnému datu. Pořizovatel v tomto řízení nedisponuje správním uvážením ani pravomocí zakládat nové rozvojové plochy pro budoucí výstavbu na základě soukromých investičních záměrů vlastníků.

2. Prověřením podkladů a terénního stavu bylo ověřeno, že pozemky p. č. 1637, 1650 a 601/6 v k. ú. Horní Žďár nejsou zastavěny žádnými pozemními stavbami a nebylo pro ně ke dni rozhodování vydáno platné povolení záměru (stavební povolení) pro výstavbu rodinného domu, ani nebylo zahájeno řízení o povolení takového záměru. Skutečnost, že vlastníci tyto pozemky užívají jako zahrady nebo na nich do budoucna plánují výstavbu rodinného domu, ze zákona nezakládá materiální definici zastavěného území dle § 116 stavebního zákona. Nezastavěné plochy zeleně bez pravomocného povolení stavby tvoří součást extravilánu a pořizovatel je nemůže do zastavěného území svévolně začlenit.

3. Pozemek p. č. 601/11 v k. ú. Horní Žďár je v katastru nemovitostí evidován s druhem pozemku orná půda (zemědělský půdní fond). Podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona se do zastavěného území nezahrnují zemědělské pozemky (zejména orná půda, trvalé travní porosty, chmelnice, vinice), které přiléhají k hranici intravilánu netvořící vnitřní stavební proluku v souvislé zástavbě. Požadavek podatelů na zahrnutí cca 20 m širokého pásu orné půdy na p. č. 601/11 za stavbou st. p. č. 232 proto naráží na přímý zákonný zákaz. Plošné navršování zastavěného území o nezastavěnou ornou půdu navazující na volnou krajinu je v řízení o vymezení zastavěného území právně nepřípustné. Pozemky nelze ani kvalifikovat jako stavební proluku podle § 116 odst. 3 písm. b) stavebního zákona, neboť se jedná o otevřený zemědělský celek navazující na extravilán, nikoli o nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě ze všech stran obklopený budovami.

4. Pořizovatel ověřil stav na stavební parcele č. 232 v k. ú. Horní Žďár a předložené sdělení Odboru výstavby MěÚ Trutnov ze dne 9. 4. 2019 (č. j. MUTN 32823/2019) k dokončení stavby „Přístavba stání a skladu“:

   Pozemek st. p. č. 232 se stávající stavbou je plně zahrnut do nově vymezeného zastavěného území obce Hajnice, neboť naplňuje definici zastavěného stavebního pozemku podle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona.

   Skutečnost, že pozemek st. p. č. 232 zůstává v zastavěném území, garantuje podatelům právní jistotu. Ponechání pozemku v zastavěném území podatelům nijak nebrání v tom, aby v budoucnu u příslušného stavebního úřadu požádali o změnu v užívání stavby (rekolaudaci) ze skladu/stání na rodinný dům, popřípadě o její stavební úpravu či přestavbu v souladu se stavebními předpisy.

   Zahrnutí samotné stavby na st. p. č. 232 však automaticky nezakládá důvod pro plošné rozšiřování hranice zastavěného území o navazující zemědělskou půdu (p. č. 601/11 – orná půda). Okrajové plochy orné půdy bez staveb si zachovávají charakter nezastavěného území.

5. Pokud mají podatelé zájem vymezit své nezastavěné pozemky (p. č. 1637, 1650, 601/6 a 601/11) jako nové zastavitelné plochy pro budoucí výstavbu rodinných domů, nelze tohoto cíle dosáhnout prostřednictvím vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona. K zakládání nových rozvojových ploch a stanovení urbanistické koncepce slouží výhradně pořízení nebo změna Územního plánu Hajnice. Podatelé mohou podat podnět Obecnímu úřadu Hajnice k vymezení zastavitelných ploch v rámci procesu pořizování územního plánu.

**f) Závěr:** Protože nezastavěné pozemky p. č. 1637, 1650, 601/6 a 601/11 (orná půda) nesplňují zákonné podmínky § 116 stavebního zákona pro jejich začlenění do zastavěného území, se připomínce podatelů v této části nevyhovuje. Stavební parcela č. 232 se stávající stavbou zůstává součástí zastavěného území, což podatelům umožňuje v budoucnu řešit případnou změnu užívání stavby (rekolaudaci) u stavebního úřadu. Návrh Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice se na základě podané připomínky nemění.

**5) Podatelka:** Alena Vandersluis, Chatsworth, Austrálie (tel. +61 488 552 817).

**a) Podání:** Připomínka ze dne 1. října 2026 (č. j. 165156/2026) k návrhu Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice, uplatněná v zákonné lhůtě.

**b) Dotčený pozemek:** pozemková parcela č. 271 v katastrálním území Kyje u Hajnice (obec Hajnice)

**c) Obsah připomínky:** Podatelka žádá o opětovné posouzení a úpravu navrženého vedení hranice zastavěného území v lokalitě parcely č. 271 v k. ú. Kyje u Hajnice. Požaduje zahrnutí části této parcely (přiměřeně odpovídající dřívější zastavitelné ploše Z.6 o výměře 1 538 m² z nedokončeného návrhu ÚP Hajnice) do nově vymezovaného zastavěného území. Žádost odůvodňuje bezprostřední návazností pozemku na stávající zástavbu, přiléháním ke komunikaci, existencí technické infrastruktury (vedení NN, obecní vodovod u hranice), převážně nižší třídou ochrany ZPF (IV. a V. třída), dřívějším odborným vymezením plochy Z.6 pro rodinný dům v neúčinném návrhu ÚP a neformální konzultací se starostou obce.

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

**e) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) podrobně přezkoumal uplatněné argumenty podatelky, prověřil skutkový i právní stav v území a zaujímá k jednotlivým bodům připomínky následující stanovisko:

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

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

   Předmětný pozemek parc. č. 271 v k. ú. Kyje u Hajnice nebyl zahrnut do zastavěného území obce již v rámci jeho posledního schváleného vymezení z roku 2008. Aktuální návrh vymezení zastavěného území v této konkrétní lokalitě dosavadní právní stav ani průběh hranice zastavěného území nijak nemění a pouze přebírá stávající stav z roku 2008.

   Jelikož se v případě vymezení hranice kolem pozemku podatelky jedná o neměněnou část dokumentace, je pořizovatel ze zákona povinen k podané připomínce vůbec nepřihlížet a věcně ji nezkoumat. Tento institut chrání procesní stabilitu a brání opakovanému napadání koncepčních rozhodnutí, která byla vyřešena v minulosti a u nichž nedochází k žádnému novému věcnému posunu či změně. Pozemek zároveň nesplňuje žádné legitimní podmínky pro jeho zařazení do zastavěného území dle § 116 odst. 3 stavebního zákona.

2. Proces vymezení zastavěného území podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je řízením výhradně zjišťovacím, registraturním a evidenčním, nikoli tvůrčím či koncepčním. Účelem a jediným zákonným smyslem tohoto postupu je objektivně zmapovat, ověřit a do mapových podkladů deklarovat reálný, faktický a právní stav v území k rozhodnému datu. Pořizovatel v tomto řízení nedisponuje žádným prostorem pro správní či urbanistické uvážení, politické rozhodování ani pro zakládání nových rozvojových a zastavitelných ploch pro budoucí výstavbu rodinných domů.

3. Pro zařazení pozemku (nebo jeho části) do zastavěného území je stavebním zákonem vyžadována existence materiálních či formálních znaků zastavěnosti ke dni zpracování návrhu:

   Pozemek parc. č. 271 v k. ú. Kyje u Hajnice je v terénu nezastavěnou zemědělskou plochou bez přítomnosti dokončených nebo rozestavěných pozemních staveb. Pozemek zároveň nelze kvalifikovat jako stavební proluku podle § 116 odst. 3 písm. b) stavebního zákona, neboť se jedná o otevřený zemědělský celek navazující na extravilán, nikoli o nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě ze všech stran obklopený budovami.

   Pro pozemek parc. č. 271 nebylo ke dni rozhodování vydáno žádné platné a pravomocné povolení záměru (stavební povolení) pro pozemní stavbu rodinného domu.

   Podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona se zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu do zastavěného území nezahrnují. Skutečnost, že pozemek spadá do IV. a V. třídy ochrany ZPF, představuje posuzovací kritérium pro vyhodnocení záboru půdního fondu při tvorbě územního plánu, nikoliv právní důvod pro automatické začlenění nezastavěného pole/louky do vymezení zastavěného území.

4. Poukaz podatelky na skutečnost, že část pozemku parc. č. 271 byla v dřívějším návrhu nového Územního plánu Hajnice vymezena jako zastavitelná plocha Z.6 pro venkovské bydlení, nezakládá žádný právní nárok na její zařazení do současně vymezovaného zastavěného území. Pořizování zmíněného územního plánu bylo před jeho vydáním ukončeno a dokumentace nenabyla právní moci ani účinnosti. Vymezování rozvojových zastavitelných ploch v územním plánu je výsledkem tvůrčího urbanistického procesu a komplexního posuzování dotčených orgánů, které nelze přenášet do evidenčního řízení o zastavěném území. Neúčinný návrh územního plánu nemůže nahradit chybějící zákonnou podmínku faktické či právní zastavěnosti pozemku.

5. Blízkost technické infrastruktury (vedení NN, obecní vodovod) či existence dopravního napojení u hranice pozemku jsou technickými předpoklady pro případné budoucí využití území v rámci územního plánování, samy o sobě však nezpůsobují faktickou zastavěnost parcel. Stejně tak neformální ústní konzultace či vyjádření představitelů obce (starosty) nemají povahu závazného úkonu státní správy a nemohou založit výjimku ze striktních ustanovení § 116 stavebního zákona.

6. Pokud má podatelka zájem transformovat část pozemku parc. č. 271 na zastavitelnou plochu a vytvořit na ní podmínky pro budoucí výstavbu rodinného domu, je k tomuto účelu stavebním zákonem určen výhradně Územní plán Hajnice. Pouze v procesu pořizování územního plánu lze tvůrčím způsobem posuzovat rozvoj obce, koordinovat zájmy v území a vymezovat nové zastavitelné plochy v dosud nezastavěném území. Vymezení zastavěného území stávající práva k pozemku nijak nemění ani nezkracuje, neboť pozemek lze i nadále bez překážek užívat k dosavadnímu účelu (zemědělské hospodaření).

**f) Závěr:** Pořizovatel konstatuje, že podaná připomínka směřuje proti neměněné části zastavěného území, jehož podoba byla stanovena již v roce 2008. V souladu s § 121 odst. 4 stavebního zákona se k ní proto **nepřihlíží.**

6) **Podatel (dotčený vlastník):** Filip Novotný, nar. 13. 8. 1991, bytem Ke dvoru 781/10a, Vokovice, 160 00 Praha 6, zastoupený JUDr. Pavlem Kiršnerem, LL.M., advokátem (Advokátní kancelář Ciprýn, Kiršner a partneři s.r.o., Rumunská 1720/12, 120 00 Praha 2).

   a) **Podání:** Připomínky ze dne 21. října 2026 (č. j. MUTN 157235/2026, sp. zn. 2026/9291/R/KOM) k návrhu Změny vymezení zastavěného území obce Hajnice, uplatněné v zákonné lhůtě.

   b) **Dotčené pozemky:** pozemkové parcely č. 1172 (ostatní plocha - neplodná půda), č. 428 (trvalý travní porost) a č. 419 (trvalý travní porost) v katastrálním území Kyje u Hajnice (obec Hajnice).

   c) **Obsah připomínky:** Podatel nesouhlasí s vyjmutím / nezahrnutím dotčených pozemků do vymezení zastavěného území obce Hajnice a domáhá se jejich úplného začlenění. Poukazuje na to, že pozemky p. č. 428 a 1172 byly dosud v zastavěném území zahrnuty a na p. č. 1172 historicky stál rodinný dům. Dále dokládá kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 16. 2. 2022 (č. j. MUTN 16816/2022) pro novostavbu rodinného domu na p. č. 428 a 1172 a připomíná, že v neúčinném návrhu ÚP Hajnice byla parcela p. č. 419 vymezena jako zastavitelná plocha Z.7 pro venkovské bydlení. Namítá zásadu ochrany dobré víry, kontinuitu správního rozhodování a veřejný zájem na využití stávající infrastruktury a napojení na komunikaci p. č. 412.

   d) **Návrh vypořádání:** Připomínce se **č á s t e č n ě v y h o v u j e.**
   Vyhovující část: Pozemkové parcely č. 1172 a č. 428 v k. ú. Kyje u Hajnice splňují podmínky pro vymezení zastavěného území a budou nově zahrnuty do zastavěného území obce Hajnice. Textová i grafická část návrhu bude v tomto rozsahu upravena.
   Zamítavá část: Pozemková parcela č. 419 v k. ú. Kyje u Hajnice nesplňuje zákonná kritéria a do zastavěného území zahrnuta nebude (zůstává v nezastavěném území).

   e) **ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**
   Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) podrobně přezkoumal uplatněné výhrady, prověřil skutkový i právní stav v území a zaujímá k jednotlivým bodům připomínky následující stanovisko:

   1. Vymezení zastavěného území podle § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), představuje postup zjišťovací a evidenční, jehož cílem je zachytit reálný a právní stav v území k rozhodnému datu. K uplatněnému argumentu doloženému závazným stanoviskem orgánu územního plánování ze dne 16. 02. 2022 (č. j. MUTN 16816/2022) pro záměr novostavby rodinného domu na pozemcích p. č. 428 a 1172 pořizovatel uvádí, že toto stanovisko mělo podle tehdy platné právní úpravy (§ 96b odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb.) časově omezenou platnost 2 roky od jeho vydání. Jelikož v době jeho platnosti nebylo k danému záměru pravomocně dokončeno povolovací řízení, závazné stanovisko již právně propadlo a nezakládá přímý právní titul zastavěnosti z titulu vydaného rozhodnutí/povolení záměru.

   2. Přestože doložené stanovisko právně expirovalo, pořizovatel v rámci nezávislého odborného přezkumu a v intencích výkladu pojmů územního plánování (jak byly definovány v judikatuře správních soudů i vyjádřeních pořizovatele) znovu detailně prověřil prostorové uspořádání dané lokality. Na základě tohoto prověření dospěl

pořizovatel k závěru, že pozemky p. č. 1172 a p. č. 428 naplňují materiální i právní znaky stavební proluky podle § 116 odst. 3 písm. b) stavebního zákona:

Dle ustáleného výkladu je stavební prolukou nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který tvoří vnitřní mezeru v sídelním útvaru. Dotčené pozemky p. č. 1172 (ostatní plocha - neplodná půda s doloženou historií původního rodinného domu) a p. č. 428 tvoří kompaktní vnitřní prostor, který je bezprostředně obklopen a stavebně ohraničen stávající rozptýlenou venkovskou zástavbou objektech s č. p. 169, č. p. 186, č. p. 194, č. p. 182 a č. p. 187 a přilehlým souvislým lesním masivem.

Na rozdíl od otevřených zemědělských klínů vybíhajících do extravilánu představuje soubor parcel p. č. 1172 a č. 428 urbanisticky uzavřenou vnitřní mezeru v rámci stávajícího sídelního útvaru, která přirozeně doplňuje stabilizovanou zástavbu a těsně navazuje na přístupovou komunikaci na p. č. 412 i stávající inženýrské sítě. Vzhledem k tomu, že tyto dvě parcely naplňují zákonnou definici stavební proluky včleněné mezi stávající sídelní objekty a les, pořizovatel v této části připomínce vyhovuje a pozemky p. č. 1172 a p. č. 428 nově zahrnuje do zastavěného území obce Hajnice.

3. Odlišně je nutné posoudit pozemkovou parcelu č. 419 v k. ú. Kyje u Hajnice:

Pozemek p. č. 419 představuje rozsáhlý parcelní celek o výměře 2 123 m² vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (součást zemědělského půdního fondu).

Tento pozemek leží na vnějším okraji lokality a otvírá se přímo do volné nezastavěné krajiny (extravilánu). Nejedná se o stavební proluku obklopenou zástavbou, ale o nezastavěný zemědělský pozemek přiléhající k hranici intravilánu. Podle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona platí přímý zákonný zákaz takovéto zemědělské pozemky do zastavěného území plošně zahrnovat.

Poukaz podatele na to, že v dřívějším (nedokončeném a neúčinném) návrhu ÚP Hajnice byla parcela p. č. 419 navržena jako zastavitelná plocha Z.7, nezakládá právní titul pro vymezení zastavěného území. Vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona má povahu zjišťovací a nemůže nahrazovat tvůrčí urbanistické rozhodování v územním plánu. Pokud má podatel zájem transformovat tuto zemědělskou půdu na novou zastavitelnou plochu pro bydlení, je k tomu určen výhradně proces pořízení nového Územního plánu Hajnice.

**f) Závěr:** Pořizovatel po podrobném právním a urbanistickém přezkumu připomínce podatelce částečně vyhovuje:

Pozemky p. č. 1172 a p. č. 428 v k. ú. Kyje u Hajnice se jako stavební proluka včleněná mezi stávající zástavbu (objekty č. p. 169, 186, 194, 182, 187) a les zahrnují do nově vymezeného zastavěného území obce Hajnice.

Pozemek p. č. 419 v k. ú. Kyje u Hajnice (trvalý travní porost navazující na volnou krajinu) nesplňuje podmínky proluky a z důvodu zákonného zákazu dle § 116 odst. 2 písm. d) stavebního zákona zůstává vně zastavěného území.

**7) Podatel:** František Nosek, nar. 07. 09. 1970, bytem Partyzánská 242, 551 01 Jaroměř, zastoupený Mgr. Ing. Daliborem Jandurou, advokátem (se sídlem v Hradci Králové, IDDS: tbrhd34)

**a) Podání:** Připomínka ze dne 20. října 2026 k návrhu Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice, uplatněná v zákonné lhůtě.

**b) Dotčené pozemky:** pozemkové parcely č. 1172 (ostatní plocha - neplodná půda), č. 428 (trvalý travní porost) a č. 419 (trvalý travní porost) v katastrálním území Kyje u Hajnice (obec Hajnice).

**c) Obsah připomínky:** Podatel namítá diskriminační postup pořizovatele a obce Hajnice, zmaření jeho legitimního očekávání ukončením pořizování územního plánu a tvrzené účelové zvýhodnění pozemků ve vlastnictví obce Hajnice v k. ú. Kyje u Hajnice (parc. č. 128/40 a násl.), které měly být dle podatele nově začleněny do zastavěného území. Podatel požaduje, aby vymezená hranice zastavěného území zohlednila a začlenila část jeho pozemku parc. č. 1250/1 v k. ú. Brusnice (v jižní části sousedící s p. č. 1250/2), což odůvodňuje plynulou návazností na zastavěný areál sociálního zařízení „Barevné domky Hajnice“, existencí dopravní a technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) a naplněním podmínek § 116 odst. 3 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

**d) Návrh vypořádání:** Připomínce se **n e v y h o v u j e (připomínka se zamítá).** Návrh Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice se na základě podané připomínky nemění. Pozemkové parcely č. 1250/1 a 1250/2 v k. ú. Brusnice zůstávají v plném rozsahu vně zastavěného území (v nezastavěném území). Vymezení zastavěného území u parcel ve vlastnictví obce Hajnice v k. ú. Kyje u Hajnice se ponechává v navrženém rozsahu.

**e) ODŮVODNĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

Pořizovatel (Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města) podrobně přezkoumal uplatněné výhrady, prověřil skutkový a právní stav v území i na příslušném stavebním úřadu a zaujímá k jednotlivým bodům připomínky následující věcné a právní stanovisko:

1. Pořizovatel postupuje v přísném souladu s ustanoveními § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Vymezení zastavěného území je úkonem zjišťovacím a evidenčním, jehož smyslem je výhradně registrace a deklarování reálného a právního stavu v terénu k rozhodnému datu, nikoli tvůrčí zakládání nových zastavitelných ploch. Prověřením evidencí a stavu v území byly zjištěny tyto rozhodné skutečnosti:

   Pozemek parc. č. 1250/1 v k. ú. Brusnice o rozsáhlé výměře 40 683 m² je v katastru nemovitostí veden jako orná půda (náležející do zemědělského půdního fondu).

   Pozemek parc. č. 1250/2 v k. ú. Brusnice o výměře 10 142 m² je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost (rovněž součást zemědělského půdního fondu).

   Na dotčených pozemcích podatele p. č. 1250/1 a 1250/2 nebylo ke dni zpracování návrhu vydáno žádné platné a pravomocné rozhodnutí o umístění stavby ani povolení záměru pro pozemní stavby, ani nebylo zahájeno řízení o povolení záměru, a pozemky vykazují charakter nezastavěné volné krajiny.

2. Stavební zákon v § 116 odst. 2 písm. d) pořizovateli přímo zakazuje do zastavěného území zahrnovat zemědělské pozemky (ornou půdu, trvalé travní porosty), které přiléhají k hranici intravilánu a netvoří vnitřní stavební proluku. Rozsáhlé zemědělské plochy podatele navazují na volnou krajinu a nesplňují materiální znaky stavební proluky podle § 116 odst. 3 písm. b) stavebního zákona, neboť se jedná o otevřený zemědělský celek navazující na extravilán, nikoli o nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě ze všech stran obklopený budovami.

3. Přítomnost vedení inženýrských sítí (vodovod, kanalizace) či sousedství s areálem sociálního zařízení představují pouze technické předpoklady pro případné budoucí využití v rámci územního plánování, samy o sobě však nepředstavují právní titul pro vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona.

4. Pořizovatel zásadně odmítá tvrzení podatele o účelovém, voluntaristickém či diskriminačním postupu ve prospěch obce Hajnice u pozemků parc. č. 128/40 až 128/45 a 128/48 až 128/55 v k. ú. Kyje u Hajnice. Zásada rovného zacházení vyžaduje posuzovat stejné případy stejně a odlišné odlišně. Mezi pozemky podatele a namítanými pozemky obce existuje zásadní právní i skutkový rozdíl:

   Pozemky ve vlastnictví obce Hajnice (parc. č. 128/40 a násl. v k. ú. Kyje u Hajnice) byly do zastavěného území zahrnuty striktně v souladu s § 116 odst. 3 písm. a) a e) stavebního zákona na základě platného a pravomocného stavebního povolení / povolení záměru na umístění stavby technické a dopravní infrastruktury pro výstavbu 15 rodinných domů.

   Zahájená a právně povolená realizace infrastruktury zakládá podle stavebního zákona statut zastavěného stavebního pozemku a pozemních komunikací obsluhujících zastavěné území, což ukládá pořizovateli povinnost tyto plochy do zastavěného území pojmout.

5. Pořizovatel nepostupoval svévolně ani nefingoval právní stav, ale pouze objektivně zaregistroval vydaná a platná pravomocná povolení stavebního úřadu. Jelikož pro pozemky podatele p. č. 1250/1 a 1250/2 žádné obdobné povolení záměru vydáno nebylo, nelze hovořit o analogické situaci ani o porušení zákazu diskriminace.

6. Odkaz podatele na ukončení pořizování Územního plánu Hajnice usnesením zastupitelstva obce a s tím spojené zmaření jeho záměrů je z hlediska zákonnosti vymezení zastavěného území irelevantní. Rozhodnutí zastupitelstva obce o ukončení pořizování územního plánu představuje samostatný úkon samosprávy v rámci její samostatné působnosti. Oproti tomu pořízení změny zastavěného území je výkonem přenesené působnosti státní správy, který je stavebním zákonem delegován výhradně na úřad územního plánování (pořizovatele). Jedná se o postup vycházející ze zákona a ze skutečného stavu v území, nikoliv o projev vůle či uvážení obce. Vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona slouží výhradně jako zjišťovací evidenční podklad a nelze jím kompenzovat či nahrazovat chybějící koncepční rozhodnutí v územním plánu.

7. Pokud má podatel zájem transformovat své rozsáhlé zemědělské pozemky (ornou půdu p. č. 1250/1 o výměře přes 4 ha a TTP p. č. 1250/2 o výměře přes 1 ha) na rozvojové plochy pro novou výstavbu či rozšíření občanského vybavení, je k tomuto účelu stavebním zákonem určen výhradně proces pořízení Územního plánu Hajnice. Pouze v procesu územního plánování lze tvůrčím způsobem vymezovat nové zastavitelné plochy a posuzovat nároky na infrastrukturu a ochranu půdního fondu.

**f) Závěr:** Vzhledem k tomu, že pozemky podatele p. č. 1250/1 (orná půda o výměře 40 683 m²) a p. č. 1250/2 (trvalý travní porost o výměře 10 142 m²) v k. ú. Brusnice vykazují charakter nezastavěné zemědělské půdy bez vydaného povolení záměru a ze zákona je nelze do zastavěného území začlenit, přičemž pozemky Obce Hajnice v k. ú. Kyje u Hajnice byly zahrnuty na základě platného stavebního povolení pro technickou a dopravní infrastrukturu 15 RD, pořizovatel připomínce podatelce nevyhovuje. Návrh Změny č. 1 vymezení zastavěného území obce Hajnice se v této části ponechává beze změn.

# E. POSOUZENÍ SOULADU VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ JEDNOTNÝM STANDARDEM

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

Uplatnění jednotného standardu se projevilo zejména v následujících dílčích úpravách:

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

# Poučení:

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

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

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

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