



60591/2025/KHK



KUKHK-10354/UP/2025

Krajský úřad Královéhradeckého kraje

VÁŠ DOPIS ZN.: KUKHK-5853/UP/2025 (Hš)
ZE DNE:
NAŠE ZNAČKA (č. j.): KUKHK-10354/UP/2025

Dle rozdělovníku

VYŘIZUJE: Ing. Petr Háp
ODBOR | ODDĚLENÍ: Odbor územního plánování a stavebního řádu
Oddělení územního plánování
LINKA | MOBIL: 725705086
E-MAIL: phap@khk.cz

DATUM: 09.06.2025

Počet listů: 14
Počet příloh: 0/ listů: 0
Počet svazků: 0
Sp. znak, sk. režim: 99.2, V/10

Sdělení k podnětu na přezkum závazného stanoviska

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“) jako příslušný nadřízený správní orgán podle ustanovení § 178 odst. 1 a 2, § 149 odst. 1 a 2, ve spojení s § 94 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád § 7 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 94 odst. 1 správního řádu

sděluje,

že ve věci návrhu na provedení přezkumu závazného stanoviska orgánu územního plánování, které je nedílnou součástí koordinovaného závazného stanoviska ze dne 05.09.2023, spis. zn. 2023/9334/REK, č. j. MUTN 99001/2023 a závazného stanoviska orgánu územního plánování, které je nedílnou součástí koordinovaného závazného stanoviska ze dne 10.10.2023, spis. zn. 2023/12074/REK, č. j. MUTN 111935/2023 (dále jen „závazná stanoviska“), která byla vydána Městským úřadem Trutnov, odborem životního prostředí k záměru „Bouda Jelení potok Pec pod Sněžkou – k.ú. Pec pod Sněžkou st.p.č. 682, p.p.č. 412/2, 412/3“ (dále jen „záměr“) **neshledal důvod k zahájení přezkumného řízení.**

Odůvodnění

Krajský úřad jako příslušný nadřízený správní orgán po, obdržel dne 17.03.2025 ve smyslu ustanovení § 149 odst. 8 správního řádu návrh Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“) na provedení přezkumu závazných stanovisek.

Přílohou předmětné žádosti byly kopie následujících podkladů: koordinované závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané Městským úřadem Trutnov, odborem rozvoje města, oddělením územního plánování ze dne 05.09.2023, č.j.: MUTN 99001/2023, spis. zn.: 2023/9334/REK, koordinované závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané Městským úřadem Trutnov, odborem rozvoje města, oddělením územního plánování ze dne 10.10.2023, č.j.: MUTN 111935/2023, spis. zn.: 2023/12074/REK, podání spolku Hradní společnost Aichelburg, ze dne 06.02.2025, předání spisu se stanoviskem stavebního úřadu ze dne 18.02.2025, č.j.: MUTN 32206/2025.

Nahlédnutím do obsahu obou koordinovaných závazných stanovisek bylo zjištěno, že dílčí závazná stanoviska orgánu územního plánování, jež jsou jejich součástí jsou v obou případech obsahově zcela totožná. Z tohoto důvodu je dále předmětem posouzení obsah závazného stanoviska vydaného chronologicky s pozdějším datem zpracování, tj. závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané v rámci koordinovaného závazného stanoviska ze dne 10.10.2023, č.j.: MUTN 111935/2023, spis. zn.: 2023/12074/REK (dále jen „závazné stanovisko“).

Posouzením předložených podkladů bylo krajským úřadem zjištěno následující.

Závazné stanovisko bylo vydáno podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona úřadem ÚP podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona se závěrem, že *„Záměr je přípustný po splnění podmínky: Záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí předložené dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska.“* V příloze vydaného závazného stanoviska je uvedeno, že jeho součástí je: *„1 x ověřený koordináční výkres (výkres č. C.3, 4x ověřený půdorys (výkresy č. D.1.1.1.1, D.1.1.1.2, D.1.1.1.3, D.1.1.1.4), 2x ověřené pohledy (výkresy č. D. 1.1.3.1, D. 1.1.3.2), 1x ověřená vizualizace (výkres č. D. 1.1.4.4)“.*

Porovnáním těchto příloh s předloženou dokumentací předloženou v rámci podnětu odvolacím orgánem bylo zjištěno, že zmíněné přílohy jsou vybranou kopií grafické části dokumentace záměru zpracovanou společností OK PLAN ARCHITECTS, s.r.o., Na Závodí 631, 396 01 Humpolec s datem 06/2023, autorizovaný architekt Luděk Rýzner, ČKA 02660 (dále jen „dokumentace záměru“).

Z předložené žádosti odvolacího orgánu vyplývá, že dne 06.02.2025 podal dopis s podnětem k přezkumu územního rozhodnutí Městského úřadu Trutnov, odboru výstavby ze dne 21.08.2024 č.j. MUTN 88489/2024 spolek označený jako Hradní společnost Aichelburg, adresou Velká Úpa I /323 – hrad, 542 22 Pec pod Sněžkou (dále jen „podatel“). Jak bylo nahlédnutím do obsahu tohoto podnětu zjištěno, podatel poukázal na údajný rozpor vydaného územního rozhodnutí s Územním plánem Pec pod Sněžkou, vydaným usnesením zastupitelstva města Pec pod Sněžkou dne 13.12.2011 s nabytím účinnosti dne 31.12.2011 (dále jen „územní plán“). Podatel k tomu ve svém podání uvedl mimo jiné následující: *„Původní objekt, který na místě stál do roku 2014, měl objem maximálně 3.200 m³. Územní rozhodnutí je v rozporu s platným územním plánem města Pec pod Sněžkou, v rozporu se Zásadami péče KRNP a v rozporu s dobrými mravy (viz příloha)“.* V příloze je pak mimo jiné k problematice souladu záměru s územním plánem uvedeno následující: *„2011 - Byl schválený Územní plán města Pec pod Sněžkou, který luční enklávu 070 JLK Jelení louky zařadil do zelené zóny - samoty. Mj. v zelených a nezastavitelných lokalitách je možná výstavba jen výjimečně, a proto nejsou předem stanoveny žádné prostorové regulativy. Zástavba v těchto lokalitách je vázána zejména na výjimečnost využití území a trvalé obhospodařování kulturní krajiny. Na území zelených lokalit, určených tímto územním plánem jako plochy nezastavěné, lze umísťovat stavby pouze na plochách nebo pozemcích prokazatelně v minulosti již zastavěných¹¹, (tj. i případ Pec čp. 75). Budou posuzovány urbanistické důsledky pro území v širších souvislostech, zejména charakteru zástavby, měřítka (výšky a hmoty) a režimu činnosti a děje anebo stavby, objektu a zařízení ve vztahu k okolní zástavbě, ale zejména k okolní krajině a jejímu charakteru (sousední domy Pec čp. 76 je chráněná chalupa s jedním podlažím, objem do 1000 m³, Pec čp. 77 je horská bouda, má dvě podlaží a objem 3.700 m³. Navržený rekreační dům „Bouda Jelení potok“ má čtyři podlaží a objem 9.572 m³). Posuzovány budou také zátěže,*

kteřé vyvolává činnost anebo stavba na okolí svým provozem a obsluhou či hlukem a vibracemi, stejně jako požadavky na kapacity vybavení lokality infrastrukturou dopravní a technickou (do ledovcového karu Jelení louky vede Zeleným dolem jen úzká lesní cesta).

Regulativ¹¹ říká: Při umístování staveb je v tomto území nutno vycházet z § 18 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. Ten upravuje seznam staveb, které v nezastavěném území lze realizovat s dovětkem, že „doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná“, viz dokument <https://www.pecpodsnezkou.cz/uzemni-plan/>“.

Krajský úřad na podkladě všech shromážděných podkladů přezkoumal celý postup prvoinstančního orgánu při vydání předmětného závazného stanoviska a na základě toho seznal následující.

Krajský úřad se v první řadě zabýval otázkou, zda byly splněny všechny zákonné požadavky pro vydání závazného stanoviska k záměru a zda předmětné závazné stanovisko splňuje po obsahové stránce všechny náležitosti.

V první řadě se proto krajský úřad zabýval otázkou, zda se v daném případě jedná o záměr, k němuž mělo být závazné stanovisko ve smyslu ustanovení § 96b stavebního zákona vydáno. V souvislosti s tím bylo zjištěno, že se v případě záměru, jehož předmětem je stavba rekreačního objektu vč. souvisejících staveb s výše citovaným označením „Bouda Jelení potok Pec pod Sněžkou – k.ú. Pec pod Sněžkou st.p.č. 682, p.p.č. 412/2, 412/3“, jsou splněny podmínky pro vydání závazného stanoviska uvedené ve výše citovaném ustanovení stavebního zákona a Městský úřad Trutnov, Odbor rozvoje města, oddělení územního plánování jako příslušný orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) byl v daném případě ve spojení s ustanovením § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona zmocněn k vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona příslušný orgán územního plánování v závazném stanovisku posoudí, zda je navrhovaný záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Požadavky na obsah závazného stanoviska jsou upraveny ustanovením § 149 odst. 2 správního řádu. Závazné stanovisko obsahuje závaznou část (výrok) a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části závazného stanoviska založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Krajský úřad posoudil obsah závazného stanoviska k záměru z hlediska zákonnosti, tj. z hlediska souladu závazného stanoviska s platnými právními předpisy a se základními zásadami činnosti správních orgánů a rovněž z hlediska jeho věcné správnosti a zjistil následující skutečnosti.

Přezkoumávané závazné stanovisko obsahuje výrok a odůvodnění. Jak již bylo uvedeno výše, ve výroku je uvedeno, že záměr je přípustný. Odůvodnění závazného stanoviska úřadu územního plánování obsahuje vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (platnou v době vydání závazného stanoviska k záměru, účinnou ke dni 01.09.2023), dále jen „PÚR ČR“, Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, která nabyla účinnosti dne 09.05.2023 (dále jen „ZÚR KHK“). Odůvodnění přezkoumávaného závazného stanoviska také obsahuje vyhodnocení souladu záměru s územním plánem a cíli a úkoly územního plánování uvedenými v ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona.

Jak už bylo uvedeno výše, podatel směřuje své podání proti územnímu plánu. Krajský úřad se proto nejprve zabýval otázkou, jakým způsobem úřad územního plánování posoudil soulad záměru platným územním plánem. Vycházel přitom z následujícího hodnocení tohoto správního orgánu uvedeného v odůvodnění závazného stanoviska.

Pokud se týká vyhodnocení souladu záměru s územním plánem, úřad ÚP nejprve uvedl popis předmětného záměru a následně se věnoval posouzení jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje a s územním plánem Pec pod Sněžkou. Při posuzování všech jmenovaných dokumentů přitom shledal, že s nimi je předmětný záměr přípustný. V případě územního plánu, jehož posouzení podatel rozporuje, bylo zjištěno následující.

Úřad územního plánování nejprve uvedl popis regulace vyplývající z územního plánu k předmětnému území, kde se dotčené pozemky nacházejí:

„Dle grafické části platného územního plánu, konkrétně hlavního výkresu č. 900.2, je záměr umisťován v zelených lokalitách (samoty), konkrétně do lokality 070 JLK Jelení Louky.

V textové části územního plánu _300_Lokality - využití území (činnostní regulativy), části Vymezení „intravilánu 2010“ v jednotlivých lokalitách, a v části Charakteristiky jednotlivých souborů lokalit, čl. 4 zelené lokality (samoty), je stanoveno následující:

(1) Územím „zelených lokalit (samot)“ se rozumí plochy rozsahem malých a vzájemně přírodní krajinou oddělených lokalit - malých planin - s malým počtem staveb, zcela izolovaných od centrálních částí města, zpravidla mimo dohled z centrálních částí města a existujících i na odvrácených svazích, s mimořádně komplikovanou dopravní obslužeností/dostupností i v letních měsících a v zimních měsících jen za pomoci speciální techniky. S přihlédnutím ke značné nadmořské výšce a odloučenosti většiny lokalit a s předpokladem zákazu extenzivního rozvoje budou pro zkvalitnění dopravní obsluženosti/dostupnosti přípustné pouze lokální opravy a výjimečně úpravy stávajících cest.

(2) Zelené lokality jsou výlučně na území KRNP, a to ve třetí, druhé i první zóně.

(3) Nová výstavba v zelených lokalitách je přípustná v souladu s ustanovením stavebního zákona pro výstavbu v nezastavěném území pouze zcela výjimečně. Podmínky pro případnou dostavbu a přestavbu musí být prokázány v územním řízení; zjednodušené územní řízení a vydání územního souhlasu se nepřipouští. Vzhledem ke skutečnosti, že se v některých případech zelených lokalit jedná o nejcennější části Krkonošského národního parku, musí být povinnou součástí záměru obnovy (dostavby nebo přestavby) existujících staveb, umožňujících jejich vhodné a přiměřené využití, návrh vhodných opatření k ochraně přírodního a krajinného bohatství parku.

(4) Stávající stavby, objekty a zařízení nebo jejich areály lze užívat a v nezbytném rozsahu udržovat a opravovat, nelze je však rozšiřovat a přestavovat, popřípadě je využívat pro jiný účel než stávající, pokud tento účel není v souladu s nově stanoveným charakterem území (například pro zemědělské, lesnické nebo obytné a výjimečně rekreační účely).

(5) Na územích zelených lokalit, určených tímto územním plánem jako plochy nezastavěné, lze umisťovat stavby pouze na plochách nebo pozemcích prokazatelně v minulosti již zastavěných. Při rozhodování o podmíněné přípustnosti nové činnosti nebo stavby při uspořádání a využívání území budou ověřovány zejména územně technické podklady, které bude žadatel dokládat k posouzení vyvolaných jevů z hlediska dosahu nebo významu činnosti anebo stavby v území, to jest urbanistických důsledků pro území v širších souvislostech, zejména charakteru zástavby, měřítka (výšky a hmoty) a režimu činnosti a děje anebo stavby, objektu a zařízení ve vztahu k okolní zástavbě, ale zejména k okolní krajině a jejímu charakteru. Posuzovány budou také zátěže, které vyvolává činnost anebo stavba na okolí svým provozem a obsluhou či hlukem a vibracemi, stejně jako požadavky na kapacity vybavení lokality infrastrukturou dopravní a technickou.

(6) Za novostavbu nebude považována zástavba na parcelách v katastru nemovitostí uvedených jako zbořiště. Toto doplnění dříve existující struktury nebude čerpat z nulového potenciálu uvedeného v tabulce (str. 69).

Společná ustanovení pro lokality

(1) Umisťování nových objektů v jednotlivých lokalitách je možné dle příslušných odstupňovaných regulativů územního plánu pouze do vyčerpání „potenciálu“ uvedeného v celkové tabulce zastavění a využití území jednotlivých lokalit.

(2) Obecně platí, že není-li v tomto územním plánu výslovně uvedeno jinak, má se za to, že vymezení pozemků a umisťování staveb na nich je ve všech zastavěných a zastavitelných lokalitách Pece pod Sněžkou shodné a je definováno takto: v zastavěném území lze umisťovat pouze stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, stavby a zařízení občanského vybavení související a slučitelné s bydlením a nesnižující jeho kvalitu a kvalitu prostředí v zastavěném území, a dále potom stavby související dopravní a technické infrastruktury.

(5) V těch územích, která jsou malého rozsahu a pro něž by pořizování podrobnější územně plánovací dokumentace, popřípadě podrobnější územně plánovacích podkladů bylo zjevně nepřiměřené a neúčelné (a mezi něž se z větší části zahrnují výjimečně přípustné stavby na plochách dříve zastavěných), bude neopominutelným podkladem pro rozhodnutí o dalším využití těchto ploch a staveb na nich společné písemné stanovisko Zastupitelstva Města Pec pod Sněžkou ve smyslu ustanovení

§ 136 odst. 2 správního řádu a Správy KRNP, s určením závazných regulačních (zastavovacích) podmínek stanovených individuálně podle místních potřeb a zejména charakteru okolí, a to před zahájením zpracování územně technických podkladů“.

K tomu mimo jiné dále uvedl, že „Pozemek st.p.č. 682, na který je stavba umístována, je v katastru nemovitostí veden jako zbořeniště a z grafické části platného územního plánu, konkrétně z hlavního výkresu (č. 900.2), je zřejmé, že se jedná o zastavěné území. Podle výše uvedeného lze konstatovat, že na území zelených lokalit lze umisťovat stavby pouze na plochách nebo pozemcích prokazatelně v minulosti již zastavěných. Na pozemku vedeném jako zbořeniště se v minulosti nacházela bouda v majetku ČSAD. Do dnešní doby se zachovaly zbytky spodních podlaží se základy. Z předložené dokumentace vyplývá, že navrhovaný objekt respektuje plochu vedenou jako zbořeniště a půdorysná stopa navrženého objektu respektuje hranici zastavěného území vymezenou v hlavním výkresu platného územního plánu. Zároveň je možné konstatovat, že dochází k obnovení funkce rekreace, která zde již v minulosti byla založena“.

Ve svém stanovisku, jehož celý obsah není účelné zde v plném znění uvádět, provedl také vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. K tomu je třeba doplnit, že v posuzovaném závazném stanovisku, respektive v jeho odůvodnění byly výše uvedené otázky s vazbou na cíle a úkoly územního plánování týkající se nejen popisu stavby, ale i souvislostmi jejího umístění ve vazbě na charakter území úřadem územního plánování vyhodnoceny. Na základě tohoto vyhodnocení došel tento úřad k závěru, že záměr je z hlediska souladu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování přípustný.

Krajský úřad se následně zabýval výše citovaným obsahem dopisu podatele, aby vyhodnotil, zda jsou argumenty směřující proti vyhodnocení souladu s územním plánem důvodné či nikoli.

V souvislosti s tím krajský úřad nahlédl do předmětného územního plánu a ověřil, že předmětný záměr je skutečně situován do území, které podle textové a grafické části označeno jako „zelené lokality (samoty)“. Krajský úřad dále zjistil, že podatelem citovaný text vychází z odstavce č. 5 textu územního plánu, v němž se pro dané území stanoví tyto následující podmínky využití: „Na územích zelených lokalit, určených tímto územním plánem jako plochy nezastavěné, lze umisťovat stavby pouze na plochách nebo pozemcích prokazatelně v minulosti již zastavěných. Při rozhodování o podmíněné přípustnosti nové činnosti nebo stavby při uspořádání a využívání území budou ověřovány zejména územně technické podklady, které bude žadatel dokládat k posouzení vyvolaných jevů z hlediska dosahu nebo významu činnosti anebo stavby v území, to jest urbanistických důsledků pro území v širších souvislostech, zejména charakteru zástavby, měřítka (výšky a hmoty) a režimu činnosti a děje anebo stavby, objektu a zařízení ve vztahu k okolní zástavbě, ale zejména k okolní krajině a jejímu charakteru. Posuzovány budou také zátěže, které vyvolává činnost anebo stavba na okolí svým provozem a obsluhou či hlukem a vibracemi, stejně jako požadavky na kapacity vybavení lokality infrastrukturou dopravní a technickou.“ Text s označením horního indexu č. 11 pak odkazuje na text pod čarou, kde je uvedeno, že „Umísťování staveb je v tomto území nutno vycházet z § 18 odst. 5 zákona 183/2006 Sb.“

V odstavci č. 6 textové části územního plánu je pak uvedeno následující: „Za novostavbu nebude považována zástavba na parcelách v katastru nemovitostí uvedených jako zbořeniště. Toto doplnění dříve existující struktury nebude čerpat z nulového potenciálu uvedeného v tabulce (str. 69)“.

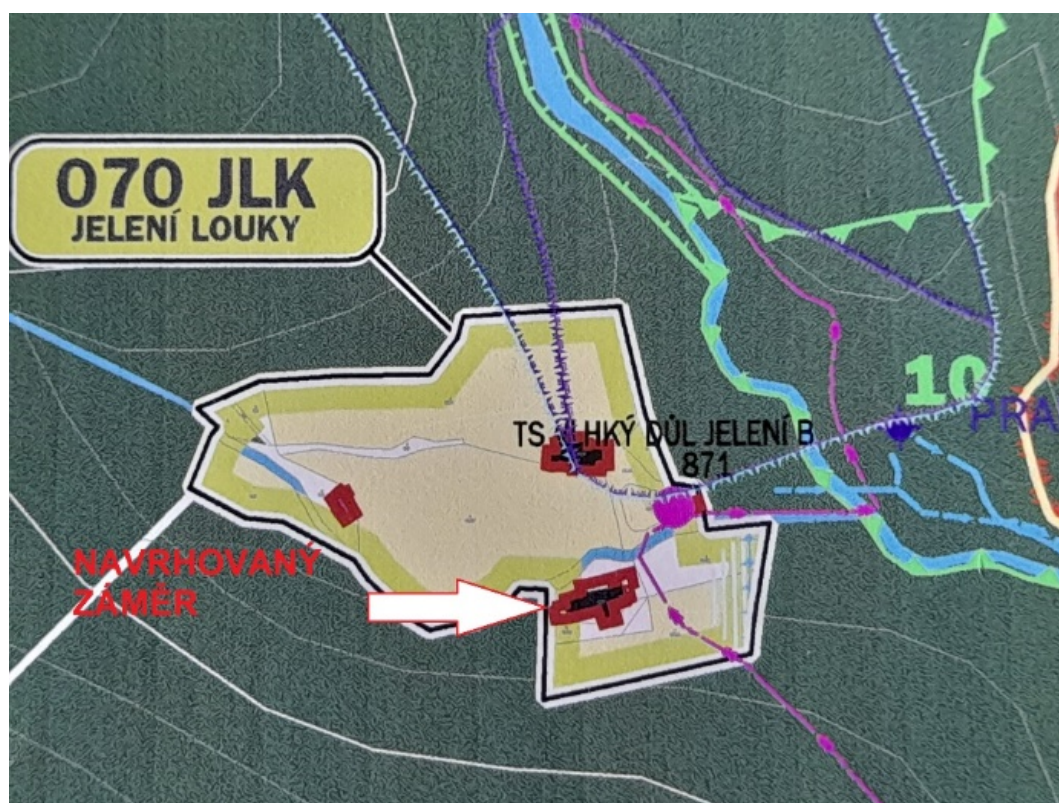
Z citovaného odstavce č. 5 textové části územního plánu vyplývá požadavek, že na územích zelených lokalit, určených tímto územním plánem jako plochy nezastavěné, lze umisťovat stavby pouze na plochách nebo pozemcích prokazatelně v minulosti již zastavěných. Podatel v souvislosti s uvedeným odkazem na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona ve svém podání dále vyvodil ve vztahu k navrhovanému záměru názor, že uvedené ustanovení má upravovat „seznam staveb, které v nezastavěném území lze realizovat s dovětkem, že „doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná“.

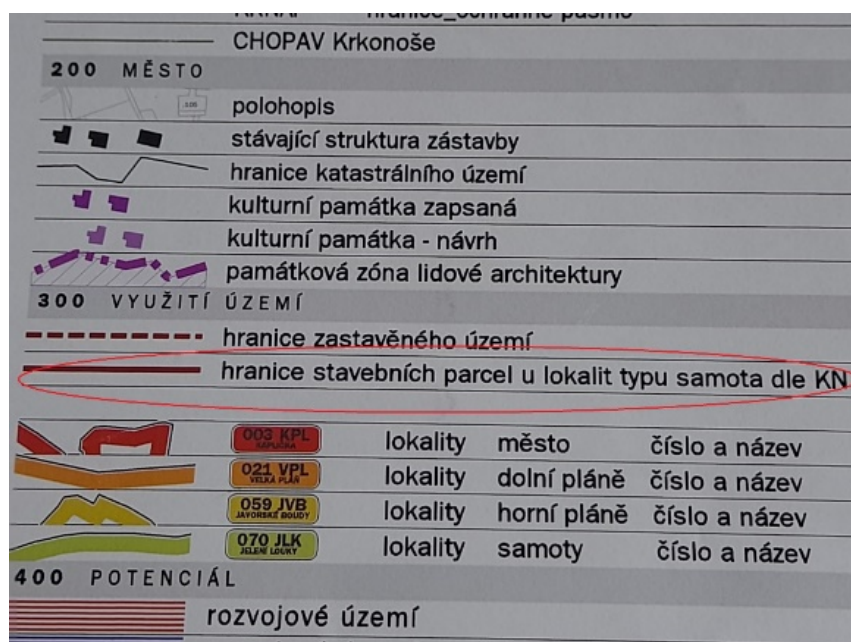
Tento podatelem uvedený výklad citovaného právního předpisu však není pro posuzování předmětného záměru relevantní. Z ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona sice mimo jiné vyplývá, že v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a že doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.

Z grafické části platného územního plánu, konkrétně z hlavního výkresu (č. 900.2), je ale zřejmé, že v případě pozemku, na němž má být záměr situován, se jedná o **zastavěné území**.

To je mimo jiné patrné z níže zobrazených výřezů grafické části jednotlivých výkresů územního plánu Pec pod Sněžkou. Z grafické části územního plánu je zřejmé, že lokalita, v níž má být předmětný záměr umístěn, se nenachází v území nezastavěném, jak je patrné z následujícího obrázku č. 1 – výřezu hlavního výkresu územního plánu včetně legendy, ale je označen jako „stavební parcela“.

Obrázek č. 1 – výřez z hlavního výkresu územního plánu včetně legendy





V územním plánu je přitom uvedeno, že „na území zelených lokalit lze umisťovat stavby pouze na plochách nebo pozemcích prokazatelně v minulosti **již zastavěných**“, což je i případ nyní posuzovaného záměru. V podání samotném je navíc zmíněno, že původním objektem na uvedeném místě bylo „rekreační zařízení“. Lze mít tak za to, že původní objekt plnil funkci rekreace, na což nyní navrhovaný záměr podle údajů z dokumentace záměru navazuje. Z výše uvedeného tak vyplývá, že územní plán umožnil, aby uvnitř nezastavěného území bylo zachováno zastavěné území v podobě, jehož rozsah se bude řídit údaji z katastru nemovitostí (pozemek evidovaný se způsobem využití jako „zbořeniště“).

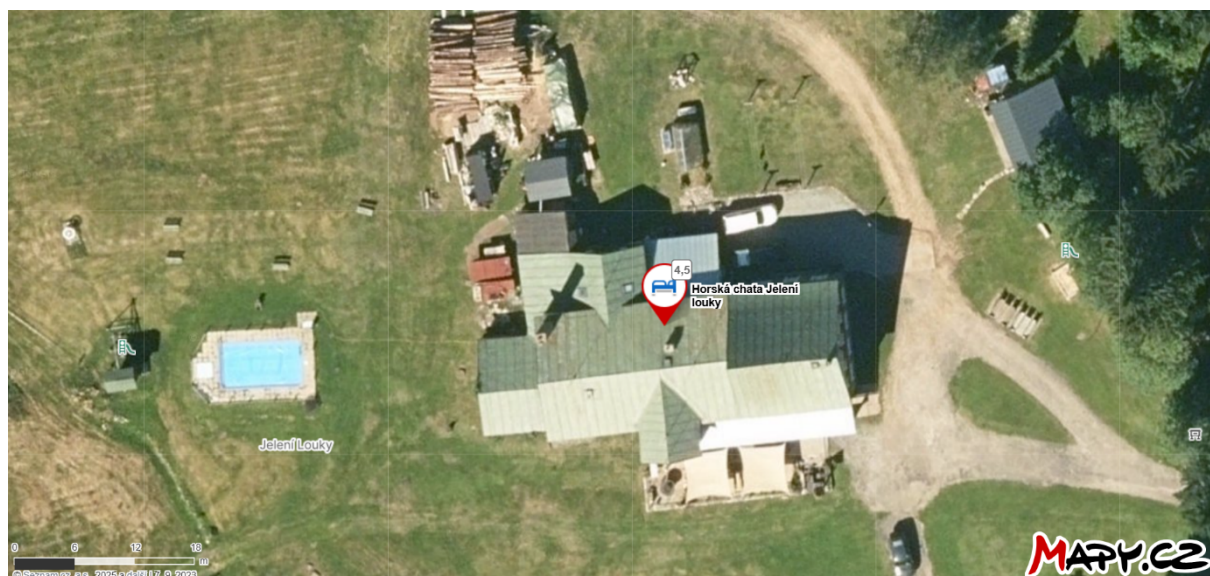
Pokud se týká požadavku posouzení urbanistických důsledků pro území v širších souvislostech, zejména charakteru zástavby, měřítka (výšky a hmoty) ve vztahu k okolní zástavbě a k okolní krajině a jejímu charakteru krajský úřad se zabýval touto otázkou zejména k poměru nejbližší zástavby, a to již existující stavby v daném území, kterou je stávající objekt penzionu s názvem Jelení louky na parc. č. 128 v k.ú. Pec pod Sněžkou.

V předloženém podání je uvedeno, že tento objekt stávající stavby evidovaný pod č.p. 77 Pec pod Sněžkou má dvě nadzemní podlaží a objem 3.700 m³, ale předmětný záměr (tj. Bouda Jelení potok) má čtyři podlaží a objem 9.572 m³. V úvodu podatel také upozornil na to, že původní objekt, na němž má být záměr umístěn, měl před rokem 2014 objem maximálně 3.200 m³.

V rámci ověření uvedených informací čerpal krajský úřad údaje mimo jiné z veřejně dostupných informací (internetové stránky - <https://www.jelenilouky.cz/info>) a zjistil přitom, že zmíněný stávající objekt s označením Jelení louky na uvedeném č.p. 77 Pec pod Sněžkou je ve skutečnosti objektem s dvěma až třemi nadzemními podlažími s **ubytovací kapacitou 40 lůžek**. Pokud se týká rozsahu a objemu předmětné stávající stavby, je z následujících snímků dostupných jak z výše uvedené internetové adresy, ale také z aplikace mapy.cz patrné, že se jedná o objekt s dalšími souvisejícími okolními stavbami (například stavbou bazénu či další doprovodnou stavbou v bezprostřední blízkosti objektu).

Obrázek č. 2 snímky penzionu Jelení louky

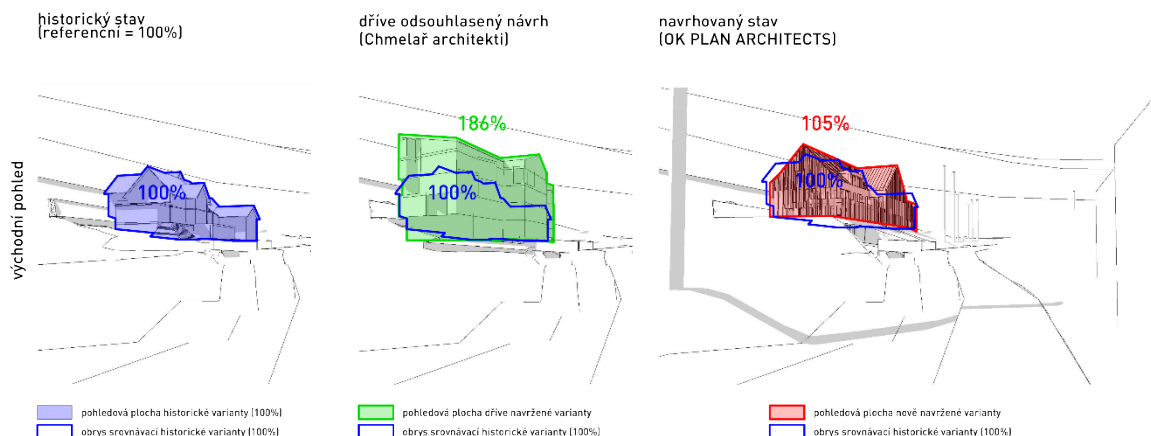




V případě nyní posuzovaného záměru (tj. záměru Bouda Jelení potok) bylo zjištěno, že podle předložené dokumentace záměru má být ubytovací kapacita u něho de facto obdobná jako tomu je u výše uvedeného stávajícího objektu, neboť v souhrnné technické zprávě dokumentace záměru je deklarovaných maximálně **42 lůžek** v celkem 10 ubytovacích jednotkách.

Pokud se týká o namítaného zvětšení objemu a podatelem uvedeného tvrzení, že „Takový nárůst objemu vylučuje ÚP i Zásady péče KRNP“ je třeba uvést, že – jak již bylo zmíněno výše – územní plán žádnou konkrétní regulaci daného území v tomto směru nestanovil. Pokud se však týká zmíněných „Zásad péče KRNP“, krajský úřad v této souvislosti nahlédl na veřejně dostupné internetové stránky Správy Krkonošského národního parku, kde jsou dostupné informace a vyjádření tohoto orgánu státní správy k jeho předchozímu posuzování uvedeného záměru – viz <https://www.krnep.cz/sprava/sprava-krnap/poskytovani-informaci/jeleni-loucky/>). Ze zveřejněných údajů na internetových stránkách Správy Krkonošského národního parku vyplývá, že zmíněný dotčený správní úřad shledal záměr přípustným. Z informací zde uvedených vyplývá, že „Plánovaný objekt má vzniknout na místě, kde Wenzel Kohl v letech 1921–23 postavil rodinný dům. Tento původní objekt byl v průběhu desítek let své existence rozšířen o řadu přístaveb. Ve druhé polovině minulého století byla nemovitost podnikovou chatou ČSAD Praha. V roce 1989 bylo vydáno územní rozhodnutí a v roce 1990 stavební povolení na přestavbu objektu a dostavbu několikanásobně objemnější části. V následujících letech se měnili majitelé, až v roce 2014 došlo k demolici ruiny objektu. V roce 2021 opět došlo ke změně majitele. V září 2024 Městský úřad v Peci pod Sněžkou vydal kladné rozhodnutí o umístění stavby po provedeném územním řízení. S novým majitelem Správa KRNP plánovaný záměr opakovaně konzultovala, připomínkovala a jeho rozsah a podobu několikrát odmítla, viz např. nesouhlasné závazné stanovisko ze 23.05.2022. Původní záměr byl proto značně zredukován na 105 % původního objektu, resp. pohledových ploch. Zároveň došlo k úplné změně architektonického řešení. Finální projekt tedy vyhovuje všem požadavkům platných předpisů a Správa KRNP k němu ani nemohla vydat nesouhlasné stanovisko“. K tomuto textu je na uvedené internetové adrese rovněž zobrazeno následující grafické schéma s vizualizací původního objektu, dále projektu, který byl předmětem původního návrhu na realizaci a výsledného projektu, který má být realizován - viz obrázek č. 3.

Obrázek č. 3 – vizualizace navrhovaného objektu záměru se zobrazením objemového nárůstu



Na výše uvedené internetové adrese Správy Krkonošského národního parku, který předmětný záměr již v minulosti posuzoval, je mimo jiné rovněž uvedeno, že „Porovnání bylo provedeno na základě fotodokumentace a návrhu vyčíslením pohledové plochy – objem stavby není směrodatným kritériem, zásadním kritériem pro posuzování dopadu na krajinný ráz je pohledová plocha“. K otázce výše zmíněný dopadů na charakter území pak dále tento dotčený orgán státní správy dále konstatoval, že „s ohledem na pohledovou plochu a navržené tvarosloví nevyhodnotil orgán ochrany přírody objekt jako poškozující krajinný ráz. Stále je třeba mít na paměti, že se nejedná o novostavbu „na zelené ploše“ ale na dosud zřetelně viditelném zbořeníšti po hmotné podnikové chatě“.

Dalším, a to souvisejícím zásadním kritériem pro vyhodnocení podnětu však bylo vyhodnocení výše uvedené podmínky v odstavci č. 6, **kteřou však podatel vůbec nezmiňuje**, a to, že za **novostavbu nebude považována zástavba na parcelách v katastru nemovitostí uvedených jako zbořeníště**.

Na tuto podmínku se naopak odkazuje dokumentace záměru, když na jejím základě posoudil projektant záměr jako souladný s územním plánem. Stejným způsobem rovněž tuto podmínku posoudil v závazném stanovisku také úřad územního plánování.

Při posuzování způsobu vyhodnocení souladu záměru s územním plánem založeném právě na této uvedené podmínce, tj. že předmětný pozemek je veden v evidenci katastru nemovitostí jako „zbořeníště“ nahlédl nejprve krajský úřad do této evidence, a to na adrese <https://nahlizeniidokn.cuzk.gov.cz/>, kde zjistil, že pozemek (na němž má být záměr situován) je označen jako st.p.č. 682 v k. ú. Pec pod Sněžkou a je v současnosti evidován jako druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ se způsobem využití „zbořeníště“.

Vzhledem k tomu, že tato skutečnost měla zásadní dopad na způsob posouzení souladu záměru s územním plánem, zaměřil se krajský úřad na ověření správnosti údajů ze zmíněné evidence, a to v souvislosti s původním využitím posuzovaného pozemku a rozsahu s ním souvisejících dřívějších staveb. V rámci toho zjistil, že údaje o tom, jakým způsobem byl v minulosti pozemek (či pozemky) evidován v evidenci nemovitostí či pozdější evidenci katastru nemovitostí nebylo z výše uvedené aplikace dohledat.

Z tohoto důvodu se proto krajský úřad obrátil dne 27.03.2025 na Katastrální úřad Královéhradeckého kraje, katastrální pracoviště Trutnov se žádostí o součinnost za účelem získání údajů potřebných pro výše uvedené posouzení souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací. Konkrétně se jednalo o získání následujících informací, které bylo nezbytné posoudit: informaci o jednotlivých změnách zákresu předmětného pozemku v mapě katastru nemovitostí od roku 1963, kdy byl pozemek označen jako parcela st. 237 až po současnost. Důvodem bylo zjistit, jakým způsobem byl v evidenci katastru nemovitostí předmětný pozemek veden. Způsob jeho evidence se totiž stal klíčovým v rámci žádosti o povolení a umístění stavby v území, kde by jinak byla považována v případě stavby s funkčním využitím bydlení a rekreace jako nepřípustná, tedy v rozporu s územním plánem.

Pro rekapitulaci – regulace stanovená pro zelené lokality územním plánem zní: „Za novostavbu nebude považována zástavba na parcelách v katastru nemovitostí uvedených jako „zbořeniště“.

Dalším údajem, o který krajský úřad u zmíněného katastrálního pracoviště požádal, byla informace o druhu předmětného pozemku podle tehdejší evidence pozemku, a to od r. 1963 až do současnosti v rámci jednotlivých změn, přičemž od r. 1992 také informace o druhu pozemku a informace o způsobu jeho využití. Krajský úřad se rovněž na katastrální pracoviště Trutnov obrátil i se žádostí o poskytnutí informace o tom, zda v případě, že v průběhu doby došlo ke změně druhu pozemku či ke změně způsobu jeho využití, lze poskytnout údaje o žádosti či žádostech, na základě kterých ke změně evidovaných v obou databázích, tedy jak kroky orgánů Geodézie tak Katastru nemovitostí ke změně údajů došlo.

Dopisem ze dne 31.03.2025 krajský úřad obdržel od zmíněného katastrálního pracoviště odpověď, že předmětný pozemek původně označený parcelním číslem 237 byl evidován jako stavební parcela s budovou čísla popisného č. p. 75. Posléze v roce 2018 příslušný stavební úřad jako editor oprávněný zapisovat údaje do základního registru a provádět změny zapsaných údajů provedl z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) výmaz údajů o stavbě č.p. 75, bydlení, a to ke dni 22.11.2018. Jak ze sdělení katastrálního úřadu dále vyplynulo, v řízení vedeném pod sp.zn. Z-6554/2018-610 pak došlo ke dni 05.12.2018 k výmazu stavby č.p. 75 z evidence katastru nemovitostí a ke změně druhu pozemku původně stavební parcela č. 237 nově na pozemkovou parcelu č. 938 s druhem pozemku „ostatní plocha“ se způsobem využití „jiná plocha“. Tyto informace zmíněný katastrální úřad rovněž doložil kopiemi dokládajícími výše popisované skutečnosti. Z výše uvedeného tak vyplývá, že za této situace by případná novostavba na tomto p.p. č. 938 nová stavba typu bydlení a rekreace být povolena nemohla pro rozpor jejího umístění s územním plánem.

Co se týče předmětného pozemku, na němž je nyní navrhován předmětný záměr, z odpovědi zmíněného katastrálního úřadu také vyplynulo, že byl následně veden spor ohledně výše uvedeného způsobu zápisu před Nejvyšším správním soudem v Brně. Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí ze dne 21.02.2021 č.j. 1 As 78/2020-34 nezjistil v případě postupu katastrálního úřadu pochybení, když mimo jiné uvedl, že zmíněný správní orgán vycházel z dostatečně zjištěného skutkového stavu.

Z uvedeného tak plyne, že uvedený rozsudek Nejvyššího správního soudu tak provedený zápis v katastru nemovitostí stvrdil. Nastala tak situace způsobující, že případný záměr umístit novostavbu na tento pozemek byl v té době regulován pouze na typy staveb uvedených v již zmíněném § 18 odst. 5 stavebního zákona, tedy staveb jejichž součástí nemohla být funkce bydlení a rekreace.

Zcela zásadní změna v této věci však nastala v roce 2021, kdy **katastrální úřad v Trutnově vyhověl žádosti vlastníka pozemku a k jeho žádosti podané katastrálnímu úřadu dne 27.07.2021 když změnil zápis v evidenci katastru nemovitostí tak, že vymezil předmětnou parcelu (v té době označenou pod č. 938 v k.ú. Pec pod Sněžkou) dosud vedenou jako „ostatní plocha“ se způsobem využití „jiná plocha“ na „zastavěnou plochu a nádvoří“ se způsobem využití jako „zbořeniště“ pod novým číselným označením jako stavební parcelu č. 682 v témže k.ú.** Jak bylo krajským úřadem zjištěno, učinil tak, aniž by se změnila situace v území, která byla předmětem posouzení před Nejvyšším správním soudem.

K okolnostem vzniku tohoto nového stavu evidence bylo krajskému úřadu tímto správním orgánem pouze sděleno, že ohlašovatel „ohlásil změnu druhu a způsobu využití pozemku označeného jako pozemková parcela č. 938 původně ostatní plocha, jiná plocha, nově na zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště“. Katastrální úřad v Trutnově pak ještě dodal, že „na pozemku stojí pozůstatky budovy č. p. 75, když se jedná o pozemek s částečně

zbořenou budovou. Do výše přibližně suterénu je na pozemku navržena hromada suti. Pozemek je ohraničen ze strany svazu zářezem se zpevněním prefabrikovanou původní opětnou zdí“.

Zmíněný katastrální úřad v Trutnově mimo jiné poukázal také na „rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21.01.2021 č. j. 7 As 216/2019-32“. Z citovaného rozsudku přitom ale vyplynulo, že tímto rozhodnutím byla zamítnuta kasační stížnost, kterou krajský soud zamítl žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla zamítnuta žádost o povolení změny stavby na předmětném pozemku. Rovněž tento spor stejně jako spor výše uvedený se totiž týkal toho, zda došlo k zániku budovy č.p. 75 v k.ú. Pec pod Sněžkou. Obdobně jako ve výše zmíněném rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, i v tomto nyní zmíněném rozhodnutí bylo orgánem soudu potvrzeno, že budova č.p. 75 právně i fakticky zanikla.

Vzhledem k těmto zásadním skutečnostem, kdy nebylo patrné, z jakého důvodu se katastrální úřad v Trutnově odkázal ve své odpovědi právě na citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu, který naopak svědčí proti postupu provedenému katastrálním úřadem v Trutnově, se krajský úřad bezprostředně obrátil dne 16.05.2025 na Český úřad zeměměřický a katastrální v Praze (dále jen „ústřední katastrální úřad“) s dotazem, zda je možno na výše popisovaný úkon katastrálního úřadu v Trutnově pohlížet jako na úkon souladný s právním pořádkem České republiky, tedy platný.

Zmíněným ústředním katastrálním úřadem byla krajskému úřadu doručena odpověď dne 21.05.2025, v němž tento správní úřad mimo jiné uvedl, že s postupem katastrálního úřadu se zcela ztotožňuje a považuje jej za zákonný.

Z odpovědi ústředního katastrálního úřadu ke způsobu evidence předmětného pozemku dále vyplynulo, že zápis změny druhu a způsobu využití pozemku u výše citované parcely byl katastrálním úřadem proveden v režimu tzv. zápisu jiných údajů katastru podle § 31 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“), a to v rámci řízení vedeném katastrálním úřadem pod sp. zn. Z-3373/2021-610. Z jeho odpovědi dále vyplynulo, že uvedené řízení bylo zahájeno v návaznosti na podání ohlášení vlastníka ze dne 27.07.2021, jehož součástí bylo i prohlášení, že změna druhu pozemku je v terénu již uskutečněna, a to bez vydaného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, tj. podle § 30 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“).

Ústřední katastrální úřad současně poznamenal, že ohlášení změny údajů o pozemku, které je doloženo toliko prohlášením vlastníka, kterým deklaruje skutečný stav pozemku (tj. již v minulosti provedenou změnu), je pro zápis takové změny do katastru nemovitostí zcela dostačující. Uvedl dále, že tento postup je předpisy umožněn pro situace, ve kterých byla změna již provedena, a to i bez rozhodnutí stavebního úřadu a vyslovil se rovněž v tom směru, že stavební úřady se vyjadřují pouze ke změnám dosud neprovedeným, a tedy pro účely zápisů do katastru nemohou „zpětně“ odsouhlasovat již provedené změny, resp. potvrzovat správnost údajů, uvedených na ohlášení vlastníka, např. že ke změně v terénu opravdu došlo, či zda jím ohlášený nový druh pozemku odpovídá skutečnosti. Ve spojení se zněním § 30 odst. 4 věty druhé katastrální vyhlášky pak ústřední katastrální úřad informoval, že v takových situacích vede katastrální úřady k tomu, aby nepodmiňovaly zápis ohlášené změny doložením listiny od stavebního úřadu v případě, že vlastník prohlásí, že změna byla již v terénu uskutečněna bez územního rozhodnutí nebo souhlasu.

Jak dále ve své odpovědi ústřední katastrální úřad také doplnil, tento výklad zůstal zachován i v režimu nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon), tzn., že katastrální úřady zapisují změny jiných údajů katastru i bez rozhodnutí o povolení (nestavebního) záměru, pokud již změna (konkrétně změna druhu nebo způsobu využití pozemku) byla v terénu uskutečněna. Pro zápis takové změny jsou tedy podle ústředního katastrálního úřadu limitující pouze jiné právní předpisy, např. pokud by docházelo ke změně druhu pozemku ze zemědělského na nezemědělský, avšak v daném konkrétním případě byla

provedena změna druhu pozemku z „ostatní plochy“ na „zastavěnou plochu a nádvoří“ se způsobem využití pozemku „zbořeniště“. Jediným omezením tak podle něj byla skutečnost, že se pozemek nachází v území se specifickou přírodní ochranou, a tak bylo k zápisu potřeba **vyjádření i příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny**.

K tomu však dle názoru ústředního katastrálního úřadu ohlašovatel učinil zadost, když k ohlášení **doložil souhlasné vyjádření Správy Krkonošského národní parku** čj. KRNP-03870/2021 ze dne 24.05.2021, ve kterém tento orgán proti navrhované změně **neměl námitek**. Na základě takto získaného souhlasného stanoviska KRNP pak katastrální úřad neměl důvodu žádosti nevyhovět a změnu zapsat.

Závěrem pak ústřední katastrální úřad doplnil, že v tomto a podobných případech je to vlastník, kdo deklaruje skutečný stav pozemku v terénu a je to on, kdo nese odpovědnost za provedení takové změny v souladu s dalšími právními předpisy a že katastrální úřady při těchto zápisech figurují v roli toliko evidenčního orgánu a nejsou nadány pravomocí posuzovat shodu vlastníkem deklarovaných údajů se skutečným stavem v terénu.

Ústřední katastrální úřad proto uzavřel, že v daném případě je situace ještě o to více specifická v tom, že faktický stav pozemku podle jeho názoru vyplývá z rozsudku správního soudu, který se v rámci provádění důkazů během soudního řízení prověřením faktického stavu pozemku zabýval. Podle bodu č. 2 přílohy ke katastrální vyhlášce se způsobem využití pozemku se totiž „zbořeniště“ označuje „*Pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou*“. Pokud Nejvyšší správní soud vycházel z provedeného dokazování a nerozporoval sdělení samotného stavebního úřadu, že se na pozemku nalézají „...*pouze zbytky stavby prvního podzemního podlaží (suterén) se zbytkem stropu avšak bez patrné dispozice podlaží a na něm torzo zalomené zdi bývalého prvního nadzemního podlaží (přízemí) (...) Na jihovýchodní straně pozemku je uložena vybouraná suť pocházející pravděpodobně z bývalé budovy rekreačního zařízení čp. 75 (...)*“, pak zcela jistě nelze katastrálnímu úřadu vytýkat, že takový popis bez pochybností podřadil pod definici zbořeniště, jak je uvedena v příloze ke katastrální vyhlášce.

Na základě výše uvedených zjištění vyplývajících z vyjádření obou institucí (tj. Katastrálního pracoviště Trutnov a následně pak i jeho dozorového orgánu – ústředního katastrálního úřadu dále neměl důvod neposuzovat dále předmětný záměr v intencích výše citované podmínky, tj. jako zástavbu, která se nachází na parcele katastru nemovitostí uvedené jako zbořeniště a není proto považována z pohledu územního plánu za novostavbu. Výše zmíněná cesta, jejímž prostřednictvím došlo ke změně zápisu v katastru nemovitostí, tedy uvedení údaje, že původní pozemek p.p.č. 938 byl stavební parcelou č. 682 evidovaný se způsobem využití jako zbořeniště, tak otevřela cestu žadateli o možnost podat žádost o umístění stavby a deklarovat soulad záměru s územním plánem.

Tento závěr ostatně již předtím učinil Městský úřad Trutnov v rámci vydaného závazného stanoviska, když musel respektovat stav v katastru nemovitostí.

Ve světle výše uvedených zjištění tak krajský úřad dále uzavírá, že v případě napadeného závazného stanoviska úřadu územního plánování, kterým určil, že je předmětný záměr přípustný, neshledal, že by bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Současně krajský úřad uvádí, že vzhledem k tomu, že nebyl na základě posouzení obsahu podání zjištěn důvod ke změně ve výroku závazného stanoviska a není dán ani důvod ke změně závazného stanoviska a s ohledem na výše uvedené skutečnosti ani k zahájení, resp. provedení přezkumného řízení ve věci napadeného závazného stanoviska úřadu územního plánování.

Toto sdělení se vydává podle části čtvrté správního řádu a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Petr Háp
vedoucí oddělení územního plánování

Rozdělovník

1. Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu
2. Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje města, oddělení územního plánování, Slovanské náměstí 165, 541 16 Trutnov