

Pořizovatel:	Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon").
Technická pomoc:	Ing. arch. Alena Svobodová
Řešené území:	Správní území obce Stráž nad Ohří (k. ú. Boč, Korunní, Malý Hrzín, Osvinov, Peklo, Smilov nad Ohří, Srní u Boče, Stráž nad Ohří).

Označení správního orgánu, který vymezení zastavěného území vydal:
Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování
Datum nabytí účinnosti vymezení zastavěného území:
Jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Ing. Alexandra Fürbachová, vedoucí odboru rozvoje a územního plánování
podpis a otisk razítka

Zastavěné území Stráž nad Ohří je vymezeno samostatným postupem ke dni 25.2.2026.
Přílohou výroku je Výkres vymezení zastavěného území Stráž nad Ohří (1 : 5 000).

Odůvodnění

Stručný popis postupu pořízení vymezení zastavěného území

Obec Stráž nad Ohří nemá územní plán vydaný pro celé své správní území. Ve správním území jsou v současnosti účinné dvě územně plánovací dokumentace obce: Územní plán sídelního útvaru Stráž nad Ohří (který řeší katastrální území Stráž nad Ohří a část k.ú. Osvinov) a Územní plán Vojenského újezdu Hradiště z roku 2013 (který řeší část k. ú. Korunní). Pořizovatel proto podle § 117 stavebního zákona zajistil zpracování návrhu vymezení zastavěného území pro zbývající části správního území obce, které nejsou řešeny platnou územně plánovací dokumentací. Zastavěné území vymezené územním plánem nelze podle § 116 odst. 4 stavebního zákona změnit samostatným postupem.

Pořizovatel návrh vymezení zastavěného území projednal podle § 117 až 119 stavebního zákona a v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel návrh vymezení zveřejnil dne 22.05.2026 způsobem umožňujícím dálkový přístup, v národním geoportálu územního plánování a vystavil u obce k nahlédnutí. Místa, kde bylo možné do návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří nahlédnout, pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou dne 22.05.2026. Každý mohl 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky uplatnit k návrhu vymezení zastavěného území u pořizovatele písemně své připomínky. Adresa včetně data zveřejnění byla v souladu s § 334b odst. 6 zaslána dne 22.05.2026 nadřízenému orgánu.

Návrh vymezení byl ode dne oznámení zveřejněn:

na internetových stránkách MěÚ Ostrov na adrese:

https://ostrov.cz/default/default/22883_navrh-vymezeni-zastaveneho-uzemi-obce-straz-nad-ohri

na internetových stránkách obce Stráž nad Ohří na adrese: www.straznadohri.cz

a v národním geoportálu územního plánování na adrese:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/75a2459f-d6f6-4adb-9674-0ae661327339>

Dle § 119 odst. 3 stavebního zákona svolal pořizovatel místní šetření, které oznámil dne 22.05.2026 obci Stráž nad Ohří a jednotlivě příslušným dotčeným orgánům hájícím veřejné zájmy, tj. orgánu ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa, státní památkové péče a pozemních komunikací.

Místní šetření se uskutečnilo dne 16. 6. 2026 od 10:00 hodin v Zastupitelském sále MěÚ Ostrov, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov. Do 15 dnů ode dne konání místního šetření, mohly dotčené orgány uplatnit svá stanoviska a příslušná obec své připomínky k návrhu vymezení.

Pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání návrhu vymezení zastavěného území a zpracoval návrh vyhodnocení připomínek. Vzhledem k doručeným kladným stanoviskům dotčených orgánů nebyly řešeny žádné rozpory.

Pořizovatel návrh vymezení vydal podle § 120 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v souladu s § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Řešené území

Řešeným územím je celé správní území obce Stráž nad Ohří, které tvoří osm katastrálních území (Boč, Korunní, Malý Hrzín, Osvinov, Peklo, Smilov nad Ohří, Srní u Boče, Stráž nad Ohří) a jedenáct základních sídelních jednotek (Boč, Hrachová I, Hrachová II, Korunní díl 1, Korunní díl 2, Malý Hrzín, Osvinov, Peklo, Smilov, Srní, Stráž nad Ohří).

Podklady pro vymezení zastavěného území obce

- digitalizovaná vektorová katastrální mapa aktuální ke dni 1.1.2026

- hranice intravilánu z roku 1966 obce Stráž nad Ohří – sken mapového podkladu (poskytl pořizovatel – MěÚ Ostrov dne 13.2.2026)
- Územní plán sídelního útvaru Stráž nad Ohří (1998)
- Územní plán vojenského újezdu Hradiště (2013)
- zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- Vymezení zastavěného území samostatným postupem, Metodické sdělení (MMR, duben 2025; č. j. MMR-30059/2025-81)

Způsob vymezení zastavěného území obce

Vymezení zastavěného území je provedeno na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 5 000, viz grafická příloha č. 1.

Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 116 a § 117 a dle jednotného standardu v souladu s § 59 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Zastavěné území je v grafické části členěno na dvě části:

- **část informativní** – zastavěné území je pouze informativně zobrazeno / převzato z platné územně plánovací dokumentace (nadále je v platnosti vymezení zastavěného území v této platné územně plánovací dokumentaci, a je možné jej měnit pouze změnou této územně plánovací dokumentace)
- **část závazná** – zastavěné území je vymezeno samostatným postupem dle stavebního zákona v rozsahu území bez platné územně plánovací dokumentace

Výchozím podkladem pro toto členění byla platná územně plánovací dokumentace, z níž byly informativně převzaty a zobrazeny **hranice zastavěného území vymezené pro části řešeného území v platné územně plánovací dokumentaci** v souladu s § 116 odst. (2) stavebního zákona:

- hranice zastavěného území vymezená v Územním plánu sídelního útvaru Stráž nad Ohří (1998) v části k. ú. Stráž nad Ohří, Osvinov a Peklo
- hranice zastavěného území vymezená v Územním plánu vojenského újezdu Hradiště (2013) pro část k. ú. Korunní

Rozsah řešeného území v platné územně plánovací dokumentaci je patrný z její grafické části; v případě Územního plánu sídelního útvaru Stráž nad Ohří nebylo řešené území v grafické části explicitně vymezeno hranicí, a je tedy dovozeno, že řešeným územím je rozsah barevně plošně označených pozemků v hlavním výkresu.

Dále byla prověřena **hranice intravilánu** vyznačená v mapách evidence nemovitostí (z roku 1966), ta je však vymezena pouze v rozsahu zastavěného území dle platného Územního plánu sídelního útvaru Stráž nad Ohří, a proto se nijak v rámci vymezení zastavěného území nezohledňuje.

V rámci části informativní je vymezeno zastavěné území sídla Stráž nad Ohří a části zástavby v lokalitě Korunní Kyselka.

Pro sídla Korunní, Kamenec, Boč, Smilov, Malý Hrzín, Srní a Osvinov, včetně sídelních enkláv a samot v krajině, je zastavěné území vymezeno závazně samostatným postupem.

Do zastavěného území vymezeného samostatným postupem byly zahrnuty v souladu s § 116 odst. (3) stavebního zákona:

- zastavěné stavební pozemky (zejména pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří)
- 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,
- další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

V zastavěném území byly dle § 117 odst. (2) stavebního zákona vymezeny pozemky nezastavitelné do doby vydání územního plánu (nezastavitelné pozemky), zahrnující především:

- pozemky veřejné zeleně nebo parku tvořící veřejné prostranství nebo jejich části, zejména jádrové veřejné prostory v sídlech,
- pozemky zbořenišť, které nejsou obklopeny zastavěnými stavebními pozemky, zejména zbořeniště izolovaná ve volné krajině mimo sídelní strukturu.

Nezastavitelné pozemky dle § 117 odst. (2), bodu b) (lesní pozemky nebo soubor lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha v intravilánu) nebyly v rozsahu intravilánu identifikovány.

V rámci vymezení zastavěného území samostatným postupem byly jako nezastavitelné části vymezeny **jádrové veřejné prostory v sídlech**:

- Boč – náves a veřejný prostor u řeky
- Smilov – náves
- Srní – veřejný prostor okolo kostela, pás veřejné zeleně procházející sídlem – významná kompoziční hodnota sídla
- Malý Hrzín – náves
- Osvinov – historická náves, dnes prostor s památným stromem (lípa v Osvinově) a vodní nádrž s okolním prostranstvím
- Kamenec – náves

Důvodem pro stanovení nezastavitelnosti veřejných prostorů v sídlech je zajištění jejich ochrany do doby podrobnějšího vymezení v rámci pořizovaného územního plánu, v němž je možné kromě vlastního vymezení ploch veřejných prostranství stanovit také podmínky využití a prostorového uspořádání těchto ploch. Veřejná prostranství jsou významnou součástí veřejné infrastruktury sídel, mají prostorotvornou, komunikační a sociální funkci, představují urbanistickou a historickou hodnotu sídelní struktury.

V rámci vymezení zastavěného území samostatným postupem byly jako nezastavitelné části dále vymezena **zbořeniště na okrajích sídel nebo ve volné krajině**:

- Ráj – původně součást sídelní enklávy
- Korunní – zbořeniště – původně historická usedlost západně od sídla Korunní
- Kamenec – zbořeniště na severním okraji sídla
- Smilov – zbořeniště na východním okraji sídla
- Malý Hrzín – zbořeniště na jižním okraji sídla
- Srní – zbořeniště na východním okraji sídla
- Osvinov – zbořeniště severně od sídla

Důvodem pro stanovení nezastavitelnosti uvedených zbořenišť je nutnost podrobnějšího prověření v rámci pořizovaného územního plánu z hlediska případného budoucího stavebního využití. V řadě případů jsou zbořeniště umístěna ve volné krajině, bez dopravního přístupu a zcela mimo vazbu na sídelní strukturu – v takovém případě může být případný stavební rozvoj v rozsahu zbořeniště nežádoucí.

Vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2 a 3

Vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří je v souladu s § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona, tj. do zastavěného území jsou zahrnuty 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.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů

K návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří byly doručeny 2 stanoviska dotčených orgánů:

- **Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, č. j. ŽP/26280/26, zde dne 2.6.2026:**

Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, obec s rozšířenou působností podle § 3 odst. 4 zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), obdržel dne 25. 5. 2026 pod č.j. ŽP/24917/26 žádost o vyjádření k návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří.

Po prostudování podkladů zaujímá odbor životního prostředí následující stanovisko:

Stanovisko vodního hospodářství (*Ing. Jindřich Dvořák, kl. 873*):

Odbor životního prostředí MěÚ Ostrov, vodoprávní úřad uplatňuje vyjádření k návrhu vymezení zastavěného území Stráž nad Ohří jako příslušný vodoprávní úřad dle ust. § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon).

K předloženému návrhu nemáme námítky.

Stanovisko ochrany přírody a krajiny (*Ing. Zuzana Šťastná, kl. 829*):

Zákonné zmocnění Odboru životního prostředí MěÚ Ostrov vyjadřovat se k předmětné ÚPD vyplývá z ustanovení § 77 odst. 1) písm. u) zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), podle něhož Obecní úřady obcí s rozšířenou působností ve svém správním obvodu, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, v rozsahu své působnosti uplatňují stanoviska k návrhu územního plánu, regulačního plánu, vymezení zastavěného území a územního opatření z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a jsou dotčeným orgánem při jejich pořizování.

K návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří nemáme připomínky.

Stanovisko ochrany ZPF (*Mgr. Matylda Šimková, kl. 834*):

Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, orgán ochrany zemědělského půdního fondu není příslušným dotčeným orgánem státní správy k uplatnění vyjádření k návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří.

Dle ustanovení § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je příslušným orgánem Krajský úřad Karlovy Vary, odbor životního prostředí a zemědělství.

Stanovisko odpadového hospodářství (*Karolína Gottschierová, kl. 871*):

Zákonné zmocnění OŽP MěÚ Ostrov vyjadřovat se k návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří vyplývá z ustanovení § 146 odst. 1 písm. e) zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech v platném znění. Vzhledem k tomu, že v oblasti nakládání s odpady nedojde k zásadním

změnám, které by vyžadovaly stanovení odlišných podmínek, nemáme z hlediska odpadového hospodářství připomínky.

Stanovisko ochrany ovzduší (*Karolina Gottschierová, kl. 871*):

MěÚ Ostrov, odbor životního prostředí, orgán ochrany ovzduší není příslušným dotčeným orgánem státní správy k uplatnění vyjádření k návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří. Dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší v platném znění, je příslušným orgánem Krajský úřad Karlovy Vary, odbor životního prostředí a zemědělství.

Stanovisko státní správy lesů (*Ing. Ralph Erlebach, kl. 844*):

Dle § 14 odst.1, lesního zákona č. 289/1995 Sb., projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější, dále dle § 14 odst. 2, lesního zákona č. 289/1995 Sb., dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek, dále dle § 48a odst. 2 písm. a), výše uvedeného zákona, uplatňuje stanovisko k návrhům územně plánovací dokumentaci, pokud tato dokumentace umísťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, příslušný krajský úřad.

Z hlediska státní správy lesů MěÚ Ostrov nemáme k vymezení zastavěného území Stráž nad Ohří námitek.

- **Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti Slavkovský les, č. j. SR/0532/SL/2020 - 9, zde dne 3.6.2026:**

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti Slavkovský les (dále jen „Agentura“), je na území obce Stráž nad Ohří místně příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny na území národní přírodní rezervace Nebesa a dále na pozemcích a stavbách, které tvoří součást objektů důležitých pro obranu státu, podle § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 78 odst. 18 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“). Agentura vykonává tuto ochranu, mimo jiné spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení dle § 2, odst. 2, a) a písm. g) zákona. Na ostatním území Agentura provádí dle § 78, odst. 8 zákona pouze podporu výkonu státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny.

Dne 22. 5. 2026 Agentura obdržela oznámení o konání místního šetření v rámci pořizování vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří s žádostí o uplatnění stanoviska. Na základě prostudování přiložené dokumentace sdělujeme, že s vymezením zastavěného území a nezastavitelných pozemků na území obce Stráž nad Ohří souhlasíme.

Doručená stanoviska byla souhlasná bez připomínek a požadavků na úpravu dokumentace.

Vyhodnocení připomínek

Zastavěné území bylo v současné fázi vymezeno v minimálním nezbytném rozsahu, odpovídajícím skutečnému stavu území a zákonným podmínkám pro jeho vymezení. Případné rozšíření ploch určených k zástavbě bude komplexně prověřováno v rámci pořizování nového Územního plánu obce Stráž nad Ohří. V něm budou vymezovány nové zastavitelné plochy a stanoveny odpovídající regulativy jejich využití s ohledem na ochranu charakteru a hodnot jednotlivých sídel.

V rámci projednání návrhu Vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří byly uplatněny následující připomínky podle § 119 odst. 2 stavebního zákona:

- **Ing. Igor Savič – připomínka ze dne 24.05.2026**

Znění připomínky:

Text připomínky – námitky (ve smyslu dotčeného vlastníka)

Věc: Námitka k návrhu nového Územního plánu obce Stráž nad Ohří - Parcela č. 30/1 v k.ú.

Hrzín u Stráže nad Ohří

Jakožto vlastník pozemku parc. č. 30/1 v k.ú. Hrzín u Stráže nad Ohří a zároveň občan s trvalým pobytem v této obci (Malý Hrzín 144.) podávám tímto námitku proti předloženému návrhu nového územního plánu.

Návrh nového územního plánu nově omezuje zastavitelnost výše uvedené parcely pouze na její část. S tímto vymezením zásadně nesouhlasím a požaduji, aby byla zastavitelná plocha zachována v rozsahu celého pozemku parc. č. 30/1, tak jak tomu bylo v původním konceptu/návrhu a na základě čehož byl pozemek v minulosti kupován jako stavební.

Odůvodnění připomínky – námitky (ve smyslu dotčeného vlastníka)

1. ****Zásah do vlastnických práv a legitimního očekávání:**** Pozemek jsem kupoval s vědomím, že se jedná o ucelenou stavební parcelu. Původní verze územně plánovací dokumentace s rozvojem na celém tomto pozemku počítala. Náhlé a neodůvodněné zmenšení zastavitelné plochy považuji za nepřiměřený zásah do mých vlastnických práv a do principu právní jistoty (legitimního očekávání).

2. ****Rodinné důvody a rozvoj obce:**** Zkrácením zastavitelné plochy mi bude znemožněno realizovat dlouhodobý záměr výstavby dvou rodinných domků pro mé děti. Jakožto rodina s hlubokými kořeny v této lokalitě (nemovitost v Hrzíně byla děděna po předcích a já zde mám již dva roky trvalé bydliště) máme přirozený zájem na rozvoji obce. Výstavba domů pro další generaci zajistí, že mladá rodina v obci zůstane, což je zcela v souladu s obecným zájmem na omlazení a stabilizaci osídlení venkova.

3. ****Logika uspořádání:**** Pozemek tvoří jeden funkční celek. Jeho administrativní rozdělení na část zastavitelnou a nezastavitelnou postrádá urbanistickou logiku a komplikuje budoucí smysluplné využití pozemku.

Na základě výše uvedených skutečností žádám pořizovatele a určeného zastupitele, aby návrh územního plánu upravili a vrátili celé parcele č. 30/1 status plochy zastavitelné (např. plochy bydlení v rodinných domech).

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.



Odůvodnění:

Po telefonické komunikaci s podatelem bylo upřesněno, že podání představuje připomínku k projednávanému návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří a týká se pozemku parc. č. 30/1 v k. ú. Malý Hrzín. Proti návrhu vymezení zastavěného území nelze podle § 119 odst. 2 stavebního zákona podat námitky.

Požadavku na zahrnutí celého pozemku parc. č. 30/1 do zastavěného území nelze vyhovět. Při vymezení zastavěného území je pořizovatel vázán podmínkami stanovenými v § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Vymezením zastavěného území se nerozhoduje o budoucím způsobu využití pozemků ani se jím nevymezují zastavitelné plochy určené pro výstavbu rodinných domů.

Zahrnutí části pozemku je provedeno v souladu s § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona, hranici v daném případě tvoří spojnice lomových bodů. Dotčený pozemek není zastavěným stavebním pozemkem ani nesplňuje charakteristiku dle § 116 odst. 3 stavebního zákona. Hranice zastavěného území je v daném případě vedena souvisle zhruba podél hrany stávající zástavby se zahrnutím dílčích částí volných pozemků samostatných zahrad, které jsou z více stran obklopené stavebními pozemky.

Skutečnost, že pozemek byl v minulosti získán s předpokladem jeho možného stavebního využití nebo že byl v dřívějším konceptu či návrhu územního plánu uvažován jako součást zastavitelné plochy, nemůže být při vymezení zastavěného území rozhodující. Dříve projednávaný návrh územního plánu nezakládá právní nárok na zachování navrhovaného způsobu využití pozemku ani legitimní očekávání, že bude celý pozemek určen k zastavění.

Rodinné důvody podatele a jeho záměr realizovat na pozemku dva rodinné domy nepředstavují skutečnosti rozhodné pro vymezení zastavěného území. Požadavek na novou výstavbu může být věcně posouzen v rámci pořizování územního plánu, jehož prostřednictvím lze vymezovat nové zastavitelné plochy a stanovovat podmínky jejich využití.

Skutečnost, že pozemek tvoří jednu parcelu, sama o sobě neodůvodňuje jeho zahrnutí do zastavěného území v celém rozsahu. Rozhodující je skutečný stav území a splnění zákonných

podmínek podle § 116 stavebního zákona, nikoliv pouze průběh hranice pozemkové parcely nebo soukromý záměr jejího vlastníka.

Návrh vymezení zastavěného území proto zůstává v rozsahu pozemku parc. č. 30/1 v k. ú. Malý Hrzín beze změny.

- **Lenka Oswald – připomínka ze dne 15.06.2026**

Znění připomínky:

Jako spoluvlastník pozemků parc. č. 472/2, 25/1 a 19 v katastrálním území Boč podávám tímto podle § 119 odst. 2 stavebního zákona připomínku k návrhu vymezení zastavěného území obce Stráž nad Ohří.

Pozemky parc. č. 472/2 a 25/1, spolu s dlouhodobě pronajatým p.č. 28/1, bezprostředně souvisejí s rodinným domem a dlouhodobě tvoří funkční celek určený k bydlení a jeho zázemí. Jejich vyřazení ze zastavěného území neodpovídá skutečnému stavu a způsobu využívání území.

Navržené vymezení by vedlo k významnému omezení možností využití těchto pozemků a ke snížení jejich užitné i majetkové hodnoty. Pozemky slouží jako součást obytného areálu rodinného domu a jejich ponechání mimo zastavěné území představuje nepřiměřené omezení vlastnických práv bez zřejmého veřejného zájmu.

Žádám proto pořizovatele, aby návrh přehodnotil a zahrnul pozemky parc. č. 472/2 a 25/1 v katastrálním území Boč do zastavěného území obce.

Odůvodnění připomínky

Nesouhlasím s vymezením hranice zastavěného území, která ponechává pozemky parc. č. 472/2 a 25/1 mimo zastavěné území obce. Uvedené pozemky bezprostředně navazují na rodinný dům a po několik desetiletí tvoří jeho nedílnou součást. Jsou společně s domem oploceny, užívány jako jeden funkční celek a slouží jako zázemí pro rodinný dům. Faktický způsob jejich využívání odpovídá charakteru zastavěného území a je dlouhodobě stabilizovaný.

Současně upozorňuji, že předchozí územně plánovací dokumentace tyto pozemky do zastavěného území zahrnovala. Návrh tak představuje změnu dosavadního stavu, která není v předloženém návrhu dostatečně odůvodněna.

Vyřazení uvedených pozemků ze zastavěného území by vedlo k významnému omezení jejich využití a ke snížení jejich hodnoty, přestože jsou fakticky součástí stávající obytné zástavby. Takové vymezení neodpovídá skutečnému stavu v území ani dlouhodobému způsobu užívání pozemků.

Žádám proto pořizovatele o přehodnocení návrhu a o zahrnutí pozemků parc. č. 472/2 a 25/1 v katastrálním území Boč do zastavěného území obce.

Současně žádám, aby v případě nevyhovění této připomínce bylo v odůvodnění rozhodnutí jednoznačně uvedeno, z jakých konkrétních důvodů byly uvedené pozemky vyřazeny ze

zastavěného území, ačkoli tvoří dlouhodobě užívaný, oplocený a funkčně související celek s rodinným domem a byly zahrnuty v předchozí územně plánovací dokumentaci.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.



Odůvodnění:

Při vymezení zastavěného území je pořizovatel vázán podmínkami stanovenými v § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Do zastavěného území lze zahrnout pouze pozemky, které jsou součástí intravilánu, případně splňují některou z dalších zákonem stanovených podmínek, zejména jde-li o zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství nebo pozemky obklopené ostatními pozemky zastavěného území.

Pozemky parc. č. 472/2 a 25/1 nejsou součástí intravilánu a nesplňují ani podmínky pro jejich zahrnutí do zastavěného území podle § 116 odst. 3 stavebního zákona. Nejedná se o stavební proluky ani o oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky a pozemky nejsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Směrem od stávající zástavby navazují na nezastavěnou krajinu.

Zahrnutí části pozemku je provedeno v souladu s § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona, hranici v daném případě tvoří spojnice lomových bodů. Dotčený pozemek není zastavěným stavebním pozemkem ani nesplňuje charakteristiku dle § 116 odst. 3 stavebního zákona. Hranice zastavěného území je v daném případě vedena souvisle zhruba podél hrany stávající zástavby s tím, že rozsáhlé plochy zahrad přesahující obvyklou výměru zahrady k rodinnému domu v sídle Boč nejsou součástí zastavěného území, pokud se nachází na okraji sídla a tvoří přechod do volné krajiny (fakticky se jedná o nezastavěné pozemky).

Samotné dlouhodobé užívání pozemků, jejich oplocení nebo soukromoprávní titul k užívání sousedního pozemku parc. č. 28/1 nepostačují k závěru, že se jedná o součást zastavěného stavebního pozemku ve smyslu § 12 písm. c) stavebního zákona.

Skutečnost, že byly dotčené pozemky zahrnuty do zastavěného území v projednávaném návrhu územně plánovací dokumentace, sama o sobě nezakládá nárok na jejich zahrnutí do

aktuálně vymezovaného zastavěného území. Návrh musí odpovídat aktuálnímu stavu území a zákonným podmínkám platným v době jeho pořízení. Jedná se tedy o nové posouzení jejich zařazení podle § 116 stavebního zákona.

Případný požadavek na zahrnutí pozemků do ploch souvisejících s obytnou zástavbou bude prověřen v rámci pořizování nového Územního plánu Stráž nad Ohří, včetně stanovení odpovídajícího funkčního využití a regulativů využití s ohledem na charakter jednotlivých sídel a ochranu nezastavěného území.

Namítané omezení možností využití ani případné snížení majetkové hodnoty pozemků nepředstavuje samostatný zákonný důvod pro jejich zahrnutí do zastavěného území. Dotčené pozemky mají již podle současného právního stavu charakter nezastavěného území, a jejich nezahrnutím proto nedochází ke změně dosavadního způsobu využití ani k novému omezení jejich zastavitelnosti. Rozhodující je splnění podmínek stanovených v § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh vymezení zastavěného území proto zůstává ve vztahu k pozemkům parc. č. 472/2 a 25/1 v katastrálním území Boč beze změny.

- **Mgr. Veronika Matyášová – připomínka ze dne 03.06.2026**

Znění připomínky:

Předmět připomínky

Tato připomínka směřuje proti vymezení hranice zastavěného území v místní části Srní (k. ú. Srní u Boče), konkrétně p.č. 218/1 („dotčený pozemek“). Jakožto vlastník této parcely žádám o úpravu návrhu tak, aby tato parcela byla zahrnuta do zastavěného území. Vzhledem k tomu, že pořizovatel vymezuje zastavěné území samostatným postupem podle § 117 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), je povinen postupovat v souladu s kritérii pro zahrnutí pozemků do zastavěného území, zejména s ohledem na vymezení intravilánu k 1. 9. 1966.

Odůvodnění

připomínky

Nedostatečné reflektování intravilánu

Podle stavebního zákona platí, že se při vymezení zastavěného území vychází z posledního účinného územního plánu. Nemá-li obec územní plán, což je i případ místní části Srní, je podkladem pro vymezení zastavěného území vymezení pozemků v zastavěné části obce vymezené k 1. září 1966 vyznačené v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“).

Intravilán tedy představuje vymezení zastavěného území vymezení pozemků v zastavěné části obce vymezené k 1. září 1966 vyznačené v mapách evidence nemovitostí.

Dále platí podle § 117 stavebního zákona, že není-li vydán územní plán, pořizovatel zajistí bezodkladně v souladu s § 116 odst. 1 až 3 zpracování návrhu vymezení zastavěného území.

Jako vlastník trvám na tom, že dotčený pozemek má být zahrnutý do zastavěného území.

Dotčený pozemek je v Mapě evidence nemovitostí (Čechy, rok mapování 1966–1982, archiv ČÚZK, id rastru B5_1_ZS-XI-11-16) výslovně zobrazen jako zastavěná plocha s existujícím objektem bydlení. Stavební zákon definuje zastavěné území skrze stav k roku 1966, pozdější

změna (zánik stavby v pozdějším období, 70. léta 20. století) nemá vliv na zákonnou příslušnost pozemku k intravilánu.

Dle Mapy evidence nemovitostí (Čechy) z roku 1966 (Karlovy Vary ZS XI 11 ah, list 16) stál na p.č. 218 objekt s č. 1 (viz přiložený soubor ZS-XI-11-16.jpg z Geoportálu ČÚZK). V rozhodném roce, tedy roce 1966, byl pozemek prokazatelně zastavěný a (tedy) současně v zastavěné části obce. Tuto skutečnost dokládají jak katastrální mapy z dané doby, v nichž je pozemek evidován jako zastavěný stavební pozemek, tak historické ortofotomapy, na nichž je objekt na pozemku zřetelně patrný.

K dotčenému pozemku z východní strany přiléhá stavební parcela č. 2 s domem č. ev. 128 a z jižní strany další pozemek zastavěného území - pozemní komunikace. Dotčený pozemek bezprostředně navazuje na stávající zástavbu a infrastrukturu a zjevně dle historických mapových podkladů ze západu uzavírá zastavěné území místní části Srní.

Dotčený pozemek je dle doložených podkladů součástí zastavěného území 1966. Splňuje tedy podmínku pro vymezení v rámci zastavěného území a je třeba jej zahrnout v režimu § 116 stavebního zákona – pro učení intravilánu je rozhodný stav k 1. září 1966. Z hlediska stavebního zákona nedošlo k žádné územně plánovací změně, která by negovala příslušnost pozemku k historickému intravilánu. Zákon pouze určuje, že do zastavěného území se vždy zahrnou zastavěné stavební pozemky, ale nevylučuje, aby byly zahrnuté také další pozemky intravilánu dle stavu k 1. září 1966; naopak, toto zahrnutí je závazné. Dle historického mapového podkladu je základní podmínka zcela zjevně naplněna.

Dále dokládáme historickou kontinuitu a urbanistickou hodnotu. Dotčený pozemek představuje historicky existující a logicky vymezenou část osady, která je ze dvou stran definována sousedním domem a obecní komunikací. Dotčený pozemek byl zastavěn minimálně od roku 1842 (doloženo v indikační skice Stablního katastru). Jedná se o historickou sídelní plochu a přirozenou součást sídla Srní. Původní dům na p. č. st. 1 se vymezoval jako první krajní dům obce (místní části) a takto je v terénu jeho základ patrný. Předkládaný návrh hranice zastavěného území končí bezprostředně před dotčeným pozemkem, čímž nerespektuje historický půdorys osady Srní a nerespektuje zákonné požadavky.

Dotčený pozemek je navázán na řádně schválenou přípojku elektřiny. Je zde tedy připravenost obnovy – stavebního záměru; viz Vaše č.j. R/2024/43706/8 ze dne 29. 1. 2025 – stavba Stráž nad Ohří, - KV - Srní, 218/1, kNNStráž nad Ohří, Srní na pozemku parc. č. 218/1, 883/2, 954 v katastrálním území Srní u Boče.

Návrh vymezení zastavěného území je nadto zcela nedostatečně odůvodněný. Dotčený pozemek na rozdíl od jiných obdobných ploch v řešeném území není vůbec zahrnutý v zastavěném území. Jedná se o diskriminační přístup.

Pořizovatel zcela rezignoval na možnost vedení hranice zastavěného území po hranici původního stavebního pozemku st.p.č. 1 (viz § 58 odst. 2 stavebního zákona), pouze schematicky (automaticky bez hlubšího posouzení pozemku a srovnání s historickými daty) vyloučil celý dotčený pozemek čímž nezákonně zasahuje do práv vlastníka.

Tento postup také neodpovídá dosavadním předpokladům – rozvojová studie a návrhy územního plánu obce Stráž nad Ohří, dostupné zde: <https://www.straznadohri.cz/obec/rozvoj-obce/>. Nezačlenění dotčeného pozemku je nepředvídatelné, neodůvodněné, nepřiměřené.

Návrh

řešení

Na základě výše uvedených skutečností je nutné posunout hranici zastavěného území tak, aby zahrnovala dotčený pozemek, zejména jeho relevantní jižní část se základy původní stavby, který tak bude součástí nově vymezovaného zastavěného území obce Stráž nad Ohří.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.



Odůvodnění:

Pořizovatel prověřil předložené historické mapové podklady i údaje současného katastru nemovitostí. Z těchto podkladů nevyplývá, že by pozemek parc. č. 218/1 v katastrálním území Srní u Boče byl součástí intravilánu ve smyslu § 116 odst. 2 stavebního zákona.

Intravilánem se rozumí zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Podle sdělení Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj (č. j.: PU-2468/2021-403-2 ze dne 9.11.2021) nebyla v osadě Srní hranice intravilánu v mapách evidence nemovitostí ani v pozdějších mapových podkladech vyznačena. V území dotčeném připomínkou se příslušná značka hranice intravilánu rovněž nenachází.

Samotné zakreslení stavby v historické mapě proto neprokazuje, že byl pozemek zahrnut do intravilánu. Historický mapový podklad dokládá pouze existenci stavby v určitém období, nikoliv zákonné vymezení hranice zastavěné části obce k 1. září 1966. Hranici intravilánu nelze zpětně dovozovat nebo rekonstruovat pouze podle polohy jednotlivých historických staveb.

Původní stavba na pozemku zanikla a v současném katastru nemovitostí není evidována. Řešený pozemek je veden jako trvalý travní porost (pod ochranou ZPF) a není zde evidována stavební parcela ani zbořeniště. Samotné případné pozůstatky základů původní stavby proto bez dalšího neznamenaají, že se jedná o zastavěný stavební pozemek podle současného právního a evidenčního stavu. Na části pozemku, na níž se podle historických podkladů nacházela původní stavba, se navíc v současnosti nachází vzrostlá zeleň. Pozemek zároveň

netvoří s žádnou existující stavbou souvislý funkční a prostorový celek ve smyslu § 12 písm. c) stavebního zákona, a nelze jej proto považovat za součást zastavěného stavebního pozemku.

Řešený pozemek nesplňuje podmínky pro zahrnutí do zastavěného území podle § 116 odst. 3 stavebního zákona. Skutečnost, že navazuje na stávající zástavbu nebo pozemní komunikaci, ani existence elektrické přípojky nepředstavují samostatný zákonný důvod pro jeho zahrnutí. Uvedené skutečnosti mohou být uplatněny při prověřování budoucího využití pozemku v pořizovaném územním plánu, nikoliv však při posouzení, zda pozemek náleží do intravilánu nebo splňuje některou z kategorií uvedených v § 116 odst. 3 stavebního zákona.

Ani historická kontinuita osídlení, dřívější úvahy o rozvoji území nebo zahrnutí pozemku do rozvojových studií či návrhů územně plánovací dokumentace nezakládají právní nárok na jeho zahrnutí do zastavěného území. Při jeho vymezení je pořizovatel vázán zákonnými podmínkami a aktuálním stavem území.

Případný požadavek na obnovení zástavby nebo jiné stavební využití pozemku může být prověřen v rámci pořizování nového Územního plánu Stráž nad Ohří, včetně stanovení odpovídajících regulativů s ohledem na ochranu hodnot a charakteru sídla Srní a ochranu nezastavěného území. Návrh vymezení zastavěného území proto zůstává ve vztahu k pozemku parc. č. 218/1 v katastrálním území Srní u Boče beze změny.

Posouzení souladu vymezení zastavěného území s jednotným standardem

Vymezení zastavěného území bylo zpracováno v souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace podle § 59 stavebního zákona a přílohy č. 19 a 21 vyhlášky č. 152/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. Soulad dokumentace byl ověřen elektronickým kontrolním nástrojem v Národním geoportálu územního plánování.