# ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE SEDLIŠTĚ

**a) Postup pořízení návrhu vymezení zastavěného území včetně řízení o jeho vydání**

Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města, jako úřad územního plánování, je na základě § 325 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, povinný do dvou let od nabytí účinnosti stavebního zákona pořídit a vydat vymezení zastavěného území ve všech obcích, které nemají územní plán nebo vymezené zastavěné území. Obec Sedliště nemá vymezené zastavěné území ani územní plán.

Obec Sedliště dne 23. 1. 2023 požádala Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města, odd. Úřad územního plánování jako pořizovatele o vymezení zastavěného území obce Sedliště dle ustanovení § 25 písm. d) stavebního zákona.

Pořizovatel provedl ve věci příslušné místní šetření, vyhodnocení a zajištění zpracování textové a grafické části návrhu vymezení zastavěného území Sedliště. Místní šetření k vymezení zastavěného území Sedliště se uskutečnilo dne 8. 11. 2024.

Uvedený návrh dokumentace byl zveřejněn a předložen příslušným dotčeným orgánům pro místní šetření v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona s důrazem na ustanovení § 119 stavebního zákona. Místní šetření pro dotčené orgány se konalo dne 6. 5. 2026 pro následné případné uplatnění jejich stanovisek a připomínek obce. Veřejnost se měla možnost seznámit s návrhem dokumentace prostřednictvím veřejné vyhlášky zveřejněné na úřední desce od 15. 4. 2026 do 15. 5. 2026.

**b) Vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2 a 3 a vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů**

**1. Zdůvodnění vymezeného zastavěného území**

Obec Sedliště nemá územní plán ani vymezené zastavěné území. Ve správním území se rozhoduje jen dle pozemků v zastavěné části obce vymezených k 1. září 1966 vyznačené v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“).

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.

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro soustřeďování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny, jako nezastavěného území.

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.*

Rozšíření intravilánu je o tyto pozemky v obci Sedliště, které jsou dle místního šetření součástí zastavěného území. Jedná se o proluky, pozemky pod oplocením užívané jako zahrada nebo se jedná o komunikace, ze kterých jsou vjezdy na pozemky zastavěného území (viz tabulka):

| Katastrální území | Parcelní číslo | Zdůvodnění |
|---|---|---|
| Sedliště u Starých Hradů | .136/1 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .136/2 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .139 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .147 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .158 (část) | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .162 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .164 | zastavěná plocha a nádvoří |

| Katastrální území | Parcelní číslo | Zdůvodnění |
|---|---|---|
| Sedliště u Starých Hradů | .165 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .168 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .66/1 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .67/1 (část) | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .67/2 (část) | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .73/1 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .89/1 (část) | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | 391/2 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 391/3 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 416/3 | oplocený ovocný sad |
| Sedliště u Starých Hradů | 416/4 | oplocený ovocný sad |
| Sedliště u Starých Hradů | 418/2 | ostatní plocha - zázemí RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 424 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 430/4 | zahrada u RD (orná půda) |
| Sedliště u Starých Hradů | 430/8 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 434/1 | oplocená zahrada |
| Sedliště u Starých Hradů | 436/6 | ostatní plocha - vjezd |
| Sedliště u Starých Hradů | 440 | trvalý travní porost - uvnitř |
| Sedliště u Starých Hradů | 444/2 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 446/1 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 446/3 | trvalý travní porost - uvnitř |
| Sedliště u Starých Hradů | 448 | ostatní plocha - oplocený areál |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/11 | ostatní plocha s vjezdy |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/12 | přístupová cesta mezi domy |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/13 | ostatní plocha - zázemí RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/2 | trvalý travní porost - uvnitř |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/3 | manipulační plocha v areálu |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/4 | ostatní plocha - proluka |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/5 | přístupová komunikace |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/6 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/7 | ostatní plocha s vjezdy |
| Sedliště u Starých Hradů | 449/9 | ostatní plocha -oplocený areál |
| Sedliště u Starých Hradů | 456/1 | ovocný sad, zahrada |
| Sedliště u Starých Hradů | 460/16 (část) | ostatní plocha - proluka |
| Sedliště u Starých Hradů | 460/17 | ostatní plocha - proluka |
| Sedliště u Starých Hradů | 460/7 | ostatní plocha - oplocený areál |
| Sedliště u Starých Hradů | 460/8 | ostatní plocha - proluka |
| Sedliště u Starých Hradů | 471/1 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 475/1 | oplocená zahrada |
| Sedliště u Starých Hradů | 475/2 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 475/3 | oplocená zahrada |
| Sedliště u Starých Hradů | 489 | trvalý travní porost -oploceno |
| Sedliště u Starých Hradů | 491 | oplocená zahrada |
| Sedliště u Starých Hradů | 498 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 502 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 516/3 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 521/2 | oplocená zahrada |
| Sedliště u Starých Hradů | 523 | ostatní plocha - zahrada RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 528/3 | oplocená zahrada (orná půda) |
| Sedliště u Starých Hradů | 848/1 (část) | ostatní plocha - komunikace |
| Sedliště u Starých Hradů | 850 | přístupová cesta mezi domy |
| Sedliště u Starých Hradů | 861/7 | část komunikace s vjezdy |
| Sedliště u Starých Hradů | 872 | ostatní plocha k lomovému bodu |
| Sedliště u Starých Hradů | 873 | ostatní plocha k lomovému bodu |

| Katastrální území | Parcelní číslo | Zdůvodnění |
|---|---|---|
| Sedliště u Starých Hradů | 906/4 | ostatní plocha - proluka |
| Sedliště u Starých Hradů | 906/6 | ostatní plocha - oplocený areál |
| Sedliště u Starých Hradů | 911/1 | část komunikace s vjezdy |
| Sedliště u Starých Hradů | 922 | ostatní plocha - zastávka |
| Sedliště u Starých Hradů | 430/1 (část) | orná půda tvořící stavební proluku |
| Sedliště u Starých Hradů | 430/3 | orná půda tvořící stavební proluku |
| Sedliště u Starých Hradů | 430/5 | orná půda tvořící stavební proluku |
| Sedliště u Starých Hradů | 911/4 | ostatní plocha uvnitř zastavěného území |
| Sedliště u Starých Hradů | 911/8 | ostatní plocha uvnitř zastavěného území |

Kromě souvisle zastavěného území sídla Sedliště jsou v okolí sídla 4 samostatné stavby, které též náleží do zastavěného území obce. Jedná se o tyto pozemky:

1. zastávka (p.č.911/14)
2. zemědělská stavba bez č.p. (st.p.č. 77)
3. zemědělská stavba bez č.p. (st.p.č. 120)
4. zemědělská stavba bez č.p. (st.p.č. 117)

V obci Sedliště jsou další dvě menší osady Na Bahnech a Na Dolách, u nichž nebyl v roce 1966 vymezen intravilán. Zastavěné území bylo rozšířeno o pozemky v těchto 2 osadách, které splňují definici dle § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Jedná se opět o pozemky pod oplocením, které jsou užívané jako zahrada, jako přístupová komunikace, ze které je vjezd na pozemky zastavěného území či o vodní plochy ležící uvnitř zastavěného území (viz tabulka).

NA DOLÁCH

| Katastrální území | Parcelní číslo | Zdůvodnění |
|---|---|---|
| Sedliště u Starých Hradů | .100 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .102/1 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .102/2 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .102/4 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .103/1 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .103/2 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .134 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | .153 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | 549/2 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 601 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 605/1 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 605/2 | oplocený ovocný sad |
| Sedliště u Starých Hradů | 605/3 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 605/4 | oplocená zahrada |
| Sedliště u Starých Hradů | 611 | trvalý travní porost - oploceno |
| Sedliště u Starých Hradů | 618 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 635 | trvalý travní porost - oploceno |
| Sedliště u Starých Hradů | 886/2 (část) | část komunikace s vjezdy |
| Sedliště u Starých Hradů | 892 (část) | část komunikace s vjezdy |
| Sedliště u Starých Hradů | 898 | vodní plocha – uvnitř zast. území |
| Sedliště u Starých Hradů | 919 | ostatní plocha - zahrada RD |

NA BAHNECH

| Katastrální území | Parcelní číslo | Zdůvodnění |
|---|---|---|
| Sedliště u Starých Hradů | .99 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Sedliště u Starých Hradů | 534/4 | zahrada u RD |
| Sedliště u Starých Hradů | 911/1 | část komunikace s vjezdy |

Z intravilánu platného k 1. 9. 1966 byly vyjmuty pozemky: p. č. 406/2, 406/9, 520/4, 520/5, k. ú. Sedliště u Starých Hradů a část pozemků p. č. 905/2 a 520/3, k. ú. Sedliště u Starých Hradů z důvodu, že se jedná o lesní pozemky a část vodního toku obklopeného lesními pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku.

Dále byly z intravilánu vyjmuty části pozemků p.č. 427/5 (trvalý travní porost) a p.č. 905/2 (vodní plocha), k. ú. Sedliště u Starých Hradů přiléhající k hranici intravilánu. Důvodem této drobné odchylky je nejasný průběhu hranice intravilánu 1966 včetně neshody průběhu hranic parcel současné a soudobé katastrální mapy (s vyznačením intravilánu) a podmínka stavebního zákona vést hranici zastavěného území po hranicích parcel katastrální mapy.
Zastavěné území je vymezeno ke dni 26. 5. 2026 nad aktuálním mapovým podkladem katastrální mapy.
Pořizovatel zpracoval a vydal vymezení zastavěného území v měřítku 1 : 5 000.
Při návrhu vymezení zastavěného území nebyly vymezeny nezastavitelné pozemky ve smyslu § 117 odst. 2 stavebního zákona.

**2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů**

**A.2.1/ Městský úřad Jičín - odbor životního prostředí ,** Žižkovo náměstí 18, 506 01 Jičín

*I. Ochrana přírody a krajiny*

**A.2.1.1/** Věcný obsah stanoviska:

- MěÚ Jičín jako dotčený orgán hájící zájmy podle *zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,* **nemá** k předloženému návrhu VZÚ **připomínky.**

Vyhodnocení pořizovatele: **Neuplatněny připomínky**.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

*II. Odpadové hospodářství*

**A.2.1.2/** Věcný obsah stanoviska:

- MěÚ Jičín jako dotčený orgán hájící zájmy *podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů*, **nemá** k předloženému návrhu VZÚ **připomínky.**

Vyhodnocení pořizovatele: **Neuplatněny připomínky**.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

*III. Ochrana lesa*

**A.2.1.3/** Věcný obsah stanoviska:

- MěÚ Jičín jako dotčený orgán hájící zájmy podle *zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)*, ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k předloženému návrhu VZÚ **připomínky.**

Vyhodnocení pořizovatele: **Neuplatněny připomínky**.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

*IV. Ochrana vod*

**A.2.1.4/** Věcný obsah stanoviska:

- MěÚ Jičín jako dotčený orgán hájící zájmy podle *zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)*, ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k předloženému návrhu VZÚ **připomínky.**

Vyhodnocení pořizovatele: **Neuplatněny připomínky.**

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

Pozn: *Pořizovatel neobdržel žádné připomínky obce k návrhu VZÚ Sedliště po stanovené lhůtě do 15 dní ode dne konání místního šetření (po 21.5.2026) - §119 odst.4 SZ.*

*Pořizovatel obdržel stanovisko DO obce k návrhu VZÚ Sedliště po stanovené lhůtě do 15 dní ode dne konání místního šetření (po 21.5.2026) - §119 odst.4 SZ, a to dne 27.5.2026 od dotčeného orgánu hájícího veřejné zájmy na úseku státní památkové péče (Městského úřadu Jičín – odboru stavební úřad, oddělení památkové péče , Žižkovo náměstí 18, 506 01 Jičín), a to bez připomínek.*

### c*) Vyhodnocení připomínek*

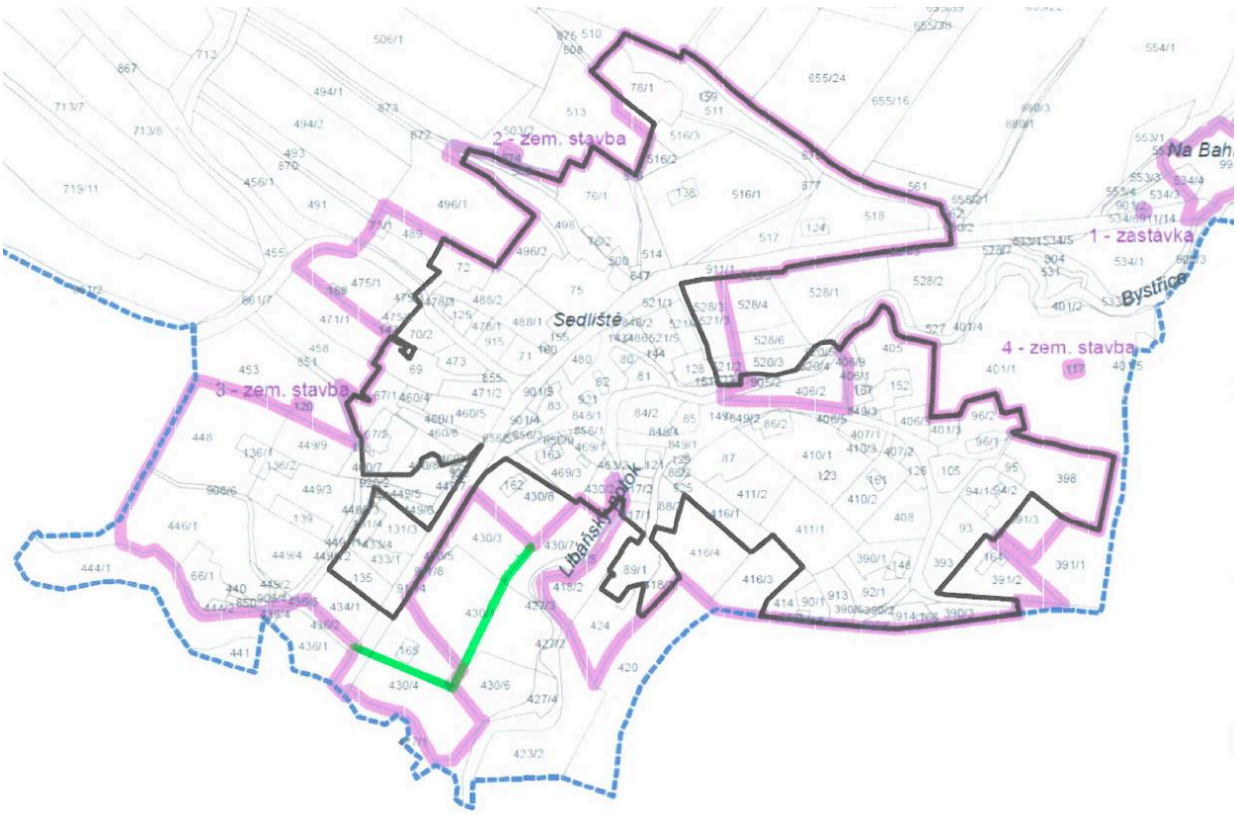
| | | |
|---|---|---|
| 1. | **Ing. Josef Dovol,** Bystřice 21, 507 23 , Libáň | 14. 5. 2026 |
| 2. | **Stanislava Jeřábková,** Jeronýmova 568/22b, 46007, Liberec v právním zastoupení na základě plné moci | 15. 5. 2026 |

*Pořizovatel neobdržel žádné připomínky k návrhu VZÚ Sedliště po stanovené lhůtě do 15 dní ode dne doručení veřejné vyhlášky (po 15.5.2026) - §119 odst.2 SZ.*

**A.1.1/ Ing. Josef Dovol,** Bystřice 21, 507 23 , Libáň, LV 1348, k.ú. Sedliště u Starých Hradů

**A.1.1.1**/Věcný obsah připomínky:

zahrnutí do zastavěného území pouze těch částí níže uvedených pozemků v katastrálním území Sedliště u Starých Hradů, které jsou barevně (zeleně) označeny v přiloženém zákresu:



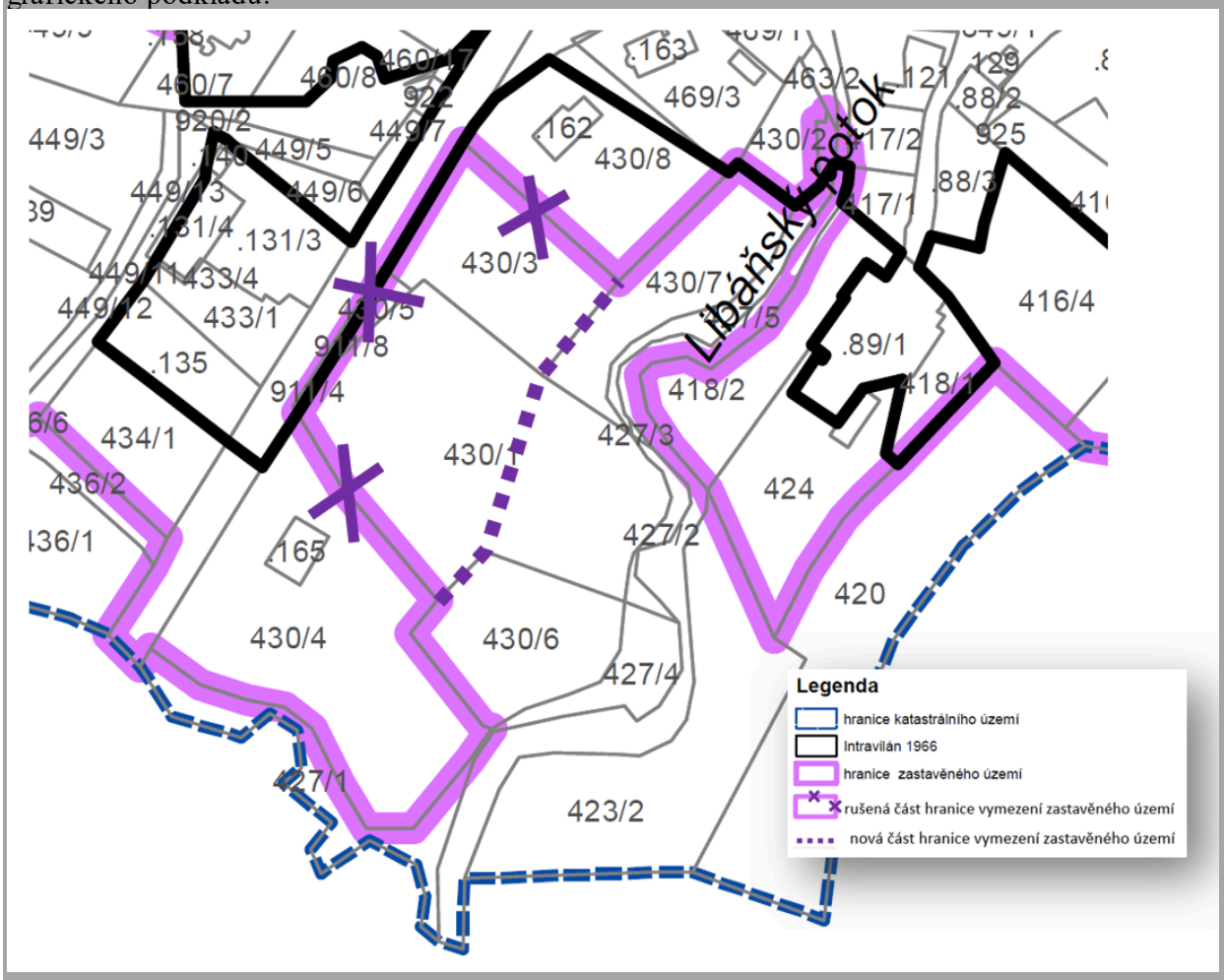

**Obr.1:** grafická příloha uplatněné připomínky

- parc. č. 430/1 (pouze vyznačená část),
- parc. č. 430/3,
- parc. č. 430/5,
- parc. č. 911/4,
- parc. č. 911/8.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **vyhovuje.**

Plocha uvedených předmětných pozemků se nachází se mezi stavbami stávajících tří rodinných domů, které na sebe přímo navazují a tvoří ucelenou řadu (č.p.49 (p.č.st. 163),č.p.48 (p.č.st.164) a č.p.51 (p.č.st.165)). Uvedený stav stávající zástavby podél komunikace II.třídy č.501 splňuje definici stavební proluky dle ustanovení § 12 písm.o) stavebního zákona, a to jako *nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě ….* Zejména s přihlédnutím k totožnému umístění stávajících staveb č.p. 48 a č.p.51 vůči komunikaci a obdobně umístěnému rodinnému domu č.p.49, který směřuje k návsi, vytvářejí tyto objekty pravidelnou urbanistickou strukturu se stavební prolukou. Uvedená proluka bude nově vymezena v rámci zastavěného území Sedliště v souladu s ustanovením § 116 odst.3 písm.b) stavebního zákona: *Do zastavěného území se dále vždy zahrnou stavební proluky.*

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: upravit vymezení zastavěného území Sedliště dle následujícího grafického podkladu:




**A.1.1.2**/Věcný obsah připomínky:

- žádám, aby pozemek parc. č. 430/4 byl do zastavěného území zahrnut rovněž pouze v rozsahu barevně vyznačené části, nikoliv v celém rozsahu parcely.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **nevyhovuje.**
Ve věci nebyl uveden žádný zákonný důvod pro úpravu návrhu vymezeného zastavěného území. Uvedené vymezení zastavěného území bylo standardně vymezeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**A.1.2/ Stanislava Jeřábková,** Jeronýmova 568/22b, 46007, Liberec v právním zastoupení na základě plné moci, LV 1038, k.ú. Sedliště u Starých Hradů

**A.1.2.1**/Věcný obsah připomínky:

- zahrnutí pozemku par. č. 110/1 v k. ú. Sedliště u Starých Hradů do zastavěného území, a to v celém rozsahu, druh pozemku dle kat. zákona: orná půda

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **nevyhovuje**




**Obr.1:** Výřez z topomapy vyznačením předmětného pozemku (červený podkres) a hranicí katastru (fialová linie). Zdroj: Geografický informační systém (GIS) MěÚ Jičín

Proces pořízení zastavěného území se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Ustanovení §116 odst.2 písm. d) stavebního zákona stanoví, že *„Nemá-li obec územní plán, 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"), ze kterého* ***se vyjmou zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku****"*.

Ve věci objasnění, které pozemky jsou zemědělské z platné legislativy vyplývá: ustanovení § 1 odst.2 zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně zemědělského půdního fondu stanovuje: *„Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je* ***orná půda****, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty…"* Uvedený pozemek je proto ***zemědělským pozemkem***.

Z výše uvedených zákonných ustanovení vyplývá, že zemědělské pozemky (mezi které náleží i předmětný pozemek orné půdy), které netvoří *stavební proluku*, jsou z původního intravilánu vyloučeny nikoli do něj zařazeny. Uvedený pozemek par. č. 110/1 v k. ú. Sedliště u Starých Hradů však součástí intravilánu Sedliště nebyl. Jedinou návazností je návaznost na sousední katastrální území Staré Hrady. Nahlédnutím do platného Územního plánu sídelního útvaru Libáň a Staré Hrady však bylo zjištěno, že uvedený pozemek žádnou svojí hranicí ani její částí nenavazuje na zastavěné území sousední obce vymezené tímto územním plánem.

Pojem *stavební proluka* je v současnosti legislativně definována ustanovením § 12 písm.o) stavebního zákona, a to jako *nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění*. Nahlédnutím do výše uvedeného územního plánu sousední obce bylo zjištěno, že s ohledem na uvedenou nenávaznost na zastavěné území se v tomto místě podél komunikace mezi obcí Sedliště a Starými Hrady - osadou V Barácích nejedná o stávající souvislou zástavbu, a proto ani o nezastavěné nároží. Uvedený pozemek ani jeho část proto ***nelze považovat za stavební proluku*** dle citované definice stavebního zákona.

Účelem vymezení zastavěného území není ustanovení nových zastavitelných ploch, pro tento účel slouží jiný nástroj územního plánování a tím je pořízení územně plánovací dokumentace (§61 stavebního zákona).

Proces pořízení zastavěného území legislativně popsaný v ustanovení § 116 odst.3 stavebního zákona popisuje, že:

*(3) Do zastavěného území se dále vždy zahrnou*
*a) zastavěné stavební pozemky,*
*b) stavební proluky,*
*c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,*
*d) veřejná prostranství,*
*e) 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,*
*f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.*

Žádná z uvedených položek neobsahuje neoplocený nezastavěný pozemek nenavazující na zastavěné území. Z uvedeného důvodu nelze zařadit do zastavěného území Sedliště pozemek par. č. 110/1 v k. ú. Sedliště u Starých Hradů

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**S ohledem na rozsáhlost uplatněného odůvodnění výše uvedené řešené připomínky je nezbytné přihlédnout i k obsahu jednotlivých bodů tohoto odůvodnění:**

**A.1.2.1.1**/Věcný obsah připomínky v rámci uplatněného odůvodnění připomínky **A.1.2.1.**:

- Pozemek par. č. 110/1 („dotčený pozemek“) se nachází v těsné blízkosti stávajícího i navrhovaného zastavěného území. Přestože dotčený pozemek není v přímém fyzickém kontaktu s hlavní skupinou parcel ve vlastnictví podatelky, které úřad již do Návrhu VZÚ obce Sedliště správně zahrnul, tvoří s nimi ucelený hospodářský a vlastnický celek v rámci jednoho hospodářství.
- Vyloučení dotčeného pozemku v návaznosti na předešlé tedy postrádá smyslu. Dotčený pozemek navíc svou polohou přirozeně navazuje na zastavěnou část a kopíruje linii veřejné komunikace.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **nevyhovuje**




**Obr.1:** Výřez z topomapy vyznačením předmětného pozemku (červený podkres) a hranicí katastru (fialová linie). Zdroj: Geografický informační systém (GIS) MěÚ Jičín

Proces pořízení zastavěného území se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Ustanovení §116 odst.2 písm. d) stavebního zákona stanoví, že *„Nemá-li obec územní plán, 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"), ze kterého* ***se vyjmou zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku****".*

Ve věci objasnění, které pozemky jsou zemědělské z platné legislativy vyplývá: ustanovení § 1 odst.2 zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně zemědělského půdního fondu stanovuje: *„Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je* ***orná půda****, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty…"* Uvedený pozemek je proto ***zemědělským pozemkem***.

Z výše uvedených zákonných ustanovení vyplývá, že zemědělské pozemky (mezi které náleží i předmětný pozemek orné půdy), které netvoří *stavební proluku*, jsou z původního intravilánu vyloučeny nikoli do něj zařazeny. Uvedený pozemek par. č. 110/1 v k. ú. Sedliště u Starých Hradů však součástí intravilánu Sedliště nebyl. Jedinou návazností je návaznost na sousední katastrální území Staré Hrady. Nahlédnutím do platného Územního plánu sídelního útvaru Libáň a Staré Hrady však bylo zjištěno, že uvedený pozemek nenavazuje ani na zastavěné území sousední obce vymezené tímto územním plánem.

Pojem *stavební proluka* je v současnosti legislativně definována ustanovením § 12 písm.o) stavebního zákona, a to jako *nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění*. Nahlédnutím do výše uvedeného územního plánu sousední obce bylo zjištěno, že s ohledem na uvedenou nenávaznost na zastavěné území se v tomto místě podél komunikace mezi obcí Sedliště a Starými Hrady - osadou V Barácích nejedná o stávající souvislou zástavbu, a proto ani o nezastavěné nároží. Uvedený pozemek ani jeho část proto ***nelze považovat za stavební proluku*** dle citované definice stavebního zákona.

Účelem vymezení zastavěného území není ustanovení nových zastavitelných ploch, pro tento účel slouží jiný nástroj územního plánování a tím je pořízení územně plánovací dokumentace (§61 stavebního zákona).

Proces pořízení zastavěného území legislativně popsaný v ustanovení § 116 odst.3 stavebního zákona popisuje, že:

*(3) Do zastavěného území se dále vždy zahrnou*
*a) zastavěné stavební pozemky,*
*b) stavební proluky,*
*c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,*
*d) veřejná prostranství,*
*e) 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,*
*f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.*

Žádná z uvedených odrážek neobsahuje neoplocený nezastavěný pozemek nenavazující na zastavěné území. Z uvedeného důvodu nelze zařadit do zastavěného území Sedliště pozemek par. č. 110/1 v k. ú. Sedliště u Starých Hradů.

Upozorňujeme na skutečnost, že s přihlédnutím k věcnému obsahu druhé odrážky uvedené připomínky uvedený pozemek ani svojí částí nenavazuje na přilehlou komunikaci. Navazujícím pozemkem je pozemek p.č.846, k.ú.Sedliště u Starých Hradů.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**A.1.2.1.2**/Věcný obsah připomínky v rámci uplatněného odůvodnění připomínky **A.1.2.1.**:

- V Návrhu VZÚ obce Sedliště pořizovatel zahrnul řadu pozemků s kulturou „orná půda", označeno jako „zahrada u RD" či „oplocená zahrada". Dotčený pozemek (orná půda) má identický charakter a vztah k zastavěnému území jako výše uvedené příklady.
- Vyloučení dotčeného pozemku při současném zahrnutí jiných pozemků s totožnou bonitou a využitím by zakládalo nerovnost v rozhodování úřadu a možný rozpor s předvídatelností státní správy dle ustálené judikatury.
- Zahrnutí dotčeného pozemku přispěje k naplnění cílů deklarovaných v odůvodnění Návrhu VZÚ obce Sedliště – tedy k hospodárnému využívání území a soustřeďování nové výstavby do zastavěného území namísto fragmentace volné krajiny.
- Současný návrh hranice, který dotčený pozemek nezahrnuje, je z hlediska budoucího rozvoje obce neefektivní.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **nevyhovuje**

Jedná se o nekonkrétní připomínku, kdy její podatel neuvedl žádný konkrétní příklad porušení příslušných zákonných ustanovení stavebního zákona stanovujícího jednoznačný postup při vymezování zastavěného území.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**A.1.2.1.3**/Věcný obsah připomínky v rámci uplatněného odůvodnění připomínky **A.1.2.1.**:

- Při posuzování charakteru území nelze postupovat čistě mechanicky podle hranic katastrálních území, ale je nutné zohlednit faktický stav v terénu. Dotčený pozemek se nachází na samé hranici k. ú. Sedliště u Starých Hradů a k. ú. Staré Hrady.
- Dotčený pozemek bezprostředně sousedí se zastavěným územím obce Staré Hrady. Administrativní hranice katastru v tomto místě prochází středem ucelené urbanistické struktury.
- Dotčený pozemek neplní funkci nezastavěné krajiny, která by oddělovala dvě sídla. Naopak z hlediska sídelní struktury je tento pozemek součástí širšího zastavěného území, které plynule pokračuje do sousedního k. ú. Staré Hrady.
- Pokud úřad ukončuje zastavěné území na hranici dotčeného pozemku, vytváří tím umělý „ostrov" nezastavěného území přímo uprostřed lokalit, které jsou z ostatních stran obklopeny stávající nebo navrženou zástavbou (včetně zástavby v k. ú. Staré Hrady). Takový postup je v rozporu s principem kompaktnosti sídel a s cílem zamezit fragmentaci území.
- Vzhledem k tomu, že Dotčený pozemek je z pohledu krajinného i urbanistického integrální součástí zastavěného celku obou sousedících katastrů, je jeho vyjmutí z Návrhu VZÚ obce Sedliště věcně nesprávné, urbanisticky nelogické a v rozporu se skutečným stavem v území.
- Dotčený pozemek v celé své délce jihovýchodní hranice bezprostředně sousedí s pozemní komunikací, ze které jsou realizovány vjezdy (částečně bezprostředně přes pozemek na par. č. 846, který je ve vlastnictví obce Sedliště) na sousední pozemky v zastavěném území. Tato komunikace tvoří přirozenou a pevnou hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím v dané lokalitě.
- Dále Dotčený pozemek i po celé délce východní hranice sousedí s komunikací na par. č. 861/5 (ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace), a to bezprostředně přes pozemek na par. č. 846, který je ve vlastnictví obce Sedliště.

- Dotčený pozemek je z několika stran obklopen plochami, které úřad již do zastavěného území zahrnul. Jeho zahrnutím dojde k narovnání hranice zastavěného území podél existující komunikace, což je v souladu se zásadou vytvářet kompaktní a přehledné hranice sídel.
- Vzhledem k bezprostřední blízkosti stávající zástavby a veřejné komunikace je dotčený pozemek plně obslužitelný stávající infrastrukturou. Zahrnutí takového pozemku do VZÚ podporuje hospodárné využívání již vybudovaných sítí a zabraňuje neefektivnímu rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **nevyhovuje**

Jedná se o nekonkrétní připomínku, kdy její podatel neuvedl žádný konkrétní příklad porušení příslušných zákonných ustanovení stavebního zákona stanovujícího jednoznačný postup při vymezování zastavěného území. Připomínka obsahuje nepřesnosti – jak již bylo výše uvedeno, dotčený pozemek bezprostředně nesousední se zastavěným územím obce Staré Hrady, bezprostředně sousedí pouze s katastrálním územím sousední obce, nikoli se sousedícím zastavěným územím. Tvrzení *„úřad ukončuje zastavěné území na hranici dotčeného pozemku"* není pravdivé, jelikož s ním toto zastavěné území bezprostředně nesousedí. A jako nesprávné se jeví i tvrzení, že *„dotčený pozemek je z několika stran obklopen plochami, které úřad již do zastavěného území zahrnul."* Dotčený pozemek nenavazuje ani svojí částí na hranici vymezeného zastavěného území obce Sedliště.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**A.1.2.1.4**/Věcný obsah připomínky v rámci uplatněného odůvodnění připomínky **A.1.2.1.**:

- Při vymezení zastavěného území je nezbytné zohlednit také faktickou a ekonomickou využitelnost dotčených pozemků pro zemědělskou výrobu. V případě dotčeného pozemku je jeho reálné budoucí zemědělské využití prakticky vyloučeno.
- Dotčený pozemek tvoří úzký a nepravidelný „klín" sevřený mezi stávající zástavbu, komunikaci par. č. 861/5 a hranici katastrálního území, což z pozemku činí z pohledu intenzivního zemědělství neefektivní a prakticky nevyužitelnou plochu. Navíc dotčený pozemek vykazuje bonitovanou půdně ekologickou jednotku (BPEJ) 35900. Tento kód odpovídá III. třídě ochrany, která zahrnuje půdy s průměrnou produkční schopností.
- Zahrnutím tohoto již fragmentovaného pozemku do zastavěného území dojde k naplnění principu ochrany skutečně hodnotného ZPF v širším okolí obce. Koncentrací budoucí výstavby na plochu, která je již ze své podstaty urbanisticky „vklíněna" do sídelní struktury, se předchází tlaku na zábor rozsáhlých a celistvých ploch kvalitní orné půdy v otevřené krajině.
- Nevčlenění dotčeného pozemku do Návrhu VZÚ obce Sedliště by tak vedlo k situaci, kdy by byla formálně deklarována ochrana orné půdy na ploše, kterou nelze k zemědělským účelům racionálně využít, a to na úkor logického a hospodárného dotvoření intravilánu obce.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **nevyhovuje**

Jedná se o nekonkrétní připomínku, kdy její podatel neuvedl žádný konkrétní příklad porušení příslušných zákonných ustanovení stavebního zákona stanovujícího jednoznačný postup při vymezování zastavěného území. Vymezování nových zastavitelných ploch řeší nástroj územního plánování, kterým je pořízení příslušné územně plánovací dokumentace.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**A.1.2.1.5**/Věcný obsah připomínky v rámci uplatněného odůvodnění připomínky **A.1.2.1.**:

- Veřejná vyhláška ze dne 15. 4. 2026 obsahuje v textu zásadní rozpor ohledně místa veřejného nahlédnutí do návrhu. V textu je uvedeno, že návrh je vystaven „u obce Cholenice (v budově obecního úřadu obce Sedliště...)". Vzhledem k tomu, že Cholenice a Sedliště jsou dvě samostatné obce, je takové vymezení místa nahlédnutí pro veřejnost zmatečné a dezinformující. Jde proto o procesní chybu v oficiálním oznámení záměru.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **vyhovuje**

Nahlédnutím do textu veřejné vyhlášky ze dne 15.4.2026 vydané pod č.j. MuJc/2026/13582/UP/KoR bylo zjištěno, že obsahuje zjevnou písařskou chybu, kdy v jednom případě byl nesprávně uveden název obce se správně následně uvedenou adresou, v ostatních 10 případech byl užit správný název obce Sedliště. Logika a obsah uvedeného dokumentu tím nebyl narušen, správní orgán učinil poté okamžitá nápravná opatření a v souladu s přiměřeným použitím §70 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění provedl opravu zřejmé písemné nesprávnosti formou vyvěšení příslušné Opravy oznámení dne 20.5.2026 pod č.j.: MuJc/2026/17318/UP/KoR na úředních deskách Městského úřadu Jičína a obce Sedliště.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**A.1.2.1.6**/Věcný obsah připomínky v rámci uplatněného odůvodnění připomínky **A.1.2.1.**:

- V odůvodnění návrhu pořizovatel zahrnuje do zastavěného území pozemky s kulturou „orná půda", pokud slouží jako zázemí rodinných domů. Konkrétně se jedná o pozemky zdůvodněné jako „zahrada u RD" a zdůvodněné jako „oplocená zahrada".
- V případě podatelky je dotčený pozemek rovněž evidován jako orná půda a tvoří funkční hospodářské zázemí. Vyloučení tohoto pozemku při současném zahrnutí jiných pozemků s totožnou charakteristikou (orná půda využívaná jako zahrada) vykazuje znaky správní libovůle a porušuje zásadu měřit všem účastníkům řízení stejným metrem.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **nevyhovuje**

Jedná se o nekonkrétní připomínku, kdy její podatel neuvedl žádný konkrétní příklad porušení příslušných zákonných ustanovení stavebního zákona stanovujícího jednoznačný postup při vymezování zastavěného území. Ve věci procesu pořízení vymezení zastavěného území bylo vykonáno místní šetření, ze kterého vyplývají konkrétnější informace z řešeného území použité v textu.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**A.1.2.1.7**/Věcný obsah připomínky v rámci uplatněného odůvodnění připomínky **A.1.2.1.**:

- Dle zveřejněných informací končí lhůta pro připomínky veřejnosti dne 15. 5. 2026. Nicméně dotčené orgány a obec mají možnost uplatnit svá stanoviska a připomínky až do 21. 5. 2026 (15 dnů od místního šetření konaného 6. 5. 2026). Jako vlastník nemovitostí je tak podatelka nucena podat definitivní vyjádření v době, kdy ještě nemusí být známa stanoviska dotčených orgánů, která mohou být pro věcné posouzení požadavku klíčová. Tento postup omezuje efektivní uplatnění práv účastníků ve správním procesu.

Vyhodnocení pořizovatele: Připomínce se **nevyhovuje**

Jedná se o připomínku, která neprokazuje porušení příslušných zákonných ustanovení stavebního zákona stanovujícího jednoznačný postup při vymezování zastavěného území.

Pokyny pro úpravu návrhu VZÚ Sedliště: - - -

**d) Posouzení souladu vymezení zastavěného území s jednotným standardem**

Označení složek a souborů předávaných dat jsou pojmenovány dle požadavků přílohy č. 19 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. Data obsahují též předepsané atributy. Po změně této prováděcí vyhlášky účinné od 1. 1. 2026, která ruší přílohu č. 20 s požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů, byl pro zpracování mapové přílohy použit metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj „Vymezení zastavěného území".

**Poučení:**

Proti vymezení zastavěného území obce Sedliště, které je vydáno formou opatření obecné povahy, nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.

Ing. Radek Koliáš
Městský úřad Jičín
Odbor územního plánování a rozvoje města – Úřad územního plánování – pořizovatel



Elektronický podpis: 28.5.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Radek Koliáš
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 8.3.2029 11:07 +01:00