

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

PŘEDNÍ VÝTOŇ

ODŮVODNĚNÍ

Únor 2026

POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Přední Výtoň byl dne 20. 10. 2025 podle § 97 odst. 3 ve vazbě na § 174 odst. 2 správního řádu zrušen Krajským úřadem Jihočeského kraje v kompletním rozsahu textové i grafické části. Krajský úřad na základě podnětu k provedení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) doznal pochybení v nedodržení zákonem stanoveného postupu projednání, kdy došlo po prvním opakovaném veřejném projednání k podstatným úpravám návrhu a byla dotčena práva vlastníků v území, kteří se k těmto změnám nemohli vyjádřit. Krajský úřad, tak zrušený územní plán vrací do stavu po opakovaném veřejném projednání a obec Přední Výtoň, tak nemá na svém území účinný územní plán, kterým by bylo vymezeno zastavěné území.

Městský úřad Český Krumlov, Odbor úřad územního plánování příslušný dle § 19 zákona č. 283/2021 Sb. Zákon stavební zákon (dále jen SZ) vymežil zastavěné území obce Přední Výtoň samostatným postupem v souladu s § 325 SZ, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň samostatným postupem (dále jen návrh VZU) byl zpracován dle § 116 - 118 SZ. VZU dle SZ vychází z vymezení pozemků v zastavěné části obce vymezeného k 1. září 1966 vyznačeného v mapách evidence nemovitostí (dále jen intravilán), ze kterého jsou vyňaty vinice, chmelnice, lesní pozemky a zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku. V Přední Výtoni ale nebyl k 1. 9. 1966 vymezen intravilán v mapách evidence nemovitostí (není k dispozici na obci, ani na stavebním úřadě, ani v archivu ČUZK). Proto VZU vychází z analýzy současného stavu v katastru nemovitostí a v terénu, se zohledněním vizuálních a funkčních souvislostí.

Požizovatel, kterým je Městský úřad Český Krumlov, Odbor úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) svolal místní šetření za účelem projednání zpracovaného návrhu vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň kam byla přizvána obec Přední Výtoň a dotčené orgány dle § 119 zák. č. 283/2021. Místní šetření se uskutečnilo dne 19. 12. 2025 od 10:00 za účasti pořizovatele a zástupce obce Přední Výtoň. Z dotčených orgánů se nikdo nezúčastnil. Zároveň dle § 119 odst. 1 a 2 SZ byl zveřejněn návrh VZU veřejnou vyhláškou a každý tak mohl do 30 dnů od vyvěšení u pořizovatele uplatnit připomínky. Při vypořádání připomínek došlo k podstatným úpravám návrhu, které jsou důvodem k úpravě návrhu VZU Přední Výtoň. Pořizovatel svolal nové místní šetření za účelem projednání upraveného návrhu vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň.

VYHODNOCENÍ SOULADU S § 116 ODS. 2 A 3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ NEBO S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Do zastavěného území byly zahrnuty zastavěné stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí zastavěnými stavebními pozemky k datu 01. 10. 2025. Dále byly zahrnuty 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, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Dle § 119 odst. 5 uplatnily dotčené orgány – ochrana přírody (Správa Národního parku Šumava), ochrana zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Jihočeského kraje - Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES; Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000), ochrana lesa (Městský úřad Český Krumlov – Odbor životního prostředí a zemědělství), státní památkové péče (Krajský úřad Jihočeského kraje – Odbor kultury a památkové péče) a pozemních komunikací (stanovisko nebylo uplatněno) po 1. místním šetření svá stanoviska, která nejsou důvodem podstatné úpravy návrhu. K návrhu VZU byly doručeny 3 připomínky, které jsou vypořádány níže a vyplývají z nich podstatné úpravy VZU, které mají za následek nové místní šetření.

| STANOVISKO DOTČENÉHO ORGÁNU | VYHODNOCENÍ STANOVISKA |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství</p> | <p>Stanovisko není uplatněno</p> |
| <p>Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kultury a památkové péče <u>Stanovisko č.j. KUJCK 141482/2025 ze dne 1. 12. 2025</u></p> <p>Na území řešeném územním plánem obce Přední Výtoň se nacházejí tyto kulturní hodnoty, které jsou předmětem památkové ochrany na základě zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Národní kulturní památka Soubor plavebních kanálů na Šumavě – Schwarzenberský kanál, Kaplický potok, Vchynicko - Tetovský kanál, (dále jen „NKP“), prohlášená nařízením vlády ČR č. 106/2014 Sb. ze dne 28. května 2014 o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky; vedená v Ústředním seznamu kulturních památek (dále jen ÚSKP) pod rejstříkovým číslem 380. • nemovitě kulturní památky zapsané v ÚSKP, jejichž seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu v rubrice památkový katalog http://pamatkovykatalog.cz. Hranice území, umístění a rozsah památkové ochrany NKP a hranice vymezení OP NKP jsou zaneseny v mapové aplikaci NPÚ přístupné na adrese https://geoportal.npu.cz/. <p>Řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. Informace o archeologických datech a konkrétních kategoriích jednotlivých území s archeologickými nálezy jsou dostupné formou veřejného přístupu na internetových stránkách http://isad.npu.cz/.</p> <p>V řešeném území se nachází další urbanistické, architektonické a kulturně historické hodnoty, které je potřeba respektovat. Některé z nich (bývalá fara v Zadní Výtoni, bývalý hostinec čp. 125 v Pasečné) jsou vedeny jako hodnoty v rámci příslušných jevů územně analytických podkladů (dále jen ÚAP).</p> <p>K předloženému návrhu vymezení zastavěného území Přední Výtoň, z listopadu 2025 máme následující připomínky: Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče požaduje:</p> | <p>Dle § 116 odstavce (3) zákona č. 283/2021 Sb. Stavební zákon (dále jen stavební zákon) se do zastavěného území zahrnou vždy zastavěné stavební pozemky. Zastavěný stavební pozemek je ve stavebním zákoně definován v § 12 písm. c) jako: <i>pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.</i></p> <p>Pozemek parc. č. st. 167 v k. ú. Jasánky je dle katastru nemovitostí evidován jako stavební parcela, na které je umístěna zemědělská stavba bez čísla popisného nebo evidenčního a je tak zahrnut do zastavěného území. Na předmětný pozemek nezasahuje nemovitá kulturní památka Schwarzenberský plavební vodní kanál ani ochranné pásmo této nemovité kulturní památky. Na tento pozemek se nevztahuje památková ochrana a požadavek vyplývající ze stanoviska dotčeného orgánu je tak mimo kompetenci dotčeného orgánu.</p> <p>Dle § 117 odst. 2 stavebního zákona se při VZU vyznačí jako nezastavitelné v tomto VZU pozemky veřejné zeleně a parku tvořící veřejné prostranství (viz § 34 zákona o obcích č. 128/2000 Sb.), lesní pozemky v intravilánu a zbořeniště.</p> <p>Dle § 34 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. jsou (mimo jiné) veřejným prostranstvím veřejná zeleň a parky přístupné každému bez omezení, tj. sloužící obecnému užívání.</p> <p>Stavební zákon nestanovuje, že jako nezastavitelné mají být v zastavěném území vymezeny pozemky sousedící s nemovitými kulturními památkami.</p> <p>Vzhledem k tomu, že uvnitř vymezovaného zastavěného území k areálům či objektům nemovitých kulturních památek nepřiléhají pozemky veřejné zeleně či parků, nelze uvnitř vymezovaného zastavěného území vymežit vedle nemovitých kulturních památek nezastavitelné pozemky. Na pozemky přiléhající k areálům nebo objektům kulturních památek se nevztahuje památková ochrana a požadavek vyplývající ze stanoviska dotčeného orgánu je tak mimo kompetenci dotčeného orgánu.</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • vymezení uvnitř zastavěného území jako nezastavitelné pozemky, které přiléhají k areálům nebo objektům kulturních památek; • zrušení vymezeného zastavěného území na pozemku parc. č. st. 167 v k. ú. Jasánky. | |
| <p>Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví <u>Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES</u> <u>Stanovisko č. j. KUJCK 2309/2026 ze dne 07. 01. 2026</u></p> <p>Stanovisko k návrhu vymezení zastavěného území Přední Výtoň z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „krajský úřad“), jako příslušný správní orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ust. § 13 odst. 1 písm. b) a ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), uplatňuje s o u h l a s n é s t a n o v i s k o k o k návrhu vymezení zastavěného území Přední Výtoň samostatným postupem.</p> <p>Vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň samostatným postupem je ke dni 01.10.2025. Krajský úřad po posouzení návrhu vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň konstatuje, že jsou zde splněny základní požadavky uvedené v ust. § 4 a ust. § 5 odst. 1 zákona a z hlediska námi chráněných zájmů nemáme připomínek s předloženým návrhem.</p> <p><u>Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000</u> <u>Stanovisko č. j. KUJCK 3199/2026 ze dne 09. 01. 2026</u></p> <p>Krajský úřad po posouzení předložených podkladů, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny, sděluje následující:</p> <p><u>[1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny</u></p> <p>Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na oznámení doručené dne 1. 12. 2025 a s odkazem na ustanovení § 119 odst. 4 stavebního zákona, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu ZÚ toto stanovisko:</p> | <p><u>Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES – ochrana zemědělského půdního fondu:</u> Bez požadavku na úpravu dokumentace</p> <p><u>Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000:</u> Bez požadavku na úpravu dokumentace</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <p>souhlasí s návrhem vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň.</p> <p>Uvedený návrh vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.</p> <p><u>[2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</u> Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení doručené dne 1. 12. 2025 a s odkazem na ustanovení § 119 odst. 4 stavebního zákona, vydává k danému návrhu ZÚ toto stanovisko: Souhlasí s návrhem vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň. Z návrhu vymezení zastavěného území obce Přední Výtoň je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady.</p> | |
| <p>Správa Národního parku Šumava</p> | <p>Stanovisko není uplatněno.</p> |
| <p>Městský úřad Český Krumlov, odbor dopravy a silničního hospodářství</p> | <p>Stanovisko není uplatněno</p> |
| <p>Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství <u>Stanovisko MUCK 103724/2025/OŽPZ/Vo ze dne 19. 12. 2025</u> <u>Ochrana přírody a krajiny</u> Orgán ochrany přírody souhlasí s návrhem vymezení zastavěného území Přední Výtoň. Vzhledem ke skutečnosti, že část řešeného záměru se nachází na území Chráněné krajinné oblasti Šumava, je podle § 78 zákona, orgánem ochrany přírody příslušným k vydání stanoviska Správa NP Šumava. <u>Státní správa lesů</u> Orgán státní správy lesů souhlasí s návrhem vymezení zastavěného území Přední Výtoň. <u>Vodoprávní úřad</u> Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, s návrhem vymezení zastavěného</p> | <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <p>území Přední Výtoň souhlasíme. <u>Ochrana zemědělského půdního fondu</u> Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, sdělujeme, že správním orgánem příslušným k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je dle § 17a písm. a) Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.</p> | |
| <p>Městský úřad Český Krumlov, odbor oddělení památkové péče</p> | <p>Stanovisko není uplatněno</p> |

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K 1. projednání návrhu Vymezení zastavěného území Přední Výtoň byly doručeny 3 připomínky, ze kterých vyplývají podstatné úpravy vymezení zastavěného území.

| PŘIPOMÍNKA | VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Jan Bittner č. j. MUCK 108345/2025 ze dne 18. 12. 2025 Námítka proti neoprávněnému rozšíření zastavěné plochy p. č. 578/13: Podávám námítku k neodůvodněnému rozšíření zastavěné plochy ve prospěch pana Bambase. Původní ÚP viz příložený plánek je specifikován tak, že pozemek p.č. 577/14 o výměře 571 m² je označen jako „zastavěná plocha“ + stavba st. 106 zastavěná plocha 519 m², zastavěná plocha a nádvoří. Oproti stávající dosud platné verzi ÚP z roku 2005 je bez jakéhokoli odůvodnění rozšířena zastavěná plocha č. p. 578/13 o výměře 7 298 m² trvalý travní porost z této výměry je cca zakreslena jako plocha ZZ „zeleň a zahrady“ o výměře cca 3 933 m². Z toho rozdíl plyne rozšíření zastavěné plochy o 3 365 m². Rozhodnutí zahrnout tuto výměru do zastavěného území zákonitě navyšuje tolik sledovaný zábor půdního fondu. Vymezované zastavěné území vychází z posledního účinného územního plánu obce Přední Výtoň, který nabyl účinnosti 04. 07. 2024. Zastavěné území v něm bylo vymezeno ke dni 10. 05. 2024. Územní plán Přední Výtoň byl dne 20. 10. 2025 podle § 97 odst. 3 ve vazbě na § 174 odst. 2 správního řádu zrušen Krajským úřadem Jihočeského kraje v kompletním rozsahu textové i grafické části. Krajský úřad na základě podnětu k provedení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) doznal pochybení v nedodržení zákonem stanoveného postupu projednání, kdy došlo po prvním opakovaném veřejném projednání k podstatným úpravám návrhu a byla dotčena práva vlastníků</p> | <p>Zastavěné území obce Přední Výtoň je samostatným postupem vymezováno proto, že poslední účinný územní plán (účinnosti nabyt 04. 07. 2024) byl zrušen Krajským úřadem Jihočeského kraje (rozhodnutí KUJCK 112293/2025 ze dne 03. 10. 2025) a jedním z důvodů pro jeho zrušení bylo i nedodržení zákonného postupu při vymezení zastavěného území. Domněnka, že zrušením účinného územního plánu se stává účinným předchozí územní plán je chybná, neboť územní plán je vydáván formou opatření obecné povahy, které se vydává a ruší pouze zákonným postupem. Územní plán obce Přední Výtoň se po zrušení Územního plánu Přední Výtoň nemůže automaticky obnovit, protože jeho účinnost skončila dnem nabytí účinnosti Územního plánu Přední Výtoň, tedy 04. 07. 2024.</p> <p>K datu vymezení zastavěného území (01. 10. 2025) je v předmětné lokalitě pozemek parc. č. st. 106 vedený v katastru nemovitostí jako stavební parcela. Pozemky parc. č. 578/13 a 577/14 jsou pozemkové parcely pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbou na pozemku parc. č. st. 106 (§ 12 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb. Stavební zákon). Místním šetřením konaným dne 19. 12. 2025 bylo zjištěno i společné oplocení těchto pozemků. Z uvedených důvodů jsou v souladu s NSZ pozemky zahrnuty do zastavěného území jako zastavěné stavební pozemky.</p> |

v území, kteří se k těmto změnám nemohli vyjádřit. Mimo jiné z rozhodnutí krajského úřadu vyplývá, že došlo k chybnému vymezení zastavěného území.

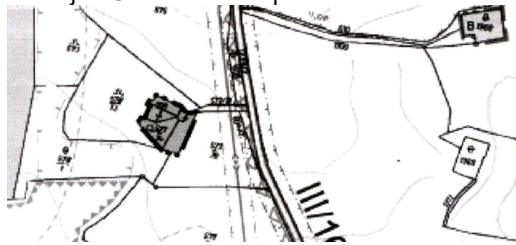
Pokud Krajský úřad v přezkumném řízení doznal pochybení v nedodržení zákonného postupu v kompletním rozsahu textové i grafické části, lze z toho jednoznačně vyvodit závěr, že není možné vycházet z územního plánu který byl zrušen. Je nutno tedy vycházet z původního ÚP z roku 2005.

Toto nestandardní rozšíření zastavěné plochy umožňuje majiteli pozemku parcelu rozparcelovat na tři stavební parcely o výměře o více než 1 000 m² nebo dva pozemky s výměrou min. 1 500 m².

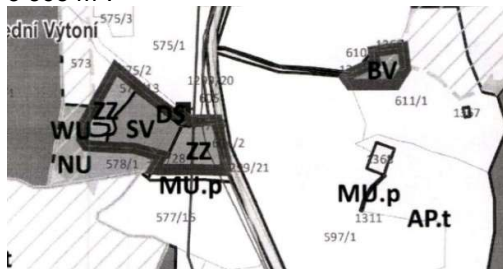
Považuji tento krok za neoprávněné zvýhodnění manžela zastupitelky obce, což je přímým rozporu s morálním a slušným chování zastupitele obce. Tato změna umožní neoprávněného obohacení manžela zastupitelky obce paní Bambasové. V daném případě se jedná o zhodnocení pozemku z travního porostu na možnost pozemky do budoucna prodat jako stavební parcely.

Návrh: ponechat zastavěnou plochu v původní verzi dosud platného ÚP obce Přední Výtoň.

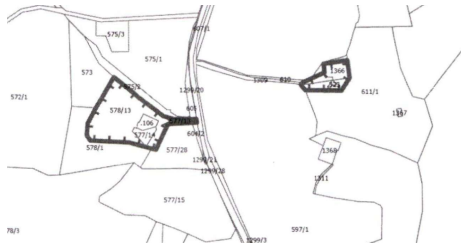
Stávající ÚP zastavěná plocha Bambas:



Nový návrh ÚP rozšířená zastavěná plocha o cca 3 365 m²:



Návrh nově zastavěného území:



2. Jan Bittner

č. j. MUCK 108346/2025 ze dne 18. 12. 2025

Námítka se týká stavebního pozemku č. 158/4 k. ú. Přední Výtoň na který bylo dne 31. 10. 2022 vydáno pod č. j.: MEUVB/4970/2022-kuj rozhodnutí společné povolení kdy byl schválen stavební záměr na: *Novostavbu rodinného domu s garáží, přístřeškem, přípojka NN, kanalizační přípojka, dešťová kanalizace, tepelné čerpadlo, zpevněné plochy*. Dne 19. 12. 2024 bylo vydáno pod č. j.: MEUVB/7666/2024-kuj rozhodnutí změna záměru před dokončením – prodloužení stavebního záměru kde se povoluje – změna záměru před dokončením: *Novostavby rodinného domu s garáží, přístřeškem, přípojka NN, kanalizační přípojka, dešťová kanalizace, tepelné čerpadlo, zpevněné plochy*.

Z výše uvedeného plyne, že stavební pozemek 158/4 k. ú. Přední Výtoň lze považovat za pozemek, který nepochybně má být zahrnut do zastavěného území. Kromě uvedeného byly již započaty stavební práce. Předpokládám, že podaná námítka bude posouzena jako oprávněná a bude jí vyhověno.

Pod čarou dále uvádím, že v katastru obce Přední Výtoň i Zadní Výtoň je několik pozemků, které nejsou zahrnuty do zastavěného území a jsou již zastavěny nebo naopak.

č.p. 175/2 k.ú. Přední Výtoň - proluka a je zastavěna – není v zastavěném území

č.p. 158/5 k.ú. Přední Výtoň - zastavěna – není v zastavěném území

č.p. 442/22 a 442/21 k.ú. Přední Výtoň - proluka a jsou zastavěny – není v zastavěném území

č.p. 182/4 ČOV k.ú. Zadní Výtoň – není v zastavěném území

č.p. 777/4, 1426, 777/3, 775/5, 787/1 k.ú. Přední Výtoň travní porost – jsou v zastavěném území

č.p. 177/7 k.ú. Frydava v zastavěném území bez činnosti

K datu vymezení zastavěného území (01. 10. 2025) pozemek parc. č. 158/4, nenaplnuje podmínky stanovené v § 116 odst. (3) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zastavěný stavební pozemek (viz § 12 písm. c) zákona č. 283/2021 stavební zákon). Na místním šetření konaném dne 19. 12. 2025 bylo zjištěno, že pozemek není oplocen. Zároveň se jedná o pozemek nenavazující na zastavěné území a pozemek také nelze vyhodnotit jako oplocenou proluku mezi zastavěnými stavebními pozemky nebo jako další pozemek obklopený (ze všech stran) ostatními pozemky zastavěného území.

K pozemkům uvedeným pod čarou:

K datu vymezení zastavěného území (01. 10. 2025) jsou pozemky parc. č. 175/2, 158/5, 442/22 a 442/21 v k. ú. Přední Výtoň neoplocené a nejsou dle katastru nemovitostí vedeny, jako zastavěná stavební parcely, zároveň se nejedná o pozemky obklopené (ze všech stran) ostatními pozemky zastavěného území. Pozemky nenaplnují podmínky stanovené v § 116 odst. (3) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon a nejsou zařazeny do zastavěného území.

Pozemek parc. č. 182/4 v k. ú. Zadní Výtoň je oplocen, ale svým charakterem umístění vůči okolnímu zastavěnému území nesplňuje požadavky na oplocenou proluku mezi zastavěnými stavebními pozemky. Pozemek nenaplnuje podmínky stanovené v § 116 odst. (3) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon a není zařazen do VZU.

K datu vymezení zastavěného území (01. 10. 2025) je pozemek parc. č. 177/7 v k. ú. Frydava zařazen do návrhu VZU chybně a bude z něj vyjmut, neboť se nejedná o oplocenou proluku a nenaplnuje podmínky stanovené v § 116 odst. (3) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon.

Pozemky parc. č. 777/4, 1426, 777/3, 777/5, 787/1 v k. ú. Přední Výtoň nejsou k datu vymezení zastavěného území (01. 10. 2025) dle katastru nemovitostí vedeny, jako zastavěná stavební parcela. Jsou do návrhu VZU zařazeny chybně a budou z něj vyjmuty, neboť nenaplnují podmínky stanovené v § 116 odst. (3) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon.

3. Ing. Aleš Pícha

č. j. MUCK 109858/2025 ze dne 30. 12. 2025

Dávám tímto připomínku k Veřejné vyhlášce Oznámení o vystavení návrhu Vymezení zastavěného území Přední Výtoň k veřejnému nahlédnutí.

Žádám, aby do zastavěné plochy byly zahrnuty tyto pozemky:

Katastrální území Přední Výtoň

Pozemky 741, 766, 1385, 1423 – jedná se o zbořeniště po bývalých stavbách

Katastrální území Přední Výtoň:

K datu vymezení zastavěného území (01. 10. 2025) nejsou pozemky parc. č. 741, 766, 1385, 1423 v katastru nemovitostí vedeny jako zbořeniště, zároveň nenaplnují podmínky stanovené v § 116 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, nelze je tak zahrnout do zastavěného území.

K datu vymezení zastavěného území (01. 10.

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Pozemek 668/6 – na pozemku se nachází stavba sněžné jámy v majetku LČR – viz příloha č. 1</p> <p>Pozemky 1299/23, 1320/8, 644/2, 653/6 – tvoří celek se zastavěnou plochou</p> <p>Katastrální území Pasečná</p> <p>Pozemky 3137, 3138 – jedná se o zbořeniště po bývalých stavbách</p> <p>Pozemky 2804/4, 2804/5, 2804/8 – části pozemků se nacházejí v zastavěné části osady Sv. Tomáš. Část pozemku 2804/5 je v zastavěné části aktuálně zahrnuta.</p> <p>Výše uvedené pozemky nebo jejich části splňují podmínky pro zařazení do zastavěného území.</p> | <p>2025) není pozemek parc. č. 668/6 katastrem nemovitostí veden jako zastavěný stavební pozemek (viz § 12 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) ani nenaplnuje podmínky stanovené v § 116 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon a nelze ho tak zahrnout do zastavěného území.</p> <p>Pozemky parc. č. 1299/23, 1320/8, 644/2, 653/6 se nalézají za hranicí vymezeného zastavěného území. Toto VZU zahrnuje stavební pozemky se stavbami dle katastru nemovitostí (parc. č. st. 192, st. 193, st. 194 a st. 196) a pozemkem kolem nich (659/2), tvořící s nimi souvislý funkční a prostorový celek. Namítané pozemky parc. č. 1299/23, 1320/8, 644/2 ve vlastnictví Jihočeského kraje, s nimiž hospodaří SUS Jihočeského kraje a pozemek parc. č. 653/6 v soukromém vlastnictví netvoří s vymezeným zastavěným územím funkční celek. Namítaný pozemek parc. č. 653/6 je těmito pozemky oddělen od VZU a netvoří s ním jeden funkční celek.</p> <p><u>Katastrální území Pasečná:</u></p> <p>K datu vymezení zastavěného území 01. 10. 2025 nejsou pozemky parc. č. 3137, 3138 v katastru nemovitostí vedeny jako zbořeniště, zároveň nenaplnují podmínky stanovené v § 116 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, nelze je tak zahrnout do zastavěného území.</p> <p>K datu vymezení zastavěného území 01. 10. 2025 pozemky parc. č. 2804/4, 2804/5, 2804/8 nenaplnují podmínky stanovené v § 116 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, nelze je tak zahrnout do zastavěného území.</p> <p>V grafické části Návrhu vymezení zastavěného území Přední Výtoň není část pozemku parc. č. 2804/5 v k. ú. Pasečná zahrnuta ve vymezeném zastavěném území.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

POSOUZENÍ SOULADU VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Jednotný standard vymezení zastavěného území byl zpracován podle § 35 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu s odkazem na přílohy č. 19, 20 a 21 této vyhlášky.