



Vyřizuje:

Obec Adršpach
Horní Adršpach 128
549 52 Adršpach

HATOLKA

K rukám: Starosty obce, zastupitelstvo obce

V Praze dne 22.10.2025

**Pořízení územního opatření o stavební uzávěře a změny č. 6 Územního plánu obce Adršpach
Předložení předběžných připomínek (námitek)**

Vážený pane starosto, vážení zastupitelé,

obracím se na Vás v právním zastoupení mého klienta, společnosti
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci
(dále jen „klient“) v dále uvedené věci.

Můj klient je vlastníkem dále uvedených pozemků: pozemek parc. č. 2115, pozemek parc. č. 2119 a pozemek parc. č. 2120, zapsaných na listu vlastnictví č. 324, v katastrálním území Dolní Adršpach, obec Adršpach (dříve pozemek parc. č. 491, pozemek parc. č. 504/1, pozemek parc. č. 505 a pozemek parc. č. 1139) (dále jen „Dotčené nemovitosti“).

Jak je patrné z veřejně dostupných informací, usnesením č. 21/22/2025 ze dne 27.2.2025 zastupitelstvo obce Adršpach nejprve rozhodlo o pořízení změny č. 6 Územního plánu obce Adršpach (dále jen „Změna č. 6 Územního plánu“) a následně, usnesením č. 22/23/2025 ze dne 3.4.2025 zastupitelstvo obce Adršpach rozhodlo o pořízení územního opatření o stavební uzávěře pro správní území obce Adršpach, kdy toto územní opatření o stavební uzávěře má mít omezenou platnost do doby nabytí účinnosti pořizované změny č. 6 Územního plánu obce Adršpach (dále jen „Územní opatření o stavební uzávěře“). Dle odůvodnění Územního opatření o stavební uzávěře by Stavební uzávěrou měly být dotčeny příslušné pozemky, které se dle platné územně plánovací dokumentace nacházejí v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné – venkovské (SV), občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) a občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS); předmětné odůvodnění Územního opatření o stavební uzávěře pak výslovně zmiňuje tyto konkrétní zastavitelné plochy Z2/9, Z2/5, Z26, Z27, Z28, Z30, Z52, Z36 a Z37.

Jak víte, můj klient již několik let připravuje na Dotčených nemovitostech stavební záměr s názvem: „**Stavební záměr**“). Stavební záměr je připravován v souladu s územními regulativy platného Územního plánu obce Adršpach, kdy Dotčené nemovitosti spadají do zastavitelné plochy označené platným Územním plánem č. Z36. Vzhledem k charakteru daného území, za účelem



důvěrné informace získá, je nesmí zneužít nebo prozradit jiné

eliminace narušení krajinného rázu, bylo ve vztahu ke Stavebnímu záměru již v roce 2024 mimo jiné vypracováno Posouzení vlivů navrhovaného záměru na krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, jehož zpracovatelem je Atelier V - Ing. Arch. Ivan Vorel, se sídlem Nevanova 1066, Praha 6, přičemž toto **Posouzení konstatuje, že vlivem Stavebního záměru nedochází ke snížení přírodní a estetické hodnoty, ke změně krajinného rázu, ani není ohroženo zachování kritérií stanovených zákonem – VKP, ZCHÚ, kulturní dominanty, harmonické měřítko a harmonické vztahy v krajině.**

Stavební záměr, včetně příslušných posouzení dopadů záměru na danou oblast, byl mým klientem již v lednu roku 2025 obci Adršpach prezentován, přičemž ze strany obce Adršpach, resp. jejích zastupitelů, **nebyly ke Stavebnímu záměru předloženy jakékoliv zásadní výhrady, resp. mému klientovi nebyla podána jakákoliv informace o tom, že by Stavební záměr měl být v rozporu s plánovanými záměry obce Adršpach spočívajícími v omezení výstavby v dané lokalitě.**

Výše učiněné kroky obce Adršpach, kdy bez jakékoliv předchozího veřejného projednávání schválí pořízení Územního opatření o stavební uzávěře a Změnu č. 6 Územního plánu, tak byly pro mého klienta naprosto nepředvídatelné a v rozporu s jeho legitimním očekáváním, kdy po celou dobu jedná zcela v souladu s platným právním stavem.

V zastoupení mého klienta si tak **předběžně dovoluji vyjádřit nesouhlas s případným zahrnutím Dotčených nemovitostí do předmětné stavební uzávěry, neboť Územní opatření o stavení uzávěře a potažmo Změna č. 6 Územního plánu by znamenala nepřiměřený zásah do vlastnického práva mého klienta a jeho legitimních investičních očekávání.**

Současně, s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti, Vám tímto v zastoupení mého klienta předkládám níže uvedené předběžné připomínky (námitky) k pořízení Územního opatření o stavební uzávěře a Změně č. 6 Územního plánu, resp. žádám o zodpovězení níže uvedených otázek:

- 1) Na základě jakých podkladů a popř. kým vydaných bylo rozhodnuto o pořízení Územního opatření o stavební uzávěře a z jakých podkladů vychází Odůvodnění Územního opatření o stavební uzávěře?

Dle informace poskytnuté Obecním úřadem Adršpach dne 9.6.2025, byl návrh o Stavební uzávěře včetně jeho odůvodnění zpracován Janem Slezákem Holešem, trvale spolupracujícím s Frank Bold Advokáti, s.r.o. Tato informace je však zcela nedostačující. **Není zřejmé, na základě jakých podkladů (myšleno na základě jakých relevantních odborných stanovisek, posouzení apod.) byly předmětné dokumenty zpracovány a na základě čeho bylo vyhodnoceno, že v Odůvodnění vymezená zastavitelná území budou podléhat Územnímu opatření o Stavební uzávěře.**

- 2) Podle jakého „klíče“ bylo vyhodnoceno a rozhodnuto, že aktuálně zastavitelné plochy označené v platném Územním plánu č. Z2/9, Z2/5, Z26, Z27, Z28, Z30, Z52, Z36 a Z37 budou podléhat Územnímu opatření o stavební uzávěře a jiná, bezprostředně sousedící již nikoliv?
- 3) Proč nejsou Územním opatřením o Stavební uzávěře rovněž dotčeny zastavitelné plochy označené v platném Územním plánu č. Z32, Z41, Z51 a Z2/8, sousedící se zastavitelnou plochou Z36, která je do stavební uzávěře zahrnuta? Prosím o zdůvodnění uvedeného stavu.

- 4) V jaké fázi se nyní nachází příprava návrhu Územního opatření o Stavební uzávěře a Změny č. 6 Územního plánu a kdy je očekáváno veřejné projednání návrhu Územního opatření o Stavební uzávěře vč. Změny č. 6 Územního plánu?

Předem děkuji za Vaše odpovědi.

V případě, že by obec Adršpach vyhodnotila, že na tyto otázky mému klientovi nepřísluší odpověď z pozice vlastníka Dotčených nemovitostí, považujte prosím tyto otázky za žádost ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Na závěr si dovoluji uvést, že snahou mého klienta není ignorace zájmů obce, ale snaha o dosažení řešení, které bude reflektovat legitimní investiční očekávání mého klienta, tak oprávněné zájmy obce, což bylo mým klientem opakovaně vůči obci prezentováno. Tato snaha mého klienta však doposud zůstala bez jakékoliv odezvy.

Tímto si Vám výše uvedené dovoluji dát na vědomí a budu očekávat Vaše vyjádření.

Příslušnou plnou moc k zastupování mého klienta v dané věci přikládám v příloze tohoto přípisu.

S pozdravem

Příloha: Plná moc

Obecní úřad Adršpach
Horní Adršpach čp. 128
549 52
IČO: 00653560
Telefon: 491 586 038

Č.j.: 13/2025/Ha
Č.j.: došlé žádosti: 1155/2025/Ha ze dne 22. 10. 2025
vyřizuje: Věra Habrmanová
v Adršpachu 3. 11. 2025
vypraveno dne: 3. 11. 2025

žadatel

Věc: Pořízení územního opatření o stavební uzávěře a změny č.6 Územního plánu Adršpach
Předložení předběžných připomínek (námitek)

ROZHODNUTÍ

o odmítnutí části žádosti o poskytnutí informací

Obecní úřad Adršpach, jako povinný subjekt ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“) rozhodl o žádosti žadatele společnosti ADRŠPACH REAL a.s., IČO: 259 50 100, se sídlem Klášterní 3, 550 01 Broumov (dále jen „žadatel“) právně zastoupeného JUDr. Markem Bilejem, advokátem, ev. č. ČAK 11396, se sídlem Na strži 2102/61a, Krč, 140 00 Praha 4, doručené dne 22. 10. 2025 do datové schránky povinného subjektu, týkající se sdělení informací, a to zodpovězení následujících otázek:

1) Na základě jakých podkladů a popř. kým vydaných bylo rozhodnuto o pořízení Územního opatření o stavební uzávěře a z jakých podkladů vychází Odůvodnění Územního opatření o stavební uzávěře?

Dle informace poskytnuté Obecním úřadem Adršpach dne 9.6.2025, byl návrh o Stavební uzávěře včetně jeho odůvodnění zpracován Janem Slezákem Holešem, trvale spolupracujícím s Frank Bold Advokáti, s.r.o. Tato informace je však zcela nedostačující. Není zřejmé, na základě jakých podkladů (myšleno na základě jakých relevantních odborných stanovisek, posouzení apod.) byly předmětné dokumenty zpracovány a na základě čeho bylo vyhodnoceno, že v Odůvodnění vymezená zastavitelná území budou podléhat Územnímu opatření o Stavební uzávěře.

2) Podle jakého „klíče“ bylo vyhodnoceno a rozhodnuto, že aktuálně zastavitelné plochy označené v platném Územním plánu č. Z2/9, Z2/5, Z26, Z27, Z28, Z30, Z52, Z36 a Z37 budou podléhat Územnímu opatření o stavební uzávěře a jiná, bezprostředně sousedící již nikoliv?

3) Proč nejsou Územním opatřením o Stavební uzávěře rovněž dotčeny zastavitelné plochy označené v platném Územním plánu č. Z32, Z41, Z51 a Z2/8, sousedící se zastavitelnou plochou Z36, která je do stavební uzávěry zahrnuta? Prosím o zdůvodnění uvedeného stavu.

4) V jaké fázi se nyní nachází příprava návrhu Územního opatření o Stavební uzávěře a Změny č. 6 Územního plánu a kdy je očekáváno veřejné projednání návrhu Územního opatření o Stavební uzávěře vč. Změny č. 6 Územního plánu?

takto:

Žádost o poskytnutí informací doručená povinnému subjektu dne 23. 10. 2025 se podle § 11 odst. 1 písm. b) a § 15 odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím odmítá rozsahu výše uvedených otázek pod body 1)-3) žádosti, neboť se jedná o nové informace, vzniklé při přípravě rozhodnutí povinného subjektu.

Odůvodnění:

Povinný subjekt, Obec Adršpach, dne 22. 10. 2025 obdržel do datové schránky dopis žadatele ze dne 22. 10. 2025, jehož součástí je mimo jiné i výslovně označená žádost o poskytnutí informací podle zákona o svobodném přístupu k informacím, a to:

1) Na základě jakých podkladů a popř. kým vydaných bylo rozhodnuto o pořízení Územního opatření o stavební uzávěře a z jakých podkladů vychází Odůvodnění Územního opatření o stavební uzávěře?

Dle informace poskytnuté Obecním úřadem Adršpach dne 9.6.2025, byl návrh o Stavební uzávěře včetně jeho odůvodnění zpracován Janem Slezákem Holešem, trvale spolupracujícím s Frank Bold Advokáti, s.r.o. Tato informace je však zcela nedostačující. Není zřejmé, na základě jakých podkladů (myšleno na základě jakých relevantních odborných stanovisek, posouzení apod.) byly předmětné dokumenty zpracovány a na základě čeho bylo vyhodnoceno, že v Odůvodnění vymezená zastavitelná území budou podléhat Územnímu opatření o Stavební uzávěře.

2) Podle jakého „klíče“ bylo vyhodnoceno a rozhodnuto, že aktuálně zastavitelné plochy označené v platném Územním plánu č. Z2/9, Z2/5, Z26, Z27, Z28, Z30, Z52, Z36 a Z37 budou podléhat Územnímu opatření o stavební uzávěře a jiná, bezprostředně sousedící již nikoliv?

3) Proč nejsou Územním opatřením o Stavební uzávěře rovněž dotčeny zastavitelné plochy označené v platném Územním plánu č. Z32, Z41, Z51 a Z2/8, sousedící se zastavitelnou plochou Z36, která je do stavební uzávěry zahrnuta? Prosím o zdůvodnění uvedeného stavu.

4) V jaké fázi se nyní nachází příprava návrhu Územního opatření o Stavební uzávěře a Změny č. 6 Územního plánu a kdy je očekáváno veřejné projednání návrhu Územního opatření o Stavební uzávěře vč. Změny č. 6 Územního plánu?

Po shromáždění požadovaných informací povinný subjekt ověřil podmínky pro poskytnutí předmětných informací v intencích zákona o svobodném přístupu k informacím. Na základě toho bylo ověřeno, že žádosti o poskytnutí informací lze bez dalšího vyhovět v rozsahu výše uvedené žádosti pod bodem 4), což také povinný subjekt učinil dne 3.11.2025

Ve vztahu k bodům 1)-3) povinný subjekt zjistil, že se na ně vztahuje § 11 odst. 1 písm. b) zákona o svobodném přístupu k informacím, podle kterého povinný subjekt informaci neposkytne, pokud jde o nové informace, vzniklé při přípravě rozhodnutí povinného subjektu.

Požadované informace, které jsou předmětem žádosti pod body 1)-3) se vztahují k procesu pořizování stavební uzávěry, který však ještě nebyl ukončen rozhodnutím povinného subjektu. Povinný subjekt podotýká, že rozhodnutím ve smyslu § 11 odst. 1 písm. b) zákona o svobodném přístupu k informacím je nutné rozumět řešení určité záležitosti povinným subjektem, nikoli pouze správní rozhodnutí dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). V této souvislosti odkazuje povinný subjekt také na relevantní judikaturu, např. na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 2024, č. j. 14 A 149/2023-39, kde se uvádí: „Za rozhodnutí pro účely aplikace § 11 odst. 1 písm. b) informačního zákona lze považovat prakticky jakékoli rozhodnutí, nikoli jen rozhodnutí učiněné např. podle správního řádu, resp. rozhodnutí ve smyslu § 65 s. ř. s. Musí se pouze jednat o rozhodnutí, které je výsledkem určitého jednání a zejména finální řešení určité konkrétní záležitosti a které je nutno učinit v určitém časovém horizontu. Nová informace pak pro toto rozhodnutí představuje podklad, který např. shrnuje možné alternativy, hodnotí jejich výhody a nevýhody a navrhuje konkrétní postup ve věci.“ V předmětném případě je takovým rozhodnutím usnesení zastupitelstva povinného subjektu o vydání stavební uzávěry nebo usnesení o upuštění od pořizování stavební uzávěry.

Jak je z výše uvedeného zřejmé, příprava rozhodnutí povinného subjektu (ve smyslu zákona o svobodném přístupu k informacím) nadále probíhá, a žadateli tak nemohou být požadované informace poskytnuty, neboť na základě nich teprve dojde k rozhodnutí zastupitelstva povinného subjektu o tom, zda bude v tomto rozsahu stavební uzávěra vydána či nikoli. Jedná se tedy o tzv. podkladové informace.

Povinný subjekt zároveň upozorňuje, že mnohé z požadovaných informací budou dostupné, až případně dojde ke zveřejnění návrhu stavební uzávěry v národním geoportálu územního plánování (nebo způsobem umožňující dálkový přístup) a oznámení zveřejnění veřejnou vyhláškou. Součástí zveřejněného návrhu bude také odůvodnění obsahující důvody, které vedly povinný subjekt k pořízení stavební uzávěry i stanovení předmětného územního rozsahu.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze dle ustanovení § 16 zákona o svobodném přístupu k informacím podat odvolání. V souladu s ustanovením § 83 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolání se podává ke Krajskému úřadu Královéhradeckého kraje prostřednictvím Obce Adršpach, Horní Adršpach 128, 549 52 Adršpach, datová schránka: x4ia845.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu a současně dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Jakub Digitálně
podepsal Jakub
Vajda
Vajda Datum:
2025.11.03
09:39:49 +01'00'

Jakub Vajda
starosta

Rozhodnutí obdrží:

a)

Obecní úřad Adršpach
Horní Adršpach čp. 128
549 52
IČO: 00653560
Telefon: 491 586 038

Č.j.: 13/2025/Ha
Č.j.: došlé žádosti: 1155/2025/Ha ze dne 22. 10. 2025
vyřizuje: Věra Habrmanová
v Adršpachu 3. 11. 2025
vypraveno dne: 3. 11. 2025

žadatel

Věc: Pořízení územního opatření o stavební uzávěře a změny č.6 Územního plánu Adršpach
Předložení předběžných připomínek (námitek)

Odpověď na dotaz pod bodem 4) žádosti o informace

Zastupitelstvo povinného subjektu rozhodlo usnesením č. 21/22/2025 ze dne 27.2.2025 o pořízení změny č. 6 Územního plánu obce Adršpach. Následně zastupitelstvo povinného subjektu rozhodlo usnesením č. 22/23/2025 ze dne 3.4.2025 o pořízení územního opatření o stavební uzávěře pro správní území obce Adršpach (dále jen „stavební uzávěra“). V návaznosti na usnesení o pořízení stavební uzávěry nebyly prozatím podniknuty žádné další kroky, tj. ve smyslu § 127 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) nedošlo zatím ke zveřejnění návrhu stavební uzávěry v národním geoportálu územního plánování (ani způsobem umožňující dálkový přístup, jak je v přechodném období umožněno dle § 334b odst. 6 stavebního zákona), oznámení zveřejnění veřejnou vyhláškou ani projednání návrhu s dotčenými orgány. V současnosti se zpracovává návrh zadání změny. Termín veřejného projednání není prozatím znám.

Jakub Vajda
starosta

**Jakub
Vajda**

Digitálně
podepsal
Jakub Vajda
Datum:
2025.11.03
09:38:54
+01'00'