

Dne 1.7.2026 obdržela obec žádost o poskytnutí informace dle Z 106/1999 Sb. dorušený obyčejně poštou.

Žadatel: Antonín Peichart, Východní 561/14, Karlovy Vary

Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb.

V souvislosti s projednáním žádosti o zařazení pozemků parc. č. 1422, 1436 a 1574 v k. ú. Otovice do zastavitelných ploch územního plánu, která byla zastupitelstvem obce dne 25. 2. 2026 zamítnuta usnesením č. 16/26, žádám o poskytnutí následujících informací a dokumentů:

Kopii úplného zápisu ze zasedání zastupitelstva obce Otovice konaného dne 25. 2. 2026.

Veškeré podklady, které byly zastupitelům předloženy k projednání žádosti o zařazení pozemků parc. č. 1422, 1436 a 1574 v k. ú. Otovice do zastavitelných ploch.

Veškerá stanoviska pořizovatele územního plánu, zpracovatele změny územního plánu nebo jiných odborných subjektů vztahující se k uvedeným pozemkům.

Veškerá stanoviska orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, která byla při posuzování uvedených pozemků zohledněna.

Informaci, zda byly v období od roku 2015 do současnosti zařazeny do zastavitelných ploch jiné pozemky nacházející se na půdě I. nebo II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. V případě kladné odpovědi žádám o uvedení parcelních čísel těchto pozemků.

Informaci, zda obec disponuje koncepcí rozvoje zastavitelných ploch nebo jiným dokumentem určujícím budoucí rozvoj obce, a pokud ano, žádám o jeho kopii.

Informaci, zda bylo při rozhodování o uvedené žádosti vyžádáno odborné posouzení dopadů na zemědělský půdní fond, případně kopii takového dokumentu.

Sdělení obce Otovice odesláno doporučenou poštou dne 27.7.2026

Věc: Sdělení k žádosti o poskytnutí informací

Na základě vaší žádosti o informace dle zákona č. 106/1999 Sb. sděluji následující:

1. Zápis ze zasedání zastupitelstva obce ze dne 25. 2. 2026 přikládám s anonymizovanými údaji.
2. Vámi zasláná žádost o zařazení pozemků do zastavitelných ploch byla předložena kompletní k jednání zastupitelstva obce a sděleno ústní vyjádření odborného zástupce pořizovatele, že zastupitelstvo obce je kompetentní pro rozhodování o vyhovění, či nevyhovění zařadit pozemky do změny územního plánu.
3. Zástupce pořizovatele změny územního plánu vypracoval stanovisko – viz příloha

4. O stanovisko z úseku ochrany zemědělského půdního fondu (KÚKK OŽPZ) ani o jiné stanovisko nebylo žádáno, jelikož vámi požadované pozemky zastupitelstvo neschválilo k zařazení do změny č. 5 s cílem prověřit změnu z nezastavitelných na zastavitelné plochy.
5. Informaci, zda byly v období od roku 2015 do současnosti zařazeny do zastavitelných ploch jiné pozemky nacházející se na půdě I. nebo II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou veřejně k dispozici, neboť Územní plán Otovice, vč. jeho změn jsou dálkově veřejně přístupné na stránkách obce a informace si tedy může zjistit dotazovatel sám. <https://www.otovice.cz/uzemni-plan?Page=1>
6. Obec nemá samostatný dokument o koncepci rozvoje zastavitelných ploch, protože má platný Územní plán Otovice (vč. jeho změn).

Příloha:

Věc: **Odborné posouzení podnětu na nové zastavitelné plochy – p. Peichart**

Dobrý den,

na základě výzvy paní starostky níže zasílám odborné posouzení pořizovatele k podanému podnětu na změnu územního plánu ve věci změny nezastavitelných pozemků p.č. 1422, 1436 a 1574 v k.ú. Otovice u Karlových Var na zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů.

Výsledek vyhodnocení:

Nedoporučuji k zařazení do zadání změny č. 5 ÚP Otovice

Odůvodnění:

p.p.č. 1574 (9.939 m²), ve II. tř. ochrany je 100 % pozemku; parcela navazuje na zastavěné území obce

p.p.č. 1436 (12.667 m²), ve II. tř. ochrany je cca 34 % pozemku; parcela nenavazuje na zastavěné území obce

p.p.č. 1422 (15.596 m²), ve II. tř. ochrany je cca 69 % pozemku; parcela nenavazuje na zastavěné území obce



Současná právní úprava zákona o ochraně zemědělského půdního fondu de facto zakazuje (neumožňuje) výstavbu rodinných domů na nejkvalitnějších zemědělských půdách, tedy na půdách ochrany I. a II. třídy, protože veřejný zájem na zachování kvalitní zemědělské půdy převažuje nad zájmem o novou výstavbu v dosud nezastavěném území. V případě, že je sídlo v oblasti s takto

kvalitními půdami, lze za určitých podmínek souhlas s odnětím na rozvoj obce získat. V tomto případě, ale nejsou splněny některé podmínky: a) územní plán obce má značné množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení. b) v návaznosti na zastavěné území jsou případně k dispozici plochy, které mají nižší tř. ochrany (většinou s tř. ochrany IV).

Pozemky žádosti kopírují východní okraj stávající silnice mezi Otovicemi a Děpoltovicemi – silně narušují krajinu jednosměrovým řešením a sídlo by tam nově výrazně a z hlediska urbanismu nevhodně/neopodstatněně „trčelo“ do zemědělské krajiny.

Pakliže by podatel na základě nezařazení pozemků do změny územního plánu kvůli vysoké bonitě upravil svoji žádost tak, že bude požadovat zastavitelné plochy jen v částech pozemků, kde je zemědělská půda IV. třídy ochrany, upozorňuji, že ani to by nebylo mnou posouzeno kladně, protože pak by nebyla zase splněna podmínka návaznosti na zastavěné území.

Do části pozemku p.č. 1436 zasahuje návrh lokálního biokoridoru.

Výše uvedené pozemky na sebe nenavazují spojitě, mezi nimi jsou pozemky i jiných vlastníků a plní funkci vyšší zeleně v krajině – remízy (souvislost s vyšším stupněm ekologické stability).

Pakliže by návrh uvedených pozemků obec v rámci své koncepce rozvoje zvažovala nechat prověřit ve změně územního plánu, upozorňuji, že velmi pravděpodobně lze očekávat záporné stanovisko z úseku ochrany zemědělského půdního fondu. I kdyby ne, velmi pravděpodobně nebude možné jen zařadit nové zastavitelné pozemky, ale bylo by nutné vytipovat dle platného územního plánu zastavitelné pozemky v přibližně stejném plošném rozsahu a ty nabídnout zpátky do nezastavitelných ploch. Což si v praxi úplně nedokážu představit, protože současné zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy z urbanistického hlediska (a tedy i z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu) lépe než výše uvedené pozemky.

Po prostudování žádosti o změnu územního plánu a skutečností v obci, je vhodné upozornit, že uvedené informace uvedené v žádosti se velmi často nezakládají na pravdě či vychází z těžko uchopitelných argumentů. Například:

- v žádosti se uvádí, že předmětné pozemky se nacházejí v intravilánu obce. To je zjevná nepravda, neboť ani jeden z uvedených pozemků se v intravilánu obce nenachází
- v žádosti se uvádí, že změna jejich využití nevyžaduje zásah do zemědělsky významných půdních bloků, ani nepovede k narušení krajinného rázu. Pořizovatel neví, co se myslí významným půdním blokem, ale je zcela zřejmé, že by se změnou územního plánu zabrala obhospodařovaná zemědělská půda. Při výstavbě v ploše cca 3,8 ha není možné ani diskutovat o nenarušení krajinného rázu

Podatel p. Peichart v zaslané žádosti píše o *opakované* žádosti, a to jménem *vlastníků*. Bohužel nemám bližší informace ani o změně vlastnických poměrů (nyní je v katastru uveden toliko jediný vlastník), ani mi není známo, že by žádost byla opakovaná. Nemohu se k tomu nijak vyjádřit, jen to poznamenávám na okraj, protože to neodpovídá mne dostupným informacím.

S pozdravem

Jaromír Trtík