

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE NA ÚZEMÍ OBCE TĚRLICKO

Obec Těrlicko
Májová 474/16
735 42 Těrlicko



Rada obce Těrlicko

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Rada obce Těrlicko příslušná podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 123 a násl. stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. 974/5/45/25 ze dne 13. 1. 2025 vydává toto

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE NA ÚZEMÍ OBCE TĚRLICKO (dále jen „stavební uzávěra“)

VÝROK

I. Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

1. Stavební uzávěra se vztahuje na pozemky či části pozemků, na kterých jsou platným Územním plánem Těrlicko ve znění jeho změn č. 1, 2, 3, 4, 5 vymezeny zastavitelné plochy s funkcí plochy s rozdílným způsobem využití:

- smíšené obytné (B/B.1),
- smíšené obytné venkovské (BR),
- rekreace (R),
- občanská vybavenost – sport (OV-S),
- výroby drobné (VD/VD.1),
- výroby zemědělské (VZ),

a to s výjimkou pozemků, o jejichž vyřazení z režimu stavební uzávěry bylo rozhodnuto na základě vyhodnocení připomínek (viz Odůvodnění – část II.).

2. Nedílnou součástí stavební uzávěry je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra.

II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

1. Stavební uzávěrou se zakazuje veškerá stavební činnost ve vymezeném území dle článku I. Tento zákaz se nevztahuje na:

- a. udržovací práce,
- b. veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo zásadách územního rozvoje,
- c. stavební činnost spojenou s realizací přeložky silnice I/11, pro kterou je v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, v platném znění vymezen koridor D30 Havířov – Těrlicko, silnice I. třídy (jako veřejně prospěšná stavba),
- d. stavební činnost související s vodním dílem Těrlicko,

2. Výjimky ze zákazu podle odstavce 1 může na základě žádosti povolit Rada obce Těrlicko v souladu s podmínkami uvedenými v článku V. této stavební uzávěry.
3. Práva a povinnosti z právních vztahů vzniklých před nabytím účinnosti stavební uzávěry zůstávají nedotčena.

III. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Z projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány nevyplynuly žádné podmínky.

IV. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra se vydává na dobu trvající do dne nabytí účinnosti nového Územního plánu Těrlicko, o jehož pořízení bylo rozhodnuto dne 19. 4. 2023 usnesením č. 78/5/5/23 Zastupitelstva obce Těrlicko, nejdéle však 6 let ode dne nabytí účinnosti této stavební uzávěry.

V. Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimku ze stavební uzávěry může povolit Rada obce Těrlicko podle § 129 stavebního zákona v případě splnění těchto podmínek:

- a. Povolení výjimky neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, který je popsáný v jejím odůvodnění.
- b. Bude vyhodnoceno, že zásah do práv vlastníků dotčených pozemků způsobený stavební uzávěrou je nepřiměřený ve srovnání s významem veřejných zájmů, které stavební uzávěra sleduje. Konkrétně bude hodnocen:
 - Charakter stavebního záměru z hlediska jeho polohy vůči stabilizovanému zastavěnému území, z hlediska jeho rozsahu a z hlediska jeho architektonického řešení.
 - Stav inženýrské a investiční přípravy stavebního záměru ke dni 5. 1. 2024, kdy byla zveřejněna první verze stavební uzávěry.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který územní opatření vydal

Rada obce Těrlicko

datum nabytí účinnosti územního opatření

30.1.2025

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

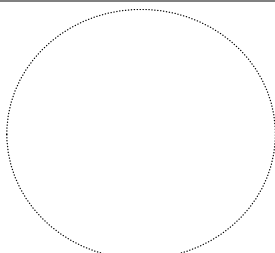
zástupce pořizovatele dle § 50 a násl. stavebního zákona

Ing. Kateřina Hrubá

tajemnice Obecního úřadu Těrlicko

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



ODŮVODNĚNÍ – ČÁST I: VĚCNÉ ODŮVODNĚNÍ STAVEBNÍ UZÁVĚŘY

Obecné důvody k vydání stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Těrlicko rozhodlo dne 19. 4. 2023 usnesením č. 78/5/5/23 o pořízení nového Územního plánu Těrlicko (dále jen Nový ÚP Těrlicko). Pořízení Nového ÚP Těrlicko je nyní ve fázi projednání návrhu zadání, tj. v prvotní fázi procesu pořízení ÚP. Stavební uzávěra je pořizována výhradně z důvodu, aby v nezbytném rozsahu omezila nebo zakázala stavební činnost ve vymezeném území, pokud by tato mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, tj. podle Nového ÚP Těrlicko, protože již bylo rozhodnuto o jeho pořízení, přičemž novým územním plánem se bude po jeho vydání upravovat a regulovat využití území obce Těrlicko, v souladu s ustanovením § 123 odst. 1 stavebního zákona.

Obec Těrlicko se nachází v území mezi Ostravou, Karvinou, Českým Těšínem a Frýdkem Místkem a je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Havířova (dále jen „ORP Havířov“). Velmi dobrá dostupnost obce Těrlicko spolu s vysokým rekreačním potenciálem činí z obce Těrlicko mimořádně atraktivní místo pro zájemce o bydlení, rekreaci a také pro podnikání. V roce 2008 byl vydán nyní platný Územní plán Těrlicko, postupně bylo vydáno 5 jeho změn (dále jen Platný ÚP Těrlicko). Platný ÚP Těrlicko vymezuje velmi vysoký rozsah zastavitelných ploch, především pro rozvoj bydlení. Na základě probíhajících průzkumů a rozborů území obce jakožto prvotní fáze pořízení Nového ÚP Těrlicko bylo zjištěno celkem 118,4 ha doposud nevyužitých zastavitelných ploch určených pro rozvoj bydlení.

Hrubě odhadnutá kapacita těchto zastavitelných ploch pro bydlení je přes 1 100 nových rodinných domů. Tato kapacita může být výrazně navýšena záměry s vyšší hustotou (bytové domy, řadové domy, dvojdomy apod.), které regulativy Platného ÚP Těrlicko plošně připouští. Platný ÚP Těrlicko tak vytváří předpoklady pro nárůst počtu obyvatel obce o minimálně 3 000 nových obyvatel, tj. o 60 % více obyvatel oproti současnému stavu.

Takto vysoké tempo rozvoje obytné funkce, další rozšiřování zástavby do volné krajiny a s tím související rychlý nárůst počtu obyvatel hodnotí vedení obce Těrlicko jako rizikové. Na území obce jsou identifikovány nedostatky v kapacitě stávajících systémů veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura, veřejné občanské vybavení), které jsou nezbytnou podmínkou pro zajištění kvality života v obci. Rozšiřování zástavby do volné krajiny ohrožuje přírodní, ekologické i estetické hodnoty krajiny, stejně tak její funkce produkční, když jsou zástavbou ohrožené bloky zemědělské půdy. Zahušťování zástavby především v okrajových sídlech ohrožuje zachování hodnot stávající urbanistické struktury, která se vyznačuje rozptýlenými shluky staveb (tzv. slezský typ zástavby). Taktéž poměrně liberální regulace výstavby v jednotlivých plochách představuje pro urbanistickou strukturu a urbanistický charakter jednotlivých sídel obce Těrlicko riziko. Rychlý nárůst počtu obyvatel a zahušťování zástavby v blízkosti stávajících domů zvyšuje také riziko narušení sociální soudržnosti komunity obce.

V Novém ÚP Těrlicko je tak předpokládána důsledná revize stanovené koncepce rozvoje obce a stanovené urbanistické koncepce. Pokračující rychlá výstavba ve vymezených zastavitelných plochách by pochopitelně možnosti úpravy těchto koncepcí podstatně ztížila či znemožnila. Již využitá (zastavěná) pozemky v zastavitelných plochách by nebylo možné ze zastavitelných ploch vyřadit, podmínit jejich zástavbu etapizací, upřesnit prostorovou regulaci nových staveb, přizpůsobit tempo výstavby obytných staveb či staveb pro podnikání souběžnému rozvoji systémů veřejné infrastruktury apod.

Konkrétní důvody, kvůli kterým hodnotí vedení obce Těrlicko řešení Platného ÚP Těrlicko jako rizikové, jsou detailně rozepsány v dalších částech tohoto odůvodnění.

Rozpor s nadřazenými a analytickými územně plánovacími nástroji

Potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci Těrlicko (výpočet dle kalkulačky URBANKA) je dle **Územně analytických podkladů ORP Havířov 2020** 43,93 ha. Volných zastavitelných ploch je nicméně nyní v Platném ÚP Těrlicko bezmála trojnásobek. V Územně analytických podkladech ORP Havířov je takový stav hodnocen jako „předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení“.

V Územně analytických podkladech pro ORP Havířov se v této souvislosti dále uvádí:

Sociodemografický vývoj v SO ORP Havířov je v posledních letech poznamenán dlouhodobým poklesem počtu obyvatel celého území, na kterém se většinou podílí město Havířov. Obyvatel ubývá také v obci Albrechtice a Horní Suchá, Horní Bludovice a Těrlicko jsou populačně ziskové. To vypovídá o suburbanizačním trendu města Havířov, kdy se lidé stěhují z vnitřního města na jeho okraj nebo do blízkého okolí.

Stejně jako Horní Bludovice, také Těrlicko zaznamenává dlouhodobý růst počtu obyvatel. Vývoj je z větší části ovlivněn především migrací, obec je typickým suburbanizačním zázemím Havířova a Karviné.

Horní Bludovice a Těrlicko se na druhou stranu potýkají se suburbanizací. Jsou to jediné dvě obce, kterým v

posledních letech roste populace. Hojně se zde staví nové rodinné domy.

ÚAP ORP Havířov tak formulují následující vybrané požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území, u kterých je identifikován střet s řešením Platného ÚP Těrlicko:

- pokračující zábory volné krajiny a znehodnocení přírody rozšiřováním zástavby (kód požadavku OPK3, celé území ORP Havířov)
- rostoucí tlak na výstavbu v přírodě cenných územích (kód požadavku OPK5, území obcí Horní Bludovice, Těrlicko, Havířov)
- minimalizovat zásahy do lesních porostů v rámci ÚPD a zábory zemědělské půdy (kód požadavku ZPFaPUPFL1, celé území ORP Havířov)
- vysoký tlak na vymezování nových zastavitelných ploch pro RD (kód požadavku B2, území obce Těrlicko)
- intenzivní individuální rekreace s negativními dopady na životní prostředí a krajinný ráz (kód požadavku R3, území obce Těrlicko)
- slévání obcí – rozvoj obytné zástavby proti sobě až do splynutí obcí, rozbití sídelní struktury (kód požadavku UZ20, území obcí Havířov, Horní Bludovice, Horní Suchá, Těrlicko)

Z Politiky územního rozvoje České republiky vyplývají pro území celého státu úkoly územního plánování, zejména jsou pak stanoveny republikové priority, jež zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost. Z jednotlivých priorit, které budou pro pořízení Nového ÚP Těrlicko závazné, lze vybrat především následující ustanovení, u kterých jsou identifikovány dílčí rozpory s řešením Platného ÚP Těrlicko:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.

Ze **Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje** vyplývají pro územní plánování v obcích tyto úkoly, u kterých jsou taktéž identifikovány dílčí rozpory s řešením Platného ÚP Těrlicko:

Priorita územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 6

- *preferovat efektivní využívání zastavěného území (tj. přednostní využití nezastavěných ploch v zastavěném území a ploch určených k asanaci, změnu využití objektů a areálů původní zástavby v rámci zastavěného území) před vymezováním nových ploch ve volné krajině;*
- *nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území;*
- *nové plochy pro obytnou zástavbu vymezovat v dostatečném odstupu od koridorů vymezených pro umístění nových úseků dálnic, silnic I. třídy a železnic;*

Priorita územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 7

- *Ochrana a zkvalitňování obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí; rozvoj obytné funkce řešit současně s odpovídající veřejnou infrastrukturou. Podporovat rozvoj systémů odvádění a čištění odpadních vod.*

Priorita územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 14

- *Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území.*

Požadavek na účelné a hospodárné uspořádání území ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách č. 18a:

Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury a při uplatňování těchto kritérií:

- *preferance lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*

- *lokality mimo stanovená záplavová území;*
- *zachování průchodnosti území.*

Nedostatečná kapacita veřejné infrastruktury v Obci

Rizika spojená s rychlým tempem výstavby jsou identifikována ve vztahu ke stavu a kapacitám systémů veřejné infrastruktury v obci. V prvotní fázi přípravy Nového ÚP Těrlicko, v rámci nyní zpracovávaných průzkumů a rozborů území, byla zjištěna největší rizika především u následujících systémů veřejné infrastruktury:

Školství

Kapacita mateřských škol je v obci Těrlicko zcela naplněna. Aktuálně je v osmi třídách celkem 188 dětí, přičemž je jejich povolená maximální kapacita 194 dětí. Z hlediska dostupnosti MŠ je identifikován problém se sídlem Kostelec, ve kterém MŠ chybí a zde bydlící rodiče musí tak s dětmi do MŠ nepřiměřenou trasu dojíždět.

Kapacita základních škol je celkem 465 dětí, obsazenost byla v roce 2024 celkem 378 dětí. Určitá rezerva tedy na základních školách je, nicméně ta zdaleka neodpovídá potřebám rozvoje, který je navržený v Platném ÚP Těrlicko. Výše hrubě odhadnutá kapacita zastavitelných ploch cca 1 100 rodinných domů představuje nárůst počtu obyvatel o cca 3 000. Dle Principů a pravidel územního plánování, kapitola C.4 - Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje v Brně, aktualizace 2020) platí, že na 1 000 obyvatel připadá 110 – 136 žáků základní školy. Je zjevné, že Platným ÚP Těrlicko navržený nárůst počtu obyvatel by vyvolal potřebu významného navýšení kapacit základních škol. Vedle toho je zde tlak na využívání základních škol v obci Těrlicko ze strany obyvatel sousední obce Horní Bludovice, ve které taktéž dochází k významné obytné výstavbě a ve které zcela chybí 2. stupeň základní školy.

V obou případech – jak u mateřských škol, tak základních škol – je tedy nutné důsledně vyhodnotit možnosti budoucího rozvoje jejich kapacit, navrhnout případné plochy pro umístění dalších pavilonů či nových areálů, a zároveň zajistit vzájemnou koordinaci rozvoje obytných staveb a potřebných staveb pro vzdělávání.

Kanalizace

V současnosti jsou sídla Horní Těrlicko a Hradiště napojeny kanalizační sítí na společnou čistírnu odpadních vod s kapacitou 3 700 EO. Části obce Horní Těrlicko a Hradiště mají dle posledního sčítání lidí, domů a bytů 2021 celkem 3 970 obyvatel. Pro jejich další rozvoj je tak nezbytné zajistit intenzifikaci předmětné ČOV. Vedle potřebných investic do intenzifikace ČOV přitom rozptýlená zástavba obce zásadně prodražuje i související rozšiřování kanalizační sítě. Např. v letech 2021 až 2023 probíhala výstavba kanalizační sítě v místní části Těrlicko-Hradiště. Za cenu 181 mil. Kč byla vybudována kanalizace pro napojení 144 domů. To znamená náklad cca 1,25 mil. Kč na jednu kanalizační přípojku. I přes poskytnutou dotaci ve výši 101 mil. Kč ze Státního fondu životního prostředí bude úvěr na zbylou část splácet Obec dalších 14 let.

Z uvedeného je zřejmé, že rozšiřování zástavby je na území Obce spojeno s velmi vysokými náklady na rozvoj i následnou správu a údržbu systému kanalizace. Je to dáno mimo jiné vybudováním vodního díla Těrlicko (přehrady) uprostřed území obce. Stejně jako v případě školství je tak třeba v Novém ÚP Těrlicko zajistit vzájemnou koordinaci rozvoje obytných staveb a potřebných investic do tohoto systému.

Pozemní komunikace

Obec Těrlicko má ve své správě 63 875 m místních a účelových komunikací, což je 13 m na každého občana. Enormní rozsah sítě pozemních komunikací je spojen s rozptýlenou strukturou zástavby, historicky založenou v podobě tzv. slezského typu zástavby.

Správa a údržba takto rozsáhlé sítě pozemních komunikací je velmi finančně náročná. Do budoucna je potřeba novou výstavbu usměrnit tak, aby nevyvolávala další potřebu výrazného prodlužování sítě pozemních komunikací. Taktéž je třeba zohlednit, že většina komunikací obsluhujících okrajová sídla má velmi omezené šířkové parametry. I zahušťování zástavby podél stávajících komunikací tak může postupně vyvolávat problémy v podobě plynulosti intenzivnějšího provozu na těchto komunikacích. Ve finančních možnostech obce není plošné rozšiřování těchto okrajových komunikací. Taktéž z popsanych hledisek je třeba vymezené zastavitelné plochy v Novém ÚP Těrlicko revidovat.

Zábory volné krajiny a zemědělské půdy, klima

Velký rozsah zastavitelných ploch představuje taktéž ohrožení pro volnou krajinu a zemědělskou půdu. Většina zastavitelných ploch je spojena se zábořem zemědělské půdy, což je nežádoucí jev ohrožující produkční funkci půdy a v širším měřítku tudíž i potravinovou soběstačnost regionu. Vzhledem ke specifické urbanistické struktuře na území obce, tzv. slezskému typu zástavby, se ve volné krajině nachází velké množství rozptýlených sídel, zpravidla menších shluků obytných a hospodářských staveb. Plošné vyplňování prostoru mezi těmito rozptýlenými sídly novou zástavbou je spojeno se dvěma negativními jevy. Dochází tím k prohlubování fragmentace volné krajiny s důsledky

na její prostupnost pro volně žijící živočichy i lidi. A dále je tím narušována historicky cenná urbanistická struktura slezské zástavby charakterizovaná právě svojí rozptýleností ve členité krajině.

Zastavování volné krajiny a zemědělské půdy má pak pochopitelně i negativní dopady na udržitelný rozvoj území obce. Zastavěné plochy neabsorbují skleníkové plyny, tak jak tomu je u ploch s vegetací. Dopravní obsluha rozptýlené zástavby vyvolává vysoké energetické nároky, při využití dopravních prostředků poháněných fosilními palivy tak zvyšuje produkci skleníkových plynů.

Sociální soudržnost

Podle posledního sčítání lidí, domů a bytů v roce 2021 žilo v obci Těrlicko 4 646 obyvatel. Jak je popsáno výše, Platný ÚP Těrlicko vymezuje zastavitelné plochy s kapacitou pro minimálně 3 000 nových obyvatel. Byť je územní plán dokumentem koncepční, nikoliv realizační povahy, nelze tedy nijak zajistit, aby byly všechny plochy skutečně stavebně využity, rizika spojená s tak masivním návrhem rozvoje jsou značná. Intenzivní výstavba v okolí stávajících obytných staveb, která bude navíc narušovat historicky vzniklou urbanistickou strukturu, je zpravidla spojena s konflikty v území mezi starousedlíky a novousedlíky. Taktéž příliš rychlý nárůst počtu obyvatel může vztahy v komunitě obce narušit. Z hlediska sociálního pilíře udržitelného rozvoje je tak i v tomto ohledu nutné revidovat stanovenou koncepci rozvoji obce a usměrnit jí jak z hlediska rozsahu rozvoje, tak z hlediska tempa rozvoje.

Právní východiska pro zvolené řešení stavební uzávěry

Dle § 123 odst. 1 stavebního zákona platí, že územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Jak je popsáno výše, o pořízení Nového ÚP Těrlicko již Zastupitelstvo obce Těrlicko rozhodlo. Z výše popsaných zjištění ohledně stavu území vyplývají základní požadavky na řešení Nového ÚP Těrlicko. Cílem Nového ÚP bude (z těchto důvodů bylo rozhodnuto o jeho pořízení) směřovat ke zklidnění výstavby, k respektování a posilování soudržnosti obyvatel, k zajištění udržitelného rozvoje a k ochraně životního prostředí (včetně posilování adaptace sídla na změnu klimatu, na řešení problematiky sucha a dalších negativních dopadů změny klimatu a ochrany zemědělského půdního fondu) a k postupnému rozvoji sídla tak, aby tímto rozvojem docházelo k prohlubování obecné kvality urbanistických struktur a jejich celkové příznivé krajinné kompozice.

Stavební uzávěra je na základě výše uvedeného v souladu s ustanovením § 38 a 39 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů výstavby a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Předpokládá se tedy, že Nový ÚP Těrlicko bude definovat novou koncepci rozvoje území obce, z ní vyplývající urbanistickou koncepci a související koncepcí rozvoje veřejné infrastruktury. Za tím účelem bude nutné revidovat vymezené zastavitelné plochy, revidovat stanovenou prostorovou regulaci, vyhodnotit využití různých specifických institutů, jako je etapizace výstavby, podmíněnost výstavby zajištěním adekvátní veřejné infrastruktury, využití detailních plánovacích nástrojů, jako jsou územní studie, regulační plány či plánovací smlouvy.

Z uvedeného vyplývá, že stavební uzávěru bylo nutné zaměřit na zastavitelné plochy vytvářející podmínky pro novou výstavbu, především staveb pro bydlení, ale i staveb pro podnikání. Výstavba v těchto plochách probíhající v době pořízení Nového ÚP Těrlicko by jeho výsledné řešení značně komplikovala, omezovala by možnosti popsané revize řešení Platného ÚP Těrlicko, činila by nefunkční snahu o využití popsaných specifických institutů (etapizace, územní studie, plánovací smlouvy apod.).

Rada obce Těrlicko vychází při odůvodňování stavební uzávěry z rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu, kdy tento mj. v rozsudku ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142 konstatoval, že při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu či jeho změny je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy, tj. z její fáze (obdobně srov. rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017- 102).

Co se týče fáze pořízení Nového ÚP Těrlicko, aktuálně se nachází ve fázi projednání zadání, tj. v počáteční fázi pořízení ÚP. Vedení obce nicméně již nyní identifikuje základní východiska pro budoucí řešení Nového ÚP Těrlicko, která podrobně popisuje výše v tomto odůvodnění. Pro úspěšné naplnění sledovaných cílů je třeba zamezit nové výstavbě právě v zastavitelných plochách. Rada obce Těrlicko se v tomto ohledu opírá mimo jiné i o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017 – 102, cit.:

„S ohledem na shora citované hlavní cíle, které chce obec přijetím nového územního plánu dosáhnout, je pochopitelná snaha odpůrce po určitou dobu „zmrazit“ stavební činnost na celém území tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména koncepce infrastruktury v celé obci, a to včetně napojení na stavby veřejné a dopravní infrastruktury, k nimž již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení (jak je tomu v případě stěžovatelem citovaných rozhodnutí). Z tohoto pohledu tak považuje soud územní i věcný rozsah stavební uzávěry za přiměřený sledovanému cíli. Rozhodla-li obec o pořízení zcela nového územního plánu (nikoli pouze o pořízení jeho částečné změny), lze v tomto ohledu považovat územní rozsah stavební uzávěry zahrnující celé katastrální území obce za logický (stavební uzávěra svým rozsahem odpovídá území, které bude v budoucnu regulováno novým územním plánem), a tedy i přiměřený.“

Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry a podmínky pro výjimku ze stavební uzávěry

Stavební uzávěra obecně zakazuje stavební činnost na pozemcích či částech pozemků, na kterých jsou Platným ÚP Těrlicko vymezeny zastavitelné plochy s funkcí plochy s rozdílným způsobem využití:

- smíšené obytné (B/B.1),
- smíšené obytné venkovské (BR),
- rekreace (R),
- občanská vybavenost – sport (OV-S),
- výroby drobné (VD/VD.1),
- výroby zemědělské (VZ),

a to s výjimkou pozemků, o jejichž vyřazení z režimu stavební uzávěry bylo rozhodnuto na základě vyhodnocení připomínek (viz Odůvodnění – část II.).

Nedílnou součástí stavební uzávěry je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra.

Vymezení dotčeného území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti, je v souladu s § 124 odst. 3 stavebního zákona provedeno jeho popisem, neboť jde zjevně o zvlášť rozsáhlé území ve smyslu tohoto ustanovení – předmětné zastavitelné plochy jsou vymezeny různě po celém území obce. Předmětný popis spolu s grafickou přílohou je jednoznačný a přehledný, jasně identifikuje území, na které se stavební uzávěra vztahuje.

Důvodem pro výběr pozemků v zastavitelných plochách je jejich společná charakteristika související s charakteristikou zastavitelných ploch. Ty jsou vymezeny v doposud nezastavěném území, jejich účelem je plošné rozšíření zástavby do nezastavěného území. V zastavitelných plochách se tak zpravidla nevyskytují stavby či již zastavěné stavební pozemky – ty jsou zpravidla zahrnuty do zastavěného území. Výstavba v zastavitelných plochách má tak nejzásadnější vliv na naplňování výše popsaných cílů stavební uzávěry.

Oproti tomu pozemky zahrnuté Platným ÚP Těrlicko do zastavěného území už jsou zpravidla zastavěné budovami. I na nich může docházet ke změnám staveb, popř. umístění staveb zcela nových. Intenzita ochrany právní jistoty vlastníků pozemků v zastavěném území z hlediska stavební využitelnosti těchto pozemků je však oproti vlastníkům pozemků v zastavitelných plochách vyšší. Pozemky v zastavěném území jsou zpravidla obklopeny zástavbou, jsou napojeny na síť dopravní a technické infrastruktury, Platným ÚP Těrlicko byly vyhodnoceny již jako součást stabilizovaných sídel. Taktéž intenzita změny v území je na pozemcích v zastavěném území obecně menší. Jde o pozemky, které jde již málokdy legitimně navrátit do nezastavěného území, ochránit je před zástavbou. Možná intenzifikace stávající zástavby v zastavěném území má z hlediska cílů sledovaných touto stavební uzávěrou mnohem menší dopad než nová výstavba v zastavitelných plochách. U těchto pozemků tak převážil zájem na ochraně vlastnických práv majitelů pozemků oproti veřejným zájmům sledovaným stavební uzávěrou.

Co se týče výběru jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve všech případech jde o plochy, ve kterých se předpokládá zástavba primárně nadzemními stavbami. Tyto stavby jsou obecně spojeny se zvýšením zátěže území a generováním souvisejících nároků na veřejnou infrastrukturu. Byť je zcela dominantní podíl zastavitelných ploch v Platném ÚP Těrlicko vymezen pro bydlení, taktéž plochy pro výrobu či sport mohou generovat zátěž území. Bylo tak vyhodnoceno jako souladné s přístupem rovnosti, že vedle ploch pro bydlení byly do uzávěry zahrnuty i tyto další typy ploch.

Ze zákazu stavební činnosti je možno povolit na základě žádosti výjimky (o této výjimce rozhoduje Rada obce Těrlicko), jestliže budou splněny podmínky v čl. V stavební uzávěry. Podmínky pro udělení výjimky jsou jasné, konkrétní, transparentní a sledují cíl stavební uzávěry – ochranu území obce Těrlicko do doby vydání Nového ÚP a

současně ochranu vlastnických práv, kdy bude moci být po posouzení podkladů ke konkrétnímu záměru udělena stavebníkovi výjimka. Konstrukce podmínek pro udělení výjimek se opírá o základní pravidla týkající se zákonnosti opatření obecné povahy upřesněné ustálenou judikaturou správních soudů. Dle této judikatury musí být při pořizování opatření obecné povahy (územně plánovací dokumentace, stavební uzávěry apod.) vždy váženy soukromé a veřejné zájmy. Omezení soukromých práv musí být přiměřené sledovaným veřejným zájmům. Konstrukce podmínek vytváří pro toto posouzení prostor, přitom akceptuje základní pravidlo zakotvené v § 129 stavebního zákona.

Vedle podmínek pro udělování výjimek ze stavební uzávěry Radou obce Těrlicko vymezuje stavební uzávěra stavební činnosti, na které stavební uzávěra nedopadá. Jsou to jednak činnosti definované přímo stavebním zákonem, a dále jde konkrétně o stavební činnost spojenou s realizací přeložky silnice I/11, pro kterou je v ZÚR vymezen koridor D30 Havířov – Těrlicko, silnice I. třídy (jako veřejně prospěšné stavby). Dále jde o stavební činnost související s vodním dílem Těrlicko. Obci je známo z její činnosti, že tyto zájmy jsou v území sledovány dotčenými orgány.

Obec také v souladu s právními předpisy a judikaturou jen pro pořádek, neboť takové pravidlo by se muselo uplatnit i bez výslovného uvedení ve stavební uzávěře, nastavila pravidlo, že práva a povinnosti z právních vztahů vzniklých před nabytím účinnosti stavební uzávěry zůstávají nedotčena. Znamená to, že legitimní očekávání založená na pravomocných rozhodnutích nebo obdobných správních aktech podle stavebních předpisů jsou limitem pro stavební uzávěru.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti Nového ÚP Těrlicko, v souladu s ustanovením § 123 odst. 1 stavebního zákona. Takto stanovená doba odpovídá cílům stavební uzávěry, tedy omezit v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Zároveň je zohledněno ustanovení § 123 odst. 3 stavebního zákona, které omezuje maximální dobu trvání stavební uzávěry na 6 let.

Dosavadní postup procesu pořízení územního opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Těrlicko dne 19. 4. 2023 usnesením č. 78/5/5/23 rozhodlo o pořízení Nového ÚP Těrlicko. V současném době se proces pořizování návrhu Nového ÚP nachází ve fázi přípravy návrhu zadání (po rozhodnutí o pořízení Nového ÚP).

Rada obce Těrlicko rozhodla o pořízení stavební uzávěry dle § 27 odst. 2 písm. d) stavebního zákona usnesením č. 753/13/34/24 ze dne 1. 7. 2024. Zároveň schválila Rada obce Těrlicko dle § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti, Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., čímž si zajistila pro Obecní úřad Těrlicko předpoklady pro výkon činností pořizovatele stavební uzávěry. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor územního plánování, následně na žádost obce Těrlicko vydal potvrzení dle § 47 odst. 3 stavebního zákona, č. j. MSK 97030/2024 ze dne 26. 7. 2024, kterým s kladným výsledkem přezkoumal, že Obecní úřad Těrlicko bude územně plánovací činnost vykonávat prostřednictvím osoby splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

V souladu s § 127 odst. 2 stavebního zákona připravil pořizovatel návrh stavební závěry, a to na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území, nástrojů územního plánování a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

V souladu s § 127 odst. 4 pořizovatel návrh stavební uzávěry zveřejnil v národním geoportálu územního plánování, zveřejnění oznámil veřejnou vyhláškou a návrh písemně projednal s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska. Z vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů nevyplývala potřeba jakkoliv dokumentaci upravovat, dokument obsahující toto vyhodnocení je založen ve spisu zachycující proces pořízení stavební uzávěry. Tento dokument zároveň obsahuje vyhodnocení vyjádření oprávněných investorů.

Každý mohl dle § 127 odst. 5 stavebního zákona k návrhu stavební uzávěry uplatnit připomínky. Jejich vyhodnocení je obsaženo v části II tohoto Odůvodnění. Z tohoto vyhodnocení vyplynulo vyřazení některých pozemků ze stavební uzávěry, v tomto duchu byl tak upraven výrok – článek I., odstavec 1, taktéž byla upravena grafická příloha.

Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Účinnost

Stavební uzávěra nabývá účinnosti dle § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující její vydání.

ODŮVODNĚNÍ – ČÁST II: VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

A. Struktura vyhodnocení připomínek

Připomínky uplatněné k návrhu stavební uzávěry byly v souladu s § 127 odst. 5 stavebního zákona, ve spojení s § 98 odst. 2 stavebního zákona, vyhodnoceny částečně agregovaně. A to z toho důvodu, že drtivá většina připomínek byla v jádru obsahově shodná – bylo požadováno vyřazení dotčených pozemků z režimu stavební uzávěry z důvodu zájmu jejich majitele využít je pro výstavbu, popř. byla napadána zákonnost stavební uzávěry jako celku.

Připomínky se tak lišily popisem konkrétních okolností týkajících se předmětných pozemků, záměru jejich majitelů a stavu investiční přípravy. Tyto konkrétní okolnosti byly jednotlivě vyhodnoceny dle celkové metody vyhodnocení popsané v kap. B. tohoto vyhodnocení, s přihlédnutím k související metodě povolování výjimek popsané v kap. C. tohoto vyhodnocení. Jednotlivé vyhodnocení připomínek dle konkrétních okolností na dotčených pozemcích je v souladu s popsanou metodou provedeno v kapitole H. tohoto vyhodnocení.

Některé připomínky obsahovaly také důvody zpochybňující správnost řešení či zákonnost stavební uzávěry (nepřiměřenost, nedostatečnost odůvodnění, systémová podjatost, diskriminace). Tyto obecné argumenty byly vyhodnoceny agregovaně v kapitolách D., E., F. a G. tohoto vyhodnocení. Jejich agregované vyhodnocení se stejným způsobem uplatňuje na všechny připomínky, které byly těmito okruhy argumentů podepřeny.

B. Metoda vyhodnocení připomínek

Základním východiskem pro vyhodnocení připomínek jsou požadavky na zákonnost opatření obecné povahy, jehož formou je dle stavebního zákona vydávána stavební uzávěra. Klíčovým parametrem pro posouzení zákonnosti opatření obecné povahy je dle ustálené správní praxe i judikatury správních soudů přiměřenost (proporcionalita) zásahu stavební uzávěry do práv vlastníků dotčených nemovitostí. Přiměřenost přitom spočívá ve vyváženosti sledovaných veřejných zájmů a omezení soukromých práv. Každá připomínka je tak vyhodnocena z hlediska základních faktorů určujících právě vliv na veřejné zájmy sledované stavební uzávěrou a vliv na právní sféru vlastníků dotčených nemovitostí. Tyto faktory jsou souhrnně hodnoceny v dále popsaných kritériích.

Je třeba zdůraznit, že proces zpracování a projednání stavební uzávěry je procesem odehrávajícím se při adekvátní míře poznání území a adekvátní míře vyhodnocení konkrétních okolností uvedených v připomínkách. Tato adekvátní míra je dána charakterem nástroje stavební uzávěry jakožto dočasného opatření, kterým se omezuje výstavba v řešeném území do doby, než bude komplexním procesem zpracování a projednání pořízen nový územní plán. Je tak zcela legitimní, když je vyhodnocení provedeno přiměřeně hrubě a agregovaně. Legislativa nepředpokládá, že v procesu pořízení stavební uzávěry budou konkrétní okolnosti zkoumány v detailu, který je potřeba pro následné pořízení územního plánu jakožto dlouhodobého koncepčního nástroje usměrňujícího stavební vývoj na území obce. Takový požadavek by popřel samotnou podstatu stavební uzávěry, která by měla být rychlým a operativním nástrojem, oproti komplexnímu a důkladně projednávanému územnímu plánu. Pro zpracování stavební uzávěry není zákonem vyžadováno, aby jejím autorem byla osoba autorizovaná pro zpracování územně plánovací dokumentace. Její zpracování a pořízení zajišťuje pořizovatel, jehož primárním úkolem je především zajistit věcnou správnost řešení stavební uzávěry a přiměřenost jejího řešení.

K tomuto se dále podotýká, že územně plánovací praxe pracuje s nekonečně rozmanitým výčtem prvků a situací. Každý pozemek má svojí jedinečnou polohu, svoje jedinečné vlastnosti, ke každému se váže specifická historie ohledně jeho řešení v územně plánovací dokumentaci či jeho investiční přípravy. To nezbavuje pořizovatele odpovědnosti za hledání vyváženého a nediskriminačního řešení, nicméně zároveň je třeba přijmout, že v určitém detailu mohou být stejně posouzené případy v realitě rozdílné, stejně tak rozdílně posouzené případy mohou být v určitém detailu podobné. Definováním jasné metody pro vyhodnocení připomínek směřuje pořizovatel k maximálně transparentnímu a spravedlivému řešení, a to jak pro samotné vyhodnocení připomínek, tak pro následné posuzování žádostí o povolení výjimky ze stavební uzávěry. Z hlediska naplnění základních principů pro fungování orgánů veřejné správy je totiž nezbytné, aby tyto metody byly vzájemně souladné.

Připomínky tak byly individuálně hodnoceny na základě následujících kritérií:

VEŘEJNÉ ZÁJMY SLEDOVANÉ STAVEBNÍ UZÁVĚROU

VZ-UR: Sídlní struktura, urbanistická koncepce

Faktor sídlní struktury popisuje, jaká je poloha předmětných pozemků ve vztahu k jednotlivým sídlům obce Těrlicko. Takový faktor je podstatný pro posouzení, jaký by měla výstavba na předmětných pozemcích vliv na kompaktnost sídel a racionální uspořádání sídlní struktury obce. Kompaktnost sídel je přitom zásadním faktorem pro jejich efektivní obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou. A to nejen z hlediska výstavby komunikací a inženýrských sítí, ale i z hlediska jejich následné správy a údržby, popř. z hlediska obsluhy veřejnou či nemotorovou dopravou.

Naopak u zástavby rozptýlené ve volné krajině se tato efektivita snižuje, zároveň se zhoršuje vliv na fragmentaci krajiny. Racionální sídelní struktura obce Těrlicko je zároveň předpokladem pro udržitelný rozvoj území a kvalitu podmínek pro bydlení, a to především s ohledem na zajištění dostupnosti občanského vybavení. Z těchto hledisek lze definovat na území obce Těrlicko tyto základní kategorie sídel:

- 1) Hlavní obytné sídlo Horní Těrlicko, ve kterém se koncentruje převážná část zařízení občanského vybavení, vykazuje největší hustotu osídlení, neefektivnější podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, obsluhu veřejnou dopravou apod.
- 2) Vedlejší obytné sídlo Hradiště, ve kterém se nachází zařízení alespoň základního veřejného občanského vybavení (základní a mateřská škola), zástavba je zde v převážné části sídla kompaktně rozmístěna podél hlavní ulice, jsou zde tedy taktéž lepší podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
- 3) Vedlejší obytné sídlo Osekovice (zástavba podél ulic Cílová a Kostelní), ve kterém se sice nenachází zařízení veřejného občanského vybavení, nicméně sídlo se nachází v blízkosti hlavního obytného sídla Horní Těrlicko, zároveň vykazuje vyšší míru kompaktnosti a hustoty zástavby s předpoklady pro efektivnější obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou.
- 4) Ostatní menší obytná sídla sestávající z větších shluků desítek rodinných domů, u kterých je alespoň předpoklad pro úspornější obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou.
- 5) Rozptýlená zástavba vyznačující se jednotlivými domy či shluky jednotek domů.
- 6) Takřka či zcela volná krajina, doposud nedotčená zástavbou.
- 7) Rekreační sídla, jakožto specifický typ sídel, u nichž lze také posuzovat vhodnost jejich budoucího rozvoje z hlediska jejich kompaktnosti či rozptýlenosti.

Vedle vztahu k sídelní struktuře popisuje další faktor tohoto kritéria, urbanistická koncepce, i konkrétní polohu dotčených pozemků vůči jednotlivým sídlům. Z hlediska výše popsaných hledisek ohledně efektivnosti obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, dostupnosti občanského vybavení či vlivu na fragmentaci krajiny lze tak definovat následující kategorie, které lze s výše popsanými kategoriemi sídel různě kombinovat:

- 1) Pozemek se nachází v proluce obklopené zastavěnými stavebními pozemky.
- 2) Pozemek navazuje na sídlo, ale rozšiřuje ho do volné krajiny.
- 3) Výstavba na pozemku by nevhodně zahušťovala rozptýlenou zástavbu.
- 4) Výstavba na pozemku by výrazně pronikala do volné krajiny a fragmentovala ji.

V rámci hodnocení faktoru urbanistické koncepce je důležitá také architektonická podoba budoucí zástavby, a to alespoň rámcově, dle základních parametrů popisujících charakter zástavby a jeho intenzitu. Jak je popsáno výše v obecném odůvodnění stavební uzávěry, jedním z důvodů pro její pořízení (a pořízení Nového ÚP) je příliš liberální regulace obsažená v Platném ÚP Těrlicko, která umožňuje povolení i takových forem zástavby, které by mohly být ve střetu se zájmem na zachování urbanistické kvality sídel (především z hlediska intenzity zástavby). Tyto okolnosti ale není možné hodnotit ve fázi vyhodnocení připomínek, relevantní tak může být toto posouzení až při případném povolování výjimek ze stavební uzávěry. K tomuto detailně viz následující kapitola C.

VZ-KZ: Krajina a zemědělská půda

Faktor krajiny popisuje, jaký by měla výstavba na dotčeném pozemku vliv na krajinářské hodnoty, a faktor zemědělské půdy popisuje, jaký vliv by měla zástavba na organizaci zemědělského půdního fondu. Co se týče vlivu na krajinu, v obecném odůvodnění stavební uzávěry jsou uvedeny důvody pro její pořízení i takové, které směřují právě k ochraně volné krajiny. Konkrétně zamezení její fragmentace, zachování její průchodnosti pro volně žijící živočichy i člověka, zamezení narušení krajinného rázu určitých částí území obce charakterizovaného rozptýlenou zástavbou v členité krajině (tzv. slezský typ zástavby). Z hlediska těchto kritérií je možné rozlišovat následující kategorie:

- 1) Pozemek se nachází v proluce obklopené zastavěnými stavebními pozemky.
- 2) Pozemek navazuje na sídlo, ale rozšiřuje ho do volné krajiny, která má nižší/vyšší krajinářskou hodnotu.
- 3) Výstavba na pozemku by nevhodně zahušťovala rozptýlenou zástavbu v krajině s nižší/vyšší krajinářskou hodnotou.
- 4) Výstavba na pozemku by výrazně pronikala do volné krajiny s nižší/vyšší krajinářskou hodnotou a fragmentovala ji.

Co se týče faktoru vlivu na zemědělskou půdu, východiskem pro hodnocení je třída ochrany dotčené zemědělské půdy a charakter daného zemědělského bloku (rozsáhlý, střední, menší blok zemědělské půdy, popř. zemědělský pozemek již oddělený zástavbou od ucelených zemědělských ploch).

VZ-DI: Stav dopravní infrastruktury

Jedním z důvodů pro pořízení stavební uzávěry a Nového ÚP Těrlicko je i mimořádná zátěž obce spojená s provozem a údržbou rozsáhlé sítě místních komunikací napojujících rozptýlenou zástavbu. Podstatnou část této sítě navíc představují komunikace velmi úzké, nedostatečné pro intenzivnější dopravu. Z tohoto hlediska lze rozlišit následující kategorie:

- 1) Pozemky v blízkosti kapacitně vyhovujících silnic a ulic.
- 2) Pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovujících silnic a ulic.
- 3) Pozemky obslužené úzkými a kapacitně omezenými ulicemi ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic.

VZ-OV: Kapacita veřejného občanského vybavení

Dalším z důvodů pro pořízení stavební uzávěry a Nového ÚP Těrlicko je i zájem na zajištění adekvátní kapacity zařízení základního veřejného občanského vybavení, za které nese přímou odpovědnost právě obec, tedy škol a školek. Z tohoto hlediska lze rozlišovat v kontextu této stavební uzávěry pouze tři základní kategorie:

- 1) Pozemky určené Platným ÚP pro umístění staveb pro výrobu či občanské vybavení – sport.
- 2) Pozemky určené Platným ÚP pro umístění staveb pro rekreaci.
- 3) Pozemky určené Platným ÚP pro umístění staveb pro bydlení.

Přičemž nejvíce negativní vliv na veřejné zájmy mají pozemky pro bydlení, neboť tyto jednoznačně generují poptávku po školách a školkách. Pozemky pro rekreaci by formálně takovou poptávku generovat neměly, nicméně velmi často se tak stává, neboť platná legislativa umožňuje přihlášení trvalého pobytu i do rekreačního objektu. Takto registrovaný občan má pak dle školského zákona nárok na umístění svého dítěte ve škole či škole na území obce. Pozemky pro výrobu či sport v tomto kritériu nevykazují negativní vliv na veřejné zájmy.

SOUKROMÁ PRÁVA OMEZENÁ STAVEBNÍ UZÁVĚROU

SP-LO: Legitimní očekávání, investice do projektu

U tohoto faktoru se posuzuje, jak moc vlastník pozemku pokročil v rámci investiční a inženýrské přípravy výstavby. Je pochopitelné, že s touto činností jsou spojené finanční a časové náklady, vlastník pozemku zároveň může postupným zajišťováním stanovisek správních orgánů či správců veřejné infrastruktury nabývat legitimního očekávání ohledně úspěšného dokončení svého projektu. Zásah do právní sféry vlastníka pozemku způsobený stavební uzávěrou je v pokročilejší fázi investiční a inženýrské přípravy výstavby pak pochopitelně citelnější. V rámci tohoto faktoru bylo zároveň zohledněno, kdy byly kroky v investiční přípravě provedeny. Jestliže tomu tak bylo po datu 5. 1. 2024, kdy byla zveřejněna první verze stavební uzávěry, jsou již takové kroky v investiční přípravě hodnoceny jako spekulativní (resp. vědomě riskantní). Po tomto datu mohli a měli dostatečně obezřetní vlastníci pozemků vědět, že existuje vysoké riziko brzkého pozastavení možnosti výstavby na území obce. V menší míře jsou takto hodnoceny kroky provedené po datu 19. 4. 2023, kdy bylo Zastupitelstvem obce Těrlicko rozhodnuto o pořízení Nového ÚP Těrlicko. I takový krok vedení obce je významným signálem, že na území obce může dojít k přehodnocení stanovené urbanistické koncepce.

Při hodnocení se vycházelo z informací uvedených v připomínce, které byly zároveň ověřovány zjištěním relevantních dokumentů na stavebním úřadě Obecního úřadu Těrlicko, a to k datu 11/2024.

SP-VP: Zásah do vlastnických práv

U tohoto faktoru se posuzují náklady spojené s pořízením dotčeného pozemku. Údaje byly zjišťovány v katastru nemovitostí k datu 11/2024. Jako intenzivnější zásah do právní sféry vlastníka pozemku je hodnocena situace, kdy byl vlastníkem pořízen v uplynulých letech, za cenu odpovídající cenám pozemkům určeným v územním plánu k výstavbě. Opět bylo zároveň zohledněno, že nákupy pozemků provedené po 5. 1. 2024 mají spekulativní (resp. vědomě riskantní) charakter, neboť dostatečně obezřetný nakupující si po tomto datu mohl a měl zjistit, že výstavba na území obce bude brzy pozastavena. Stejně jako u faktoru legitimního očekávání byly v menší míře hodnoceny jako vědomě riskantní nákupy pozemků provedené po datu 19. 4. 2023, kdy bylo Zastupitelstvem obce Těrlicko rozhodnuto o pořízení Nového ÚP Těrlicko.

Méně intenzivní zásah do právní sféry vlastníka pozemku představují situace, kdy jej stávající vlastník vlastní historicky, dlouhodobě, s jeho pořízením tedy nejsou spojeny žádné přímé náklady, Platný ÚP Těrlicko či jeho změny takový pozemek vlastníkově zhodnotil zařazením do zastavitelné plochy de facto zadarmo.

C. Režim povolování výjimek

V článku V. výroku stavební uzávěry jsou stanoveny podmínky, za jejichž splnění může povolit Rada obce Těrlicko podle § 129 stavebního zákona výjimku ze stavební uzávěry. A to konkrétně:

- a. Povolení výjimky neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, který je popsán v jejím odůvodnění.

b. Bude vyhodnoceno, že zásah do práv vlastníků dotčených pozemků způsobený stavební uzávěrou je nepřiměřený ve srovnání s významem veřejných zájmů, které stavební uzávěra sleduje. Konkrétně bude hodnocen:

- Charakter stavebního záměru z hlediska jeho polohy vůči stabilizovanému zastavěnému území, z hlediska jeho rozsahu a z hlediska jeho architektonického řešení.
- Stav inženýrské a investiční přípravy stavebního záměru ke dni 5. 1. 2024, kdy byla zveřejněna první verze stavební uzávěry.

Jak je zjevné z výše popsané metody vyhodnocení připomínek, podmínky pro povolování výjimek mají obdobná východiska. Je to pochopitelné, z hlediska principu rovnosti by měly být připomínky ke stavební uzávěře hodnoceny obdobnou metodou jako budou následně hodnoceny žádosti o výjimku. Požádat o udělení výjimky ze stavební uzávěry může dle zákona každý, toto procesní právo nemůže samotná stavební uzávěra nijak omezit. Nicméně provázanost metody hodnocení připomínek i žádostí o výjimku má tu výhodu, že případný žadatel, který uplatnil připomínku, může již na základě jejího vyhodnocení odhadnout, zda může být jeho žádost o výjimku posouzena kladně.

Typickým případem, kdy bude možné očekávat kladné vyhodnocení žádosti o výjimku, budou situace, u kterých byla sice připomínka zamítnuta, ale její vyhodnocení z hlediska poměření intenzity zásahu do veřejných zájmů a zásahu do soukromých práv bylo vyrovnané. Nakonec bylo ale přistoupeno k nevyhovění připomínce, neboť ve fázi vyhodnocení připomínek není možné posoudit jeden z faktorů kritéria VZ-UR, a to architektonickou podobu a intenzitu budoucí zástavby. Jak je přitom popsáno výše, i na pozemku hodnoceném kladně z hlediska ostatních faktorů existuje kvůli liberální regulaci Platného ÚP Těrlicko riziko umístění příliš intenzivní zástavby, která může v určitých částech území obce působit nevhodně. Ve fázi vyhodnocení připomínek ale není možné budoucí podobu zástavby relevantním způsobem hodnotit. A to ani v případech, kdy je již na pozemku pokročilá fáze investiční přípravy a obci je i známa konkrétní projektová dokumentace. Ta totiž není zárukou, že bude i nadále sledována, stavebník může přistoupit ke změně projektu. Vyřazení pozemku z omezení stavební uzávěrou přitom nelze ke konkrétní podobě záměru jakkoliv navázat. Uvedené se týká i pravomocně povolených záměrů, kde může dojít k podání nové žádosti.

V takových případech bude tedy záležet na případné následné procesní aktivitě vlastníka pozemku či stavebníka, který může požádat o výjimku ze stavební uzávěry a ve své žádosti doloží, že jeho záměr může být z hlediska stanovených podmínek pro udělování výjimek posouzen kladně.

D. Námitka nepřiměřenosti stavební uzávěry

Ve velké části uplatněných připomínek se namítá, že rozsah stavební uzávěry je nepřiměřený vůči sledovanému cíli, tudíž je celá stavební uzávěra nezákonná. Tyto připomínky se souhrnně zamítají s tímto vypořádáním:

Hlavní a stěžejní účel institutu stavební uzávěry vyplývá ze samotné textace § 123 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („SZ“), který uvádí, že „Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny...“. Tento účel stavební uzávěry potvrzuje i judikatura Nejvyššího správního soudu („NSS“), kdy např. v rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2021, č. j. 4 As 14/2021-30 bylo konstatováno, že: „(...) Cílem stavební uzávěry je to, aby stavební činnost v řešeném území neztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravovaného územního plánu. To vyplývá z charakteru stavební uzávěry jakožto dočasného opatření. Podobně jako u jiných zatímních opatření je důvodem jejího vydání zajištění realizace řešení konečného, které dosud nebylo účinně prosazeno. Jinými slovy, účelem stavební uzávěry je omezit či zakázat stavební činnost, jež by mohla být neslučitelná s budoucí koncepcí využití území.. I v takovém případě totiž může stavební uzávěra zamezit další dosud nepovolené výstavbě či takovým změnám staveb, jež by splňovaly původně platné podmínky výstavby, avšak s novým řešením využití území by již byly v rozporu.“

Proces pořizování Nového ÚP Těrlicko se aktuálně nachází v prvotní fázi pořizování územně plánovací dokumentace, a to ve fázi projednání zadání Nového ÚP, přičemž o pořízení Nového ÚP bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Těrlicko č. 78/5/5/23 dne 19. 4. 2023. Následně byl dne 23. 9. 2024 zveřejněn na úřední desce obce Těrlicko a rovněž v Národním geoportálu územního plánování návrh zadání ÚP, tento dosud nebyl zastupitelstvem obce schválen.

Obec Těrlicko k pořízení nového ÚP přistoupila z důvodu požadavku na důslednou revizi stanovené koncepce rozvoje obce a stanovené urbanistické koncepce, kde je předpokládáno, že dojde k vyřazení části dnes vymezených zastavitelných ploch ze zastavitelných ploch, zástavba některých zastavitelných ploch bude podmíněna etapizací, dojde k upřesnění prostorové regulace nových staveb a přizpůsobení tempa výstavby obytných staveb či staveb pro podnikání souběžnému rozvoji systémů veřejné infrastruktury apod. To vše za účelem dodržení povinnosti obce Těrlicko dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů („zákon o

obcích“), pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, za současné ochrany veřejných zájmů při plnění svých úkolů.

Stavební uzávěrou chráněným veřejným zájmem je přitom dle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 9. 2. 2023, č. j. 30 A 88/2022-53 „*udržitelnost kontinuity územního plánování a zachování možnosti realizovat cíl, který je předmětem projednávání změny územního plánu. V této logice se pak nejedná o nástroj nepřiměřený, protože jiný nástroj, který by respektoval rovnost všech subjektů, které jsou tímto opatřením dotčeny, neexistuje*“.

Obec Těrlicko tak při stanovení rozsahu stavební uzávěry vyšla z vytyčeného cíle nového ÚP na významnou revizi koncepce rozvoje obce a urbanistické koncepce, resp. na důsledné prověření stávajících zastavitelných ploch z pohledu požadavku na udržitelný rozvoj území obce. S ohledem na fázi, ve které se pořizování ÚP nachází, není nyní možné předjímat, jaké zastavitelné plochy vymezené Platným ÚP Těrlicko budou Novým ÚP dotčeny plánovanými změnami. Z tohoto důvodu nebylo možné vymezit rozsah stavební uzávěry úzeji, než jak činí stavební uzávěra.

Zároveň s ohledem na informace, že se v obci plánuje množství stavebních projektů na pozemcích, jež mají být v rámci procesu pořizování nového ÚP prověřeny, neměla obec jinou možnost než přistoupit ke stanovení stavební uzávěry, právě z důvodu neohrožení smyslu a účelu pořizování ÚP.

Tento postup je zcela v souladu s ustálenou judikaturou, kdy např. rozsudek Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102 konstatoval, že: „*Pokud by soud přistoupil na stěžovatelu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení*“, nebo rozsudek NSS ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142, dle kterého: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativ, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznámá, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě*“.

Shodný závěr pak zastává i Ústavní soud, který ve svém nálezu ze dne 6. 1. 2010, sp. zn. II. ÚS 2691/09 uvedl, že: „*Rozsah stavební uzávěry nemohl být vymezen úzeji, neboť zpracování územního plánu je komplikovaný proces, jehož konečné znění nelze prozatím předjímat. Přísnější materiální přezkum z hlediska proporcionality omezení vlastnických práv soukromých osob, je-li namítána jeho kolize s veřejným zájmem, je možno provést až ve vztahu k finálnímu výstupu, do něhož vyústí celý proces, nikoliv ve vztahu k opatření, které je charakterizováno svou předběžností, a tudíž i časovou ohraničeností. Přezkum z hlediska principu proporcionality, který Nejvyšší správní soud vypracoval pro přezkum opatření obecné povahy, se v případě územního opatření o stavební uzávěře omezí na kontrolu formálních náležitostí jeho vydání. Důvodnost stavební uzávěry totiž vyplynula již z toho, že bez stavební uzávěry by „mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace*“.

S ohledem na výše uvedené lze proto uzavřít, že vymezení stavební uzávěry není v žádném případě zjevně neproporcionální či snad excesivní, a to s ohledem na důležité chráněné zájmy a účel, který je stavební uzávěrou sledován a který je v odůvodnění stavební uzávěry blíže a konkrétně vymezen.

E. Námitka nedostatečného odůvodnění stavební uzávěry

Ve velké části uplatněných připomínek se namítá, že stavební uzávěra není vzhledem k jejímu rozsahu dostatečně odůvodněná, tudíž je nezákonná. Tyto připomínky se souhrnně zamítají s tímto vypořádáním:

Pořizovatel je přesvědčen, že stavební uzávěra je s ohledem na fázi pořizování Nového ÚP Těrlicko, jehož budoucí využití stavební uzávěra brání, odůvodněná dostatečně a sleduje zcela legitimní cíl obce Těrlicko na harmonickém a udržitelném využití svého území.

Rada obce v návrhu na vydání stavební uzávěry rozdělila její odůvodnění do následujících okruhů:

- Obecné důvody k vydání stavební uzávěry, ve kterých je popsán mimo jiné vysoký rozsah dosud nevyužitých

zastavitelných ploch určených mimo jiné pro rozvoj bydlení, nedostatky kapacity stávajících systému veřejné infrastruktury, stejně jako nevyhovující liberální regulace výstavby v jednotlivých plochách ohrožující urbanistickou strukturu a urbanistický charakter jednotlivých sídel obce;

- Rozpor s nadřazenými a analytickými územně plánovacími nástroji (Územně analytické podklady ORP Havířov, Politika územního rozvoje a Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje);
- Nedostatečná kapacita veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti (mateřské školy, základní školy, kanalizace, čistírny odpadních vod, pozemní komunikace);
- Zábory volné krajiny a zemědělského půdního fondu;
- Sociální soudružnost obyvatel v obci.

Takto vymezené důvody pro vydání stavební uzávěry sledují již zmíněné legitimní cíle obce na strategickém a udržitelném rozvoji jejího území. Takovéto cíle a ve vztahu k nim i přiměřenost s nimi související stavební uzávěry aproboval i NSS ve svém rozsudku ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102, kde konstatoval, že: „*Nejvyšší správní soud nepřiměřenost stavební uzávěry neshledal. S ohledem na shora citované hlavní cíle, které chce obec přijetím nového územního plánu dosáhnout, je pochopitelná snaha odpůrce po určitou dobu „zmrazit“ stavební činnost na celém území tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména koncepce infrastruktury v celé obci, a to včetně napojení na stavby veřejné a dopravní infrastruktury, k nimž již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení (jak je tomu v případě stěžovatelem citovaných rozhodnutí). Z tohoto pohledu tak považuje soud územní i věcný rozsah stavební uzávěry za přiměřený sledovanému cíli. Rozhodla-li obec o pořízení zcela nového územního plánu (nikoli pouze o pořízení jeho částečné změny), lze v tomto ohledu považovat územní rozsah stavební uzávěry zahrnující celé katastrální území obce za logický (stavební uzávěra svým rozsahem odpovídá území, které bude v budoucnu regulováno novým územním plánem), a tedy i přiměřený.“*

Soustavně NSS dovozuje, že je čistě na uvážení zastupitelstva obce, zda a v jakém znění (obsahu) přistoupí ke zpracování územně plánovací dokumentace. Velice vhodně byly tyto závěry shrnuty v rozsudku NSS ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76: „*Není pochyb o tom, že rozhodnutí, zda a kdy obec přistoupí ke zpracování územně plánovací dokumentace, je vyhrazeno samostatné působnosti obce (§ 5 odst. 1 a 2 stavebního zákona), což platí i pro jeho konkrétní podobu, která je ve své podstatě výsledkem politického rozhodnutí té které municipality“.*

Komplexní pojetí procesu pořizování a schvalování územního plánu, z něhož lze rovněž dovodit i dostatečnost a přesvědčivost odůvodnění stavební uzávěry, pak NSS konstatoval i v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, kde uvedl: „*že vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslné podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování“.*

Obec Těrlicko se vydáním stavební uzávěry v žádném případě nedopouští žádného nelegitimního postupu, který by zakládal její nepřezkoumatelnost nebo nezákonnost. Naopak, jak již bylo výše uvedeno, obec Těrlicko sleduje legitimní cíle vzešlé z politické diskuze v obci a z jejích aktuálních potřeb, a to za účelem přijetí nového ÚP. Stavební uzávěra zároveň reflektuje stěžejní principy a východiska vymezené v návrhu zadání ÚP, a to například:

- Část A.1 „Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot“ v částech P02, odst. 2 až 4, P08, P09 (udržitelný rozvoj území, krajinné zázemí suburbánní oblasti Ostravy, zachování stávající sídelní struktury, zamezení výstavby nových sídel a srůstání zástavby...)
- Část A.2 „Požadavky na ochranu hodnot“ v částech P12 a P16 (ochrana plochy lesa ve volné krajině a ochrana ZPF), v částech P21 (zachování původní rozptýlené zástavby), P25 (chránit a stabilizovat plochy areálů veřejného občanského vybavení),
- Část B.1 „Obecné požadavky na plošné uspořádání sídel“, v části P28 (prověření stávajícího využití zastavěného území celé obce)
- Část B.3 „Požadavky na rozvoj bydlení“, v částech P44 (vytvořit územním plánem podmínky pro možný rozvoj obytné funkce, avšak pouze v rozsahu a kapacitě odpovídající vyhodnocené potřebě vymezení nových zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení dle platných metodik), P45 (prověření rozvoje bydlení), P46 (nepřipustit rozvolňování nové obytné zástavby), P47 (vyloučení možnosti rozvoje obytné zástavby v izolovaných polohách), P49 (při vymezování ploch změn pro rozvoj bydlení prověřit a zohlednit kvalitu dopravní obslužnosti, napojitelnost na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci, dostupnost základního občanského vybavení, probíhající a povolenou výstavbu).

Ačkoli ustálená judikatura správních soudů neklade ve vztahu ke konkrétnosti zadání ÚP ve vztahu k odůvodnění stavební uzávěry vysoké požadavky, byly v tomto případě dokonce nadstandardně naplněny.

S ohledem na vše výše uvedené lze uzavřít, že jak rozsah stavební uzávěry, tak i její samotné odůvodnění je dostatečně konkrétní, lze z něj dovodit úvahy, kterými se Rada obce Těrlicka řídila, a lze z něj jednoznačně dovodit nejen veřejný zájem na jejím vydání, ale i zájem vzešlý z aktuálních potřeb obce s ohledem na politickou diskuzi, což je zcela v souladu se zákonem, stejně jako s nejlepšími zájmy obce na budoucím a udržitelném využití území.

F. Námitka systémové podjatosti

Ve velké části uplatněných připomínek se namítá, že stavební uzávěra trpí vadou v podobě systémové podjatosti členů Rady obce Těrlicko, kteří mají zákonem danou pravomoc stavební uzávěru schválit, popř. systémové podjatosti úředníků Obecního úřadu Těrlicko či zástupce pořizovatele, Mgr. Jindřicha Felcmana, Ph.D., kteří zajišťují zákonnost procesu pořízení stavební uzávěry. Těmto připomínkám se nevyhovuje s tímto vypořádáním:

Územní opatření o stavební uzávěře bylo za platnosti a účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon 2006“) vydáváno radou obce v přenesené působnosti. Změnou právní úpravy spočívající v přijetí nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vydává nově rada obce územní opatření o stavební uzávěře v samostatné působnosti.

Vydávání stavební uzávěry podle stavebního zákona 2006 vedlo k častým soudním sporům o systémové podjatosti rady obce a jejích členů ve vztahu jak ke stavební uzávěře samotné, tak ve vztahu k vypořádání námitek, popř. připomínek. Podle nového stavebního zákona je nově proti návrhu stavební uzávěry možno podat pouze připomínky, a to kýmkoli (každým podle § 127 odst. 5 SZ).

Připomínky ve vztahu k tzv. systémové podjatosti zaměstnanců a úředníků Obecního úřadu obce Těrlicko a všech členů Rady obce Těrlicko včetně osoby zástupce pořizovatele je tedy potřeba vnímat optikou toho, že jsou nově stavební uzávěry vydávány radou obce v samostatné působnosti. Tyto závěry dokládá i důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb., kterým se mění SZ, ve znění zákona č. 195/2022 Sb., a některé další související zákony, ve znění pozdějších předpisů („věcná novela“), podle níž: *„V rámci návrhu novely stavebního zákona dochází touto úpravou k posílení kompetencí samosprávy. Radě obce v samostatné působnosti se svěřuje kompetence rozhodnout o pořízení územního opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území a jejich vydání. Vlastní proces pořízení je přeneseným výkonem státní správy a je zajištěn úřadem územního plánování (v tomto případě obecní úřad obce s rozšířenou působností nebo obecní úřad, pokud zajistí splnění kvalifikačních požadavků – vizte úpravu § 26 tohoto zákona). Jedná se tak o obdobu procesu pořizování územně plánovacích dokumentací. Oproti platnému stavebnímu zákonu se jedná o značné posílení samostatné působnosti, neboť platný stavební zákon svěřuje územní opatření plně do kompetence (přeneseného výkonu) státní správy. Je třeba poznamenat, že také podle aktuálně účinného zákona č. 183/2006 Sb. se jedná plně o výkon státní správy, byť je zajištěn orgánem samosprávy. V obcích, kde se rada nevolí, je tato kompetence svěřena zastupitelstvu.“*

Byť z důvodové zprávy k věcné novele může vyplývat, že proces pořizování a schvalování územního opatření o stavební uzávěře je nově diferenciován do třech samostatných fází, není tomu tak. Proces pořizování a schvalování stavební uzávěry byl novým stavebním zákonem sjednocen či spíše přiblížen procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Ve své podstatě, rada obce v prvním kroku rozhodne o pořízení územního opatření o stavební uzávěře v samostatné působnosti. Následně, ve druhém kroku zajistí rada obce pořizovatele, kterým je v tomto případě Obecní úřad obce Těrlicko, jemuž je na základě § 26 stavebního zákona svěřeno vykonávat přenesenou působnost v procesu pořizování územního opatření o stavební uzávěře podle § 25 písm. e) stavebního zákona (Obecní úřad obce Těrlicko získal potvrzení Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 26. 7. 2024, č. j. MSK 97030/2024 o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti). Obecní úřad obce Těrlicko nevykonává pořizovatelskou činnost sám, nýbrž prostřednictvím zástupce pořizovatele, tzv. „létajícího pořizovatele“, vedeného v Seznamu zástupců pořizovatele v Národním geoportálu územního plánování. Zástupcem pořizovatele této stavební uzávěry je Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D., jenž výkon územně plánovací činnosti vykonává na základě příkazní smlouvy schválené usnesením Rady obce Těrlicko dne 1. 7. 2024, č. 752/12/34/24 podle § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

Pořizovatel prostřednictvím zástupce pořizovatele připravuje návrh stavební uzávěry a vyhodnocuje podané připomínky proti tomuto návrhu. Následně, po vyhodnocení a zapracování připomínek, vydává rada obce stavební uzávěru v samostatné působnosti. Celý tento proces nelze v jednotlivých částech vnímat odděleně a formalisticky, neboť přímo ze zákona vyplývá, že rada obce rozhoduje o pořízení stavební uzávěry v samostatné působnosti a následně ji v této působnosti i vydává.

Podle rozsudku NSS ze dne 3. 4. 2019, č. j. 2 As 151/2018-63 platí, že „Posuzovat tzv. systémovou podjatost (§ 14 odst. 1 správního řádu) úředníků územně samosprávného celku (ve smyslu usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, čj. 1 As 89/2010-119, č. 2802/2013 Sb. NSS) nepřichází v úvahu ve věci, v

níž úřad tohoto celku rozhoduje v jeho samostatné působnosti.“ Již na základě těchto závěrů NSS je zřejmé, že nově jsou ve vztahu k procesu vydávání stavební uzávěry podle nového stavebního zákona úvahy o existenci systémové podjatosti členů rady obce liché, neboť z povahy a logiky věci zde nemůže být systémová podjatost dána. Ačkoli podatelé argumentují právě citovaným rozsudkem NSS o existenci systémové podjatosti, přehlíží jeho právní větu, jež je citována výše. Opakovaně je konstatováno, že změnou právní úpravy došlo k tomu, že stavební uzávěra již není vydávána v přenesené působnosti, nýbrž v působnosti samostatné, a proto nelze podateli uvedené judikaturní závěry na proces vydávání stavební uzávěry nadále aplikovat.

To potvrdil i rozsudek NSS ze dne 4. 7. 2019, č. j. 9 As70/2019-34: *„Nejvyšší správní soud v recentní judikatuře výslovně uvedl, že toto riziko nelze aplikovat na oblast samostatné působnosti, neboť v ní je z povahy věci dáno, že územní samosprávný celek rozhoduje „ve své věci.“*

Ve vztahu k osobě zástupce pořizovatele uvádí důvodová zpráva k věcné novele k § 26 následující: *„Doplňuje se možnost, aby zástupce pořizovatele mohl pořídit pro obec, která není úřadem územního plánování, také územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území. Tato úprava je spojena se změnou kompetencí při rozhodování o pořízení a při vydávání územních opatření (nově jako výkon samostatné působnosti)“.*

Výše uvedené závěry aprobovaly i správní soudy ve vztahu ke stavebním uzávěrám vydávaným podle stavebního zákona 2006. Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 30. 1. 2018, č. j. 50 A 11/2017-290 dovodil, že ustanovení § 14 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů („správní řád“) týkající se podjatosti úřední osoby se pro případ vypořádání připomínek proti stavební uzávěře aplikuje pouze přiměřeně, když konkrétně konstatoval, že: *„Ustanovení § 14 odst. 1 a 2 správního řádu se sice s ohledem na § 174 odst. 1 správního řádu použije i pro řízení o vydání opatření obecné povahy (shodně rozsudek NSS ze dne 2. 8. 2017, čj. 3 As 143/2016–21, body 9 a 10), ovšem toliko přiměřeně. Je třeba zdůraznit, že samotné opatření obecné povahy nemá žádné konkrétní adresáty, ti jsou vymezeny pouze druhově. Aplikace § 14 odst. 1 správního řádu ve vztahu k opatření obecné povahy, vydanému podle stavebního zákona, jako celku je proto v praktické rovině nemožná. Jelikož v řízení o vydání opatření obecné povahy neexistují účastníci řízení, je vyloučeno, aby osoba podílející se na výkonu pravomoci správního orgánu mohla mít jakýkoliv poměr k účastníkům řízení (srov. rozsudek čj. 3 As 143/2016–21, body 17 a 18). Vzhledem k tomu, že okruh adresátů opatření obecné povahy (tedy dotčených osob) nelze individualizovat, nemůže ani sám správní orgán (resp. jeho členové) iniciativně postupem dle § 14 odst. 3 správního řádu předejít tomu, aby rozhodovali o vydání opatření obecné povahy, jimž by mohlo být zasaženo i právo osoby, k níž mají specifický osobní vztah, pro který by měli být z rozhodování vyloučeni. Naproti tomu poměr k věci je již pojmově spjat s vydáváním opatření obecné povahy dle stavebního zákona, neboť orgán obce prostřednictvím těchto správních aktů reguluje činnosti na svém území“.*

Závěry podatelů o aplikaci ustanovení § 14 správního řádu pro případy vydání stavební uzávěry tedy nejsou správné, neboť při vydávání opatření obecné povahy nejsou v tomto řízení žádní konkrétní účastníci řízení, poněvadž opatření obecné povahy se vyznačuje tím, že je správním aktem s konkrétně určeným předmětem (vztahuje se tedy k určité konkrétní situaci) a s obecně vymezeným okruhem adresátů (viz rozsudek NSS ze dne 27. 09. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98). Rada obce při vydání stavební uzávěry tedy ani nemůže být ve vztahu k neurčitému okruhu adresátů podjatá, neboť z povahy věci a řízení je to fakticky nemožné.

Podatelé připomínek napadajících systémovou podjatost souhrnně namítají, že jsou zde dány důvodné obavy o podjatosti výše vymezených subjektů, a to jak při procesu pořizování a vydávání stavební uzávěry, tak pro případ vypořádání připomínek proti stavební uzávěře. Jak bylo již výše uvedeno, podjatost členů rady obce při vydávání stavební uzávěry z podstaty věci dána být nemůže.

Zároveň s ohledem na změnu právní úpravy, která od 1. 7. 2024 již nepočítá s tím, že by proti návrhu stavební uzávěry byly podávány námítky. Součástí odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře již není ani samostatné rozhodnutí o námitkách, ale pouze „vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění“ (§ 127 odst. 5 poslední věta ve spojení s § 98 odst. 2 SZ). Nelze proto přisvědčit ani připomínce podjatosti pořizovatele, zástupce pořizovatele a členů rady obce při vypořádání připomínek proti stavební uzávěře.

Tím, že o připomínkách není v rámci pořizování stavební uzávěry dle SZ vydáváno samotné správní rozhodnutí (jak bylo dovozeno o vypořádání námitek dle stavebního zákona 2006 např. v rozsudku NSS ze dne 7. 1. 2009, čj. 2 Ao 2/2008 – 62), není možné uplatnit námitku podjatosti ani vůči členům Rady obce Těrlicko, ani úředníkům nebo zaměstnancům Obecního úřadu Těrlicko nebo osobě zástupce pořizovatele. Neuplatní se zde tedy dřívější judikatura správních soudů, která dovodila, že: *„v řízení o vydání opatření obecné povahy (územního opatření o stavební uzávěře) lze uplatnit námitku podjatosti členů správního orgánu (§ 14 správního řádu), který rozhoduje o námitkách dotčených osob a o vydání opatření obecné povahy, pouze ve vztahu k rozhodování o námitkách proti návrhu opatření obecné povahy“* (viz již výše citovaný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30. 1. 2018, č. j. 50 A 11/2017-290).

Nad to zároveň neexistují žádné důvodné okolnosti, které by nasvědčovaly podjatosti členů Rady obce Těrlicko,

úředníků nebo zaměstnanců Obecního úřadu Těrlicko nebo osoby zástupce pořizovatele. Důvodné pochybnosti o podjatosti mohou spočívat např. v osobní animozitě členů rady obce vůči vlastníku pozemků dotčených stavební uzávěrou pramenící z bývalého partnerského vztahu, nebo podnikatelské zájmy člena rady obce, který by pomocí stavební uzávěry chtěl poškodit svého obchodního rivala, jak uvádí rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 11. 2024, č. j. 54 A 49/2024-113: „Pokud pak jde o otázku, zda byli členové rady odpůrkyně v projednávané věci podjatí, soud dospěl k závěru, že nikoliv. Především je třeba zdůraznit, že ustanovení § 14 správního řádu se na řízení o vydání opatření obecné povahy uplatní toliko přiměřeně (§ 174 odst. 1 správního řádu). Je tedy třeba přistupovat k otázce podjatosti nikoli dogmaticky, nýbrž se zřetelem na specifika daného řízení. V případě řízení o vydání stavební uzávěry je tato potřeba očividná. Ačkoli je stavební uzávěra vydávána v přenesené působnosti, nelze ji zcela oddělit od samostatné působnosti obce – ostatně stavební uzávěra slouží k tomu, aby obec měla prostor k realizaci své stěžejní úlohy v samostatné působnosti, tedy k vydání územního plánu, kterým dle svých představ určuje směr dalšího rozvoje obce. Zároveň nelze přehlédnout, že zákonodárce svěřil rozhodování o stavební uzávěře radě obce, tedy vrcholnému výkonnému orgánu obce, jehož členové mají k předmětu stavební uzávěry zpravidla bližší vztah a často i vyhraněný politický postoj, čehož si zákonodárce byl bezpochyby vědom. Z výše uvedeného vyplývá, že pokud by soud nahlížel na otázku podjatosti očima „klasického“ správního řízení, byli by členové rady obce podjatí téměř vždy. Takový přístup by však byl v příkrém rozporu se zákonnou konstrukcí, která radě obce pravomoc k vydání stavební uzávěry světuje.

Výše řečené vede soud k dílčímu závěru, podle nějž podjatost členů rady obce nemohou zakládat skutečnosti, které lze v politickém životě obce běžně předpokládat. Jinými slovy, politický spor o povahu budoucího rozvoje obce (třeba i vyhocený), v němž členové rady obce aktivně vystupují, nemůže zakládat důvod pro jejich podjatost. Skutečnosti, které by jejich podjatost založit mohly, je třeba hledat mimo sféru komunální politiky. Jako příklad lze uvést např. osobní animozitu člena rady vůči vlastníku pozemků dotčených stavební uzávěrou, pramenící z bývalého partnerského vztahu, nebo podnikatelské zájmy člena rady, který by pomocí stavební uzávěry chtěl poškodit svého obchodního rivala. V takových případech by bylo namíste vyloučit daného člena rady obce pro podjatost. Nelze však dovozovat podjatost členů rady obce z toho, že vykonávají svůj mandát, k čemuž byli občany obce zvoleni – je třeba pamatovat, že členové rady obce nejsou anonymními a neutrálními státními úředníky, ale jedná se o klíčové aktéry politického života obce.“

K připomínce o podjatosti zástupce pořizovatele je pak nutno uvést, že krom toho, že zástupce pořizovatele nemá k obci Těrlicko žádný bližší než pracovní vztah, když jeho sídlo je v Liberci, a tedy už z této povahy je prakticky vyloučeno, aby měl v obci Těrlicko jakýkoli vztah vůči vlastníkům pozemků dotčených stavební uzávěrou či judikaturou zmiňované podnikatelské zájmy, navíc zástupce pořizovatele není ani pořizovatelem, ani orgánem, který stavební uzávěru vydává. Vztah mezi zástupcem pořizovatele a obcí Těrlicko je založen na soukromoprávním jednání v podobě příkazní smlouvy mezi těmito subjekty, na základě které zástupce pořizovatele zajišťuje výkon územně plánovací činnosti pro pořizovatele, kterým je ale stále Obecní úřad Těrlicko. Zástupce pořizovatele tedy pouze vykonává odbornou územně plánovací činnost, kterou by jinak Obecní úřad Těrlicko nemohl sám vykonávat, neboť vzhledem k jeho velikosti a personálnímu obsazení nedisponuje dostatečnými odbornými kapacitami.

Žádné ustanovení SZ nebo jiného předpisu veřejného práva neztotožňuje osobu zástupce pořizovatele se zaměstnancem obecního úřadu. Námitka podjatosti proti osobě zástupce pořizovatele tak nemůže obstát, neboť jeho odpovědnost je dovozována jednak ze soukromoprávního jednání, tj. z uzavřené příkazní smlouvy mezi zástupcem pořizovatele a obcí Těrlicko, jednak z právních předpisů, jakož i podzákonných předpisů souvisejících s přípravou územně plánovací dokumentace, kterými je zástupce pořizovatele vázán. Ve vztahu k uvedenému je nutno opět zdůraznit, že proces pořizování a schvalování stavební uzávěry vykonává rada obce, a to v samostatné působnosti. Návrh vypracování připomínek následně vypracovává pořizovatel, a to prostřednictvím odborného a kvalifikovaného posouzení zástupce pořizovatele. Konečné znění stavební uzávěry společně s jejím odůvodněním, jež obsahuje vypořádání připomínek, však stále schvaluje a vydává rada obce v samostatné působnosti.

Pokud se připomínky v souvislosti s námitkou podjatosti zabývají novým politickým směřováním obce Těrlicko, je nutno konstatovat, že územně plánovací činnost je výsledkem politických debat a odráží i výsledky komunálních voleb a volební program zvolených kandidátů. Představy o budoucím rozvoji území obce Těrlicko se po komunálních volbách v roce 2022 diametrálně změnily. Aktuální politická reprezentace obce Těrlicko nemá zájem na rozsáhlém rozvoji výstavby, kterou dosavadní Platný ÚP Těrlicko umožňuje, a proto bylo zastupitelstvem obce Těrlicko rozhodnuto o pořízení Nového ÚP, a s tím souvisejícím návrhem na vydání stavební uzávěry. Ke konkrétním důvodům zakládajícím nezbytnost vydání stavební uzávěry je pojednáno ve vypořádání připomínek o nedostatečném odůvodnění stavební uzávěry.

Ustálená judikatura NSS a Ústavního soudu dlouhodobě dovozuje, že do ústavně zaručeného práva územních samospráv nemá být přílišně zasahováno. Zásah soudní moci a přezkum územně plánovací dokumentace, jakož i územního opatření o stavební uzávěře vydávaného v samostatné působnosti, má nastoupit pouze v případě, dopustí-li se daná obec zjevného excesu či jiného diskriminačního jednání. Ani jedno z uvedených však v tomto případě

nenastalo.

Vhodně se k výše uvedenému vyjádřil náleží Ústavního soudu ze dne 07. 05. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, když konstatoval: „Při rozhodování o zásahu do samosprávy musí soud náležitě zvážit význam základního práva územního samosprávného celku na samosprávu na jedné straně a význam důvodů svědčících pro takový zásah na straně druhé; zásah musí být přiměřený závažnosti takových důvodů. Výsledek poměrování těchto dvou skupin hodnot musí soud ve svém rozhodnutí přesvědčivě vyjádřit. Požadavky vznášené soudy vůči zastupitelstvu obce v řízení o zrušení opatření obecné povahy, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku uplatněnými proti územnímu plánu, nesmějí být přemrštěné“.

Úvahy výše citovaného nálezu Ústavního soudu rozvedl rozsudek NSS ze dne 13. 12. 2023, č. j. 4 As 383/2021-43, který v podstatě aproboval závěry již citovaného rozsudku NSS 1 As 89/2010 119, č. 2802/2013 Sb. NSS, když uvedl: „Pouze pro úplnost tak Nejvyšší správní soud dodává, že ve světle stručné stížnostní námitky nespátřuje důvod odlišovat se od vzpomínaného rozsudku č. j. 2 As 151/2018 63, přiměřeně použitelného i na stávající věc, dle kterého posuzovat tzv. systémovou podjatost (§ 14 odst. 1 správního řádu) úředníků územně samosprávného celku (ve smyslu usnesení rozšířeného senátu NSS z 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010 119, č. 2802/2013 Sb. NSS) nepřichází v úvahu ve věci, v níž úřad tohoto celku rozhoduje v jeho samostatné působnosti (čímž ale není dotčeno posuzování konkrétní úřední osoby dle § 14 odst. 1 správního řádu). V bodech 29 a 30 daného rozsudku Nejvyšší správní soud rozvedl, že podstatné je, „že do samostatné působnosti spadají záležitosti, které jsou v zájmu daného územního samosprávného celku a jeho občanů. Orgány územně samosprávných celků tedy ze samé podstaty věci vykonávají samosprávu v zájmu tohoto celku, který pochopitelně vždy nemusí být totožný se zájmy jiných samosprávných celků, nebo dokonce se zájmy státu. Samospráva je reprezentována svými politickými představiteli, orgány samosprávy (včetně obecního či krajského úřadu) jsou ve věcech výkonu samostatné působnosti řízeny politickými představiteli těchto celků a mají být nástroji k uskutečnění jejich politických vizí. I výkon samostatné působnosti územně samosprávných celků pochopitelně musí být realizován v souladu se zákonem a v jeho mezích, na základě esenciálního účelu existence samosprávy, totiž spravování vlastních záležitostí ve vlastním zájmu, ovšem nemusí být neutrální a apolitické. Oproti výše řečenému v případě výkonu přenesené působnosti je zde naopak třeba klást zvýšený důraz právě na nezasahování do práva samosprávy na její autonomii; politická či mediální zainteresovanost územně samosprávného celku ve věci týkající se jeho zájmu je totiž zcela imanentní součástí výkonu samostatné působnosti. Existuje zde zásadní vztah mezi projednávanou věcí a rozhodujícím orgánem, neboť to má být právě a jenom onen samosprávný celek, který rozhoduje o záležitostech týkajících se jeho vlastních zájmů, pakliže nejsou zákonem výslovně svěřeny jinému subjektu nebo se nejedná o přenesenou působnost.“

Judikaturou byla dokonce řešena i otázka možné systémové podjatosti ve vztahu k situaci, kdy zamýšlený záměr stěžovatele byl motivací pro vydání stavební uzávěry. Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 11. 2024, č. j. 54 A 49/2024-113 v tomto mimo jiné uvedl, že: „Vycházejí ze shora vyložených úvah, dospěl soud k závěru, že námitky navrhovatelů nejsou důvodné. Navrhovatelé totiž odvíjeli podjatost odpůrkyně ze skutečnosti, že členové odpůrkyně jsou politicky v opozici vůči navrhovateli a) a jejich stavebnímu záměru. To však nemůže být důvodem pro jejich podjatost., Konečně důvod spočívající v tvrzené účelovosti stavební uzávěry soud neposoudil jako důvodný, jelikož, jak bylo řečeno výše, stavební uzávěra zahrnuje oblast s řadou pozemků a navrhovatelé nejsou ani zdaleka jedinými vlastníky, jichž se stavební uzávěra dotýká. K tomu soud doplňuje, že je jisté možné (jakkoliv soud v tomto ohledu žádné závěry nečiní), že motivací pro vydání stavební uzávěry byl právě stavební záměr navrhovatelů, nicméně tato skutečnost nečiní stavební uzávěru nezákonnou a ani nezakládá podjatost členů rady obce – to, že motivací pro stavební uzávěru je konkrétní stavební záměr, je v praxi vcelku obvyklé a nijak problematické – podstatné je vždy splnění zákonných požadavků pro vydání stavební uzávěry.“

Ve světle výše uvedené judikatury nelze přisvědčit ani námitce podjatosti ve vztahu k osobě bývalého starosty obce Těrlicka pana Mgr. Bc. Martina Poláška, neboť veškeré spory, jež vyvstaly mezi aktuální politickou reprezentací obce Těrlicka a bývalým starostou, pramení čistě z rozdílných politických názorů bez ingerence jakékoli osobní roviny. Aktuální politická reprezentace obce Těrlicka v čele se starostou panem Ing. Davidem Biegunem nemá žádné osobní spory s bývalým starostou, a ani není s jeho osobou jakkoli hospodářsky či jinak propojena tak, aby vydáním stavební uzávěry nebo nového územního plánu mohla získat prospěch na úkor jakéhokoliv majetku ve vlastnictví bývalého starosty.

Na základě všeho výše uvedeného nelze proto než konstatovat, že systémová podjatost v případě vydání této stavební uzávěry, jakož i v případě vypořádání připomínek proti ní, není dána už ze samotného důvodu změny právní úpravy, podle níž jsou stavební uzávěry vydávány radou obce v samostatné působnosti a v procesu jejího přijímání jsou uplatňovány pouze připomínky, nikoli námitky podle části šesté správního řádu. Zároveň ve vztahu ke konkrétním osobám z řad členů Rady obce Těrlicko, zaměstnanců nebo úředníků Obecního úřadu Těrlicko či zástupce pořizovatele nejsou ani dány jakékoli důvody či osobní, hospodářské nebo jiné vazby, které by zavdávaly pochybovat o nepodjatosti všech uvedených osob. Pouhé konstatování o existenci zaměstnaneckého poměru nebo jiného politického směřování obce v souvislosti se změnou politické reprezentace obce Těrlicko nemůže ve světle

citované judikatury obstat. Aktuální politická reprezentace obce Těrlicko legitimním způsobem realizuje své závazky vůči svým voličům, jakož i povinnost dle § 2 odst. 2 zákona o obcích pečovat o všestranný rozvoj svého území. Využití všech zákonných prostředků k dosažení tohoto cíle jí nemůže být kladeno k tíži.

G. Námítka diskriminace vlastníků pozemků v zastavitelných plochách

Ve velké části uplatněných připomínek se namítá, že řešení stavební uzávěry je diskriminační, neboť jsou do ní zařazeny pozemky v zastavitelných plochách vymezených v Platném ÚP Těrlicko, ovšem oproti tomu jsou mimo omezení stavební uzávěry ponechány pozemky zařazené Platným ÚP Těrlicko do zastavěného území. Některé pozemky v zastavěném území mají přitom totožné či velmi podobné vlastnosti jako pozemky v zastavitelných plochách, zástavba na pozemcích v zastavěném území má stejné či velmi podobné dopady na cíle sledované stavební uzávěrou. Tyto připomínky se souhrnně zamítají s tímto vypořádáním:

Podatelům těchto připomínek lze dát bezpochyby do určité míry za pravdu, že fakticky nemusí být mezi některými pozemky zařazenými v zastavitelných plochách a v zastavěném území podstatných rozdílů. Souhrnně to ovšem neplatí. Zastavěné území bylo Platným ÚP Těrlicko vymezeno v souladu s tehdy platnými pravidly danými stavebním zákonem 183/2006 Sb., konkrétně jeho ustanovením § 58:

(1) Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

a) zastavěné stavební pozemky,

b) stavební proluky,

c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,

d) ostatní veřejná prostranství,

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

(3) Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Byť existuje v rámci projektování územního plánu určitý „diskreční“ prostor pro výklad např. pojmu „proluka“, výše citovaná pravidla pro vymezení zastavěného území jsou poměrně exaktní a jasně směřují k tomu, aby do zastavěného území byly v naprosté většině zařazeny pozemky již stavebně využité, popř. oplocené, využívané jako zahrady stávajících rodinných domů, využívané jako součásti uzavřených areálů apod. Takové pozemky pak z povahy věci již nelze vnímat jakou součást volné krajiny, součást ucelených bloků zemědělské půdy, nejde o pozemky poskytující možnost průchodu volnou krajinou pro volně žijící živočichy či člověka. K pozemkům zařazeným do zastavěného území se taktéž váže mnohem větší právní jistota jejich vlastníků, že se na nich nebude režim využití územně plánovací činností výrazně měnit. Jde o naprosto zásadní odlišnosti oproti pozemkům zařazeným do zastavitelných ploch, které byly vymezovány právě pro rozvoj nové zástavby, pro rozšiřování sídel do volné krajiny (resp. do nezastavěného území), a to na pozemcích, které jsou doposud zástavbou zcela nepozměněné.

Bezpochyby lze podatelům těchto připomínek také přisvědčit, že zahuštění zástavby např. v podobě umístění nového rodinného domu na oddělené zahradě stávajícího rodinného domu má stejné dopady na potřebnou kapacitu veřejné infrastruktury jako umístění domu v zastavitelné ploše. Usměrnění rozvoje obytné zástavby vůči kapacitám systémů veřejné infrastruktury byl ovšem jen jeden z vícero sledovaných cílů stavební uzávěry (potažmo Nového ÚP Těrlicko). Vedle těchto cílů jsou v odůvodnění stavební uzávěry opakovaně zmiňovány i další cíle – omezení rozšiřování zástavby do volné krajiny, omezení záborů zemědělské půdy, omezení rozšiřování sítě dopravní a technické infrastruktury, jejíž správa a údržba se s prodlužující délkou stále více prodražuje apod. V zájmu zajistit přiměřenost stavební uzávěry tak bylo její omezení zúženo jen na zastavitelné plochy, i s vědomím, že výstavba v zastavěném území může i nadále zvyšovat problémy s kapacitou veřejného občanského vybavení v obci. Z územně plánovací praxe vyplývá, že dynamika výstavby v zastavěném území, v jeho prolukách, na velkých zahradách apod., je mnohem nižší, než jaká může nastat na 118 hektarech zastavitelných ploch vymezených v Platném ÚP Těrlicko.

V některých připomínkách se na srovnání jednotlivých pozemků chce ilustrovat, že rozdíly mezi pozemkem v zastavitelné ploše a pozemkem v zastavěném území jsou minimální či žádné. Taková argumentace je ale zcela metodicky chybná. Stavební uzávěra musí být zpracována na základě vnitřně konzistentní metody, právě aby se předešlo námitkám diskriminace. Je zcela mimo zákonem požadovanou podrobnost řešení stavební uzávěry, aby se detailně vyhodnocovaly charakteristiky jednotlivých pozemků, tak jak tomu činí podatelé těchto připomínek. Naopak

by to vedlo jen k dalšímu zpochybňování zvoleného řešení, neboť – jak už bylo řečeno výše – územně plánovací činnost se zabývá entitami s nekonečnou rozmanitostí, každý pozemek je specifický, každá část území obce je jiná. Bylo tedy nezbytné stavební uzávěru, jejíž hlavní cíl je spolu se souběžně pořizovaným Novým ÚP Těrlicko usměrnit rozvoj zástavby na území obce Těrlicko, zaměřit na zastavitelné plochy, které jsou v územních plánech vymezovány právě pro rozvoj zástavby.

H. Vyhodnocení jednotlivých připomínek

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
5233/2024	09.09.2024	V. Talaš, D. Danihelová	1928/1	Horní Těrlicko
<u>Připomínky se nevyhovují.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby / pronikání zástavby do volné krajiny a její fragmentace VZ-KZ: krajinářsky hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné (členité) krajině / pronikání zástavby do volné a hodnotné krajiny a její fragmentace; II. třída ochrany ZPF, narušení uceleného a velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obsluhovaný úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna projektová příprava SP-VP: zjištěna osobní investice do nákupu pozemku dne 28. 12. 2023, tedy v době, kdy již bylo rozhodnuto o pořízení Nového ÚP Těrlicko <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů výrazně převyšuje intenzitu zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Určující je především odloučená poloha pozemku ve volné a hodnotné krajině. Byť byla zjištěna osobní investice do vlastnictví pozemku, tato byla provedena již v době, kdy bylo rozhodnuto o pořízení Nového ÚP Těrlicko. Investiční příprava výstavby nebyla zjištěna.				
5234/2024	09.09.2024	E. Pastvová	834, 835	Dolní Těrlicko
<u>Připomínky se nevyhovují.</u> VZ-UR: proluka v rekreačním sídle VZ-KZ: krajinářsky méně hodnotné, pozemky se nachází v proluce obklopené zastavěnými stavebními pozemky; IV. třída ochrany ZPF, zemědělské pozemky již oddělené zástavbou od ucelených zemědělských ploch VZ-DI: pozemky obsluhované úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: rekreace – menší pravděpodobnost, že výstavba vyvolá nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna projektová příprava, 2015 stavba oplocení SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemků <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nižší. Zároveň ale není zjištěna ani vysoká intenzita zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Vzhledem ke specifické funkci rekreace představuje v tuto chvíli vyvážené řešení počkat na komplexní prověření budoucího rozvoje dotčeného území a rekreační funkce na celém území obce v rámci zpracování a projednání Nového ÚP Těrlicko.				
5262/2024	04.09.2024	M. Duda	1325/3, 1325/4	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínky se nevyhovují.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: krajinářsky hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné (členité) krajině; III. třída ochrany ZPF, zemědělské pozemky již oddělené zástavbou od ucelených zemědělských ploch VZ-DI: pozemky obsluhované úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: zjištěno platné stavební povolení SP-VP: zjištěna osobní investice do nákupu pozemku v roce 2022				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, daná především umístěním pozemků v hodnotné krajině s rozptýlenou zástavbou. Ovšem vysoká je i intenzita zásahu do soukromých práv, kde je zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy i osobní investice do nákupu pozemku. Na platné stavební povolení nicméně nemá stavební uzávěra vliv, výstavba dle něj může proběhnout. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou úpravou povoleného záměru na zcela nevhodné architektonické řešení či řešení s nepřiměřenou intenzitou. Dílčí a nekonfliktní změny projektu lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5414/2024	18.09.2024	Z. Gawlasová	580/2	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: proluka v menším obytném sídle VZ-KZ: krajinářsky méně hodnotné, proluka obklopená zastavěnými stavebními pozemky; II. třída ochrany ZPF, zemědělský pozemek již oddělený zástavbou od ucelených zemědělských ploch VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: 26. 3. 2023 podána žádost o zřízení odběrného místa elektřiny SP-VP: nedoložena investice do pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nižší, především z důvodu umístění pozemku v proluce obklopené zástavbou. Zároveň ale není zjištěna ani vysoká intenzita zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku, zjištěna pouze minimální investiční příprava. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou žádostí o povolení záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením či řešením s nepřiměřenou intenzitou. Povolení vhodného záměru lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5467/2024	23.09.2024	A. Koszmidrová	2283, 2285, 2286	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemky navazují na vedlejší sídlo Havířov – Bludovice a rozšiřují ho do volné krajiny VZ-KZ: krajinářsky velmi hodnotné, nevhodné rozšiřování sídla do hodnotné členité krajiny s rozptýlenou zástavbou; II. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky obslužené úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna investiční příprava SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemků <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů výrazně převyšuje intenzitu zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Určující je především odloučená poloha pozemku ve volné a hodnotné krajině. Oproti tomu nebyl zjištěn intenzivní zásah do soukromých práv vlastníka pozemku.				
5471/2024	24.09.2024	M. Filsák, B. Filsáková	1040/13, 1040/15, 1041/2, 1040/3	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se vyhovuje.</u> VZ-UR: pozemky navazují na vedlejší obytné sídlo Hradiště a rozšiřují ho do volné krajiny VZ-KZ: krajinářsky hodnotné území, rozšiřování vedlejšího obytného sídla do volné a členité krajiny; III. a IV. třída ochrany ZPF, zemědělské pozemky již oddělené zástavbou od ucelených zemědělských ploch VZ-DI: pozemky v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-VI: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již povolený a postavený rodinný dům SP-VP: bezpředmětné				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již stojí rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				
5472/2024	24.09.2024	Z. Mach	1635	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: krajinářsky hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné (členité) krajině; III. třída ochrany ZPF, narušení menšího bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obsluhovaný úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: podána žádost o povolení 2 RD, 2024 řízení zastaveno SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů výrazně převyšuje intenzitu zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Určující je především odloučená poloha pozemku v hodnotné krajině s rozptýlenou zástavbou. Investiční příprava byla pozastavena, nezjištěna investice do nákupu pozemku, intenzita zásahu do soukromých práv je tak spíše nižší.				
5480/2024	24.09.2024	J. Krzyžánková, J. Krzyžánek	1040/14, 1040/16, 1041/5	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se vyhovuje.</u> VZ-UR: pozemky navazují na vedlejší obytné sídlo Hradiště a rozšiřují ho do volné krajiny VZ-KZ: krajinářsky hodnotné území, rozšiřování vedlejšího obytného sídla do volné a členité krajiny; III. třída ochrany ZPF, zemědělské pozemky již oddělené zástavbou od ucelených zemědělských ploch VZ-DI: pozemky v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již povolený a postavený RD SP-VP: bezpředmětné <u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již stojí rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				
5505/2024	25.09.2024	D. Suchanek, L. Suchanková	1415/4, 1415/6	Dolní Těrlicko
<u>Připomínce se vyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky středně hodnotném území s vysokým zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch; III. třída ochrany ZPF, narušení velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obsluhovaný úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již povolený a dostavěný rodinný dům zapsaný v KN SP-VP: bezpředmětné <u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již stojí rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				
5507/2024	25.09.2024	R. Hrbek, I. Hrbková	2194/1, 2194/2, 2194/3	Horní Těrlicko
<u>Připomínka je irelevantní, je tedy odmítnuta.</u> Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území, omezení stavební uzávěrou se na ně nevztahuje.				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
5509/2024	25.09.2024	ELBA VT s.r.o.	717/2, 717/3, 717/4	Hradiště pod Babí horou
5563/2024 (duplikace)	26.09.2024			

Připomínce se nevyhovuje.

VZ-UR: pozemky navazují na vedlejší obytné sídlo Hradiště a rozšiřují ho do volné krajiny

VZ-KZ: krajinářsky hodnotné území, rozšiřování vedlejšího obytného sídla do volné a členité krajiny; IV. třída ochrany, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy

VZ-DI: pozemky v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice

VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení

SP-LO: podána žádost o společné povolení 2021, proběhlo vyjednávání s obcí, následné snížení počtu RD na 6, opětovně zahájeno řízení v dubnu 2024, již povolená výstavba obslužné komunikace a vodovodního řadu

SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2021

Celkové vyhodnocení: Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, snižuje jí umístění pozemku ve vazbě na vedlejší obytné sídlo v blízkosti hlavní ulice. Intenzita zásahu do soukromých práv je vysoká, daná pokročilou investiční přípravou i zjištěnou investicí do nákupu pozemku. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou žádostí o povolení záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popř. řešením s nepřiměřenou intenzitou. Povolení vhodného záměru lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.

5523/2024	26.09.2024	P. Suchanek, M. Suchanková	1415/5	Dolní Těrlicko
------------------	-------------------	-----------------------------------	---------------	-----------------------

Připomínce se nevyhovuje.

VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby

VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky středně hodnotném území s vysokým zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch; III. třída ochrany ZPF, narušení velkého bloku zemědělské půdy

VZ-DI: pozemek obslužený úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic

VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení

SP-LO: vrtaná studna s povoleným užíváním, připojení elektřiny

SP-VP: pozemek zakoupen v roce 2015, v té době šlo o nezastavěné území, do zastavitelné plochy se pozemek dostal změnou ÚP č. 4 vydanou 14. 8. 2018

Celkové vyhodnocení: Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je především poloha pozemku v rozptýlené zástavbě. Oproti tomu je intenzita zásahu do soukromých práv nízká, investiční příprava pozemku je spíše nižší, pozemek zakoupen jako nezastavitelný, může sloužit jako zahrada sousedního domu.

5531/2024	26.09.2024	P. Budina, D. Budinová	1444	Horní Těrlicko
------------------	-------------------	-------------------------------	-------------	-----------------------

Připomínce se nevyhovuje.

VZ-UR: navazuje na hlavní obytné sídlo Horní Těrlicko a rozšiřuje ho do volné krajiny

VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území s vysokým zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch a v blízkosti hlavního sídla; III. třída ochrany ZPF, narušení velkého bloku zemědělské půdy

VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice

VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení

SP-LO: dle námítky již zřízený vodovodní řad (300 m) a dvě elektrické přípojky, již probíhá výstavba jednoho rodinného domu, vlastník plánuje ještě jeden RD

SP-VP: dle připomínky pozemek zakoupen v roce 2011, před změnou ÚP, která pozemek změnila z nezastavitelného na zastavitelný

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, pozemek je sice ve vazbě na hlavní sídlo, ovšem výrazně ho rozšiřuje mimo hlavní urbanistickou osu do volné krajiny. Oproti tomu je intenzita zásahu do soukromých práv nízká, investiční příprava pozemku byla naplněna povolením jednoho RD, zvýšené náklady na napojení pozemku na inženýrské sítě jsou kompenzovány tím, že pozemek byl jeho majiteli zhodnocen územním plánem již v době, kdy ho vlastnil.				
5532/2024	26.09.2024	J. Slebodník	949	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínka se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou; IV. třída ochrany ZPF, narušení malého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obslužený úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna žádná investiční příprava výstavby SP-VP: nedoložena a nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je především poloha pozemku v hodnotné krajině s rozptýlenou zástavbou. Oproti tomu je intenzita zásahu do soukromých práv nízká, investiční příprava pozemku ani investice do nákupu pozemku nebyla zjištěna.				
5549/2024	27.09.2024	N. Tobola	2461/19	Horní Těrlicko
<u>Připomínka se nevyhovuje.</u> VZ-UR: proluka ve vedlejším obytném sídle Osekovice VZ-KZ: proluka v krajinářsky méně hodnotném, již z velké části zastavěném území; II. třída ochrany ZPF, již zcela fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již povolený rodinný dům SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2023 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nízká, určující je umístění pozemku v proluce již z podstatné části zastavěného území. Intenzita zásahu do soukromých práv je vysoká, kde je zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy i osobní investice do nákupu pozemku. Na platné stavební povolení nicméně nemá stavební uzávěra vliv, výstavba dle něj může proběhnout. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou úpravou povoleného záměru na architektonicky nevhodné, či nepřiměřeně intenzivní řešení. Dílčí a nekonfliktní změny projektu lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5558/2024	27.09.2024	I. Mastná, P. Růžička	1403/21	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínka se vyhovuje.</u> VZ-UR: proluka ve vedlejším obytném sídle Hradiště VZ-KZ: krajinářsky méně hodnotné, proluka obklopená zastavěnými stavebními pozemky; II. třída ochrany ZPF, již zcela fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již vydáno rozhodnutí o společném povolení stavby, stavba zahájena SP-VP: bezpředmětné <u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již probíhá výstavba rodinného domu, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
5559/2024	27.09.2024	P. Wzatková, A. Wzatek	2461/9, 2461/14, 2461/29, 2461/21	Horní Těrlicko
<u>Připomínka se vyhovuje.</u> VZ-UR: proluka ve vedlejším obytném sídle Osekovice VZ-KZ: proluka v krajinářsky méně hodnotném, již z velké části zastavěném území; II. třída ochrany ZPF, již zcela fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již postavený a zkolaudovaný dům SP-VP: bezpředmětné <u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již stojí rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				
5560/2024	27.09.2024	J. Waszek	1421, 1422/1, 1422/2, 1422/4, 1422/5, 1425	Horní Těrlicko
<u>Připomínka se vyhovuje částečně – z omezení stavební uzávěrou bude vyřazen pozemek p. č. 1422/2, kde již stojí rodinný dům</u> VZ-UR: pozemky se nachází ve volné krajině, pouze dílčím způsobem dotčené rozptýlenou zástavbou VZ-KZ: výstavba na pozemcích proniká do volné krajiny a fragmentuje ji, krajinářsky méně hodnotné území v blízkosti rozsáhlých bloků intenzivně zemědělsky obhospodařované půdy; II. třída ochrany ZPF, probíhající výstavbou fragmentovaný rozsáhlý blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemky v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: na jednom pozemku (1422/2) již postavený rodinný dům zapsaný v KN SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je především zcela odloučená poloha pozemku ve volné krajině. Oproti tomu je intenzita zásahu do soukromých práv nízká. Již vydané stavební povolení bylo zužitkováno výstavbou rodinného domu. Taktéž investice do nákupu pozemku nebyla zjištěna. Vyhoveno je tak pouze u pozemku p. č. 1422/2, kde je omezení stavební uzávěrou bezpředmětné.				
5561/2024	30.09.2024	P. Vicherek, M. Vicherková	2482/1, 2482/3	Horní Těrlicko
<u>Připomínka se nevyhovuje.</u> VZ-UR: navazuje na hlavní obytné sídlo Horní Těrlicko a rozšiřuje ho do volné krajiny VZ-KZ: krajinářsky méně hodnotné území v blízkosti silnice I. třídy, menší louka mezi lesy, vazba na hlavní obytné sídlo; IV. třída ochrany ZPF, narušení menšího bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: dne 30. 8. 2024 podána žádost o povolení RD, kompletní inženýrská a projektová příprava SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2015 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, pozemek je sice ve vazbě na hlavní sídlo, ovšem rozšiřuje ho do odloučenější polohy. Intenzita zásahu do soukromých práv vysoká, pokročilá fáze investiční přípravy pozemku i investice do nákupu pozemku. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou žádostí o povolení architektonicky nevhodného, či nepřiměřeně intenzivního záměru. Povolení adekvátního záměru lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5562/2024	30.09.2024	N. Tobola	2461/19	Horní Těrlicko

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: proluka ve vedlejším obytném sídle Osekovice VZ-KZ: proluka v krajinářsky méně hodnotném, již z velké části zastavěném území; II. třída ochrany ZPF, již zcela fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: pozemek nakoupen i s projektem rodinného domu, vydáno stavební povolení SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2023 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nízká, určující je umístění pozemku v proluce již z podstatné části zastavěného území. Intenzita zásahu do soukromých práv je vysoká, kde je zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy i osobní investice do nákupu pozemku. Na platné stavební povolení nicméně nemá stavební uzávěra vliv, výstavba dle něj může proběhnout. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou úpravou povoleného záměru na architektonicky nevhodné, či nepřiměřeně intenzivní řešení. Dílčí a nekonfliktní změny projektu lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5582/2024	28.09.2024	B. Hrabiec, M. Hrabiec	28, 29	Dolní Těrlicko
5585/2024 (duplikace)	28.09.2024			
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou; III. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky obslužené úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna žádná investiční příprava výstavby SP-VP: nedoložena a nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je především poloha pozemku v hodnotné krajině s rozptýlenou zástavbou. Oproti tomu je intenzita zásahu do soukromých práv nízká, investiční příprava pozemku ani investice do nákupu pozemku nebyla zjištěna.				
5588/2024	29.09.2024	D. Lengyelová, M. Lengyel	75/11	Dolní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby / proluka mezi zastavěnými stavebními pozemky VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou, ovšem v území s již pokročilou zástavbou, pozemek obklopen domy; III. třída ochrany ZPF, již odloučený zemědělský pozemek VZ-DI: pozemek obslužený úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna žádná investiční příprava výstavby SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2018 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nižší, byť se pozemek nachází v odloučené poloze, je již těsně obklopen zastavěnými stavebními pozemky. Intenzita zásahu do soukromých práv spíše silnější, zjištěna investice do nákupu pozemku. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Přiměřené záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
5589/2024	29.09.2024	M. Michalíček	1153/3	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínka se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou; III. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obsluhovaný úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna žádná investiční příprava výstavby SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2021, nicméně ve výši neodpovídající pozemku s reálnými předpoklady pro výstavbu, v území jsou nevyjasněné poměry ohledně zajištění dopravního připojení pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je především poloha pozemku v hodnotné krajině s rozptýlenou zástavbou. Oproti tomu je intenzita zásahu do soukromých práv nízká, investiční příprava pozemku nebyla zjištěna, investice do nákupu pozemku odpovídala tomu, že reálné podmínky pro výstavbu jsou na pozemku problematické.				
5590/2024	29.09.2024	D. Pastrňáková, A. Dudáková	651/4, 651/54	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínka se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek navazuje na vedlejší obytné sídlo Hradiště a rozšiřuje ho velmi nevhodně do volné krajiny, zcela mimo hlavní urbanistickou osu sídla VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, fragmentace volné krajiny; II. třída ochrany ZPF, narušení rozsáhlého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna žádná investiční příprava výstavby, pouze spory s obcí ohledně režimu výstavby stanoveném v územním plánu SP-VP: nedoložena a nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je především odloučená poloha pozemku nevhodně rozšiřující sídlo do hodnotné a členité krajiny. Oproti tomu je intenzita zásahu do soukromých práv nízká, investiční příprava byla minimální, investice do nákupu pozemku nebyla zjištěna.				
5596/2024	30.09.2024	A. Kozlová, L. Kozel	2939/5	Horní Těrlicko
<u>Připomínka se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby / proluka mezi zastavěnými stavebními pozemky VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou, ovšem v území s již pokročilou zástavbou, pozemek obklopen domy; IV. třída ochrany ZPF, již odloučený zemědělský pozemek VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: investiční příprava výstavby proběhla ze strany obce a s tím byly pozemky prodávány SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2022 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je střední, pozemek se nachází v rozptýlené zástavbě, kterou nevhodně zahušťuje, nicméně je již těsně obklopen zastavěnými stavebními pozemky. Intenzita zásahu do soukromých práv spíše silnější, zjištěna investice do nákupu pozemku, navíc byl pozemek prodáván přímo obcí jakožto investičně připraven pro výstavbu. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Přiměřené záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5605/2024	30.09.2024	J. Turoň, M. Turoňová	1245/4	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou, nicméně na pozemku sousedícím směrem do volné krajiny se již staví; III. třída ochrany ZPF, narušení uceleného a rozsáhlého bloku zemědělské půdy, nicméně na pozemku sousedícím směrem do zemědělského bloku se již staví VZ-DI: pozemek obslužený úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: zřízena elektrická přípojka, povolení na vodovodní přípojku SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2021 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vyšší, pozemek se nachází v odloučené poloze a rozptýlené zástavbě, kterou nevhodně zahušťuje, nicméně od volné krajiny je již oddělován pozemkem, na kterém probíhá výstavba. Intenzita zásahu do soukromých práv spíše silnější, zjištěna investice do nákupu pozemku, navíc pokročila i investiční příprava výstavby. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Přiměřené záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5606/2024	30.09.2024	W. Kajura	2496/18, 2496/19	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: proluka ve vedlejším obytném sídle Osekovice VZ-KZ: proluka v krajinářsky méně hodnotném, již z velké části zastavěném území; II. třída ochrany ZPF, již zcela fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již vydáno stavební povolení SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku před rokem 2022 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nízká, určující je umístění pozemku v proluce již z podstatné části zastavěného území. Intenzita zásahu do soukromých práv je vysoká, kde je zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy i osobní investice do nákupu pozemku. Na platné stavební povolení nicméně nemá stavební uzávěra vliv, výstavba dle něj může proběhnout. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou úpravou povoleného záměru na extrémně architektonicky nevhodný, či nepřiměřeně intenzivní. Dílčí a nekonfliktní změny projektu lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5607/2024	30.09.2024	P. Klimeš, M. Klimešová	3745/2	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: proluka v menším obytném sídle VZ-KZ: proluka v krajinářsky méně hodnotném, již z velké části zastavěném území, pozemek obklopený zástavbou; III. třída ochrany ZPF, již zcela oddělený zemědělský pozemek VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna investiční příprava SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2021				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nízká, určující je umístění pozemku v proluce již z podstatné části zastavěného území, byť v menším a odloučeném sídle. Intenzita zásahu do soukromých práv je vyšší, sice není zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy, ale je zjištěna osobní investice do nákupu pozemku. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Přiměřené záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5608/2024	30.09.2024	Z. Kosňovská	824	Dolní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: vazba na menší obytné sídlo, z části sídlo rekreační VZ-KZ: krajinářsky hodnotné, rozšiřuje menší sídlo do volné členité krajiny, byť ve vazbě na menší obytné a rekreační sídlo; IV. třída ochrany ZPF, nálet, není součástí zemědělského bloku VZ-DI: pozemek obslužený úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena investiční příprava, ideový záměr malé obytné stavby na malém pozemku SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2023 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je střední, další rozšiřování předmětného menšího sídla do okolní hodnotné krajiny je nevhodné, nicméně pozemek je v těsné vazbě u sídla, menší výměry a přímo u obslužné komunikace. Intenzita zásahu do soukromých práv je vyšší, sice není zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy, ale je zjištěna osobní investice do nákupu pozemku. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Přiměřené záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5609/2024	30.09.2024	H. Smoloňová, Č. Smoloň	384	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek navazuje na vedlejší obytné sídlo Hradiště a rozšiřuje ho do volné krajiny VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území, rozšiřování vedlejšího obytného sídla do volné a členité krajiny, ovšem v přímé vazbě na stávající zástavbu a hlavní ulici; II. třída ochrany ZPF, narušení menšího bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: dle připomínky pouze zažádáno o vodovodní přípojku SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, snižuje jí umístění pozemku ve vazbě na vedlejší obytné sídlo v blízkosti hlavní ulice. Intenzita zásahu do soukromých práv je ale také nízká, není zjištěna ani pokročilá investiční příprava pozemku, ani investice do nákupu pozemku. Budoucí využití pozemku bude prověřeno komplexním procesem zpracování a projednání Nového ÚP Těrlicko.				
5610/2024	30.09.2024	J. Majer, D. Majer Sojneková	651/40, 651/52, 651/53	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se vyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek navazuje na vedlejší obytné sídlo Hradiště a rozšiřuje ho velmi nevhodně do volné krajiny, zcela mimo hlavní urbanistickou osu sídla VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, fragmentace volné krajiny; II. třída ochrany ZPF, narušení rozsáhlého bloku zemědělské půdy, který už je ale v blízkosti pozemku novou zástavbou fragmentován				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: rodinný dům již stojí a je zapsaný v KN SP-VP: bezpředmětné <u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již stojí rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				
5614/2024	01.10.2024	P. Schwarzová	1403/22	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se vyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek navazuje na vedlejší obytné sídlo Hradiště a rozšiřuje ho do volné krajiny, částečně jde o proluku mezi stávajícími domy VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území, rozšiřování vedlejšího obytného sídla do volné a členité krajiny, ovšem v přímé vazbě na stávající zástavbu a hlavní ulici; II. třída ochrany ZPF, zemědělský pozemek již oddělený od ucelených bloků zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: rodinný dům je již postaven SP-VP: bezpředmětné <u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již stojí rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				
5622/2024	01.10.2024	S. Barabasz	2903/2, 2904/3	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemky nenavazují na žádné sídlo, nachází se ve volné krajině VZ-KZ: krajinářsky hodnotné území, členitá krajina, doposud minimálně pozměněná výstavbou, byť se pozemky nachází v blízkosti silnice I. třídy; III. – IV. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: dle podatele již hotový projekt a stanoviska SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemků <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká, určující je poloha pozemků v odlučené poloze, takže ve volné krajině bez vazby na žádné sídlo. Intenzita zásahu do soukromých práv je přitom spíše nižší, je sice tvrzena pokročilejší investiční příprava, na stavebním úřadě ale nebylo řízení doposud zahájeno, zároveň nebyla zjištěna investice do nákupu pozemků.				
5623/2024	01.10.2024	M. Chroboček	2541/6	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: proluka ve vedlejším obytném sídle Osekovice VZ-KZ: proluka v krajinářsky méně hodnotném, již z velké části zastavěném území; II. – IV. třída ochrany ZPF, již zcela fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: povoleny a realizovány vodovodní přípojky SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2021, a to dokonce od obce <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nízká, určující je umístění pozemku v proluce již z podstatné části zastavěného území. Intenzita zásahu do soukromých práv je vysoká, kde je zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy i osobní investice do nákupu pozemku, přičemž ten byl prodáván obcí jakožto pozemek určený k zástavbě. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Přiměřené záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry. <i>Pozn.: Pozemek p. č. 2141/6 v k. ú. Horní Těrlicko uvedený v připomínce neexistuje. Uvedení tohoto pozemku bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako technická chyba, kterou byl schopen z kontextu připomínky opravit a bez nutnosti vyžádat si upřesnění připomínku vyhodnotit ve vztahu k pozemku p. č. 2541/6 ve vlastnictví podatele připomínky.</i>				
5624/2024	01.10.2024	M. Chroboček	2192/2	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: navazuje na hlavní obytné sídlo Horní Těrlicko a rozšiřuje ho do volné krajiny spíše nevhodným způsobem, mimo jeho hlavní urbanistickou osu s problematickým zajištěním dopravní obsluhy VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území s vysokým zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch a v blízkosti hlavního sídla; III. – IV. třída ochrany ZPF, narušení uceleného a rozsáhlého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již vydané stavební povolení a zahájena stavba SP-VP: nezjištěna investice do pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, pozemek je sice ve vazbě na hlavní sídlo, ovšem výrazně ho rozšiřuje mimo hlavní urbanistickou osu do volné krajiny. Intenzita zásahu do soukromých práv je střední, nebyla zjištěna investice do nákupu pozemku, ale byla dokončena investiční příprava výstavby. Na platné stavební povolení nicméně nemá stavební uzávěra vliv, výstavba dle něj může proběhnout. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou úpravou povoleného záměru na zcela architektonicky nevhodné, či nepřiměřeně intenzivní. Dílčí a přiměřené změny projektu lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5627/2024	01.10.2024	M. Stuchlík	3729/15, 3729/4	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se vyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek navazuje na menší obytné sídlo, rozšiřuje ho do volné krajiny, ovšem je již obklopený zastavěnými stavebními pozemky VZ-KZ: krajinářsky hodnotné území, rozšiřování menšího obytného sídla do volné a členité krajiny, ovšem celý stavební soubor už je dokončen; III. třída ochrany ZPF, pozemky jsou již zastavěny VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: rodinný dům je již postaven SP-VP: bezpředmětné <u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již stojí rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				
5628/2024	01.10.2024	V. Ulrych, J. Papik, P. Szemek, J. Šoral	1085/2, 1079/2, 154/2, 156, 1078, 2013/9, 2012/1, 2012/3, 2012/4, 2012/5, 2013/11	Hradiště pod Babí horou, Horní Těrlicko
<u>Ad pozemky v k. ú. Hradiště pod Babí horou: Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemky navazují na vedlejší obytné sídlo Hradiště, ovšem mimo jeho hlavní osu, výrazně ho rozšiřují do volné krajiny VZ-KZ: krajinářsky velmi hodnotné území, členitá a otevřená krajina, pozemky jí výrazně fragmentují; III. – IV.				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
třída ochrany ZPF, narušení rozsáhlého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky obslužené úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: dle podatele vynaložené náklady na projektovou přípravu, zřízeny elektrické přípojky SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemků v letech 2018 a 2021, nicméně ve snížené výši odpovídající problematickým podmínkám pro výstavbu daným pásmem hygienické ochrany kolem zemědělského areálu <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká, určující je poloha pozemku v odloučené poloze, fragmentující volnou krajinu, jen s velmi slabou vazbou na sídlo. Intenzita zásahu do soukromých práv je přitom spíše nižší, je sice tvrzena pokročilejší investiční příprava, na stavebním úřadě ale nebylo řízení doposud zahájeno, realizovány jsou jen elektrické přípojky. Zároveň byla zjištěna investice do nákupu pozemku, její výše ovšem odpovídá problematickým podmínkám pro výstavbu daným stávajícími limity využití území. <u>Ad pozemky v k. ú. Horní Těrlicko: Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby / pronikání zástavby do volné krajiny a její fragmentace VZ-KZ: krajinářsky hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné (členité) krajině / pronikání zástavby do volné a hodnotné krajiny a její fragmentace; II. – IV. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky obslužené úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: dle připomínky vynaložené náklady na projektovou přípravu, zřízeny elektrické přípojky, povolení na připojovací cestu SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemků <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů výrazně převyšuje intenzitu zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Určující je především odloučená poloha pozemku ve volné a hodnotné krajině. Nebyla zjištěna osobní investice do nákupu pozemků, investiční příprava zároveň nedosáhla pokročilejší fáze.				
5631/2024	01.10.2024	M. Brudný, P. Lipina, P. Struminský	3135/1, 3135/11, 3135/13, 3135/9	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: krajinářsky velmi hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné (členité) krajině; IV. třída ochrany ZPF, z části již fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: dle připomínky se aktuálně připravuje projektová dokumentace na příjezdovou komunikaci a vodovodní přípojky SP-VP: zjištěny pouze minimální investice do nákupu pozemků v roce 2017 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů výrazně převyšuje intenzitu zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Určující je především odloučená poloha pozemku v hodnotné krajině s rozptýlenou zástavbou. Nebyla zjištěna výraznější investice do nákupu pozemku, investiční příprava zároveň nedosáhla pokročilejší fáze.				
5632/2024	01.10.2024	M. Magyarics	1505/5, 1505/9, 1505/10, 1505/11, 1505/12	Horní Těrlicko

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: vazba na menší obytné sídlo / nevhodné zahušťování rozptýlené zástavy VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby již formující menší obytné sídlo, pozemky obklopené domy a intenzivně zemědělsky obhospodařovaným blokem zemědělské půdy; II. třída ochrany ZPF, již oddělený zemědělský pozemek od uceleného bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2024 podaná žádost na 4 rodinné domy, v roce 2020 smlouva s obcí ohledně vybudování vodovodu SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemků <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, výstavbou by došlo k nežádoucímu zahušťování rozptýlené zástavby, která ale už částečně formuje menší odloučené sídlo, přičemž pozemek je obklopen zastavěnými stavebními pozemky. Nebyla zjištěna investice do nákupu pozemku, ale došlo k pokročilé investiční přípravě. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě umístěním nepřiměřeně intenzivní zástavby. Přiměřené záměry lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5633/2024	01.10.2024	N. Lorovská, O. Navrátil	2193/5	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: navazuje na hlavní obytné sídlo Horní Těrlicko a rozšiřuje ho do volné krajiny spíše nevhodným způsobem, mimo jeho hlavní urbanistickou osu s problematickým zajištěním dopravní obsluhy VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území s vysokým zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch a v blízkosti hlavního sídla; III. třída ochrany ZPF, narušení uceleného a rozsáhlého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: žádost o povolení příjezdové komunikace a sítí podána v prosinci 2023 na stavební úřad SP-VP: zjištěna investice do pozemku v roce 2021 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, pozemek je sice ve vazbě na hlavní sídlo, ovšem nevhodně ho rozšiřuje mimo hlavní urbanistickou osu. Intenzita zásahu do soukromých práv je střední, byla zjištěna investice do nákupu pozemku, nicméně investiční příprava výstavby je komplikovaná a spíše na začátku. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě umístěním nepřiměřeně intenzivní zástavby. Přiměřené záměry lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5636/2024	01.10.2024	L. Schellong	3139/1, 3139/6	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: krajinářsky velmi hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné (členité) krajině; IV. třída ochrany ZPF, z části již fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: dle připomínky investice do zasíťování, oznámení záměru na elektrickou přípojku v roce 2023 SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemků v roce 2022 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká. Určující je především odloučená poloha pozemku v hodnotné krajině s rozptýlenou zástavbou. Na druhou stranu je zde i intenzivní				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
zásah do soukromých práv, a to především kvůli vysoké investici do nákupu pozemků v nedávné době, kdy ovšem nebylo možné předpokládat přehodnocení řešení Platného ÚP Těrlicko. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě umístěním nepřiměřeně intenzivní zástavby. Přiměřené záměry lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5637/2024	01.10.2024	M. Klimsza	2939/6, 2939/7	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby / proluka mezi zastavěnými stavebními pozemky VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou, ovšem v území s již pokročilou zástavbou, pozemek obklopen domy; IV. třída ochrany ZPF, již odloučený zemědělský pozemek VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: investiční příprava výstavby proběhla ze strany obce a s tím byly pozemky prodávány SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2020 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je střední, pozemky se nachází v rozptýlené zástavbě, kterou nevhodně zahušťuje, nicméně jsou již těsně obklopeny zastavěnými stavebními pozemky. Intenzita zásahu do soukromých práv spíše silnější, zjištěna investice do nákupu pozemků, navíc byly pozemky prodávány přímo obcí jakožto pozemky investičně připravené pro výstavbu. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Vhodné záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5640/2024	01.10.2024	P. Pasz, E. Paszová	997, 840	Hradiště pod Babí horou, Dolní Těrlicko
<u>Ad pozemek v k. ú. Hradiště pod Babí horou: Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: krajinářsky hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné (členité) krajině; III. třída ochrany ZPF, pozemek tvoří menší blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obsluhovaný úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nezjištěna projektová příprava SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů výrazně převyšuje intenzitu zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Určující je především odloučená poloha pozemku, zástavba na něm by nevhodně zahušťovala rozptýlenou zástavbu. Nebyla zjištěna investice do nákupu pozemku, ani investiční příprava výstavby. <u>Ad pozemek v k. ú. Dolní Těrlicko: Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: rozsáhlá proluka v rekreačním sídle VZ-KZ: krajinářsky méně hodnotné, pozemek se nachází v proluce obklopené zastavěnými stavebními pozemky; IV. třída ochrany ZPF, zemědělský pozemek již oddělený zástavbou od ucelených zemědělských ploch, nicméně pozemek rozsáhlý, sám tvoří menší blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obsluhovaný úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: rekreace – menší pravděpodobnost, že výstavba vyvolá nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna projektová příprava SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je střední, jde o proluku v rekreačním sídle, ovšem s rozsáhlou výměrou. Zároveň ale není zjištěna ani vysoká intenzita zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Vzhledem ke specifické funkci rekreace představuje v tuto chvíli vyvážené řešení počkat na komplexní prověření budoucího rozvoje dotčeného území a rekreační funkce na celém území obce v rámci zpracování a projednání Nového ÚP Těrlicko.				
5652/2024	02.10.2024	T. Bielecki	-	-
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> Obecná připomínka namítající nepřiměřenost a nedůvodnost stavební uzávěry. Její vyhodnocení plně odkazuje na obecné vyhodnocení připomínek v kapitolách A. až G. výše.				
5654/2024	01.10.2024	A. Lorenz, H. Lorenz	2541/4	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se vyhovuje.</u> VZ-UR: proluka ve vedlejším obytném sídle Osekovice VZ-KZ: proluka v krajinářsky méně hodnotném, již z velké části zastavěném území; II. třída ochrany ZPF, již zcela fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již postavený dům zapsaný v KN SP-VP: bezpředmětné <u>Celkové vyhodnocení:</u> Na pozemku již stojí rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.				
5660/2024	02.10.2024	Komplet projekt s.r.o.	53/2, 54/4, 55, 2209	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: navazuje na hlavní obytné sídlo Horní Těrlicko a rozšiřuje ho do volné krajiny velmi nevhodným způsobem, mimo jeho hlavní urbanistickou osu, mimo navazující vedlejší komunikace, s problematickou vazbou na plánovaný obchvat, formou urbanistického novotvaru VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území s vyšším zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch a v blízkosti hlavního sídla, nicméně forma navrženého rozvoje krajinu výrazně fragmentuje; II. – III. třída ochrany ZPF, narušení uceleného a rozsáhlého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nezjištěna investiční příprava SP-VP: zjištěna investice do pozemků v březnu 2024 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká. Určující je především rozsáhlá fragmentace volné kulturní krajiny v blízkosti hlavního sídla, s rizikem problematické dopravní a urbanistické vazby jak na hlavní sídlo, tak na plánovaný obchvat. Intenzita zásahu do soukromých práv je přitom nízká. Nebyla zjištěna žádná investiční příprava, která by byla velmi pravděpodobně komplikována blízkostí koridoru pro obchvat. Taktéž investice do nákupu pozemků nejsou určující, neboť byly provedeny v době, kdy již nakupující mohl a měl vědět, že se v obci chystá Nový ÚP a stavební uzávěra.				
5674/2024	02.10.2024	L. Futerková	1612/4	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: krajinářsky velmi hodnotné, nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné (členité) krajině; III. třída ochrany ZPF, další narušení již z části zastavěného středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obsluhovaný úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nezjištěna investiční příprava výstavby SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů výrazně převyšuje intenzitu zásahu do soukromých práv vlastníků pozemku. Určující je především odloučená poloha pozemku v hodnotné krajině s rozptýlenou zástavbou. Nebyla zjištěna investice do nákupu pozemku, ani investiční příprava výstavby.				
5680/2024	02.10.2024	R. Santarius	2193/1, 2193/4, 2193/5	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: navazuje na hlavní obytné sídlo Horní Těrlicko a rozšiřuje ho do volné krajiny spíše nevhodným způsobem, mimo jeho hlavní urbanistickou osu s problematickým zajištěním dopravní obsluhy VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území s vysokým zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch a v blízkosti hlavního sídla; III. třída ochrany ZPF, narušení uceleného a rozsáhlého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: žádost o povolení příjezdové komunikace a sítí podána v prosinci 2023 na stavební úřad SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku 2193/1 ve vlastnictví podatele připomínky, zhodnocení pozemku územním plánem proběhlo v době, kdy ho již podatel připomínky vlastnil <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, pozemek je sice ve vazbě na hlavní sídlo, ovšem nevhodně ho rozšiřuje mimo hlavní urbanistickou osu. Intenzita zásahu do soukromých práv je spíše nižší, nebyla zjištěna investice do nákupu pozemků, investiční příprava výstavby je komplikovaná a spíše na začátku. Vzhledem k vyhodnocení připomínky uplatněné k sousednímu pozemku p. č. 2193/5 je konstatováno, že omezení stavební uzávěrou je zachováno primárně z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě umístěním nepřiměřeně intenzivní zástavby. Vhodné záměry lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5681/2024	02.10.2024	BYDLENÍ U PŘEHRADY s.r.o.	1415	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek se nachází ve volné krajině, pouze dílčím způsobem dotčené rozptýlenou zástavbou VZ-KZ: výstavba na pozemku by pronikla do volné krajiny a fragmentovala ji, krajinářsky méně hodnotné území v blízkosti rozsáhlých bloků intenzivně zemědělsky obhospodařované půdy a silnice I. třídy; II. – III. třída ochrany ZPF, probíhající výstavbou již oddělený pozemek od uceleného bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2023 žádost o souhlas k napojení na místní komunikaci SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2022 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je střední, pozemek se nachází v urbanisticky nevhodné, odloučené poloze, nicméně přímo u silnice I. třídy, je obklopen již probíhající výstavbou a ornou půdou, fragmentuje tudíž méně hodnotnou krajinu. Intenzita zásahu do soukromých práv je vyšší, zjištěna investice do nákupu pozemku, i pokročilá fáze investiční přípravy. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Vhodné záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5682/2024	02.10.2024	BYDLENÍ U PŘEHRADY S	1435/2	Horní Těrlicko

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
		VYHLÍDKOU s.r.o.		
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek se nachází ve zcela volné krajině, bez vazby na žádné sídlo, svým rozsahem zakládá podmínky pro založení zcela nového sídla ve volné krajině mimo stávající sídelní strukturu obce VZ-KZ: výstavba na pozemku by pronikla do volné zemědělské krajiny a způsobila její zásadní fragmentaci, krajinářsky méně hodnotné území sestávající z rozsáhlých bloků intenzivně zemědělsky obhospodařované půdy a v blízkosti silnice I. třídy; II. třída ochrany ZPF, zásadní narušení uceleného a rozsáhlého bloku zemědělské půdy s vysokou třídou ochrany VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2023 žádost o povolení 40 rodinných domů SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2021, v připomínce tvrzeny související náklady na úvěrování investice <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká. Určující je zcela odloučená poloha pozemku mimo jakoukoliv vazbu na stávající sídla, svým rozsahem představující založení zcela nového sídla na území obce. Krajinářsky jde sice o méně hodnotné území, o to více je hodnotné z hlediska zemědělské produkční funkce. Vysoká je i intenzita zásahu do soukromých práv, jsou zjištěny kroky v pokročilé fázi projektové přípravy i investice do nákupu pozemku. Přesto výrazně převažuje zájem na dočasné ochraně území před zástavbou, než bude vyjasněna upravená koncepce rozvoje obce v Novém ÚP Těrlicko.				
5683/2024	02.10.2024	Panorama Těrlicko s.r.o.	2583/4, 2583/6, 2583/1, 2582/7, 2583/2, 2582/3, 2582/1, 2582/2, 2583/3, 2583/5, 2584/4, 2582/5, 2582/6, 2584/1, 2584/2, 2584/3, 2582/4, 2585/1, 2585/2, 2585/3, 2587/4, 2587/2, 2581/3, 2581/2, 2580/13, 2581/6, 2580/8, 2581/4, 2580/7, 2580/2, 2580/14, 2580/3, 2580/4, 2587/3, 2581/5, 2580/12, 2580/11, 2580/6, 2580/10, 2580/5, 2579/2, 2579/6, 2579/5, 2579/4, 2579/3, 2575, 2588	Horní Těrlicko

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemky se nachází ve volné krajině, jen se slabou vazbou na vedlejší obytné sídlo Osekovice VZ-KZ: výstavba na pozemku by pronikla do volné krajiny a způsobila její fragmentaci, krajinářsky hodnotné území, členitá krajina; II. – III. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy částečně s vysokou třídou ochrany VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: dlouhodobá příprava výstavby, v roce 2021 souhlas obce s upraveným projektem, v roce 2023 nesouhlas obce s napojením na místní komunikaci SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2022, v připomínce tvrzeny související náklady na úvěrování investice <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká. Určující je zcela odloučená poloha pozemku s jen velmi slabou vazbou na vedlejší obytné sídlo. Krajinářsky jde o hodnotné území, zároveň je narušena organizace zemědělského půdního fondu. Vysoká je i intenzita zásahu do soukromých práv, jsou zjištěny kroky v pokročilé fázi projektové přípravy i investice do nákupu pozemku. Přesto výrazně převažuje zájem na dočasné ochraně území před zástavbou, než bude vyjasněna upravená koncepce rozvoje obce v Novém ÚP Těrlicko.				
5684/2024	02.10.2024	M. Golík, P. Golík, M. Török, O. Török	321, 324, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 344, 346/1, 346/3	Dolní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: vazba na odloučené menší obytné sídlo, které pozemek rozšiřuje do volné krajiny VZ-KZ: výstavba na pozemku by výrazně rozšiřovala menší obytné sídlo do volné a hodnotné členité krajiny; III. třída ochrany ZPF, narušení menšího bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2023 zpracování projektu na rodinné domy, prodloužení vodovodu, kanalizace a komunikace, ke 3 rodinným domům v blízkosti obslužné komunikace už obec vydala souhlas s připojením a domy se staví, v lednu 2024 žádost o povolení dalšího prodloužení komunikace a další rodinné domy SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2020, v připomínce tvrzeny související náklady <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká. Určující je výrazné plošné rozšíření menšího a odloučeného obytného sídla do hodnotné a členité krajiny. Vysoká je i intenzita zásahu do soukromých práv, jsou zjištěny kroky v pokročilé fázi projektové přípravy i investice do nákupu pozemku. Nicméně tato intenzita je zmírněna již dosaženým povolením částečného zastavění pozemků. Převažuje zájem na dočasné ochraně území před zástavbou, než bude vyjasněna upravená koncepce rozvoje obce v Novém ÚP Těrlicko.				
5685/2024	02.10.2024	I. Alešová	343/2	Dolní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: vazba na odloučené menší obytné sídlo, které pozemek rozšiřuje do volné krajiny, byť jde o menší pozemek přímo u obslužné komunikace VZ-KZ: výstavba na pozemku by (spolu s dalšími záměry v dotčené zastavitelné ploše) výrazně rozšiřovala menší obytné sídlo do volné a hodnotné členité krajiny; III. třída ochrany ZPF, narušení menšího bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna investiční příprava výstavby				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vyšší. Určující je plošné rozšíření menšího a odloučeného obytného sídla do hodnotné a členité krajiny, byť v měřítku jednoho menšího pozemku nacházejícího se přímo u obslužné komunikace. Zároveň je ale nižší intenzita zásahu do soukromých práv, nejsou zjištěny kroky při investiční přípravě zástavby ani investice do nákupu pozemku.				
5686/2024	02.10.2024	E. Bilan	322	Dolní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: vazba na odloučené menší obytné sídlo, které pozemek rozšiřuje do volné krajiny VZ-KZ: výstavba na pozemku by (spolu s dalšími záměry v dotčené zastavitelné ploše) výrazně rozšiřovala menší obytné sídlo do volné a hodnotné členité krajiny; III. třída ochrany ZPF, narušení menšího bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nedoložena a nezjištěna investiční příprava výstavby, pouze příprava prodeje pozemku SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vyšší. Určující je plošné rozšíření menšího a odloučeného obytného sídla do hodnotné a členité krajiny, byť v měřítku jednoho středně velkého pozemku. Zároveň je ale nižší intenzita zásahu do soukromých práv, nejsou zjištěny kroky při investiční přípravě zástavby ani investice do nákupu pozemku.				
5687/2024	02.10.2024	A. Lasztowková	339	Dolní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: vazba na odloučené menší obytné sídlo, které pozemek rozšiřuje do volné krajiny VZ-KZ: výstavba na pozemku by (spolu s dalšími záměry v dotčené zastavitelné ploše) výrazně rozšiřovala menší obytné sídlo do volné a hodnotné členité krajiny; III. třída ochrany ZPF, narušení menšího bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2023 pouze požádáno o umístění kanalizace SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vyšší. Určující je plošné rozšíření menšího a odloučeného obytného sídla do hodnotné a členité krajiny, byť v měřítku jednoho středně velkého pozemku. Zároveň je ale nižší intenzita zásahu do soukromých práv, nejsou zjištěny kroky při investiční přípravě zástavby ani investice do nákupu pozemku.				
5688/2024	02.10.2024	G. Králíčková	91/12	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek navazuje na vedlejší obytné sídlo Hradiště a rozšiřuje ho do volné krajiny VZ-KZ: krajinářsky hodnotné území, rozšiřování vedlejšího obytného sídla do volné a členité krajiny; IV. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-VI: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: zpracovaná projektová dokumentace, zásadní kroky v investiční přípravě prováděny v roce 2024 SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká. Určující je výrazné plošné rozšíření vedlejšího obytného sídla Hradiště (spolu s dalšími případnými záměry v dotčené zastavitelné ploše),				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
byť přímo u hlavní obslužné komunikace, na druhou stranu v okrajové poloze sídla. Zábór hodnotné a členité krajiny. Intenzita zásahu do soukromých práv je nižší, není zjištěna investice do nákupu pozemku. Investiční příprava pozemku probíhala hlavně v době, kdy již majitel pozemku mohl a měl vědět, že se připravuje Nový ÚP Těrlicko a stavební uzávěra.				
5689/2024	02.10.2024	J. Sobel	1121/6, 1121/7, 1126/2, 1132/2, 1132/14	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby, jen slabá vazba na vedlejší obytné sídlo Hradiště VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky velmi hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou; III. třída ochrany ZPF, další zábór již částečně narušeného středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky obslužené úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2024 podána žádost o povolení rodinného domu, přerušeno, žádost nedoplněna SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemků <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby ve velmi hodnotné krajině. Intenzita zásahu do soukromých práv nízká, nezjištěna investice do nákupu pozemku, hlavní kroky při investiční přípravě probíhaly v době, kdy majitel pozemku mohl a měl vědět, že se připravuje Nový ÚP Těrlicko a stavební uzávěra.				
5690/2024	02.10.2024	K. Šrotek	3027/1, 3869/2	Horní Těrlicko
<u>Ad pozemek p. č. 3027/1: Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné a velmi rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné a velmi rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky velmi hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou, byť u silnice I. třídy; IV. třída ochrany ZPF, kompletní zábór uceleného a středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2022 povoleno umístění obslužné komunikace a sítě SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká, určující je nevhodné a rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby ve velmi hodnotné krajině. Intenzita zásahu do soukromých práv nižší, nezjištěna investice do nákupu pozemku. V rámci investiční přípravy výstavby vyřešeny pouze základní kroky – povolení komunikací a sítě.				
<u>Ad pozemek p. č. 3869/2: Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: pozemek tvoří část již částečně zastavěné plochy pro výrobu v menším odloučeném sídle VZ-KZ: krajinářsky méně hodnotné, v sousedství výrobní haly; III. třída ochrany ZPF, narušuje středně velký blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: výroba – nevyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nezjištěna investiční příprava výstavby SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nižší, pozemek je součástí již zastavěného areálu výrobní haly. Intenzita zásahu do soukromých práv je taktéž malá, nezjištěna investice do				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
nákupu pozemku, ani investice do investiční přípravy. Vhodné ochránit před zástavbou za účelem komplexního prověření vývoje zástavby v areálu a sídle v rámci zpracování a projednání Nového ÚP Těrlicko.				
5692/2024	02.10.2024	COMAL CAL s.r.o.	3872, 3873, 3874, 3877, 3878, 3879	Horní Těrlicko
<u>Připomínke se nevyhovuje.</u> VZ-UR: soubor pozemků tvoří část již částečně zastavěné plochy pro výrobu v menším odloučeném sídle VZ-KZ: krajinářsky méně hodnotné, v sousedství výrobní haly; III. třída ochrany ZPF, zástavbou již oddělené pozemky od uceleného bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: výroba – nevyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2024 podána žádost o společné povolení výrobní haly SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku, k jednomu z pozemků uzavřena smlouva o smlouvě budoucí <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nízká, pozemek je součástí již zastavěného areálu výrobní haly. Intenzita zásahu do soukromých práv je střední, nezjištěna investice do nákupu pozemku, ovšem zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy. Omezení stavební uzávěrou je ponecháno primárně za tím účelem, aby nedošlo k povolení záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením či nepřiměřenou intenzitou. Přiměřený záměr lze řešit institutem žádosti o výjimku ze stavební uzávěry.				
5693/2024	02.10.2024	L. Lagová	2192/1	Horní Těrlicko
<u>Připomínke se nevyhovuje.</u> VZ-UR: navazuje na hlavní obytné sídlo Horní Těrlicko a rozšiřuje ho do volné krajiny spíše nevhodným způsobem, mimo jeho hlavní urbanistickou osu s problematickým zajištěním dopravní obsluhy VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území s vysokým zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch a v blízkosti hlavního sídla; III. – IV. třída ochrany ZPF, narušení uceleného a rozsáhlého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2017 dar obci v podobě části pozemku pro komunikaci, v roce 2023 žádost o obslužnou komunikaci, 2024 vydáno povolení, vydán územní souhlas na vodovodní přípojku, smlouva s ČEZ SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je středně silná, pozemek je sice ve vazbě na hlavní sídlo, ovšem nevhodně ho rozšiřuje mimo hlavní urbanistickou osu. Intenzita zásahu do soukromých práv je střední, nebyla zjištěna investice do nákupu pozemku, investiční příprava výstavby je ovšem pokročilá. Vzhledem k vyhodnocení připomínky uplatněné k sousednímu pozemku je konstatováno, že omezení stavební uzávěrou je zachováno primárně z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě umístěním nepřiměřeně intenzivní zástavby. Vhodné záměry lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5694/2024	02.10.2024	J. Polášková	1500/3, 1501/2, 1515, 1518/1, 1519/1, 1520/1, 1520/6, 1520/7, 1520/8, 1520/9, 1520/10, 1520/11, 1520/12, 1520/13, 1520/14, 1520/15, 1520/16, 1520/17	Dolní Těrlicko

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné a rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby, pronikání zástavby do volné krajiny jen s minimální vazbou na stávající zástavbu VZ-KZ: nevhodné a rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby, výrazná fragmentace poměrně hodnotné krajiny, byť sestávající z větších zemědělských bloků; III. – IV. třída ochrany ZPF, výrazné narušení uceleného a středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky obslužené úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: záměr 12 rodinných domů připravovaný od roku 2014, řešení prodloužení vodovodu a přeložky vedení elektřiny, 2022 vydáno povolení obslužné komunikace a rozdělení pozemky, 2023 povolení rodinných domů, následné odvolání obce SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku, pozemek zhodnocen změnou územního plánu v době, kdy byl v rukou současné majitelky <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká, určující je nevhodné a rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné krajině, návrh zástavby proniká do volné krajiny a výrazně ji fragmentuje, zároveň narušuje organizaci ZPF. Intenzita zásahu do soukromých práv je nižší, nezjištěna investice do nákupu pozemku, ten byl současné majitelce zhodnocen změnou územního plánu. Žádost o změnu územního plánu deklarovala záměr výstavby jednoho rodinného domu a ovocného sadu, aktuálně připravovaný záměr má mnohem vyšší intenzitu. V rámci investiční přípravy výstavby byly zjištěny výraznější investice, některé z nich ovšem hradila obec.				
5700/2024	02.10.2024	R. Jurosz, T. Jurosz, Ž. Juroszová	764, 765, 766	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné a členité krajině, byť v měřítku jednoho menšího pozemku v těsnější vazbě na stávající zástavbu; IV. – V. třída ochrany ZPF, pozemek oddělený ulicí a zástavbou od ucelených bloků zemědělské půdy VZ-DI: pozemek obslužený úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nezjištěna investiční příprava výstavby SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vyšší, určující je nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné krajině. Intenzita zásahu do soukromých práv je nízká, nezjištěna investice do nákupu pozemku ani investiční příprava výstavby.				
5701/2024	02.10.2024	L. Walek	1132/5, 1132/9	Hradiště pod Babí horou
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné a členité krajině; III. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemky obslužené úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nezjištěna investiční příprava výstavby, jeden z pozemků již využitý pro FVE SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemků <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné krajině. Intenzita zásahu do soukromých práv je nízká, nezjištěna investice do nákupu pozemků ani investiční příprava výstavby.				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
5702/2024	02.10.2024	R. Klimša	2267	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby, krajina méně hodnotná kvůli těsnému sousedství silnice I. třídy v těsné vazbě na stávající dům; II. třída ochrany ZPF, narušení menšího bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: nezjištěna investiční příprava výstavby SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vyšší, určující je nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v odloučené poloze. Intenzita zásahu do soukromých práv je nízká, nezjištěna investice do nákupu pozemku ani investiční příprava výstavby.				
5704/2024	02.10.2024	M. Lorenz, M. Lorenzová	2939/3	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby / proluka mezi zastavěnými stavebními pozemky VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou, ovšem v území s již pokročilou zástavbou, pozemek obklopen domy; III. – IV. třída ochrany ZPF, již odloučený zemědělský pozemek VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: investiční příprava výstavby proběhla ze strany obce a s tím byly pozemky prodávány SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2021 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je střední, pozemek se nachází v rozptýlené zástavbě, kterou nevhodně zahušťuje, nicméně je již těsně obklopen zastavěnými stavebními pozemky. Intenzita zásahu do soukromých práv spíše silnější, zjištěna investice do nákupu pozemku, navíc byl pozemek prodáván přímo obcí jakožto pozemek investičně připravený pro výstavbu. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy povolením záměru se zcela nevhodným architektonickým řešením, popřípadě s nepřiměřenou intenzitou zástavby. Přiměřené záměry mohou být řešeny institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				
5719/2024	07.10.2024	W. Kajura	2496/18, 2496/19	Horní Těrlicko
<u>Připomínce se nevyhovuje.</u> VZ-UR: proluka ve vedlejším obytném sídle Osekovice VZ-KZ: proluka v krajinářsky méně hodnotném, již z velké části zastavěném území; II. třída ochrany ZPF, již zcela fragmentovaný blok zemědělské půdy VZ-DI: pozemky ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již povolený rodinný dům SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemků v roce 2017 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je nízká, určující je umístění pozemku v proluce již z podstatné části zastavěného území. Intenzita zásahu do soukromých práv je vysoká, kde je zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy i osobní investice do nákupu pozemku. Na platné stavební povolení nicméně nemá stavební uzávěra vliv, výstavba dle něj může proběhnout. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou úpravou povoleného záměru na zcela nevhodné architektonické řešení, či řešení nepřiměřeně intenzivní. Dílčí a nekonfliktní změny projektu lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
5798/2024	11.10.2024	K. Šrotek, J. Šrotek	2988, 2992, 2993	Horní Těrlicko
<u>Připomínka se nevyhovuje.</u> VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné a členité krajině, byť v blízkosti silnice I. třídy; IV. – V. třída ochrany ZPF, narušení středně velkého bloku zemědělské půdy VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: v roce 2023 vydáno rozhodnutí o dělení pozemků a zahájeno řízení o povolení obslužné komunikace SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, určující je nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v hodnotné krajině. Intenzita zásahu do soukromých práv je nízká, nezjištěna investice do nákupu pozemku. Investiční příprava výstavby je teprve v počáteční fázi.				
5810/2024 5832/2024 (duplikace)	14.10.2024 15.10.2024	P. Funiok, P. Srkal	3920/1, 3920/20, 3920/21, 3920/22, 3920/23, 3920/24, 3920/25, 3920/26, 3920/27, 3920/28, 3920/29, 3920/30, 3920/31, 3920/32, 3920/33, 3920/34, 3920/35, 3920/36, 3920/37, 3920/38, 3920/39, 3920/40, 3920/41, 3920/42, 3920/43, 3920/44, 3920/45, 3920/46, 3920/47, 3920/48, 3920/49, 3920/50, 3920/51, 3920/52, 3920/53	Horní Těrlicko
<u>Připomínka se nevyhovuje.</u> VZ-UR: rozsáhlý plošný rozvoj menšího obytného sídla VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území v blízkosti silnice II. třídy s velkými bloky zemědělské půdy; II. – III. třída ochrany ZPF, rozsáhlý zábor velkého bloku zemědělské půdy z části s vyšší třídou ochrany VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení SP-LO: již povolená výstavba 33 rodinných domů, probíhá realizace ulic a sítí SP-VP: zjištěna investice do nákupu pozemku v roce 2021 <u>Celkové vyhodnocení:</u> Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je vysoká, především kvůli rozsáhlému plošnému rozšíření odloučeného sídla a záboru cenné zemědělské půdy. Intenzita zásahu do soukromých práv je velmi vysoká. Je zjištěna investice do nákupu pozemku i pokročilá investiční příprava, dokonce ve fázi realizace komunikací a sítí. Na platné stavební povolení nicméně nemá stavební uzávěra vliv, výstavba dle něj může proběhnout. Omezení stavební uzávěrou je zachováno z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému převážení negativních dopadů na veřejné zájmy případnou úpravou povoleného záměru na zcela nevhodné architektonické řešení, či řešení nepřiměřeně intenzivní. Dílčí a nekonfliktní změny projektu lze řešit institutem povolení výjimky ze stavební uzávěry.				

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
5814/2024	14.10.2024	H. Tymonová, E. Koběrská, V. Tymon, I. Kalinová, P. Koběorský, R. Koběorský, K. Dodová, R. Topiarz, J. Lasztuuková	2205/8, 2205/9, 2205/10, 2205/11, 2205/3, 2205/4, 2205/5, 2205/6, 2207/1, 2205/2, 2207/3, 44/1, 45/1, 48/1	Horní Těrlícko

Připomínke se nevyhovuje.

VZ-UR: navazuje na hlavní obytné sídlo Horní Těrlícko a rozšiřuje ho do volné krajiny velmi nevhodným způsobem, mimo jeho hlavní urbanistickou osu, mimo navazující vedlejší komunikace, s problematickou vazbou na plánovaný obchvat, formou urbanistického novotvaru

VZ-KZ: krajinářsky středně hodnotné území s vyšším zastoupením intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch a v blízkosti hlavního sídla, nicméně forma navrženého rozvoje krajinu výrazně fragmentuje; II. – IV. třída ochrany ZPF, narušení uceleného a rozsáhlého bloku zemědělské půdy

VZ-DI: pozemek ve střední vzdálenosti od kapacitně vyhovující silnice/ulice

VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení

SP-LO: zahájena realizace elektrických přípojek, povoleny lokální čistírny odpadních vod, jeden dům již postaven

SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku

Celkové vyhodnocení: Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká. Určující je především rozsáhlá fragmentace volné kulturní krajiny v blízkosti hlavního sídla, s rizikem problematické dopravní a urbanistické vazby jak na hlavní sídlo, tak na plánovaný obchvat. Intenzita zásahu do soukromých práv je přitom spíše nižší. Byla zjištěna investiční příprava jen v počáteční fázi. Investice do nákupu pozemky nebyly zjištěny.

5892/2024	17.10.2024	D. Hrubý	1102/1, 1077/21, 1077/1	Hradiště pod Babí horou
------------------	-------------------	-----------------	--------------------------------	--------------------------------

Připomínke se vyhovuje.

VZ-UR: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby, jen se slabou vazbou na vedlejší obytné sídlo Hradiště

VZ-KZ: nevhodné zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky hodnotném území, nicméně v proluce mezi zastavěnými stavebními pozemky; III. – IV. třída ochrany ZPF, pozemek obklopený zástavbou

VZ-DI: pozemek obslužený úzkou a kapacitně omezenou ulicí ve velké vzdálenosti od sítě hlavních silnic a ulic

VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení

SP-LO: rodinný dům je již ve výstavbě

SP-VP: bezpředmětné

Celkové vyhodnocení: Na pozemku se již staví rodinný dům, omezení stavební uzávěrou je bezpředmětné.

5893/2024	17.10.2024	M. Břeň	2923	Horní Těrlícko
------------------	-------------------	----------------	-------------	-----------------------

Připomínke se nevyhovuje.

VZ-UR: nevhodné a velmi rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby

VZ-KZ: nevhodné a velmi rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby v krajinářsky velmi hodnotném území, ve členité krajině s rozptýlenou zástavbou, byť u silnice I. třídy; III. – IV. třída ochrany ZPF, kompletní zábor uceleného a středně velkého bloku zemědělské půdy

VZ-DI: pozemek v blízkosti kapacitně vyhovující silnice/ulice

VZ-OV: bydlení – vyvolává nároky na veřejné občanské vybavení

SP-LO: nezjištěna investiční příprava výstavby

SP-VP: nezjištěna investice do nákupu pozemku

Celkové vyhodnocení: Intenzita negativního zásahu do veřejných zájmů je velmi vysoká, určující je nevhodné a rozsáhlé zahušťování rozptýlené zástavby ve velmi hodnotné krajině. Intenzita zásahu do soukromých práv je

OPATŘENÍ OBEČNÉ POVAHY
ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE NA ÚZEMÍ OBCE TĚRLICKO

číslo jednací	evidováno dne	podatel/podatelé	dotčené pozemky	katastrální území
nizká, nezjištěna investice do nákupu pozemku ani investiční příprava výstavby.				

Starosta

Místostarosta
