

Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Těrlicko

Návrh vyhodnocení připomínek zpracovaný dle ustanovení § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Zpracoval: **Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.**
 zástupce pořizovatele dle § 50 a násl.
 stavebního zákona

Tel.: **+420 736 678 750**

E-mail: **jindrich.felcman@gmail.com**

Datum: **6. 8. 2025**

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

zástupce pořizovatele dle § 50 a násl. stavebního zákona

1. Vyhodnocení připomínek sousedních obcí

Ze strany sousedních obcí nebyly uplatněny žádné připomínky.

2. Vyhodnocení připomínek oprávněných investorů

Povodí Odry, s. p., č. j. POD/1642/2026 ze dne 25. 2. 2026

OBSAH PŘIPOMÍNKY	VYHODNOCENÍ
Požadavek upravit vymezení aktivní zóny Stonávky v koordinačním výkresu.	Všechny limity využití území, včetně záplavových území a aktivních zón, byly převzaty do koordinačního výkresu návrhu ÚP Těrlíčko z aktuálních ÚAP ORP Havířov. Je povinností poskytovatelů údajů, tedy i zde předmětného oprávněného investora, předávat jím spravovaná data pořizovateli ÚAP. Na základě upozornění oprávněného investora bude vymezení předmětného limitu prověřeno, a to na základě podkladů, které stavební zákon předpokládá pro využití v rámci územně plánovací činnosti (ÚAP, digitální technická mapa).
Požadavek upravit v legendě koordinačního výkresu název limitu „maximální hladina vzduší vodní nádrže Těrlíčko“ na „maximální retenční hladina vodní nádrže Těrlíčko“.	Vyhodnocení je stejné jako výše.
Požadavek doplnit do výroku ÚP podmínku, že pod úroveň maximální retenční hladiny vodní nádrže Těrlíčko nelze umísťovat nové objekty s výjimkou dopravní a technické infrastruktury.	Požadavek akceptován, podmínka bude do výroku ÚP doplněna do koncepce technické infrastruktury.

NET4GAS, s.r.o., č. j. 868/26/OVP/Z ze dne 9. 2. 2026

OBSAH PŘIPOMÍNKY	VYHODNOCENÍ
Upozornění na přítomnost plynárenských zařízení na území obce a z toho vyplývající zákonné povinnosti.	Obecné vyjádření vyplývající z právních předpisů. Připomínka nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

Ředitelství silnic a dálnic, č. j. RSD-22192/2026-1 ze dne 24. 2. 2026

OBSAH PŘIPOMÍNKY	VYHODNOCENÍ
Z hlediska silniční dopravy: Souhlasné stanovisko s následujícími podmínkami: 1. Požadujeme u části koridoru CNZ.DS-01b pro přeložku silnice I/11 neuvádět následující text „bez zásahu do zemského povrchu“ nebo ho upravit na následující znění „z větší části“ nebo „pokud možno“	Stanovisko bylo předmětem dohodovacího řízení s tímto výsledkem: <u>Úprava požadavku na tunelové vedení</u> Ustanovení § D04 písm. a) výroku ÚP Těrlíčko se upraví následovně:

či „pod zastavěným územím“ bez zásahu do zemského povrchu.

2. Požadujeme vypustit podmínku v bodě c.4) „zajistit propojení ulic Cílová v Osekovicích a Na Stezce v Osínách napříč přeložkou silnice I/11 novou veřejně přístupnou místní anebo účelovou komunikací přístupnou pro silniční motorová vozidla, pro níž je vymezená zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecného (PU) Z.204“.

3. Požadujeme vypustit podmínku v bodě c.5) „zajistit propojení ulic Pitrovecká a Čaplovecká napříč přeložkou silnice I/11 novou veřejně přístupnou účelovou komunikací přístupnou pro silniční motorová vozidla, pro níž je vymezená zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecného (PU) Z.212b“ a podmínku v bodě c.6) „zajistit co nejpřímější veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost napříč plánovanou přeložkou silnice I/11 v trasách koncepčních prvků veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty VPC.06, VPC.17 a VPC.19“.

4. Požadujeme doplnit do textové části podmínku využití koridoru CNZ.DS-01: „v tomto koridoru není přípustné umísťování staveb ani jiných záměrů, které by mohly znemožnit nebo ztížit realizaci přeložky silnice“.

„v rámci koridoru CNZ.DS-01b se stanovuje podmínka tunelového vedení přeložky silnice I/11, bez zásahu do zemského povrchu pod zastavěným územím“

Nahrazení komunikací vymezených plochami Z.204 a Z.205 koncepčními prvky

Plochy Z.204 (PU) a Z.205 (PU) budou nahrazeny koncepčními prvky veřejné infrastruktury „veřejná prostupnost pro silniční motorová vozidla / pro chodce a cyklisty“. Ustanovení § D04 písm. c) bod c.4) bude upraveno následovně:

„zajistit propojení ulic Cílová v Osekovicích a Na Stezce v Osínách napříč přeložkou silnice I/11 novou veřejně přístupnou místní anebo účelovou komunikací přístupnou pro silniční motorová vozidla, pro níž je vymezená zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecného (PU) Z.204 v trase koncepčního prvku veřejné prostupnosti VPM.XX;“

Nahrazení komunikace vymezené plochou Z.212b koncepčním prvkem

Plocha Z.212b (PU) bude nahrazena koncepčním prvkem veřejné infrastruktury „veřejná prostupnost pro chodce a cyklisty“. Ustanovení § D04 písm. c) bod c.5) bude upraveno následovně:

zajistit propojení ulic Pitrovecká a Čaplovecká napříč přeložkou silnice I/11 novou veřejně přístupnou účelovou komunikací přístupnou pro silniční motorová vozidla, pro níž je vymezená zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecného (PU) Z.212b v trase koncepčního prvku veřejné prostupnosti VPM.XX;

Úprava zakreslení koncepčního prvku veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty VPC.06

Koncepční prvek VPC.06 bude zakreslen tak, aby přecházel koridor pro přeložku silnice I/11 v úseku s předpokládaným tunelovým vedením CNZ.DS-01b.

Zrušení koncepčních prvků veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty VPC.17 a VPC.19

	Koncepční prvky VPC.17 a VPC.19 budou zrušeny bez náhrady. <u>Doplnění podmínky ke koridoru přeložky silnice I/11</u> Do ustanovení § D04 písm. c) bude doplněn nový bod c.11) v tomto znění: <i>„v tomto koridoru není přípustné umístování staveb ani jiných záměrů, které by mohly znemožnit nebo ztížit realizaci přeložky silnice“</i>
ČEPS, a. s., č. j. 55/26/18000 ze dne 23. 2. 2026	
OBSAH PŘIPOMÍNKY	VYHODNOCENÍ
Upozornění na střet některých ploch změn s OP vedení vysokého napětí, požadavek na redukcí předmětných ploch.	Požadavek není akceptován. Dílčí překryv ploch změn a OP vedení vysokého napětí automaticky nepředstavuje neřešitelný rozpor. V rámci dílčích překryvů předmětných ploch s OP je možné realizovat určité aktivity, které nejsou s režimem OP v rozporu.
Požadavek na změnu trasy navržené cesty v ploše Z.203 tak, aby nezasahovala pod vyložení vodičů nadzemního vedení, vyhnula se stožáru č. 39 a byla vedena, pokud možno, mimo OP vedení.	Požadavek je akceptován, trasa cesty bude upravena.
Požadavek na doplnění podmínky, která pro plochy přírodní s účelem založení prvků ÚSES v překryvu s OP vedení vysokého napětí omezí výšku zeleně na max. 3 m.	Požadavek je akceptován, podmínka bude pro předmětné plochy doplněna.
Upozornění na střety některých ploch změn v krajině s OP vedení vysokého napětí. Požadavek přehodnotit funkční využití ploch K.553 a K.557 vymezených jako ploch lesních všeobecných.	Požadavek je akceptován, plochy K.553 a K.557 budou přeřazeny do režimu NU – přírodní všeobecné.

3. Vyhodnocení připomínek veřejnosti

M.1.1. Obecné vyhodnocení připomínek proti vyřazení či redukcí ploch určených pro výstavbu

M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska

Věcné důvody, na základě kterých byla v návrhu ÚP Těrlíčko provedena plošná redukce ploch pro rozvoj obytné zástavby, jsou podrobně popsány v Odůvodnění ÚP Těrlíčko, kapitole *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce*. V předmětném textu, a v textu všech souvisejících kapitol a příloh Odůvodnění ÚP Těrlíčko je podrobně popsáno, na základě jakých důvodů a s využitím jaké metody bylo

přistoupeno k výsledné redukci. Popsaná analýza stavu území včetně vyhodnocení jednotlivých systémů veřejné infrastruktury a navazující metoda revize koncepce rozvoje území obce a revize urbanistické koncepce představují robustní a detailně vyargumentovaný podklad, ze kterého jsou jednoznačně odvoditelné důvody pro redukci rozvoje obytné funkce na území obce, promítající se následně do redukce či rušení jednotlivých ploch určených pro výstavbu. Tímto pořizovatel odmítá veškeré argumenty obsažené v připomínkách, ve kterých je namítáno, že zvolené řešení není podepřené o relevantní důvody, je svévolné a neopírá se o zjištěný skutečný stav území.

Pořizovatel dále z hlediska platné legislativy dodává, že ze samotného stavebního zákona č. 283/2021 Sb., jeho ustanovení § 133 explicitně vyplývá, že územní plán může omezit zastavitelnost pozemku oproti předchozímu územnímu plánu, přičemž je-li tak učiněno více než 5 let po vydání předchozího územního plánu, lze takové omezení provést bez náhrady. Pro úplnost se doplňuje, že předchozí ÚP Těrlíčko byl vydán v roce 2008, tedy celých 18 let před projednáním návrhu nového ÚP Těrlíčko. Také všechny následné změny ÚP Těrlíčko č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 byly vydány více než 5 let před tímto projednáním. Pouze poslední Změna č. 5 ÚP Těrlíčko byla vydána až v roce 2022.

K tomuto základnímu legislativnímu východisku je nutné vysvětlit, že z něj vyplývá následující přirozený princip. Prodlužováním doby, kdy vlastník pozemku určeného pro výstavbu tuto výstavbu nerealizuje, tímto přirozeně zvyšuje riziko, že na pozemku bude zastavitelnost omezena či zrušena územně plánovací činností obcí. To se děje standardně při pořizování změn územních plánů, typicky na základě požadavku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který zpravidla požaduje kompenzační vyřazení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch, pokud chce obec vyjít vstříc aktuálním podnětům na nové zastavitelné plochy. V rámci změn územních plánů je obdobné kompenzační rušení zastavitelných ploch prováděno i na základě ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

U nových územních plánů platí obdobně, že jejich řešení musí naplňovat požadavky stavebního zákona, konkrétně v příloze č. 8 stavebního zákona se ukládá, že odůvodnění územního plánu musí obsahovat vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Nové územní plány musí zároveň reflektovat aktuální legislativu. Především zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, prošel od doby vydání předchozího ÚP Těrlíčko v roce 2008 rozsáhlými novelizacemi, které významně zpřísnily pravidla pro záborů ZPF. V jeho ustanovení § 4 tak byla formulována mnohem detailnější a přísnější pravidla. U záboru půd zařazených do I. či II. třídy ochrany je nově požadováno prokazování veřejného zájmu, i u půd ostatních tříd jsou rozepsány podrobné požadavky, které musí být splněny, aby bylo možné jejich zábor obhájit (jen pro hrubou ilustraci – původní znění § 4 mělo 122 slov, aktuální znění má 488 slov). Především nově doplněný požadavek v § 4 odst. 1 písm. d), aby zábor co nejméně narušoval organizaci zemědělského půdního fondu, je pro řešení ÚP Těrlíčko zásadní, neboť předchozí ÚP vymezoval velké množství ploch v rozptýlených polohách. Právě takto vymezené plochy mají přitom z uvedeného hlediska nejvíce negativní dopad.

Do řešení nových územních plánů pak pochopitelně promlouvají i nové trendy v oboru urbanismu, nové výzvy, kterým je třeba v rámci územního rozvoje čelit, tlak na důslednější řešení ekonomických dopadů navrženého řešení (viz např. úkol územního plánování zakotvený v ustanovení § 39 písm. n) stavebního zákona, cit.: „*prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*“). Na podrobný rozbor těchto důvodů je odkazováno výše, v úvodu této kapitoly. V neposlední řadě je pak třeba u pořízení nového územního plánu zdůraznit právo samosprávy, aby do řešení nového územního plánu vložila svoje preference a svůj pohled na budoucí rozvoj území. Právo samosprávy obce ovlivňovat budoucí rozvoj území prostřednictvím územně plánovací činnosti vyplývá přitom ze samotné příslušnosti zastupitelstva obce vydávat územní plán či jeho změny, a to v samostatné působnosti. Přičemž z ustálené judikatury správních soudů vyplývá, že zpochybněním práva novým řešením v územně plánovací

dokumentaci změnit poměry na jednotlivých pozemcích by došlo k samotnému popření smyslu územního plánování.

Z výše uvedeného vyplývá, že právní jistota vlastníka pozemku určeného pro výstavbu se každým rokem, kdy toto právo nenaplní, snižuje. Žádný vlastník tedy nemá zaručeno, že jeho pozemek bude pro výstavbu určen v územním plánu věčně.

Stejně tak z ustálené judikatury správních soudů vyplývá, že takové omezení či zrušení zastavitelnosti má často významný dopad do právní sféry vlastníků dotčených nemovitostí. Musí být tudíž provedeno přiměřeně ke sledovanému cíli, za použití nejmírnějších prostředků, které ještě vedou k naplnění sledovaných cílů, s respektováním principu rovnosti, tedy nediskriminačně. Těchto požadavků si byl pořizovatel vědom a v rámci vyhodnocení připomínek je důsledně naplňoval.

Co se týče požadavku na použití co nejmírnějších prostředků, které ještě vedou k naplnění sledovaných cílů, zde zkrátka neexistuje prostor, jak sledovaný cíl – tedy redukci rozvojové kapacity území obce – naplnit jinak, než redukcí ploch určených pro výstavbu. Veškeré alternativní a často v připomínkách navrhované nástroje, jako je stanovení etapizace, podmíněnosti pořízením podrobných nástrojů územního plánování (regulačních plánů či územních studií) by prostě nemohly zajistit to, co je primárně sledováno. Tedy ochránit území obce před dalším plošným zastavováním jeho volné krajiny, se všemi negativními důsledky, které jsou ve výše odkazovaných kapitolách Odůvodnění ÚP Těrlíčko podrobně popsány.

Co se týče požadavku na respektování principu rovnosti, zamezení diskriminace a svévole, pro vyhodnocení jednotlivých ploch pro rozvoj zástavby byla využita komplexní a maximálně robustní analytická metoda, která je přílohou Odůvodnění ÚP Těrlíčko *P_1.1. Metoda vyhodnocení ploch pro rozvoj bydlení*. Na 17 stranách této přílohy jsou podrobně popsána jednotlivá kritéria a princip jejich bodování. Z takto podrobně a transparentně popsané metody hodnocení ploch jednoznačně vyplývá, že při zpracování návrhu ÚP Těrlíčko nemohlo dojít ke svévoli či diskriminaci, neboť je předmětná metoda aplikována na všechny plochy jednotně, bez nedůvodných odchylek.

Co se týče požadavku na přiměřenost zvoleného řešení, kalibrace řešení ÚP Těrlíčko ve světle tohoto požadavku byla přirozeně dokončena právě na základě samotného projednání návrhu dokumentace. Dotčení vlastníci nemovitostí měli v souladu s procesními pravidly stavebního zákona možnost uplatnit připomínky a v nich namítat dotčení svých práv. Pořizovatel jednotlivě intenzitu zásahu do práv vlastníků následně hodnotil. Toto hodnocení bylo opět provedeno na základě objektivní metody, která musela nicméně reflektovat konkrétní skutečnosti deklarované či doložené v jednotlivých připomínkách. Předmětná metoda nicméně představovala základní rámec, dle kterého byla intenzita zásahu do práv vlastníků hodnocena.

Metoda hodnocení připomínek tedy byla následující – pro zajištění maximální přehlednosti a srozumitelnosti je popsána pomocí infografik:

1) Výchozí bilance rozvojové kapacity území obce v podobě srovnání předchozího ÚP Těrlíčko a návrhu nového ÚP Těrlíčko byla tato:

Výchozí bilance ploch pro bydlení

Platný ÚP Těrlicko

- celkem výměra ploch bydlení umožňující novou obytnou zástavbu: 156,6 ha
- celkem počet rodinných domů: 1 566

Návrh nového ÚP Těrlicko

- celkem výměra ploch bydlení umožňující novou obytnou zástavbu: 45,8 ha
- celkem počet rodinných domů: 455



2) Na základě legislativních požadavků upřesněných ustálenou judikaturou správních soudů byla přiměřenost (proporcionalita) zásahu ÚP Těrlicko hodnocena na základě vážení následujících faktorů:

Metoda vyhodnocení připomínek

• Vážení přiměřenosti (proporcionality):

- intenzita sledovaných veřejných zájmů (urbanismus, krajina, infrastruktura)

vs.

- intenzita zásahu do práv vlastníka (vynaložené náklady na získání pozemku, legitimní očekávání spojené s přípravou výstavby)



3) Postupně bylo navrženo vyhovění těm připomínkám, u kterých byla z hlediska předmětných faktorů zjištěna vyšší intenzita zásahu do vlastnických práv:

Metoda vyhodnocení připomínek

- Intenzita zásahu do práv vlastníka – škála:



K tomuto se dále vysvětluje, jak konkrétně byly předmětné faktory hodnoceny:

Co se týče prokázání nákladů na získání pozemku, relevantní skutečnosti byly zjišťovány na základě obsahu jednotlivých připomínek a verifikovány údaji přístupnými v katastru nemovitostí. V něm jsou od roku 2014 evidovány cenové údaje k jednotlivým převodům nemovitostí. Údaje z katastru nemovitostí byly zjišťovány k rozhodnému období 04/2026 až 06/2026, kdy probíhalo prvotní vyhodnocení připomínek. Důvod pro hodnocení tohoto faktoru je přitom zřejmý. Více intenzivní zásah do vlastnických práv je zjištěn tam, kde současný majitel investoval do získání pozemku finanční prostředky ve výši odpovídající ceně pozemku určeného k výstavbě. Oproti tomu pozemky, které jsou dlouhodobým majetkem v rodině, byly předchozím ÚP Těrlicko zhodnoceny zařazením do zastavitelných ploch, aniž by to pro jejich vlastníky představovalo vynaložení větších nákladů. Jejich opětovné vyřazení ze zastavitelných ploch tak představuje znatelně nižší intenzitu zásahu do vlastnických práv.

K tomuto se dodává, že pořizovatel zvolil pro hodnocení připomínek mírnější metodu, vstřícnější vůči postavení vlastníků pozemků. Vzhledem k legislativní úpravě týkající se možnosti rušení zastavitelnosti ploch v územních plánech popsané výše by mohl být legitimní přístup pořizovatele i ten, že nebude faktor nákladů vynaložených na získání pozemku vůbec reflektován. A to s odkazem na právní princip, dle kterého nikdo nemůže nabýt nákupem věci v režimu soukromého práva větších veřejných práv, než jaké se vážou k předmětu koupě v době nákupu. Tedy pokud někdo zakoupil pozemek v zastavitelné ploše, která byla v územním plánu vymezena již více než 5 let, kupoval takový pozemek s vědomým rizikem, že jeho zastavitelnost může být bez náhrady zrušena.

Tento přístup nicméně pořizovatel vyhodnotil jako příliš přísný. Zohlednil při tom, že především u soukromých stavebníků, tedy stavebníků neprofesionálů, kteří staví pro vlastní potřebu, nikoliv v rámci své podnikatelské činnosti, je průběh investice do nového domu často mnohem delší, než zákonem využitá lhůta 5 let. Soukromý stavebník často musí nejprve zajistit financování nákupu samotného pozemku, následně připravuje stavbu a zajišťuje si její financování. Z hlediska příjmů soukromého stavebníka se tak celý proces protahuje, neboť jeho možnosti úvěrování jsou omezené. Pořizovatel tedy v tomto ohledu do určité míry nadstandardně zohledňoval

individuální okolnosti u jednotlivých připomínek, zohledňoval tedy i faktor nákladů na získání pozemku. Tím směřoval k maximálně šetrnému řešení územního plánu, které ovšem ještě vede ke sledovanému cíli.

Co se týče prokázání pokročilé fáze přípravy výstavby, zde byly připomínky hodnoceny individuálně na základě údajů a dokladů v nich obsažených, přičemž u komplikovanějších či nejasnějších případů byly zjištěné skutečnosti verifikovány u příslušného stavebního úřadu. Hodnocení předmětného faktoru je důležité nejen z hlediska vynaložených nákladů na přípravu výstavby, které by byly zrušením zastavitelnosti zmařeny, ale zároveň je zásadní pro posouzení tzv. legitimního očekávání, tedy oprávněný předpoklad stavebníka, že již pokročilý proces přípravy výstavby bude moci dokončit.

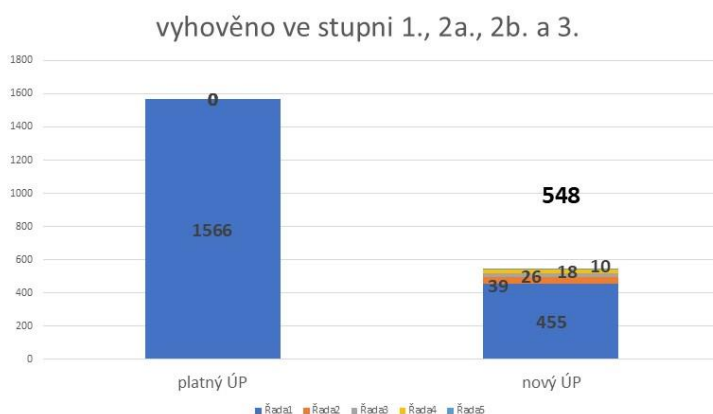
U obou faktorů přitom platí, že bylo zohledněno období, kdy byl nákup pozemku či investiční příprava provedena. Jestliže tomu tak bylo po datu 5. 1. 2024, kdy byla zveřejněna první verze stavební uzávěry, byly již takové kroky v investiční přípravě hodnoceny jako spekulativní (resp. vědomě riskantní). Po tomto datu mohli a měli dostatečně obezřetní vlastníci pozemků (či zájemci o nákup pozemků) vědět, že existuje vysoké riziko brzkého pozastavení možnosti výstavby na území obce, zároveň následované vydáním nového ÚP Těrlicko, který od fáze jeho zadání jednoznačně směřoval k redukci zastavitelných ploch na území obce.

Hodnocení předmětných faktorů bylo souběžně konfrontováno se zjištěnou intenzitou zásahu do veřejných zájmů sledovaných novým ÚP Těrlicko. V případech, kdy byla sice zjištěna vyšší intenzita zásahu do práv vlastníka, ale zároveň byla zjištěna velmi vysoká intenzita zásahu do veřejných zájmů (například zcela nevhodným vymezením zastavitelné plochy v hodnotné krajině), byla posuzována možnost odchýlného či kompromisního řešení. Tyto případy jsou popsány jednotlivě u vybraných připomínek.

Ve stupni 3. dle výše vložené infografiky byly na základě uplatněných připomínek ještě opětovně posouzeny připomínky, u kterých sice nebyl zjištěn intenzivní zásah do práv vlastníka, nicméně na základě individuálního posouzení bylo vyhodnoceno, že vyhovění připomínce nebude mít zásadní negativní dopad na veřejné zájmy sledované v novém ÚP Těrlicko.

4) Na závěr vyhodnocení připomínek provedl pořizovatel zpětnou kontrolu, zda provedené vyhodnocení, kdy by bylo vyhověno většině připomínek ve stupních 1., 2a., 2b. a 3. (až na výjimky popsané výše), neohrozí jako celek navržené řešení ÚP Těrlicko a jím sledované veřejné zájmy:

Metoda vyhodnocení připomínek



Jak je zobrazeno ve sloupcovém grafu, i po vyhodnocení připomínek dle navržené metody dochází k významné redukci rozvojové kapacity území obce. Navýšení kapacity o cca 100 bytů oproti původním 455 představuje z hlediska sledovaných veřejných zájmů akceptovatelný ústupek, který přiměřeně reflektuje požadavek na zajištění přiměřeného (proporcionálního) řešení územního plánu.

M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu

Opakující se námitky proti využití metodě hodnocení ploch pro obytnou výstavbu jsou souhrnně vypořádány dle jednotlivých témat:

Kalibrace kritérií, prioritizace kritérií urbanismus a vztah k sídlům

V některých připomínkách je namítáno, že není dostatečně odůvodněno, proč je stanovena vyšší váha kritérií „urbanismus“ a „vztah k sídlům“, konkrétně trojnásobek u urbanismu a dvojnásobek u vztahu k sídlům. Pořizovatel tuto námitku odmítá a odkazuje, že tato kalibrace je v předmětné příloze Odůvodnění ÚP Těrlíčko vysvětlena ve třech odstavcích, cit.:

„U každého kritéria byl maximální zisk 6 bodů, přičemž u nejdůležitějších kritérií z pohledu územního plánování byla stanovena vyšší váha (koeficient). Vyšší váha byla stanovena u hodnotících kritérií vztahu k sídlům (váha 2,0) a urbanismu (váha 3,0). Jde o adekvátní operaci stanovení váhy kritérií odpovídající tomu, jak jsou jednotlivá kritéria určující pro stanovení žádoucí urbanistické koncepce odpovídající zásadám urbanismu, principům udržitelného rozvoje sídel a principům ochrany nejdůležitějších urbanistických a krajinářských hodnot identifikovaných na území obce Těrlíčko.

Urbanisticko-krajinářská kritéria (vztah k sídlům, urbanismus, krajinný horizont) mají celkovou maximální váhu 6 x 6 bodů, tedy stejnou, jakou mají technicko-infrastrukturní kritéria (dopravní infrastruktura – komunikace, dopravní infrastruktura – hromadná doprava technická infrastruktura – vodovod, technická infrastruktura – kanalizace, občanská vybavenost – mateřská škola, občanská vybavenost – základní škola). Vedle toho jsou zohledněna i dvě kritéria související se zásadními limity využití území vyplývajícími ze zákona (zemědělský půdní fond I. a II. třídy ochrany, údolní niva).

Výhodou této metody je maximální transparentnost. Jak je vysvětleno výše, stanovení vah odpovídá hlavním principům územně plánovací praxe. Zároveň je ale tato váha kritérií stanovena do určité míry schematicky. Je tak zřejmé, že nedocházelo ke svévolnému stanovení kritérií, popř. svévolné parametrizaci vah jednotlivých kritérií, které by mohlo být zaměřeno vůči vybraným pozemkům a plochám v území.“

Jistě by bylo možné ke každému metodickému kroku psát rozsáhlejší rozbor, nicméně z citovaného textu je zřejmé, že kalibrace kritérií byla projektantem vědomě zvažována, jeho odborný postup byl v odůvodnění vysvětlen. Kalibrace byla provedena plošně, promítla se tedy do hodnocení všech ploch. Nelze tedy namítat, že by byla nastavena jakkoliv manipulativně, aby poškodila svévolně vybrané plochy. Ve třetím odstavci je jasně vysvětleno, že schematické nastavení kalibrace svědčí o nezaujatém přístupu projektanta. Tato schematicnost zároveň dokládá eleganci dané metody – rovným dílem jsou body rozděleny mezi dvě kategorie kritérií. Tedy kritéria popisující „formu“ územního rozvoje, tzn. rozmístění výstavby v území – urbanismus, vztah k sídlům a krajina. A v druhé kategorii kritéria popisující „střeva“ územního rozvoje, tedy faktory týkající se infrastrukturní vybavenosti území.

Takový přístup zcela odpovídá cílům a úkolům územního plánování, tak jak jsou definovány v ustanoveních §§ 38 a 39 stavebního zákona. V nich jsou faktory urbanistické a infrastrukturní vyváženě stanoveny, žádný z nich není druhému výslovně nadřazován. Z cílů a úkolů územního plánování tak vyplývá, že sledování formy rozvoje i jeho technicko-ekonomické funkčnosti musí být řešeno vyváženě.

V žádné připomínce není obsažena konkrétní odborná argumentace, která by tento přístup zpochybňovala, na základě které by byla jasně doporučena jiná kalibrace kritérií. Z tohoto hlediska nelze obecné námitky proti kalibraci hodnotit jako relevantní, které by zpochybňovaly odborný přístup projektanta ÚP Těrlíčko.

Způsob hodnocení kritérií dle různého počtu kategorií

V některých připomínkách je namítáno, že není konkrétně zdůvodněno, jak byly kategorie zvoleny, proč byly seřazeny zrovna v uvedeném pořadí ani proč je u některých kritérií zvoleno 5 kategorií a jinde 4,3 nebo 2. I tuto námitku musí pořizovatel odmítnout. U každého kritéria je jasně popsáno, jak jsou jednotlivé kategorie definovány. Naprosto logicky jsou pak komplexní kritéria jako např. urbanismus rozdělena do více kategorií, neboť existuje více variant, jak plochu v tomto kritériu hodnotit. Na druhou stranu jsou některá kritéria (např. krajinný horizont) hodnocena jen ve dvou kategoriích – kdy je podmínka splněna či nesplněna. Protože to je určující, zda může či nemůže výstavba krajinný horizont poškodit.

Jistě by bylo možné např. kritérium dostupnost ZŠ či MŠ rozdělit do více či méně kategorií. Jak je v odůvodnění daného kritéria popsáno, hodnocení vycházelo z oficiální metodiky MMR, stanovené hodnoty této metodice odpovídají. V tomto ohledu je odůvodnění vnitřně logicky konzistentní, opřené o relevantní zdroj. Obecné námitky proti takto nastavenému hodnocení nejsou v tomto ohledu přesvědčivé.

Rozpor mezi hodnocením vztahu k sídlům vůči stanovené koncepci rozvoje území

V některých připomínkách je namítáno, že je rozpor mezi různým hodnocením vazby plochy na sídla a stanovenou koncepcí rozvoje sídel. Mnohdy je provedeno srovnání schématu sídelní struktury využití v metodě hodnocení ploch a schématu koncepce rozvoje území obce využití ve výroku ÚP.

Je třeba vysvětlit, že metodika hodnocení ploch byla koncipována v analytické fázi daného projektu, tedy na podkladu analýzy sídelní struktury – tak jak je vyznačena ve schématu příslušné přílohy popisující metodiku. Např. sídla Hradiště a Kostelec jsou v tomto schématu jasně odlišeny, u Kostelce je uvedeno, cit.:

„Kostelec je identifikován jako sídlo s potenciálem rozvinout se do obdobné pozice jako sídlo Hradiště, tedy vedlejšího obytného sídla obce se základním občanským vybavením. Tento jeho potenciál je dán především historickým kontextem, kdy jsou v jeho centru již umístěny významné občanské objekty (kostel, Polský dům), postupně zde došlo k určité koncentraci zástavby, sídlo má velmi dobré podmínky dopravního napojení dané vazbou k silnici I/11. Jelikož jde oproti Hradišti ale pouze o potenciál stát se vedlejším obytným sídlem, doposud nenaplněný, spadá v hodnocení o jednu příčku níže.“

V projektové činnosti je naprosto přirozené, že nejprve je provedena analytická fáze. A až následně, na podkladu výstupů analytické fáze, je provedena fáze návrhová. V územně plánovací projektové praxi je pak zcela přirozené, že podrobné výstupy analytické fáze jsou následně v návrhové fázi syntetizovány. Tím se dosahuje adekvátního měřítka a podrobnosti regulace. To přesně bylo provedeno v rámci řešení ÚP Těrlíčko. Nejprve byla analyzována sídla ve větší podrobnosti, v návrhové fázi byla provedena syntéza. Nejde o vnitřní rozpornost dokumentace, ale o zcela běžný postup v projektové práci.

Námitky postavené na tom, že se srovnávají obě schémata a hledá se v nich rozpor, tak vyplývají z nepochopení projektové práce. Zároveň se doplňuje, že se schémata nelze pracovat tak, že jsou zoomovány a následně podrobovány detailnímu georeferencování k řešeným pozemkům. Schémata zjednodušují realitu, tedy i tvar sídel. Hodnocení všech ploch v kritériu vztah k sídlům bylo vždy provedeno v detailním, individuálním měřítku, nikoliv vůči zjednodušenému tvaru sídel zobrazenému ve schématu.

Nepřesné zohlednění kritéria kvality půdy

V některých připomínkách je namítáno, že je špatně hodnoceno kritérium záborů kvalitní zemědělské půdy, a to s odkazem, že některé plochy jsou vymezeny na kvalitnější zemědělské půdě, než na jaké byly jiné plochy zrušeny. Jen stručně se vysvětluje, že toto kritérium je jen jedno z více kritérií. Bylo by v rozporu s cíli a úkoly

územního plánování zohledňovat při rozvoji sídel pouze kvalitu půdy. To by mnohde zapříčinilo vznik zcela nevhodných urbanistických útvarů z hlediska jejich možné obsluhy systémy dopravní a technické infrastruktury, integrace se stávajícími sídly apod. Na druhou stranu by to u sídel nacházejících se na kvalitnějších půdách zcela znemožnilo jejich adekvátní rozvoj.

Význam ochrany zemědělské půdy je v metodě hodnocení ploch zohledněn zastoupením tohoto kritéria. Zcela přirozeně ale může dojít k situacím, kdy je toto kritérium převáženo jinými faktory.

Není zohledněna přítomnost sítí – elektřiny a plynu

V některých připomínkách je namítáno, že mezi kritérii je zastoupena možnost napojení ploch na vodovod a kanalizaci, ale není zastoupena možnost (či existence) napojení na elektřinu či plyn. Tento výběr kritérií nicméně vyplývá z reality výstavby a správy jednotlivých systémů technické infrastruktury. Vodovod a kanalizaci na svém území řeší primárně obec – buď spravuje vlastní systém, nebo je součástí většího sdružení obcí, které společně vlastní organizaci spravující tyto infrastruktury. Za adekvátní pokrytí svého území těmito systémy a za jejich adekvátní kapacitu tak nese odpovědnost právě obec. Náklady na rozvoj a správu těchto systémů jdou tudíž primárně za obcí a je tak zcela logické, že ve vztahu k těmto systémům obec usměřuje rozvoj zástavby.

Jiná situace je u elektřiny a plynu. Rozvoj těchto systémů je v rukou soukromých společností. Je na jejich ekonomickém uvážení, kam svoje systémy rozšíří, zda budou či nebudou ochotné natáhnout své sítě i do odloučenějších lokalit. Zároveň platí, že oba tyto systémy jsou nahraditelné např. lokálním řešením, aniž by to mělo přímý dopad na udržitelný rozvoj území. Napojení na elektřinu může být nahrazeno ostrovním systémem, plyn může být nahrazen jinými médii využitelnými pro vytápění. U kanalizace a vodovodu může být situace složitější. Vysoká koncentrace individuálních studen může ohrozit vodní zdroj a vydatnost studen na sousedních pozemcích. Individuální řešení likvidace odpadních vod může dosáhnout limitních hodnot u recipientů společných pro více domů. Je tak odpovědností obce předcházet střetům v území právě ve vztahu k těmto systémům technické infrastruktury.

Právní předpisy připouštějí individuální čištění odpadních vod

V některých připomínkách je namítáno, že kritérium možnosti napojení na kanalizaci je neoprávněné, neboť legislativa připouští i individuální likvidaci odpadních vod. Tento argument pořizovatel odmítá, neboť je zřejmé, že likvidace odpadních vod v kolektivním a veřejně spravovaném zařízení je z hlediska ochrany přírody a udržitelného rozvoje příznivější. V centrálních a veřejně spravovaných ČOV je zaručena kvalita čištění odpadních vod, je výrazně nižší riziko poruch, popř. vědomých úniků či nedostatečného čištění odpadních vod – typicky z důvodu provozních úspor, jak tomu může být u individuálních čistíren. Co se týče septiků, jejich vyvážení je u obytných staveb tak časté, že při masovém využití v území by mohlo mít negativní dopad na zatížení místních komunikací. Zároveň jde o řešení pro samotné uživatele poměrně nákladné, a tak u něj opět nastává zvýšené riziko porušování povinností v podobě nelegálních případů.

Preference ploch u silnic je rozporná s kvalitou obytného prostředí

V některých připomínkách je namítáno, že metoda chybně preferuje plochy v blízkosti významných silnic z důvodu efektivity dopravní obsluhy. Přitom ovšem nezohledňuje zhoršené podmínky pro bydlení u těchto silnic. Tato argumentace má zcela bezpochyby svou logiku, nicméně opět je nutné upozornit, že jde jen o jedno z vícero kritérií. Toto kritérium bylo navíc použito nikoliv pro vymezování nových zastavitelných ploch, ale pro posouzení ploch již vymezených v předchozím ÚP Těrlíčko. Tyto plochy byly v rámci pořízení předchozího ÚP Těrlíčko projednány s příslušnými dotčenými orgány, v daném kontextu s orgánem ochrany veřejného zdraví. Ten dané plochy vyhodnotil jako přípustné. Objektivitu hodnocení by tak do určité míry ohrožovalo, pokud by byly plochy v blízkosti silnic penalizovány právě z důvodu nevyhovujících hygienických podmínek.

Chybné hodnocení kritéria krajinného horizontu

V některých připomínkách je namítáno, že hodnocení plochy je chybně penalizováno střetem plochy s krajinným horizontem. V těchto připomínkách se odkazuje na přibližné schéma s krajinným horizontem a poukazuje se na to, že plocha do něj přímo nezasahuje.

V tomto ohledu se odkazuje na popis předmětné metody hodnocení tohoto kritéria, cit.: „*Nachází se mimo krajinný horizont – Plochy změn, které se nacházejí mimo krajinné horizonty. Okolo vymezených krajinných horizontů byla vytvořena obalová křivka (buffer) 100 m na každou stranu od osy krajinného horizontu. Plochy nacházející se mimo tento obalový buffer byly vyhodnoceny jako plochy nacházející se mimo krajinný horizont. Následně byly všechny plochy změn v těsném okolí těchto obalových bufferů ručně překontrolovány a případně zařazeny do ploch, které se nacházejí na krajinném horizontu.*“

Zvolená metoda vychází z toho, že k narušení krajinného horizontu nemusí dojít pouze zástavbou přímo na horizontu, ale i zástavbou, která se k horizontu přibližuje, z terénu v dálkových pohledech vystupuje. Plochy přibližující se k horizontu tak byly penalizovány stejně, jako plochy přímo se na horizontu nacházející.

Nevhodný požadavek na dostupnost zastávek MHD

V některých připomínkách je namítáno, že kritérium dostupnosti MHD je neadekvátní v dnešní době, kdy je možné dojíždět autem. Pouze stručně se tento argument odmítá s tím, že z hlediska udržitelného rozvoje území je bezpochyby žádoucí, aby bylo maximum cest vykonáváno co nejméně energeticky náročně. Princip kompaktnosti rozvoje zástavby je tak všeobecně v územně plánovací praxi sledován. Je zřejmé, že budování kompaktních sídel motivuje jejich obyvatele, aby k dopravě za svými cíli využívali prostředky nemotorové dopravy (chůze, kolo). Na druhou stranu sídla rozvolněná generují nutnost využívat dopravu energeticky náročnou (typicky auto). Intenzivnější využívání aut je pak pochopitelně spojeno s většími emisemi škodlivých jak pro lidské zdraví, tak pro globální klima. V kontextu území obce Těrlíčko zároveň větší intenzita automobilové dopravy naráží na kapacitu úzkých místních komunikací, zvyšuje riziko střetů, kolizí, přispívá k nehodám.

Nevhodný požadavek na dostupnost základních a mateřských škol

V některých připomínkách je namítáno, že kritérium dostupnosti ZŠ a MŠ je nadbytečné pro pozemky, kde plánuje jejich majitel výstavbu domu pro osoby, které nemají či neplánují děti. Pouze stručně se tento argument odmítá s tím, že tento argument je z pohledu územně plánovací činnosti naprosto chybný. Výstavbu v území nelze vnímat pouze jako individuální projekty jednotlivých stavebníků. Zastavěné stavební pozemky zůstávají zastavěné zpravidla trvale, tyto pozemky s budovami se následně prodávají, dědí či převádějí na další generace. Územní plánování je koncepční a strategickou činností, která musí usměrňovat rozvoj území s dlouhodobým výhledem.

Plochy je nutné hodnotit individuálně

V některých připomínkách je namítáno, že zastavitelné plochy navržené ke zrušení je nutné hodnotit individuálně, nikoliv pomocí plošně aplikované metody. Tento argument je lichý. Metoda byla nastavena plošná právě za účelem rovného hodnocení všech dotčených ploch. Jednotlivé hodnocení ploch bylo ale nutné – zcela logicky – provést individuálně. Byť s použitím sjednocených kritérií a kategorií bylo u každé plochy jednotlivě hodnoceno naplnění předem definovaných kritérií. Pokud to bylo možné provést pouze mechanicky, s využitím GIS (např. v případě docházkové vzdálenosti na zastávku MHD, do MŠ či ZŠ), byl pochopitelně využit tento automatizovaný nástroj. Ten ovšem měřil výsledek u každé plochy individuálně. U komplexních kritérií, typicky urbanismus či vztah k sídlům, pak hodnocení individuálně prováděl projektant, tedy odborná osoba autorizovaná pro územně plánovací činnost, která pro toto posouzení využívala právě své odborné znalosti. Využití sjednocené metody naopak přispělo k tomu, že individuální hodnocení ploch bylo provedeno transparentně, s vyloučením libovůle a nediskriminačně.

M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou

V některých připomínkách je namítáno, že území obce Těrlíčko již nemá charakter rozptýlené zástavby slezského typu. Přitom o ochranu krajiny s rozptýlenou zástavbou se řešení ÚP Těrlíčko opírá. V některých připomínkách je citováno z publikace „Urbanistické hodnoty a hodnoty krajiny Moravskoslezského kraje“ (Krajský úřad Moravskoslezského kraje, 2018. ISBN 978-80-7576-033-3). Konkrétně je odkazováno na tuto citaci:

„Nepravidelné rozptýlené osídlení je rozšířeno v nejvýchodnější části kraje, od Ostravy na východ a jihovýchod. Zahrnuje Karvinsko až k Českému Těšínu, podhůří Beskyd, Moravskoslezské i Slezské Beskydy. Zde je třeba zdůraznit, že se rozsah území pokrytého rozptýlenou zástavbou za posledních padesát let násobně zvětšil a roste nadále. Současně roste hustota zastavění, a to v podstatě plošně, bez vazby na jádrové území obce. Pokračování výstavby tímto způsobem již neodpovídá původnímu charakteru rozptýlené slezské zástavby, kdy v krajině byly roztroušené pouze jednotlivé usedlosti ve značných vzdálenostech od sebe.“

Tuto argumentaci pořizovatel ovšem hodnotí jako vysoce manipulativní. Uvedená citace z odborné publikace Moravskoslezského kraje zjevně směřuje ke sdělení, že pokračující výstavba ve volné krajině probíhající v posledních desetiletích již neodpovídá původnímu charakteru rozptýlené slezské zástavby. Je nicméně zřejmé, že rozptýlená zástavba není binárním pojmem – zástavba rozptýlená buď je, nebo není. Je zřejmé, že jde o škálu. A že lze tedy postupným zahušťováním rozptýlenost zástavby snižovat.

Citace uvedená výše se právě chtěla vymezit proti tomu, aby se s odkazem na rozptýlený charakter zástavby obhájovaly další a další zastavitelné plochy ve volné krajině, bez vazby na kompaktní sídla. A naprosto stejný přístup byl zvolen i při zpracování nového ÚP Těrlíčko. Krajina s rozptýlenou zástavbou slezského typu, ať už více či méně zachovaná, byla definována jako hodnota, kterou již není žádoucí ohrožovat dalším zahušťováním zástavby. Nový ÚP Těrlíčko se tímto vymezil proti řešení předchozího ÚP a jeho změn, který do krajiny s rozptýlenou zástavbou doplňoval další a další zastavitelné plochy.

Oprávněnost zařazení krajiny na území obce Těrlíčko do krajiny s rozptýlenou zástavbou je přitom opřena nejen o odbornost projektového týmu ÚP Těrlíčko. Nejen o pouhým okem seznatelný rozdíl mezi zástavbou ucelených sídel vůči krajině, ve které se nacházejí domy či menší shluky domů s rozesupy v řádu stovek metrů. Je opřeno také o závaznou a nadřazenou územně plánovací dokumentaci, Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, které pro předmětnou specifickou krajinu F-06 Třinec – Těšín uvádí slezskou zástavbu jako charakteristický znak krajiny. Jakožto cílovou kvalitu krajiny se pak stanoví, cit.:

„Polyfunkční otevřená převážně zemědělská krajina, mozaikovitě rozčleněná menšími lesními celky, vodními toky s doprovodem břehových porostů a prvky rozptýlené nelesní zeleně; ve struktuře osídlení převaha malých sídel a rozptýlené slezské zástavby, výrazné uplatnění koridorů páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury.“

Tato cílová kvalita je usměrněna – v měřítku zpracování ZÚR dle katastrálních území – pouze na k. ú. Hradiště pod Babí horou. Z hlediska charakteru krajiny bylo naplňování tohoto cíle a souvisejících úkolů v rámci zpracování ÚP Těrlíčko zpřesněno v měřítku územního plánu. Tedy dle identifikace jednotlivých kompaktních sídel a s tím souvisejícího vymezení okolní krajiny. A to krajiny buď nezastavěné, nebo krajiny s rozptýlenou zástavbou. Naplňování ZÚR bylo vyhodnoceno v příslušné kapitole D.3 Odůvodnění ÚP takto:

„Dochovaná rozptýlená zástavba slezského typu v prostředí krajiny malého měřítka je chráněna vymezením obytné zástavby plochami bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r) se specifickou prostorovou regulací artikulující charakter slezské zástavby. Obytná zástavba je zde spíše stabilizována, její plošnější rozvoj není umožněn.“

Korektnost tohoto řešení a vyhodnocení byla potvrzena kladným stanoviskem Krajského úřadu Moravskoslezského kraje v pozici nadřízeného orgánu územního plánování.

V některých připomínkách jsou pak formulovány námitky, že v krajině s rozptýlenou zástavbou je nepřesné penalizovat plochy v rozptýlené pozici, neboť právě tyto plochy odpovídají dané struktuře zástavby. Tento argument je nicméně vypořádán výše, právě korektní interpretací odborné publikace MSK. Odkazem na rozptýlenou zástavbu nelze odůvodňovat nové rozptýlené plochy donekonečna. Nový ÚP Těrlíčko jasně deklaroval cíl krajiny s rozptýlenou zástavbou primárně stabilizovat, již dále nezahušťovat. Za tím účelem byla definována kategorie hodnocení kritéria urbanismus jako „nežádoucí zahuštění zástavby“. Byť plochy v území s rozptýlenou zástavbou tedy navazovaly na zastavěné pozemky, byly hodnoceny v této kategorii – s bodovým hodnocením $1,5 \cdot 3$. Pokud plochy vůbec nenavazovaly, byly zařazeny do kategorie „úplně bez vazby na stávající zástavbu“ – s bodovým hodnocením 0. V případě kritéria vztah k sídlům pak byly tyto plochy vždy zařazeny do kategorie „ostatní – menší odloučená, rozptýlená“ – s bodovým hodnocením 0. Takto provedené hodnocení přesně odpovídalo cílům sledovaným v ÚP Těrlíčko.

Samotná skutečnost, že pozemek navazuje na již zastavěný pozemek, není v krajině s rozptýlenou zástavbou důvodem hodnotit kritérium urbanismu jinak. Krajina s rozptýlenou zástavbou se pochopitelně vyznačuje rozptýlenou zástavbou. Navazovat na jednotlivé stavby by šlo v zásadě donekonečna, až by v jednom okamžiku byla celá krajina zastavěna. Z toho důvodu byly takřka všechny plochy v krajině s rozptýlenou zástavbou hodnoceny z hlediska urbanismu jako „nevhodné zahuštění zástavby“.

M.1.1.4. Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních

V některých připomínkách je namítáno, že pozemky ve zrušených zastavitelných plochách byly vlastněny dlouhodobě v rodině, s předpokladem jejich využití pro výstavbu domu / domů pro potomky. K této námitce je třeba předně vysvětlit, že v rámci územně plánovací činnosti nelze rozlišovat mezi jednotlivými vlastníky pozemků z hlediska toho, zda jde o místní obyvatele či fyzické / právnické osoby s bydlištěm či sídlem v jiné obci, které pozemky zakoupily. Takový přístup by byl diskriminační, vlastnictví pozemku představuje stejné právo bez ohledu na místo narození či bydliště.

Zároveň se dodává, že ze systematického hlediska je argumentace o zajištění bydlení pro potomky chybná. Při velmi schematickém a zjednodušeném modelu demografického vývoje platí, že populace se udržitelně reprodukuje, pokud má pár rodičů průměrně dvě děti. Tzn. při zachování stejné obsazenosti domů by pro zajištění bydlení pro potomky místních měl stačit v obci stejný počet domů. Žádné nové domy by se nemusely stavět.

Tento model je pochopitelně velmi zjednodušený. V současné době dochází jak ke zmenšování počtu osob žijících v jednom bytě (snižování obsazenosti bytů), tak na druhou stranu dochází ke klesající porodnosti. V kap. K.1. *Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných* je v tomto ohledu zpracována podrobná analýza zohledňující všechny relevantní faktory. Z ní mimo jiné vyplývá, že z důvodu převisu starších lidí nad mladými by se mělo na území obce v příštích 15 letech uvolnit 144 bytů.

Uvolněné byty po zemřelých by tak měly v obci s takto velkou rezervou stačit pro pokrytí potřeby mladých. Jde samozřejmě pouze o model za situace, že by starší lidé svoje byty opravdu svým potomkům přenechávali a neprodávali je jiným osobám. To pochopitelně nelze územně plánovací činností ovlivnit, nicméně z předmětných výpočtů je zřejmé, že z hlediska celkových kapacit není na území obce pro potomky místních potřeba vymezovat žádné plochy pro nové byty.

Územní plán jakožto koncepční dokument každopádně musí usměrňovat územní rozvoj obce jako celek. Jeho bilance musí odpovídat celkovým demografickým potřebám. Nelze tedy při jeho řešení parciálně zohlednit

poptávku místních, kteří velmi často žádají o vymezení zastavitelných ploch na pozemcích obklopujících jejich stávající domy. S tím, že na nich chtějí postavit další dům pro jejich potomky. Jak vyplývá z celkové bilance, tato poptávka ve výsledku ani není zpravidla naplněna, pozemky jsou namísto výstavby pro potomky prodávány jiným osobám. Tomu nelze v územním plánu zabránit, v územním plánu nelze stanovit podmínku, kdo bude na vymezené zastavitelné ploše stavět a bydlet. Pokud by byl argument bydlení pro potomky při řešení ÚP zohledněn, důsledkem by byl pokračující trend, kdy jsou pozemky ve vymezených zastavitelných plochách prodávány a vlastníci pozemků následně opět žádají o další plochy pro jejich potomky. Je tedy zjevné, že bilance rozvojových kapacit ÚP se musí primárně opírat o demografické údaje celé obce, nikoliv o individuální požadavky vlastníků pozemků.

Nový ÚP Těrlíčko si vytyčil cíl ochránit území obce před příliš rozsáhlou zástavbou a s tím souvisejícím poškozením volné krajiny obce. Po jeho vydání bude docházet k postupnému naplňování jeho zastavitelných ploch. To otevře možnost pro budoucí změny územního plánu. Bude na politickém rozhodnutí obce, zda se takové změny budou pořizovat a jak budou koncipovány. Z hlediska uspokojení bytových potřeb potomků místních je představitelné, že takové změny územního plánu podmíní vymezení nové zastavitelné plochy závazkem neprodat pozemek třetí osobě, postavit na něm v určité lhůtě dům, následně v něm zřídit trvalý pobyt konkrétní osoby. Modelem může být souběžné uzavírání smluv s obcí, kdy bude žadatelem o změnu územního plánu podepsán závazek pod smluvní pokutou či sankcí v podobě možného zrušení zastavitelné plochy následnou změnou ÚP. To je nicméně záležitostí dalších politických rozhodnutí vedení obce. V rámci pořízení nového ÚP Těrlíčko je třeba nejprve dostat rozvojové kapacity území obce na udržitelnou úroveň.

4.2. Vyhodnocení jednotlivých připomínek

Připomínka P001: S. Barabasz, evidováno pod č. j. 313/2026 dne 21. 1. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 2903/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Provedl investiční přípravu výstavby, deklarovaný náklady na investiční přípravu, získal klíčové stanovisko MMH, OÚP.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné zastavitelné plochy (27 bodů) nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Argument zpochybňující princip ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou je podrobně vyhodnocen výše, v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*. Co se týče námitky diskriminace vůči ploše Z.44, u jejího odůvodnění (pod § C79) je explicitně vysvětleno, cit.: „V ploše je již postavena stavba s charakterem objektu pro individuální rekreaci či bydlení, která prozatím není zapsaná v katastru nemovitostí. Zrušení plochy v takové situaci nenaplňuje cíle sledované ÚP.“ Co se týče argumentů ohledně dopravního napojení, této kritérium nebylo důvodem pro nízké hodnocení plochy. Co se týče argumentu ohledně kvality půdy, tento typ argumentace je vypořádán výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče argumentu, že dotčený pozemek „neodpovídá funkčnímu využití pro extenzivní zemědělské hospodaření“, tento argument je odmítnut jako nepravdivý. Pozemek je součástí zemědělského bloku, v katastru nemovitostí je veden s druhem trvalý travní porost, tento blok je v daném režimu také dlouhodobě užíván. Co se týče argumentu o nepřiměřenosti zvoleného řešení, toto téma je podrobně vysvětleno výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. Co se týče nesouhlasu s vymezením biokoridoru, odůvodnění vymezení celé soustavy ÚSES je obsaženo v odůvodnění ÚP, pod ustanovením § E61 a násl. Z hlediska užívání

předmětného pozemku má vymezení biokoridoru minimální dopad vůči tomu, jak je pozemek využíván nyní. V připomínce není konkrétně uvedeno, s jakým zamýšleným využitím je vymezení koridoru ve střetu. Pořizovatel doplňuje, že vymezení biokoridoru nebylo faktorem, který vstupoval do hodnocení předmětné plochy z hlediska její vhodnosti pro výstavbu.

Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby jsou tvrzeny vyšší náklady na projektovou a inženýrskou přípravu. Tyto argumenty nejsou pořizovatelem rozporovány. Nicméně vzhledem k extrémně nevhodnému charakteru záměru v podobě umístění stavby do zcela odloučené lokality, bez jakékoliv vazby na stávající sídla, s naprosto zásadním dopadem do zájmu na ochranu doposud nezastavěných segmentů krajiny, vyhodnotil pořizovatel, že je zde nutné se dílčím způsobem odchýlit od standardní metody vyhodnocení připomínek popsaných v úvodní kapitole *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. Metoda bodového hodnocení představuje základní rámec, který je v případě naprosté většiny připomínek sám o sobě dostatečný, z hlediska procesní efektivity je možné se tedy o něj opřít bez dalšího podrobnějšího zkoumání konkrétní situace. Nicméně je zřejmé, že u určitých ploch dochází k vychýlení jejich vlastností výrazně mimo rámec vlastností převažujícího souboru ploch. V daném případě jde především o faktor odloučenosti lokality, kdy bylo v kritériích „vztah k sídlům“ a „urbanismus“ vícero ploch hodnoceno nula body, neboť spadaly do kategorií „ostatní – menší odloučená, rozptýlená“, resp. „úplně bez vazby na stávající zástavbu“. Odloučenost takových ploch byla v řádu desítek metrů, aby takové plochy dostaly nula bodů. V případě zde řešené plochy jsou ale vzdálenosti předmětné plochy od jiných sídel v řádu stovek metrů (od okraje Kostelce cca 500 m). I s ohledem na ustanovení § B06 Základní koncepce rozvoje území obce ÚP Těrlicko, cit.: „*Nepřipustit na území obce zakládání nových sídel či enkláv zástavby bez přímé vazby na stávající zástavbu.*“, bylo vyhodnoceno jako rozporné se základními principy sledovanými v ÚP Těrlicko, aby byla předmětná zastavitelná plocha vymezena. V rámci tohoto vyhodnocení pořizovatel zároveň uvážil, že intenzita zásahu do práv vlastníka pozemku je sice vyšší, ale i v samotné připomínce je deklarována ve výši nízkých stovek tisíc Kč. Nedochází tak ke zcela fatálnímu zásahu na úrovni zmaření finančních nákladů na úrovni např. rodinných úspor vložených do nákupu pozemku určeného pro výstavbu.

Výše popsané odchylné vyhodnocení připomínky provedl pořizovatel na základě své diskreční pravomoci, kdy musí v individuálních případech vždy posuzovat konkrétní okolnosti, přičemž v územně plánovací praxi zabývající se konkrétním územím nastává pochopitelně nekonečně rozmanitých případů. Pořizovatel proto disponuje příslušnými kvalifikačními požadavky pro územně plánovací činnost, aby tuto diskreční pravomoc aplikoval proporcionálně a nediskriminačně.

Připomínka P002: HAURASTUMINEN sekä EDISTYS CZECH s.r.o., NORENSIDE & LOKK s.r.o., evidováno pod č. j. 476/2026 dne 2. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 679/5, 680/3 a 681/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Požadují vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Připomínka ve formě podnětu na změnu ÚP.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

V ÚP Těrlicko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V kontextu takto zvoleného řešení ÚP Těrlicko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvláště odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlicko ale takřka žádné

identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlicko tak nebyly v novém ÚP Těrlicko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky:

Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlicko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlicko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu.

Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvlášť odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky. Samotná vazba pozemku na sídlo Hradiště takovou okolností není. Pozemků s obdobnou vazbou na jedno z obytných sídel obce Těrlicko je na jejím území nespočet.

Připomínka P003: HAURASTUMINEN sekä EDISTYS CZECH s.r.o., NORENSIDE & LOKK s.r.o., evidováno pod č. j. 477/2026 dne 2. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 679/5, 680/3 a 681/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Požadují vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Připomínka ve formě podnětu na změnu ÚP.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Obsah připomínky je totožný s připomínkou P002, odůvodnění je tak stejné a v plném rozsahu se na něj odkazuje.

Připomínka P004: Filip Šlechta, evidováno pod č. j. 548/2026 dne 4. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 857/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Matka vlastníka pozemek koupila v roce 2003; podle podatele měl být určen pro zástavbu, ukázalo se ovšem, že nebyl. Následně byly přikupovány další menší navazující pozemky u cesty za účelem zajištění přístupu. Podatel podal žádost o změnu ÚP, nicméně plocha nebyla ve Změně č. 5 do ÚP zařazena.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

V ÚP Těrlicko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V kontextu takto zvoleného

řešení ÚP Těrlicko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvláště odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlicko ale takřka žádné identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlicko tak nebyly v novém ÚP Těrlicko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky:

Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlicko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlicko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu.

Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvláště odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky. Samotná vazba pozemku na rozptýlenou zástavbu u ulice Na Zadky (navíc vazba poměrně slabá) takovou okolností není. Pozemků s obdobnou vazbou na jedno z obytných sídel obce Těrlicko je na jejím území nespočet. Co se týče námitek proti zařazení pozemku do ploch MU.p, tyto jsou z kontextu celé připomínky především požadující vymezení zastavitelné plochy, zjevně spíše doplňující. Podatel připomínky neuvedl konkrétně, s jakým předpokládaným konkrétním využitím pozemku (pochopitelně kromě zástavby) se režim ploch MU.p dostává do střetu, aby mohl pořizovatel posoudit přiměřenost stanovené regulace. Odkazuje se tedy na rozepsané odůvodnění předmětné plochy změny v krajině K.676 pod odůvodněním ustanovení § E40 a §§ E84 – E94 a doplňuje se, že regulativ ploch MU.p pochopitelně umožňuje adekvátní typ zemědělského hospodaření v těch částech plochy, kde je terén příznivější. Co se týče alternativního požadavku na vymezení plochy zahrad a sadů (ZZ), tento je odmítnut, neboť zde není z urbanistického hlediska důvodný. Plochy ZZ jsou v ÚP Těrlicko zpravidla vymezovány ve vazbě na obytnou či rekreační zástavbu, pro zahrady vytvářející zázemí obytných či rekreačním stavbám. V dané lokalitě není důvod pro vymezení odloučené zahrady, nové zahrádkářské kolonie ostatně nejsou v novém ÚP na celém území obce s ohledem na ochranu nezastavěného území podporovány a vymezovány.

Připomínka P005: Denis Kasan, evidováno pod č. j. 573/2026 dne 5. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1688/4 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek je v návrhu ÚP zařazen do plochy BI.1. S tím souhlasí a ptá se na podmínky k výstavbě.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – bez nutnosti úprav dokumentace.

Dotazy obsažené v připomínce jsou zodpovězeny následovně: Pozemek se nachází v transformační ploše bydlení individuálního 1 (BI.1) T.96. Plošná a prostorová regulace je stanovena v kap. F ÚP Těrlicko –

v sadě regulativů ploch BI.1. Výstavba v dané ploše není podmíněna etapizací ani pořízením územní studie. Nutnost koordinace s vlastníky dalších pozemků v ploše či pozemků v sousedství je odvislá od požadavků vyplývajících z dalších stupňů projektové přípravy záměru – např. řešení napojení inženýrských sítí apod. Co se týče harmonogramu dokončení ÚP Těrlicko, ten nelze v této etapě závazně předvídat.

Přípomínka P006: Jarmila Širilová, evidováno pod č. j. 595/2026 dne 6. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 303, 284, 235/3, 304, 305, 307, 308 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlasí s vymezením cyklostezky. Na druhé straně potoka dříve vedla cesta, ale obec se o ní nestarala.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje – řešení prostupnosti území bude v dané lokalitě opětovně prověřeno.

Na základě detailně popsanych okolností v dotčeném území bude opětovně prověřen stav území a provedeny úpravy navržené cestní sítě. Tyto úpravy budou předmětem opakovaného veřejného projednání.

Přípomínka P007: Eva Uhlářová, evidováno pod č. j. 598/2026 dne 8. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 651/43 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Obsahem směřuje připomínka proti stavební uzávěře.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje – bez nutnosti úprav dokumentace.

Předmětný pozemek je v návrhu ÚP Těrlicko zařazen do zastavitelné plochy. Proti stavební uzávěře nelze v rámci projednání územního plánu brojít. Po vydání nového ÚP Těrlicko bude možné na předmětném pozemku stavět dle podmínek stanovených v tomto ÚP.

Přípomínka P008: Rudolf Sliž, evidováno pod č. j. 604/2026 dne 9. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Dotaz, jak je řešen pozemek p. č. 3135/21 v k. ú. Horní Těrlicko. V další připomínce P020 požadavek na zachování zastavitelnosti pozemku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro obytnou zástavbu.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, pozemek byl současným majitelem zakoupen v roce 2017, tedy v době, kdy byl předchozím ÚP vymezen pro zástavbu. Cena byla nicméně na poměry v místě a čase obvyklých cen pozemků určených pro obytnou výstavbu nestandardně nízká. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly. Bylo tak konstatováno, že zrušení zastavitelnosti pozemku by představovalo spíše slabší intenzitu zásahu do práv vlastníka.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu středové hodnoty, spadala do „zelenkové“ kategorie vyžadující individuální posouzení – 46,5 bodu. I přes poměrně nízkou intenzitu zásahu do vlastnického práva bylo vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch.

V souvislosti s vyšším bodováním ploch v této lokalitě byly kladně vyhodnoceny související připomínky vztažené k sousedním pozemkům – konkrétně P069, P092, P183. Na základě navrácení zastavitelnosti sousedních pozemků bylo nutné předmětnou lokalitu komplexně přehodnotit, aby v ní nevznikly urbanisticky nesmyslné a složitě využitelné nezastavitelné proluky.

Připomínka P009: Pavel Šmilowski, Bohdana Šmilowská, evidováno pod č. j. 608/2026 dne 9. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku 1423/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Provedli již pokročilou přípravu – projekt na RD, elektrický kabel, dotáhli k pozemku vodovod.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek p. č. 1423/2 v k. ú. Horní Těrlíčko bude zařazen do plochy určené pro obytnou zástavbu.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny, ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby bylo v připomínce doloženo, že byla již provedena pokročilá investiční příprava výstavby. Bylo tak konstatováno, že zrušení zastavitelnosti pozemku by představovalo středně silnou intenzitu zásahu do práv vlastníka.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Bodové hodnocení předmětné plochy se blížilo středovým hodnotám (42 bodů), jedná se o plochy přímo navazující na již probíhající či ukončenou novou výstavbu, pozemek se nachází na již odděleném bloku zemědělské půdy, pozemek přímo přimyká na stávající komunikaci, rozsah záměru je minimální v intenzitě pozemku pro jeden RD.

Na základě vyvážení všech faktorů tak bylo v souladu s metodou popsanou v kapitole *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* vyhodnoceno, že proporcionálním řešením je opětovné zařazení pozemku do zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu.

Připomínka P010: Tomáš Jasanský, Veronika Jasanská, evidováno pod č. j. 614/2026 dne 9. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků 202, 203/1, 203/2, 203/3, 204 a 205/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Požadavek sjednotit využití všech pozemků na bydlení (nyní pozemek se stavbou rekreace, okolo NU).

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazeny do plochy určené pro obytnou zástavbu v rozsahu dle předchozího ÚP.

V rámci hodnocení připomínky bylo zjištěno, že na předmětném souboru pozemků se nachází stavba charakteru chaty, ovšem dle katastru nemovitostí již evidovaná jako stavba pro trvalé bydlení. Dále bylo zjištěno, že ve stejném rozsahu a typu plochy (rekreace) byl pozemek veden i v předchozím ÚP. Pozemek se nachází v blízkosti potoka, v jeho nivě. Není vhodné zde tedy zástavbu intenzifikovat. Jako adekvátní řešení tak je zvolena stabilizace, dle stejného rozsahu jako v předchozím ÚP bude vymezena plocha, ovšem pro bydlení, neboť se zde již nachází rodinný dům. Vzhledem ke zjištěnému stavu území nebude mít tato úprava zásadní vliv na veřejný zájem v podobě ochrany nivy potoka.

Připomínka P011a: Vlastimil Ulrych, Jan Papík, Pavel Szmek, Jiří Šoral, evidováno pod č. j. 624/2026 dne 9. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 1085/2, 1079/2, 154/2, 156, 1078 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby jsou tvrzeny vyšší náklady na projektovou a inženýrskou přípravu. Tyto náklady jsou nicméně pořizovatelem rozporovány. V daném území je dlouhodobě možnost výstavby omezena ochranným hygienickým pásmem zemědělského areálu. Projektovou přípravu obytné výstavby na předmětných pozemcích tak lze hodnotit jako vědomě riskantní, ostatně za celou dobu vlastnictví předmětných pozemků nebylo dosaženo povolení výstavby.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – část 34 bodů, část bližší k současné zástavbě 40 bodů. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Obecné námitky ohledně nepřezkoumatelnosti, nedůvodnosti a nepřiměřenosti řešení ÚP jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. To samé platí pro námitku diskriminace.

Dále je v připomínce brojeno proti stanovení podmínek u ploch v Kostelci. Pořizovatelem nebyla pochopena souvislost se zájmy podatelů připomínky vztažené ke zcela jinde se nacházejícím pozemkům. Nicméně odkazuje na vyhodnocení připomínky P168a, kde jsou obdobné námitky vypořádány.

Co se týče námitky, že v ÚP nebylo vymezeno zastavitelné území, takové řešení je ve stavebním zákoně výslovně připuštěno jako možnost, nikoliv povinnost. Z hlediska věcného řešení navíc nemá nevyužití tohoto institutu žádný vliv, jde jen o souhrnnou kategorii zahrnující zastavěné území a zastavitelné plochy.

Jako nesmyslnou pak hodnotí pořizovatel argumentaci, kdy je vymezení koridoru pro přeložku silnice I. třídy I/11 namítáno jako rozporné řešení vůči principu nefragmentovat volnou krajinu obytnou zástavbou. Předmětná přeložka silnice I/11 musela být do ÚP Těrlíčko převzata, neboť je vymezena v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Zároveň platí, že vymezení jedné nové silnice automaticky neznamená, že veřejný zájem na zamezení fragmentace krajiny jako celek, na celém území obce, pozbývá relevance a stavět se tedy může kdekoliv.

Co se týče argumentů zpochybňujících jednotlivé faktory hodnocené v rámci bodování ploch, tento okruh argumentů je vypořádán výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče argumentů zpochybňujících princip ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou, tento okruh argumentů je podrobně vyhodnocen výše, v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Připomínka P011b: Vlastimil Ulrych, Jan Papik, Pavel Szmek, Jiří Šoral, evidováno pod č. j. 624/2026 dne 9. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Jeden z podatelů vlastníků pozemků p. č. 2012/1, 2012/3, 2012/4, 2012/5, 2012/6, 2012/9, 2013/11 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 34,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek, tyto jsou vypořádány výše, pod připomínkou P011a.
Přípomínka P012: Rostislav Nogol, Barbora Nogolová, evidováno pod č. j. 638/2026 dne 10. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 3236/1 v k. ú. Horní Těrlicko. Nesouhlas s redukcí plochy RI na pozemku, požadavek na zařazení celého pozemku do RI.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Obdobně dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly. Z hlediska věcného jde o požadavek na zařazení pozemku do ploch rekreace individuální. Metoda hodnocení ploch pro individuální rekreaci využitá pro řešení ÚP Těrlicko je podrobně popsána v kap. <i>I.1.2. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje individuální rekreace</i> Odůvodnění ÚP. Zde jsou popsána i východiska, proč nový ÚP Těrlicko nepodpořil plošný rozvoj individuální rekreace na území obce. A v rámci metody hodnocení jsou popsány situace, kdy byly plochy pro rekreaci zrušeny a nahrazeny nezastavěným územím, cit.: <i>„Některé posuzované pozemky nebyly zařazeny ani do ploch pro bydlení, ani do ploch pro rekreaci. Zpravidla byly zařazeny do nezastavěného území, ploch zemědělských. Tak tomu bylo v případech, kdy převládlo následující hodnocení faktorů. Pozemky byly zcela nevhodně urbanisticky umístěné, bez vazby na žádné kompaktní sídlo, jejich zástavba či oplocení by fragmentovala volnou krajinu, nebyly zde evidovány žádné stavby.“</i> Z tohoto hlediska byla situace na předmětném pozemku hraniční. Pozemek dílčím způsobem navazuje na stabilizovanou kolonii chat. Ovšem jde o pozemek od této kolonie již oddělený ulicí Veselá, jeho výměra přes 2 000 m² by zařazením celého pozemku do zastavitelné plochy způsobila již rozsáhlý plošný rozvoj individuální rekreace. Ta přitom není – v souladu s východiskem popsanými ve výše odkazované kapitole Odůvodnění ÚP – nikde na území obce podporována. Zrušením zastavitelnosti daného segmentu pozemků ÚP sleduje vytvoření odstupu nezastavěné krajiny mezi areálem hotelu Fridrich a stávající chatovou kolonií, což zamezí nepřiměřené intenzifikaci rekreační funkce v území, vytvoří jak pro hotel, tak kolonii otevřené krajinné zázemí, zamezí souvislé zástavbě celé ulice Veselá. Vzhledem k tomu, že šlo nicméně i hraniční situaci, byl zvolen vyvážený kompromis, kdy byla alespoň na části předmětného pozemku vymezena plocha

pro rekreační zástavbu T.135. Ta umožní vlastníkovu pozemku uspokojit vlastní potřebu po individuální rekreaci a správu přilehlých pozemků zařazených do ploch zeleně zahradní a sadové.
Přípomínka P013: Rostislav Nogol, Barbora Nogolová, evidováno pod č. j. 639/2026 dne 10. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 3210/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti plochy RI na pozemku, požadavek na zařazení celého pozemku do RI.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Obecné důvody pro zrušení zastavitelnosti předmětného pozemku jsou stejné jako u pozemku, ke kterému je vztažena přípomínka P012. V plném rozsahu se tedy na něj odkazuje. Odchytkou je skutečnost, že v rámci kompromisního řešení byla vymezena zastavitelná plocha T.135 na výše řešeném pozemku. Na pozemku p. č. 3210/1 tak už nebylo hodnoceno jako vyvážené obdobný kompromis vymezit. Stavba pro individuální rekreaci a správu okolních pozemků je podatelům námítky umožněna na ploše T.135.
Přípomínka P014: Rostislav Nogol, Barbora Nogolová, evidováno pod č. j. 640/2026 dne 10. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Totožná přípomínka jako P012.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Obsah přípomínky je totožný s přípomínkou P012, odůvodnění je tak stejné a v plném rozsahu se na něj odkazuje.
Přípomínka P015: Rostislav Nogol, Barbora Nogolová, evidováno pod č. j. 641/2026 dne 10. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Totožná přípomínka jako P013.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Obsah přípomínky je totožný s přípomínkou P013, odůvodnění je tak stejné a v plném rozsahu se na něj odkazuje.
Přípomínka P016: Lenka Futerková, evidováno pod č. j. 643/2026 dne 10. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Nesouhlas s vyřazením pozemků p. č. 1612/4 a 1611/3 v k. ú. Horní Těrlíčko ze zastavitelných ploch.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktorů nákladů na získání pozemku nebyly tyto

náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 36,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek, tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P017: Jozef Slobodník, evidováno pod č. j. 643/2026 dne 11. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti pozemku p. č. 949 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. K pozemku vedou sítě. V lednu 2026 získal ÚPI, ve kterém byla zastavitelnost potvrzena. Jde o dlouhodobý rodinný majetek. Dále vysloven nesouhlas s vymezením stromořadí na předmětném pozemku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly. Ohledně argumentace týkající se vydané územně plánovací informace, která je v připomínce obsažena, se dodává, že územně plánovací informace se vydává ke stavu platném v době vydání této ÚPI. Není tudíž žádnou procesní či věcnou chybou, popř. narušením legitimního očekávání, pokud je následnou územně plánovací činností využití pozemku změněno. Samotné obstarání územně plánovací informace přitom představuje jednoduchý správní úkon, který nelze ani zdaleka interpretovat jako pokročilou fázi investiční přípravy výstavby. Také existující sítě uložené v komunikaci sousedící s pozemkem tak nelze interpretovat, neboť nevznikly v přímé souvislosti s přípravou výstavby na předmětném pozemku.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 33,5 bodu. V připomínce jsou uvedeny věcné námitky proti hodnocení dané plochy, tyto se opakují i v jiných připomínkách a podrobně jsou tak vypořádány souhrnně, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. V konkrétní rovině se na tomto místě pouze vysvětluje, že nelze argumentovat námitkou nerovného posouzení předmětné plochy vůči okolním plochám pro bydlení. V dané lokalitě jsou všechny okolní plochy pro bydlení vymezené jako stabilizované, jde o pozemky již zastavěné. Jejich rušení v ÚP by tak nemělo žádný smysl. Nový ÚP se zcela logicky zaměřil na redukci zastavitelných ploch vymezených na doposud nezastavěných pozemcích, popř. na redukci rozsáhlých stabilizovaných ploch umožňujících nežádoucí zahušťování zástavby.

Co se týče obecných námitek k nepřiměřenosti a nedůvodnosti řešení ÚP, tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. Co se týče námitek podjatosti a přiložené komunikace zaměstnankyně Obecního úřadu Těrlíčko, tato byla pořizovatelem hodnocena jako irelevantní. Odpovědnou osobou za pořízení ÚP Těrlíčko je zástupce pořizovatele, Mgr. Felcman, který vyhodnocení připomínek provádí v součinnosti s určeným zastupitelem.

Co se týče nesouhlasu s vymezením stromořadí na pozemku, nejsou shledány dostatečně silné a relevantní důvody, kvůli kterým by mělo vymezení předmětného koncepčního prvku způsobovat vlastníkově dotčeného

pozemku zásadní újmu. Stromořadí jsou na celém území obce vymezena podél cest, stávajících i navržených, odůvodnění tohoto řešení je obsaženo pod odůvodněním ustanovení § E05. Nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, tudíž je není možné realizovat bez dohody s vlastníkem pozemku. V ÚP tyto prvky představují především koncepční návrh, aby byly tyto prvky v krajině postupně doplňovány. Z hlediska využitelnosti dotčeného pozemku přitom mají minimální vliv. Z důvodu úzkých ulic na úzkých pozemcích, jak je tomu i v tomto případě, je přitom zpravidla nebude možné realizovat na samotném pozemku komunikace.

Přípomínka P018: Svatava Jurczyková, evidováno pod č. j. 650/2026 dne 11. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 462/4 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Nesouhlas s vymezením koridoru protipovodňových opatření CNU.PP-60.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly.

Na straně veřejných zájmů bylo zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 42,5 bodu. Byla tak předmětem individuálního hodnocení, z něhož vyplynulo, že z hlediska urbanistického a dopravního jde o zcela nevhodnou plochu pro výstavbu. To vyplývá ze stanovené urbanistické koncepce plošného rozvoje sídla Hradiště zakotvené v ustanovení § C35, cit.: „*Plošným rozvojem sídla Hradiště respektovat lineární strukturu zástavby, vymezení ploch změn usměrňovat do proluk a pozemků podél ulice Hradištská.*“ Zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy by vytvořilo prostor pro umístění rodinného domu do tzv. druhé řady, s nutným dopravním napojením v podobě slepé ulice. Byť je takových pozemků v dané části sídla Hradiště již několik zastavěno a napojeno slepými ulicemi, tento způsob urbanistického rozvoje sídla byl vyhodnocen do budoucna již jako nežádoucí. Navzdory historicky založené lineární struktuře sídla rozmístěného podél hlavní ulice roztahuje sídlo do volné krajiny, narušuje tak stávajícím obyvatelům kontakt s krajinným zázemím sídla, vyvolává potenciální střety z hlediska narušení pohody bydlení a nerušeného užívání zahrady zpravidla umístění v zadní části pozemku, zakládá problémy s údržbou a správou slepých ulic. Na celém území Hradiště tak byl budoucí rozvoj zástavby usměrněn pouze na jednu řadu domů podél hlavní ulice, nebyly-li shledány někde specifické okolnosti v podobě např. již obestavěných proluk, popř. pokročilé přípravy výstavby.

Co se týče nesouhlasu s vymezením protipovodňového koridoru, jeho odůvodnění je obsaženo pod ustanovením § E31. Konkrétní argumentace proti tomuto koridoru se v přípomínce opírá o úvahu, že taková záplava toto území doposud nikdy nepostihla. Takový argument je ale hodnocen jako nepřesvědčivý. Z konfigurace terénu v této části území nad sídlem Hradiště je riziko splavů zjevné. Na základě historické mapy je doloženo, že sídlo bylo v minulosti před těmito riziky chráněno mezí. Jejím následným rozoráním se tak riziko zvýšilo. I vzhledem k probíhající klimatické změně a s ní související vyšší frekvencí extrémních projevů počasí včetně přívalových dešťů je tak předmětné opatření zcela důvodné. Vzhledem k zamítnutí přípomínky ohledně navrácení pozemku do zastavitelné plochy zároveň nejsou zjištěny žádné přesvědčivé důvody, jak by realizace meze s úvozem negativně a nepřiměřeně zasahovala do předpokládaného zemědělského využití pozemku.

Připomínka P019: Jan Kondziolka, Petra Kondziolková, Šárka Linzerová, evidováno pod č. j. 653/2026 dne 11. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 2204 v k. ú. Horní Těrlíčko. Souhlas se zrušením zastavitelnosti, nesouhlas s případnou změnou řešení.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje částečně – pozemek p. č. 2204 zůstane nezastavitelný, sousední pozemky budou částečně navraceny do zastavitelné plochy. Na základě vyhodnocení připomínek P154, P156 a P169 bylo rozhodnuto o kompromisním řešení a částečném navrácení dotčených pozemků do zastavitelné plochy. Odůvodnění je obsaženo ve vyhodnocení předmětné připomínky.
Připomínka P020: Rudolf Sliž, evidováno pod č. j. 656/2026 dne 11. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 3135/21 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro obytnou zástavbu. Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, pozemek byl současným majitelem zakoupen v roce 2017, tedy v době, kdy byl předchozím ÚP vymezen pro zástavbu. Cena byla nicméně na poměry v místě a čase obvyklých cen pozemků určených pro obytnou výstavbu nestandardně nízká. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly. Bylo tak konstatováno, že zrušení zastavitelnosti pozemku by představovalo spíše slabší intenzitu zásahu do práv vlastníka. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu středové hodnoty, spadala do „zelenkové“ kategorie vyžadující individuální posouzení – 46,5 bodu. I přes poměrně nízkou intenzitu zásahu do vlastnického práva bylo vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. V souvislosti s vyšším bodováním ploch v této lokalitě byly kladně vyhodnoceny související připomínky vztahované k sousedním pozemkům – konkrétně P069, P092, P183. Na základě navrácení zastavitelnosti sousedních pozemků bylo nutné předmětnou lokalitu komplexně přehodnotit, aby v ní nevznikly urbanisticky nesmyslné a složitě využitelné nezastavitelné proluky.
Připomínka P021: Radim Keberle, evidováno pod č. j. 658/2026 dne 11. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 626/1 a 626/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemky p. č. 626/1 a 626/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou budou zařazeny do plochy určené pro obytnou zástavbu.

Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající nákupu pozemku určeného pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly. Bylo tak konstatováno, že zrušení zastavitelnosti pozemku by představovalo silnou intenzitu zásahu do práv vlastníka. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce hodnoty jen těsně pod hranici středové „zelenkové“ kategorie – 41,5 bodu. Jedná se o plochu přímo navazující na zástavbu, nachází se na fragmentu zemědělské půdy oddělené od větších zemědělských bloků zástavbou a lesem, plocha přímo sousedí s místní komunikací, rozsah záměru je minimální v intenzitě pozemku pro jeden RD. Na základě vyvážení všech faktorů tak bylo v souladu s metodou popsanou v kapitole <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> vyhodnoceno, že proporčním řešením je opětovné zařazení pozemků do zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu.
Připomínka P022: Pavel Šmíłowski, Bohdana Šmíłowská, evidováno pod č. j. 666/2026 dne 11. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Doplnění připomínky P009 – doložení výkresu RD. Vlastníci pozemku 1423/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Provedli již pokročilou přípravu – projekt na RD, elektrický kabel, dotáhli k pozemku vodovod.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemek p. č. 1423/2 v k. ú. Horní Těrlíčko bude zařazen do plochy určené pro obytnou zástavbu. Jde o doplnění připomínky P009, na její vyhodnocení se tak v plném rozsahu odkazuje.
Připomínka P023: Jan Kondziolka, evidováno pod č. j. 677/2026 dne 11. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Souhlas s řešením ÚP, dílčí podněty na dořešení cesty VPC.11, protierozního koridoru CNU.PE-30 a na vyhlášení památného stromu (dub) Na Vyhliďce.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje částečně – podněty na úpravu cestní sítě budou prověřeny. Na základě detailně popsaných okolností v dotčeném území bude opětovně prověřen stav území a provedeny úpravy navržené cestní sítě. Tyto úpravy budou předmětem opakovaného veřejného projednání. Co se týče podnětu na vyhlášení památného stromu, tyto správní úkony nejsou předmětem procesu pořízení územního plánu.
Připomínka P024: Irena Kiszová, evidováno pod č. j. 678/2026 dne 11. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1286/5 v k. ú. Hradiště pod Babí horou – lesní pozemek. Nesouhlas s vymezením sousedního pozemku p. č. 1287/8 jako zastavitelného. Stavba RD bude ohrožena stromy, i naopak.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – bez nutnosti úpravy dokumentace.

Řešení ÚP odpovídá požadavku. Předmětný pozemek p. č. 1287/8 je v ÚP zařazen do plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), je tak na ní připuštěna jen drobná zástavba ve formě doplňkových staveb.

Připomínka P025: MATOSA PROFISTAV, s.r.o., evidováno pod č. j. 686/2026 dne 12. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 3780/1, 3787/1, 3787/2, 3787/3, 3782/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek nakoupen v roce 2021, následně vydána povolení na komunikaci a vodovodní řad (soubor 14 RD). V listopadu 2025 zahájeny stavební práce na komunikaci a vodovodu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – předmětné pozemky budou zařazeny do zastavitelné plochy pro bydlení, avšak s regulací odpovídající rozptýlenému charakteru zástavby.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající nákupu pozemku určeného pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly doloženy i zjištěny skutečnosti dokládající pokročilou fázi přípravy výstavby. Především již probíhající stavba obslužné komunikace. Bylo tak konstatováno, že zrušení zastavitelnosti pozemku by představovalo velmi silnou intenzitu zásahu do práv vlastníka.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce extrémně nízkého hodnocení – 16 bodů. Prakticky ve všech faktorech jde o lokalitu naprosto nevhodnou pro rozvoj obytné výstavby.

Výše popsaný střet byl podrobně zvažován. Vzhledem k vysoké investici do získání pozemků, a především vzhledem k již probíhající výstavbě obslužné komunikace bylo vyhodnoceno, že absolutní zamezení výstavby by bylo v dané situaci již nepřiměřené, zcela flagrantně by bylo narušeno legitimní očekávání. Na druhou stranu byla uvážena konkrétní historie projektové přípravy. Původně se v dané lokalitě připravovala jedna řada domů podél cesty vedené po severním okraji lokality. Tato cesta byla následně i povolena. V roce 2023 se nicméně začala připravovat změna projektu, s posunem cesty jižním směrem. Rada obce úpravu projektu schválila, ovšem stavebník byl upozorněn, že se bude pořizovat nový ÚP. Následně se k projektu připojil nový stavebník, podatel této připomínky, a do projektu byla doplněna druhá řada domů.

Ve světle popsané historie a vážení veřejných a soukromých zájmů je konstatováno, že oba sdružení stavebníci v dané lokalitě mají oprávněné legitimní očekávání v zastavitelnost lokality. Vzhledem k extrémní nevhodnosti dané lokality pro obytnou zástavbu je ale žádoucí usměrnit tuto zástavbu alespoň částečně do podoby, jak by měla v kontextu území obce Těrlíčko zástavba v takto odloučených lokalitách vypadat. Tedy nikoliv jako příměstský obytný satelit s domy pravidelně rozmístěnými podél ulice, na malých pozemcích. Zástavba by měla alespoň parafrázovat formu rozptýlené zástavby slezského typu, s nepravidelným rozmístěním staveb na nadstandardně velkých pozemcích. Takové vnímání kontextu daného území měl ostatně prokázat stavebník od začátku přípravy předmětného stavebního projektu, stejně tak jeho autorizovaný projektant. V rámci úpravy projektu měl stavebník také informace o připravovaném novém ÚP, mohl a měl si tak být vědom, že mohou být podmínky pro výstavbu na území obce upraveny.

Na základě výše popsaného vážení je přistoupeno k řešení, které je kompromisní a alespoň částečně zmírní extrémně nevhodný dopad dané zástavby na území. Zastavitelnost dané plochy bude ponechána, nicméně bude na ní nově stanovena regulace obecně aplikovaná na plochy pro obytnou zástavbu

vymezené v ÚP Těrlicko v krajině s rozptýlenou zástavbou. Tedy regulace ploch BV.r – bydlení venkovské – rozptýlené. A to při vědomí, že regulace ploch BV.r se stanovenou minimální velikostí pozemku 2 000 m² neodpovídá aktuálně provedené parcelaci. Tímto kompromisním řešením tak nebude znehodnocena investice do obslužné komunikace, ani znehodnocena investice do nákupu pozemků, ale stavebník a jeho projektant budou zároveň usměrněni k projektování, které bude odpovědné vůči dotčenému území a bude adekvátně zohledňovat kontext daného místa.

Připomínka P026: Ivan Šnapka, Lucie Šnapková, evidováno pod č. j. 687/2026 dne 12. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 3779/1 až 3779/8 v k. ú. Horní Těrlicko. Pozemky nakoupili v roce 2017. Ihned zahájili projektovou přípravu. Po roce 2021 stejný průběh jako v připomínce P025.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – předmětné pozemky budou zařazeny do zastavitelné plochy pro bydlení, avšak s regulací odpovídající rozptýlenému charakteru zástavby.

Připomínka se vztahuje ke stejné rozvojové lokalitě jako připomínka P025. Na její vyhodnocení se tak v plném rozsahu odkazuje.

Připomínka P027: Eva Pastvová, Josef Pastva, evidováno pod č. j. 688/2026 dne 12. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 834 a 835 v k. ú. Dolní Těrlicko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti pozemků pro rekreaci.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje. Kompromisně budou pozemky zařazeny do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová.

Obdobně dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly.

Z hlediska věcného jde o požadavek na zařazení pozemku do ploch rekreace individuální. Metoda hodnocení ploch pro individuální rekreaci využitá pro řešení ÚP Těrlicko je podrobně popsána v kap. I.1.2. *Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje individuální rekreace* Odůvodnění ÚP. Zde jsou popsána i východiska, proč nový ÚP Těrlicko nepodpořil plošný rozvoj individuální rekreace na území obce. A v rámci metody hodnocení jsou popsány faktory, které byly předmětem hodnocení, konkrétně: ▪ jak byla plocha vymezena v předchozím ÚP Těrlicko, ▪ stojí či nestojí na pozemku stavba s číslem popisným či číslem evidenčním, ▪ jaká je velikost stavebního pozemku, ▪ jaký má plocha vztah k sídlům, ▪ jak je plocha umístěna z hlediska urbanismu – využití sousedních pozemků, vazba na komunikaci apod. Typické situace, kdy byly plochy pro rekreaci zrušeny a nahrazeny nezastavěným územím, byly popsány takto, cit.:

„Některé posuzované pozemky nebyly zařazeny ani do ploch pro bydlení, ani do ploch pro rekreaci. Zpravidla byly zařazeny do nezastavěného území, ploch zemědělských. Tak tomu bylo v případech, kdy převládlo následující hodnocení faktorů. Pozemky byly zcela nevhodně urbanisticky umístěné, bez vazby na žádné kompaktní sídlo, jejich zástavba či oplocení by fragmentovala volnou krajinu, nebyly zde evidovány žádné stavby.“

Z tohoto hlediska byla situace na předmětném pozemku hraniční. Na pozemku se nenachází žádné stavby. Nicméně navazuje na stabilizovanou kolonii chat. Bylo ovšem zohledněno, že jde o pozemek, který je součástí majetkově sceleného souboru pozemků, kde již stojí stavba, a to dokonce pro trvalé bydlení s číslem popisným 30. Zařazení pozemku p. č. 835 s výměrou přes 1 700 m² do zastavitelné plochy by způsobilo již rozsáhlý plošný rozvoj individuální rekreace. Ta přitom není – v souladu s východisky popsány ve výše odkazované kapitole Odůvodnění ÚP – nikde na území obce podporována. Přitom v současnosti už předmětný pozemek své využití a svého přirozeného správce má, neboť tvoří zahradu stávajícího rodinného domu. V takové situaci byl jednoznačně upřednostněn veřejný zájem na stabilizaci rekreační funkce na území obce. Vzhledem k jednoznačné vazbě pozemků na stávající rodinný dům bylo nicméně rozhodnuto o přehodnocení funkce pozemků a pozemky budou zařazeny do režimu zahrady.

Připomínka P028: Marek Spišák, Daniela Spišáková, evidováno pod č. j. 711/2026 dne 12. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 1362/6 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek vlastní dlouhodobě jako zázemí rodinného domu na sousedním pozemku. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 20,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek, tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V konkrétní rovině se pouze doplňuje, že předmětný pozemek slouží jako zázemí stávajícího rodinného domu, jako jeho zahrada. V souladu s tímto jeho využitím jej stabilizuje i návrh nového ÚP.

Připomínka P029: Samuel Barabasz, evidováno pod č. j. 712/2026 dne 12. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Připomínka stejná jako P001.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Obsah připomínky je obdobný jako obsah připomínky P001. Na její vyhodnocení se tak v plném rozsahu odkazuje.

Připomínka P030: Irena Kiszová, evidováno pod č. j. 713/2026 dne 12. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Připomínka je stejná jako připomínka P024, písemnost je pouze postoupena Magistrátem města Havířov pro nepříslušnost.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – bez nutnosti úpravy dokumentace.

Obsah připomínky je obdobný jako obsah připomínky P024. Na její vyhodnocení se tak v plném rozsahu odkazuje.

Připomínka P031: Ilona Králová, Gabriela Kubienová, Marcela Rošková, evidováno pod č. j. 736/2026 dne 16. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 2180 v k. ú. Horní Těrlíčko. Požadavek zařadit pozemek do zastavitelných ploch.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

V ÚP Těrlíčko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V kontextu takto zvoleného řešení ÚP Těrlíčko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvláště odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlíčko ale takřka žádné identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlíčko tak nebyly v novém ÚP Těrlíčko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky:

Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu.

Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvláště odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky. Samotná vazba pozemku na sídlo Horní Těrlíčko takovou okolností není. Pozemků s obdobnou vazbou na jedno z obytných sídel obce Těrlíčko je na jejím území nespočet. Pořizovatel nerozporuje, že z hlediska faktorů sledovaných při hodnocení potenciálu jednotlivých pozemků pro výstavbu představuje předmětný pozemek lokalitu pro výstavbu spíše vhodnou. V daném konkrétním případě pořízení nového ÚP Těrlíčko, kdy je třeba se vypořádat se specifickým problémem redukce velkého rozsahu dříve vymezených zastavitelných ploch, je ovšem vymezení zcela nových zastavitelných ploch problematické. Protože přednost má v daném procesu co nejdůslednější šetření práv vlastníků pozemků, kteří je mají již do zastavitelných ploch zařazené, investovali do jejich nákupu, popř. připravovali na nich výstavbu. S výhledem do budoucnosti lze konstatovat, že předmětný pozemek p. č. 2180 bude mít i nadále velmi vysoký potenciál pro rozvoj zástavby. Až dosáhnou plochy ponechané v novém ÚP Těrlíčko adekvátní míry naplnění novou

zástavbou, bude z urbanistického zcela legitimní opětovně zařazení tohoto pozemku do zastavitelné plochy prověřit.
Přípomínka P032: Marek Kowalczyk, evidováno pod č. j. 737/2026 dne 16. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 559/25 a 559/26 v k. ú. Dolní Těrlicko. Požadavek na zařazení pozemků do ploch komerčních.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje – celý pozemek p. č. 559/25 bude zařazen do plochy občanského vybavení (OK).
Situace na předmětném pozemku byla opětovně prověřena. Bylo vyhodnoceno, že důvody pro vytvoření lokálního veřejného prostranství zde nejsou natolik intenzivní, aby bylo nutné zasahovat na pozemek soukromého vlastníka. Větší potenciál pro toto využití mají pláže u přehrady, popř. sousední plocha Z.251 – toto území se přitom nachází na pozemcích ve vlastnictví veřejnoprávních organizací.
Přípomínka P033: Denisa Danihelová, Václav Talaš, evidováno pod č. j. 738/2026 dne 16. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 1928/1 v k. ú. Horní Těrlicko. Koupili na konci roku 2023. Před tím realizace elektrické přípojky, souhlas obce s prodloužením vodovodu.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje – pozemek p. č. 1928/1 v k. ú. Horní Těrlicko bude zařazen do plochy určené pro obytnou zástavbu.
Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající nákupu pozemku určeného pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby jsou tvrzeny i doloženy odpovídající kroky – zpracována projektová dokumentace, řešení inženýrských sítí. Bylo tak konstatováno, že zrušení zastavitelnosti pozemku by představovalo velmi silnou intenzitu zásahu do práv vlastníka.
Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízkého hodnocení – 22,5 bodu. Z hlediska prakticky všech faktorů jde o lokalitu nevhodnou pro rozvoj obytné funkce.
Výše popsaný střet byl vyhodnocen tak, že z hlediska celkových úprav ÚP Těrlicko půjde o spíše ojedinělou situaci, kdy bude nutné takto nevhodnou rozvojovou lokalitu v novém ÚP Těrlicko potvrdit. Jde o záměr s minimální intenzitou, tedy pozemek pro jeden rodinný dům. Celkové řešení nového ÚP Těrlicko a veřejné zájmy, které jsou tímto řešením sledované, tak nebudou významně ohroženy. Na základě tohoto vyvážení všech faktorů tak bylo v souladu s metodou popsanou v kapitole <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> vyhodnoceno, že proporcionálním řešením je opětovně zařazení pozemků do zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu.
Přípomínka P034: Jiří Nutil, evidováno pod č. j. 749/2026 dne 16. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 2210/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. V roce 2001 zde bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na 13 RD, stavba měla být dle tvrzení v připomínce zahájena, povolení je tedy stále účinné.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby jsou sice tvrzeny kroky v projektové přípravě provedené před cca 25 lety. Tyto jsou pořizovatelem ovšem hodnoceny jako irelevantní. Přes předmětný pozemek je dlouhodobě veden koridor přeložky silnice I/11. Pro výstavbu je tedy nepoužitelný. Na straně veřejných zájmů bylo hodnocení specifické. Přes pozemek je vymezen koridor přeložky silnice I/11. Bez ohledu na další vlastnosti pozemku je tak nemožné vymezit na pozemku zastavitelnou plochu pro výstavbu. Prověření pozemku pro výstavbu bude možné až poté, co bude přeložka vybudována, popř. bude její trasování změněno, popř. přestane být oprávněným investorem v území sledována.
Připomínka P035: Jiří Spurný, evidováno pod č. j. 753/2026 dne 16. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 1640/1, 1641, 1642, 1643, 1725/31 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas s vymezením koridoru pro přeložku silnice I/11.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – bez nutnosti úpravy dokumentace. Bylo ověřeno, že přes uvedený soubor pozemků není předmětný koridor CNZ.DS-01 pro přeložku silnice I/11 trasován.
Připomínka P036: Lukáš Rylko, evidováno pod č. j. 754/2026 dne 16. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1129/1 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas se zařazením části pozemku do plochy zahrad. Je zde povolený RD na celém pozemku.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Na předmětném pozemku již stojí povolený rodinný dům. Není v rozporu s jeho povolením i s realizovaným oplocením celého pozemku, že je zadní část pozemku zařazená do ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ). Tento typ plochy je v ÚP Těrlíčko standardně využíván pro zahrady, kde už není – v souladu s celkovou koncepcí nového ÚP – žádoucí zahušťovat obytnou zástavbu. V připomínce nejsou uvedeny důvody, proč by mělo mít takové řešení negativní vliv do právní sféry vlastníka pozemku. V připomínce je zmíněna obava, zda toto řešení ÚP nebude do budoucna zpochybňovat status pozemku daný pravomocným povolením. Jak je vysvětleno výše, tato obava není na místě. Stejně tak v připomínce popsaná povolená doplňková stavba altánu není s řešením ÚP v rozporu. Za takové situace není třeba z řešení ÚP, které v souladu s jeho celkovou koncepcí zamezuje i zde nežádoucímu zahuštění obytné zástavby, nikterak ustupovat.
Připomínka P037: Lukáš Rylko, evidováno pod č. j. 756/2026 dne 16. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1126/1 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas se zařazením části pozemku do plochy zahrad. Je zde povolený RD na celém pozemku.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Na předmětném pozemku již stojí povolený rodinný dům. Není v rozporu s jeho povolením i s realizovaným oplocením celého pozemku, že je zadní část pozemku zařazená do ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ). Tento typ plochy je v ÚP Těrlíčko standardně využíván pro zahrady, kde už není – v souladu s celkovou koncepcí nového ÚP – žádoucí zahušťovat obytnou zástavbu. V připomínce nejsou uvedeny důvody, proč by mělo mít takové řešení negativní vliv do právní sféry vlastníka pozemku. V připomínce je zmíněna obava, zda toto řešení ÚP nebude do budoucna zpochybňovat status pozemku daný pravomocným povolením. Jak je vysvětleno výše, tato obava není na místě. Stejně tak v připomínce popsaná povolená doplňková stavba altánu není s řešením ÚP v rozporu. Za takové situace není třeba z řešení ÚP, které v souladu s jeho celkovou koncepcí zamezuje i zde nežádoucímu zahuštění obytné zástavby, nikterak ustupovat.
Připomínka P038: Jakub Hlawiczka, evidováno pod č. j. 773/2026 dne 17. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 3920/5 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zařazením do zastavitelné plochy, kde je podmínka veřejného prostranství. Nesouhlas s výškovou regulací.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje částečně – pozemek p. č. 3920/5 bude oddělen od plochy pro developerský záměr Z.90, stejně jako ostatní pozemky v první řadě u ulice Topolová. Regulace výškové hladiny zástavby nebude upravena. Situace v dotčeném území byla opětovně prověřena, bylo zjištěno, že první řada pozemků podél ulice Topolová je majetkově oddělená od pozemků developerského záměru v převažující části plochy Z.90. Vzhledem k charakteru podmínky veřejného prostranství, které by mělo být usměrněno do centrální polohy rozvojové lokality, je bezpředmětné, a i z hlediska koordinace zájmů vlastníků jednotlivých pozemků nereálné, tuto podmínku vztahovat na pozemky v první řadě u ulice Topolová. Co se týče požadavku na úpravu výškové regulace, tato zůstává bez úprav. Předmětná rozvojová lokalita má charakter příměstské, suburbánní zástavby, kde jednopodlažní stavby standardně převažují. Již realizované stavby podél ulice Topolová toto dokládají, mají všechny dokonce formu tzv. bungalovu – tedy jednopodlažní stavby bez využitelného podkroví. Návrh ÚP umožňuje stavby s využitelným podkrovím, včetně navýšené nadezdívky. To je pro zajištění harmonického urbanistického prostředí v dané lokalitě řešení přiměřené. Sousedství bungalovů a trojpodlažní zástavby by způsobovalo již příliš ostré kontrasty mezi stavbami, potenciálně by takové sousedství mohlo způsobovat i střety mezi stavebníky.
Připomínka P039: Gabriela Martinková, evidováno pod č. j. 776/2026 dne 17. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 320/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Požadavek vymezit pozemek jako zastavitelný.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje – bez nutnosti úpravy dokumentace.
Předmětný pozemek je v návrhu ÚP zařazen do plochy umožňující obytnou výstavbu.
Přípomínka P040: Bohdana Slonková, evidováno pod č. j. 782/2026 dne 17. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 443, 1398, 1399/2 a 1402/2 v k. ú. Hradiště pod Babí Horou. Požadavek zařadit pozemky do zastavitelné plochy.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. V ÚP Těrlíčko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>. V kontextu takto zvoleného řešení ÚP Těrlíčko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvláště odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlíčko ale takřka žádné identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlíčko tak nebyly v novém ÚP Těrlíčko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky: Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko. Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko. Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko. V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu. Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvláště odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky. Samotná vazba pozemku na sídlo Hradiště takovou okolností není. Pozemků s obdobnou vazbou na jedno z obytných sídel obce Těrlíčko je na jejím území nespočet. Předmětné pozemky navíc nenavazují na sídlo Hradiště úplně vhodným způsobem, jejich zástavba by vytvořila v území nevhodnou druhou řadu domů, rozpornou s primární urbanistickou koncepcí tohoto sídla lineárního typu. Pozemky se navíc přibližují nivě potoka, zástavba v nivě je z hydrologického hlediska nevhodná.
Přípomínka P041: Irena Kiszová, evidováno pod č. j. 783/2026 dne 17. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Přípomínka je stejná jako připomínka P024, písemnost je pouze postoupena Magistrátem města Havířov pro nepříslušnost.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – bez nutnosti úpravy dokumentace.

Obsah připomínky je obdobný jako obsah připomínky P024. Na její vyhodnocení se tak v plném rozsahu odkazuje.

Připomínka P042: Šárka Mrvová, evidováno pod č. j. 784/2026 dne 17. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1153/4 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek je v dlouhodobém rodinném vlastnictví. Je zde vybudovaná elektrická přípojka.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby je tvrzena pouze realizace elektrické přípojky. Pořizovatel toto tvrzení nerozporuje, nicméně konstatuje, že jde o naprosto minimální krok v rámci projektové přípravy stavby. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Pozemek se zjevně nachází ve zcela odloučené poloze, v krajině s rozptýlenou zástavbou. Všechny takové zastavitelné plochy byly hodnoceny nízkou a zpravidla byly zrušeny. Ani skutečnost, že se pozemek nachází mezi dvěma domy, na tomto hodnocení nic nemění. Krajina s rozptýlenou zástavbou se pochopitelně vyznačuje rozptýlenou zástavbou. Prostor mezi jednotlivými domy nelze v takové krajině automaticky hodnotit jako proluku. V rámci hodnocení potenciálu ploch byly tyto situace vždy hodnoceny jako „nevhodné zahuštění zástavby“.

Co se týče obecných námitek, tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P043: Dušan Barabasz, evidováno pod č. j. 785/2026 dne 16. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 2200 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Požadavek na jeho zařazení do plochy výroby zemědělské.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Vymezování nových zastavitelných ploch pro zemědělskou výrobu ve volné krajině je z hlediska veřejných zájmů na ochraně volné krajiny problematické. Bezpochyby lze vnímat jako legitimní, pokud osoba zemědělsky hospodařící požaduje pro svou činnost odpovídající zázemí. Umístění takového zázemí (farmy) je ovšem vhodné podložit podrobnějším záměrem či projektem. Tak aby bylo možné posoudit, zda jde vzhledem k charakteru předpokládaného záměru o vhodnou lokalitu, zda nebude její provoz – především dopravní obsluha – vyvolávat v území problémy, zda nebude její kapacita a zaměření činnosti rizikové pro obytné části sídla. V připomínce je obsažen ovšem pouze strohý požadavek, bez jakéhokoliv upřesnění,

bez předchozího projednání s obcí. Výrobní areály (včetně areálů zemědělské výroby) je ovšem v území vhodné rozvíjet právě na základě podrobnějšího projednání.
Přípomínka P044: Dušan Barabasz, evidováno pod č. j. 786/2026 dne 16. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 2220/1 v k. ú. Dolní Těrlicko. Nesouhlas s jeho zařazením do plochy veřejné zeleně. Uskladňuje zde seno, produkuje biomasu a kompost. Požadavek na zařazení do plochy zemědělské výroby, či plochy zemědělské – pole.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Předmětný pozemek je v návrhu ÚP zařazen do plochy veřejné zeleně z důvodu přímého sousedství se vstupem na hřbitov a ke smuteční síni. Z hlediska zajištění důstojného a pietního prostředí není žádoucí přímo u vchodu ke smuteční síni hřbitova provozovat zemědělskou výrobu. To ostatně není vhodné ani z hlediska sousedství pozemku s obytnou zástavbou. Skladování sena či kompostu je možné i mimo zastavěné území sídla, umožňují to regulativy ploch zemědělských (viz podmíněně přípustné využití: „<i>nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže</i>“). Vymezení plochy ZP bezpochyby představuje zásadní zásah do právní sféry vlastníka pozemku a znemožňuje využití pozemku pro jeho stávající zemědělské aktivity. Nicméně je provedeno na základě oprávněného veřejného zájmu. Jednání vlastníka pozemku s obcí o převodu pozemku může být vhodnou příležitostí pro hledání vhodnější lokality na umístění zázemí pro jeho zemědělskou činnost.
Přípomínka P045: Michael Šnajdr, evidováno pod č. j. 787/2026 dne 16. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 1199, 1200 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Požadavek o posun hranice zastavitelné plochy o 5 metrů, aby bylo možné umístit dům dle předpokládaného plánu.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje – bude proveden dílčí posun zastavitelné plochy. Požadavek byl vyhodnocen z hlediska měřítka územního plánu jako nepodstatný detail, kterému je možné vyhovět, aniž by byly negativně ovlivněny jakékoliv veřejné zájmy sledované v ÚP Těrlicko.
Přípomínka P046: David Mucha, Šárka Muchová, evidováno pod č. j. 790/2026 dne 18. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemků na listu vlastnictví 8 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas s vymezením prvků prostupnosti – VPC.28, Z.220 a Z.221. Na druhé straně potoka je historická cesta, o kterou se obec ale nestarala. Cesty vymezená na jejich pozemcích je budou rušit, budou rušit jejich hospodaření.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje – podněty na úpravu cestní sítě budou prověřeny. Na základě detailně popsaných okolností v dotčeném území bude opětovně prověřen stav území a provedeny úpravy navržené cestní sítě. Tyto úpravy budou předmětem opakovaného veřejného projednání.
Přípomínka P047: Tomáš Stalmach, evidováno pod č. j. 791/2026 dne 18. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Nesouhlas s vymezením cest Z.220 a Z.221.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – podněty na úpravu cestní sítě budou prověřeny. Na základě detailně popsanych okolností v dotčeném území bude opětovně prověřen stav území a provedeny úpravy navržené cestní sítě. Tyto úpravy budou předmětem opakovaného veřejného projednání.
Připomínka P048: Nikola Lehnertová, evidováno pod č. j. 793/2026 dne 18. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1833 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 28,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Pozemek se zjevně nachází ve zcela odloučené poloze, v krajině s rozptýlenou zástavbou. Všechny takové zastavitelné plochy byly hodnoceny nízkou a zpravidla byly zrušeny. Ani skutečnost, že pozemek navazuje na již zastavěný pozemek, na tomto hodnocení nic nemění. Krajina s rozptýlenou zástavbou se pochopitelně vyznačuje rozptýlenou zástavbou. Navazovat na jednotlivé stavby by šlo v zásadě donekonečna, až by v jednom okamžiku byla celá krajina zastavěna. Z toho důvodu byly takřka všechny plochy v krajině s rozptýlenou zástavbou hodnoceny z hlediska urbanismu jako „nevhodné zahuštění zástavby“. Co se týče argumentů zpochybňujících jednotlivé faktory hodnocené v rámci bodování ploch, tento okruh argumentů je vypořádán výše, v kap. <i>M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu</i>. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Připomínka P049: Jarmila Širilová, evidováno pod č. j. 798/2026 dne 18. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků na listu vlastnictví 27 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas s vymezením prvků prostupnosti – VPC.28. Na druhé straně potoka je historická cesta, o kterou se obec ale nestarala. Cesta vymezená na jejich pozemcích je bude rušit.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – podněty na úpravu cestní sítě budou prověřeny. Na základě detailně popsanych okolností v dotčeném území bude opětovně prověřen stav území a provedeny úpravy navržené cestní sítě. Tyto úpravy budou předmětem opakovaného veřejného projednání.

Přípomínka P050: Břetislav Onderek, evidováno pod č. j. 799/2026 dne 18. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 3139/3, 3139/4, 3139/5, 3139/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. V roce 2024 povoleno prodloužení vodovodu, podatel připomínky uzavřel se stavebníkem za úplaty dohodu o umístění přípojky k vodovodu. Pozemky náleží vlastníkov historicky, bydlí v sousedství. Údajně vynaložil náklady na studii domu.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazeny do plochy určené pro obytnou zástavbu. Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy byly v připomínce popsány pouze okolnosti týkající se zřízení vodovodní přípojky. Bylo tak konstatováno, že zrušení zastavitelnosti pozemku by představovalo spíše slabší intenzitu zásahu do práv vlastníka. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu středové hodnoty, spadala do „zelenkové“ kategorie vyžadující individuální posouzení – 46,5 bodu. I přes poměrně nízkou intenzitu zásahu do vlastnického práva bylo vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. V souvislosti s vyšším bodováním ploch v této lokalitě byly kladně vyhodnoceny související připomínky vztažené k sousedním pozemkům – konkrétně P008, P069, P092, P183. Na základě navrácení zastavitelnosti sousedních pozemků bylo nutné předmětnou lokalitu komplexně přehodnotit, aby v ní nevznikly urbanisticky nesmyslné a složitě využitelné nezastavitelné proluky.
Přípomínka P051a: Petra Hrdinová, evidováno pod č. j. 810/2026 dne 18. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
1) Vlastník pozemků na listu vlastnictví č. 1098 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas s vymezením cesty na pozemku p. č. 3305 a 3304. Cesta je vymezena na soukromých pozemcích, z části využívaných jako zahrada, z části jako účelová komunikace.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Předmětná cesta představuje v daném území jednu z mála možností kontinuálního propojení lesů a břehu vodní nádrže Těrlíčko směrem na východ k ulicím Na Zadky. Samotná skutečnost, že je cesta vymezena na pozemcích soukromých majitelů, není důvodem, že na nich nemůže být vymezena veřejně přístupná cesta. Cesta napojuje domy více majitelů, dále pokračuje do volné krajiny. Prostupnost volné krajiny je jednou ze zásadních hodnot území obce, kterou ÚP rozvíjí, neboť právě v této části území má nejvýznamnější deficit. V připomínce nejsou kromě obecných principů ochrany vlastnických práv podrobně popsány žádné zásadní důvody, proč by měla existence veřejné cesty v daném území narušovat práva vlastníka – vzhledem k tomu, že cesta ve vymezené trase už existuje. Podotýká se, že v připomínce č. 7 je dokonce výslovně cesta na levém břehu potoka Zadky navazující na tuto cestu uvedena jako alternativa pro průchod územím.
Přípomínka P051b: Petra Hrdinová, evidováno pod č. j. 810/2026 dne 18. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

2) Vlastník pozemků na listu vlastnictví č. 1098 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zařazením pozemků p. č. 3301, 3309 a 3310 do ploch MU.z. V KN jsou evidované jako zahrady, požadavek, aby zůstaly zahrnuté v ploše bydlení, tak jako v platném ÚP.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce hodnoty blížíící se střední „zelenkové“ kategorii – 40,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Pozemek se zjevně nachází ve zcela odloučené poloze, v krajině s rozptýlenou zástavbou. Vyšší bodové hodnocení je dáno především vazbou na silnici a síť.

Výše uvedené faktory byly uváženy s tím, že zde není dán důvod pro úpravu řešení. Není žádoucí zde připustit další doplňování či zahušťování rozptýlené zástavby, ani k tomu nejsou dány důvody dané intenzivním dopadem do práv vlastníka. Pozemek rodinného domu bude dle navrženého řešení ÚP i nadále obklopen zemědělskými pozemky, tak jak tomu je nyní, a tak jak tomu bylo historicky při výstavbě rozptýlených usedlostí na území obce.

Co se týče argumentů zpochybňujících jednotlivé faktory hodnocené v rámci bodování ploch, tento okruh argumentů je vypořádán výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. V připomínce je uvedena specifická námitka nerovného posouzení vůči ploše Z.16. Zde se jen stručně upozorňuje, že tato plocha je ve zcela odlišné situaci, především z hlediska vazby na sídlo Kostelec. Pokud je namítáno, že Kostelec představuje historicky rozptýlenou zástavbu, toto není rozporováno, nicméně v odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce je jasně vysvětleno, že ÚP Těrlíčko v tomto ohledu usměřňuje budoucí vývoj sídelní struktury na území obce, přičemž u sídla Kostelec byl vyhodnocen potenciál pro zformování ucelenějšího, kompaktnějšího sídla. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P051c: Petra Hrdinová, evidováno pod č. j. 810/2026 dne 18. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků na listu vlastnictví č. 1098 v k. ú. Horní Těrlíčko.

3) Požadavek zařadit pozemek p. č. 3308 do ploch zahrad.

4) Požadavek přesunout stromořadí na jižní hranu cesty.

5) Požadavek zrušit stromořadí u pozemku p. č. 3305, je tam elektrické vedení.

6) Požadavek zrušit přírodní plochu K.648, pěstuje se tam tráva.

7) Požadavek zrušit prostupnost VPC.48 – chodci budou rušit krávy.

8) Požadavek zrušit plochu k vynětí z PUPFL K.714, akceptuje to jen pod elektrickým vedením.

9) Nesouhlas s plochami pro zalesnění K.554 a K.555 vymezenými pro konsolidaci lesa – jde o mladý les, který využívají pro kácení na topení.

10) Nesouhlas s obnovou cesty Z.227b – vede podmáčeným územím, pro údržbu elektrického vedení je využívána polní cesta navazující na ulici Sedláckou.

11) Požadavek upřednostnit VPS pro důležité stavby – hlavně chodníky na silnici I/11.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – v bodech 7), 8) a 9).

Ad 3) Stav využití pozemku, ani jeho druh evidovaný v katastru nemovitostí (trvalý travní porost) neodpovídá využití pozemku pro zahradu. Plochy zahrad (ZZ) jsou v ÚP standardně využívány pro pozemky bezprostředně navazující na rodinné domy či stavby individuální rekreace. To není tento případ, zde je vhodnější preferovat ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy. V připomínce nejsou uvedeny konkrétní záměry či důvody, kvůli kterým by mělo mít řešení ÚP zásadní negativní dopad na práva vlastníka.

Ad 4) Stromořadí (včetně případné další doprovodné zeleně) je navrhováno principiálně tak, aby zadržovalo vodu stékající ze svahu, proto je vhodnější vymezovat jej dle terénu na svah od cesty stoupající, nikoliv klesající.

Ad 5) Stromořadí pod vedením není třeba v ÚP rušit, jde o koncepční návrh, který může být v rámci konkrétního řešení upraven, tedy pod dráty přerušen.

Ad 6) Odůvodnění ustanovení § E39 obsahuje podrobné vysvětlení, proč je předmětná plocha vymezena, tedy za účelem omezení rizika eroze. Realizace meze napomáhající zpomalení odtoku vody touto údolnicí nemusí mít za následek rozdělení pozemků užívaných pro pastvu, jak je namítáno. Meze jsou standardní součástí pastvin.

Ad 7) Vyhovuje se požadavku na zrušení koncepčního prvku prostupnosti VPC.48. Je akceptován argument, že zde existuje vhodnější a zaužívanější alternativa průchodu po levém břehu potoka Zadky.

Ad 8 a 9) Vyhovuje se, pozemky budou sjednoceny do režimu plocha přírodní, a to z důvodu omezení lesnického hospodaření vedením elektrického napětí.

Ad 10) Nevyhovuje se s obdobným odůvodněním jako u bodu 1) připomínky. Plocha Z.227b zajišťuje kontinuální propojení celé cesty mezi vodní nádrží a ulicí Na Zadky.

Ad 11) VPS jsou v ÚP využity pro všechny záměry dopravní a technické infrastruktury, které jsou vymezeny v režimu návrhu. Jde o standardní metodu, kterou není třeba upravovat. Vymezení více VPS nemá vliv na rozhodování o prioritizaci jednotlivých investic.

Připomínka P052: Filip Šlechta, evidováno pod č. j. 811/2026 dne 18. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 857/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Variantní připomínka – nikoliv požadavek na zachování zastavitelnosti, ale kompromisní řešení – vymezení plochy zahrady (ZZ), popř. plochy MU.z.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění předmětné plochy změny v krajině K.676 je rozepsáno pod odůvodněním ustanovení § E40 a §§ E84 – E94. Doplnuje se, že regulativ ploch MU.p pochopitelně umožňuje adekvátní typ zemědělského

hospodaření v těch částech plochy, kde je terén příznivější (sady, trvalé travní porosty). Požadavek na změnu využití plochy na MU.z není v připomínce podepřen žádným záměrem, který by byl vlastníkem sledován a který by byl zároveň v plochách MU.p zakázán, zatímco v plochách MU.z připuštěn.

Pochopitelně že oproti plochám MU.p či MU.z připouští intenzivnější možnost zástavby alternativně požadovaná plocha zahrad (ZZ). Tento požadavek je ale taktéž odmítnut, neboť zde není z urbanistického hlediska důvodný. Plochy ZZ jsou v ÚP Těrlicko zpravidla vymezovány ve vazbě na obytnou či rekreační zástavbu, pro zahrady vytvářející zázemí obytných či rekreačním stavbám. V dané lokalitě není důvod pro vymezení odloučené zahrady, nové zahrádkářské kolonie ostatně nejsou v novém ÚP na celém území obce s ohledem na ochranu nezastavěného území podporovány a vymezovány.

Připomínka P053: David Janulík, Nikola Janulíková, evidováno pod č. j. 819/2026 dne 18. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1362/15 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek nakoupili v roce 2014 za účelem výstavby. Nakoupili i sousední pozemky pro příjezdovou cestu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje. Do ploch bydlení a zahrady budou zařazeny pozemky p. č. 1360 a 1361/3.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Pozemek byl sice zakoupen v roce 2014, nicméně jako pozemek navazující na zastavěný pozemek rodinného domu, tvořící jeho zahradu. Byly k němu přikoupeny i pozemky zajišťující přístup, i ty mohou být nicméně využity jako zahrada stávajícího domu. Na základě skutečností doložených v připomínce tak bylo rozhodnuto o dílčí úpravě řešení ÚP, kdy pozemky zakoupené pro příjezdovou cestu budou sceleny se sousedními plochami pro bydlení a zahradu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena – až na výše zmíněný nákup pozemků pro příjezdovou cestu. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 20,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek, tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V konkrétní rovině se pouze doplňuje, že předmětný pozemek slouží jako zázemí stávajícího rodinného domu, jako jeho zahrada. V souladu s tímto jeho využitím jej stabilizuje i návrh nového ÚP.

Připomínka P054: Bohdan Suchánek, evidováno pod č. j. 821/2026 dne 18. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1582 v k. ú. Horní Těrlicko. Pozemek koupil v roce 1984, převedl ho ze zemědělského na zahradu, připojil na elektřinu, plyn, vodu. Nesouhlasí se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto

náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly tvrzeny spíše historické kroky provedené v minulosti, aktuálně měla být zřízena na pozemek vodovodní přípojka. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází spíše k nižší intenzitě zásahu do vlastnických práv – vodovodní přípojka či přípojka elektřiny nepředstavuje zásadní investice, navíc jsou využitelné i v rámci použití pozemku pro zahradu.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek, tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P055: Radomír Szeliga, Milada Kořínková, Petra Szeligová, evidováno pod č. j. 826/2026 dne 18. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 1708/1, 1708/2, 1705/1 a 1705/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Před 25 lety zde postavili chaty v souladu s regulací rekreační zóny. Stavby jsou zděné, ale musely být zkolaudované jako rekreační. V posledních 7 letech se zde postavilo 6 RD. Mají v chatách trvalý pobyt. Požadují zařazení do plochy bydlení.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Východiska pro řešení ploch s rekreačními objekty jsou popsána v kap. *I.1.2. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje individuální rekreace* Odůvodnění ÚP. Zde jsou popsána i východiska, proč nový ÚP Těrlíčko nepodpořil plošný rozvoj individuální rekreace na území obce. A v rámci metody hodnocení jednotlivých ploch jsou popsány situace, kdy bylo přistoupeno k přeřazení ploch pro individuální rekreaci do ploch pro bydlení. Jako hodnocené faktory jsou zmíněny velikost pozemku, přítomnost v kompaktnějším sídle s převažující obytnou funkcí či ojedinělá stavba s číslem evidenčním obklopená stavbami pro trvalé bydlení.

Žádný z těchto faktorů nebyl v daném případě vyhodnocen kladně. V předmětné enklávě obytná funkce zásadně nepřevažuje, funkce rekreační a obytná jsou zde vyrovnané. Historicky jde ovšem o enklávu rekreačních objektů, tomu odpovídá i převažující velikost pozemků a úzká obslužná komunikace. Stavby zde byly postaveny jako stavby pro rekreaci. Případy, kdy došlo k rekolaudaci staveb na rodinné domy, jsou z hlediska obecných principů sledovaných v řešení ÚP hodnoceny spíše jako nežádoucí odchylky, než precedenty, které by měly být následovány. Návrh ÚP tak v souladu s východisky svého řešení odkazovanými výše tuto enklávu stabilizuje, ulici podél lesa, kde se nacházejí stavby pro rekreaci, popř. doposud nezastavěné pozemky, řadí do ploch rekreace individuální (RI).

Připomínka P056: Jan Kondziolka, Petra Kondziolková, Šárka Linzerová, evidováno pod č. j. 836/2026 dne 19. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 2204 v k. ú. Horní Těrlíčko. Souhlas se zrušením zastavitelnosti plochy Z49, nesouhlas s případnou změnou řešení.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemek p. č. 2204 zůstane nezastavitelný, sousední pozemky budou částečně navraceny do zastavitelné plochy. Na základě vyhodnocení připomínek P154, P156 a P169 bylo rozhodnuto o kompromisním řešení a částečném navracení dotčených pozemků do zastavitelné plochy. Odůvodnění je obsaženo ve vyhodnocení předmětné připomínky.
Připomínka P057: Jan Kondziolka, evidováno pod č. j. 837/2026 dne 19. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Souhlas s koncepčními východisky ÚP, redukcí zastavitelnosti, metodou bodového hodnocení ploch i koncepcí krajiny.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – bez nutnosti úprav dokumentace. V připomínce je vyjádřen souhlas s řešením ÚP.
Připomínka P058: Tomáš Groň, Jana Groňová, evidováno pod č. j. 839/2026 dne 19. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 423 v k. ú. Hradiště pod Babí horou a přilehlých pozemků, na kterých je rodinný dům a hospodářská budova. Požadavek přeložit biokoridor a pozemek zařadit do ploch smíšených obytných za účelem výstavby další hospodářské budovy.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje částečně, biokoridor bude přeložen na sousední pozemek, plocha pro výstavbu bude rozšířena, režim BV bude ovšem zachován. Na základě opětovného prověření situace na pozemku bylo zjištěno, že pozemek p. č. 423 tvoří zázemí stávajícího rodinného domu č. p. 274 ve formě předzahrádky. Využití celého pozemku pro lokální rozšíření biokoridoru není dle metodiky vymezování ÚSES přitom nezbytné. Výměra pozemku 330 m² přitom neumožní zásadní intenzifikaci zástavby v blízkosti potoka. Oproti připomínce je nicméně pozemek rodinného domu i nově přiřčený pozemek p. č. 423 ponechán v ploše bydlení venkovského (BV). Zařazení pozemku do ploch smíšených obytných by bylo rozporné s urbanistickou koncepcí sídla Hradiště, které tento typ plochy s mírně navýšenou intenzitou zástavby a přípustných aktivit usměrňuje do jednotlivých jader sídla, nikoliv do jeho okrajových poloh. Vzhledem k minimálními rozdílu v koeficientu podílu nezastavěné části pozemku mezi plochami BV a SV (70 % vs. 65 %) by ostatně ani nemělo přeřazení pozemku do ploch SV ve vztahu ke sledovanému záměru na výstavbu další hospodářské budovy významný vliv.
Připomínka P059: Lucie Wojaková, evidováno pod č. j. 851/2026 dne 22. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Nesouhlas s cestou VPM.16, místo ní je lepší původní cesta Volovecká, nová cesta rozděluje zemědělské pozemky. Nesouhlas s biokoridorem a plochami NU K.618 a K.619. Narušují zemědělské hospodaření na pozemcích.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje. Biokoridor RBK.563 bude i nadále trasován na pozemku p. č. 1442 v k. ú. Hradiště pod Babí horou, nicméně bude posunut na okraj pozemku, aby co nejméně narušoval možnost zemědělského obhospodařování pozemku.

Co se týče koncepčního prvku prostupnosti VPM.16, tento prvek pouze schematicky vyznačuje budoucí řešení prostupnosti v souvislosti s realizací přeložky silnice I/11. Konkrétní řešení přemostění či podjezdu silnice bude předmětem detailního projektu této přeložky. Obavy, že nová cesta v trase koncepčního prvku zkomplikuje hospodaření, jsou tak nedůvodné. Nejde o paralelní propojení k ulici Volovecká, jde o její nahrazení v souvislosti s výstavbou přeložky silnice I/11.

Co se týče výhrady proti biokoridoru, jde o regionální biokoridor RBK.563, který bylo nutné převzít z krajské územně plánovací dokumentace. Odůvodnění vymezení regionálních prvků ÚSES je rozepsáno pod odůvodněním ustanovení § E63. Regionální biokoridor RBK.563 musí podél jižní hranice území obce vytvořit západovýchodní propojení a v daném místě tedy musí být trasován přes souvislý pás luk a polí. Nelze se tedy vyhnout tomu, aby biokoridor nezasáhl do zemědělských pozemků. Na základě opětovného prověření jeho trasy bylo nicméně vyhodnoceno, že z důvodu zajištění lepší obhospodařovatelnosti pozemku p. č. 1442 bude vhodné biokoridor mírně posunout směrem k okraji pozemku, aby nevznikly složitě využitelné fragmenty zemědělských pozemků mezi biokoridorem a cestami.

Připomínka P060: Zuzana Brown-John, evidováno pod č. j. 852/2026 dne 22. 2. 2026, doplněno na základě výzvy pod č. j. 3015/2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1368/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Požadavek zařadit část pozemku navazující na zástavbu a ulici do plochy pro bydlení.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

V ÚP Těrlíčko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V kontextu takto zvoleného řešení ÚP Těrlíčko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvláště odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlíčko ale takřka žádné identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlíčko tak nebyly v novém ÚP Těrlíčko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky:

Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly

urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu.

Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvlášť odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky. Samotná vazba pozemku na sídlo Hradiště takovou okolností není. Pozemků s obdobnou vazbou na jedno z obytných sídel obce Těrlíčko je na jejím území nespočet. Vazba na sídlo je navíc v případě předmětného pozemku poměrně slabá. Ulice Hlavní, na kterou pozemek navazuje, není doposud z druhé strany obestavěna, mezi ní a sídlem je naopak ucelený blok zemědělské půdy.

Připomínka P061: Radmila Štrbová, evidováno pod č. j. 855/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 2405/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Požadavek na zařazení celého pozemku do plochy pro bydlení. Část pozemku zařazená do plochy pro bydlení je kvůli vodovodnímu řadu nevyužitelná.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce spíše nižší hodnoty – 39,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče konkrétní situace na pozemku související s vodovodním řadem a vymezenou transformační plochou pro bydlení T.31, tato plocha byla vymezena primárně z důvodu, že na pozemku je již postaven dům. Jelikož nebyl v době zpracování ÚP ještě zapsaný v katastru nemovitostí, bylo nutné zde vymezit plochu transformační, nikoliv stabilizovanou. Plocha byla přitom vymezena i na sousední pozemek p. č. 2405/1, aby v území nevznikla složitě využitelná mezera mezi pozemkem nového domu a pozemkem sousedního domu. Obdobné platí pro část pozemku za novým domem – zde by vznikl složitě využitelný pás mezi jeho zahradou a ulicí Květinovou. Zařazení těchto částí pozemku p. č. 2405/1 do plochy T.31 nebylo provedeno za účelem, aby byl na pozemku umístěn další rodinný dům. Nepředstavuje tedy chybu, že tyto části pozemku jsou zatíženy limitem vodovodního řadu. Jde o řešení ÚP, které otevírá možnost případného prodeje těchto částí pozemku majiteli nového domu pro rozšíření zahrady, aby tyto části pozemku nezůstaly po poněkud iracionálně provedené parcelaci pouze složitě využitelné.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P062: Vladimír Latocha, evidováno pod č. j. 856/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1792/1, 1792/2, 1793/1 a 1793/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením jejich zastavitelnosti. Kolem jsou domy, dlouhodobě jsou určeny pro zástavbu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínka se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. V připomínce je pouze tvrzeno, že pozemky jsou „v podstatě všemi směry obklopeny zástavbou domů“. Tento názor ale musí pořizovatel odmítnout. Je zjevné, že předmětné pozemky se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, kdy se kolem nich vyskytují domy s odstupy cca 100 m a více. Pokud by byl takový stav interpretován jako „obklopení zástavbou“, obdobně obklopené by byla prakticky všechny pozemky na území obce, které bylo v rámci stanovení urbanistické koncepce ÚP Těrlíčko zařazeno jako „krajina s rozptýlenou zástavbou slezského typu“. Všechny tyto pozemky by tak mohly být zastavěny, což by nepochybně zcela narušilo hlavní principy řešení ÚP Těrlíčko. Pořizovatel tak v plném rozsahu odkazuje na hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, které je v případě předmětných pozemků zcela adekvátní a není v připomínce nikterak přesvědčivě vyvráceno.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P063: Alena Jahodjarová, evidováno pod č. j. 862/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 990/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se stromořadím.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínka se nevyhovuje.

Na základě vyhodnocení obsahu připomínky nebyly shledány dostatečně silné a relevantní důvody, kvůli kterým by mělo vymezení předmětného koncepčního prvku způsobovat vlastníkově dotčeného pozemku zásadní újmu. Stromořadí jsou na celém území obce vymezena podél cest, stávajících i navržených, odůvodnění tohoto řešení je obsaženo pod odůvodněním ustanovení § E05. Nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, tudíž je není možné realizovat bez dohody s vlastníkem pozemku. V ÚP tyto prvky představují především koncepční návrh, aby byly tyto prvky v krajině postupně doplňovány. Z hlediska využitelnosti dotčeného pozemku přitom mají minimální vliv. Z důvodu úzkých ulic na úzkých pozemcích, jak je tomu i v tomto případě, je přitom zpravidla nebude možné realizovat na samotném pozemku komunikace. Ohledně námitek týkajících se výhledu, střetu se sítěmi, všechny tyto okolnosti mohou být zohledněny při samotné realizaci stromořadí – jak samotným umístěním a rozestupy mezi stromy, tak jejich vhodnou druhovou skladbou. Návrh alternativního řešení v podobě výsadby pásu na nedalekém obecním pozemku nemá z kompozičního hlediska smysl – stromořadí naplňují svůj estetický, kompoziční a mikroklimatický smysl, pokud jsou vysazeny podél cest.

Připomínka P064: Alice Slebodníková, evidováno pod č. j. 863/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 810/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se stromořadím.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Na základě vyhodnocení obsahu připomínky nebyly shledány dostatečně silné a relevantní důvody, kvůli kterým by mělo vymezení předmětného koncepčního prvku způsobovat vlastníkově dotčeného pozemku zásadní újmu. Stromořadí jsou na celém území obce vymezena podél cest, stávajících i navržených, odůvodnění tohoto řešení je obsaženo pod odůvodněním ustanovení § E05. Nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, tudíž je není možné realizovat bez dohody s vlastníkem pozemku. V ÚP tyto prvky představují především koncepční návrh, aby byly tyto prvky v krajině postupně doplňovány. Z hlediska využitelnosti dotčeného pozemku přitom mají minimální vliv. Z důvodu úzkých ulic na úzkých pozemcích, jak je tomu i v tomto případě, je přitom zpravidla nebude možné realizovat na samotném pozemku komunikace. Ohledně námitek týkajících se výhledu, střetu se sítěmi, všechny tyto okolnosti mohou být zohledněny při samotné realizaci stromořadí – jak samotným umístěním a rozestupy mezi stromy, tak jejich vhodnou druhovou skladbou. Návrh alternativního řešení v podobě výsadby pásu na nedalekém obecním pozemku nemá z kompozičního hlediska smysl – stromořadí naplňují svůj estetický, kompoziční a mikroklimatický smysl, pokud jsou vysazeny podél cest.
Připomínka P065: Josef Gurecký, evidováno pod č. j. 864/2026 dne 23. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 1131, 1132/1 a 1132/2 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Požadavek zařadit pozemky do plochy pro bydlení či k rekreaci.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemek p. č. 1131 v k. ú. Dolní Těrlíčko bude zařazen do plochy pro rekreaci individuální (RI), koridor pro cestu bude posunut severně. Na základě opětovného prověření situace na pozemcích bylo zjištěno, že pozemky p. č. 1132/1 a 1132/2 jsou v ÚP zařazeny do stabilizované plochy RI. Třetí pozemek p. č. 1131 byl zařazen do plochy přírodní (NU) a byl přes něj vymezen koridor pro novou cestu. V katastru nemovitostí bylo nicméně zjištěno, že pozemek je evidován jako zahrada, majetkově je přičleněn k sousedním pozemkům zařazeným do plochy pro rekreaci. Koridor pro novou cestu přitom může být posunut severním směrem na pozemky veřejnoprávních organizací – státních lesů a obce Těrlíčko.
Připomínka P066: Miroslav Jaworski, evidováno pod č. j. 873/2026 dne 23. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 1956 a 1957 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 52,5 bodu. Byla tedy předmětem individuálního

hodnocení. Toto hodnocení je rozepsáno v odůvodnění ustanovení § C56 (zde řešené pozemky byly v předchozím ÚP kódovány jako plocha Z70), cit.:

„Plochy bydlení individuálního 1 (Bl.1) v sídle Topolová T.87, T.88, T.89, T.91, T.92, T.93 a T.94 byly hodnoceny zelenkavě, byly tedy předmětem detailního prověření. Bylo vyhodnoceno, že jde v zásadě o proluky, k nimž už jsou přivedeny obslužné komunikace. Jejich vyřazení by přispělo k ochraně volné krajiny minimálně či vůbec, zásah do práv vlastníků způsobený jejich vyřazením by byl tak nepřiměřený. Byly tedy převzaty z předchozího ÚP. Popsané vlastnosti předmětných ploch je zásadně odlišily od dalších zastavitelných ploch vymezených v této lokalitě v předchozím ÚP (kódované Z70 a Z71). Tyto plochy již významným způsobem rozšiřovaly sídlo do volné krajiny. Zástavba v těchto plochách by zároveň narušila základní princip vztahu obou sídel a krajiny, tj. zabránění spojení obou sídel, ochrana pásu volné krajiny mezi těmito sídly (detailně odůvodněno níže). U obou ploch nebyla zjištěna pokročilejší investiční příprava výstavby, nebyly zde zjištěny již vybudované obslužné komunikace. S ohledem na výše popsané hodnocení rozvojového potenciálu sídel Topolová a Lesní tak převzaty nebyly.“

A dále pod odůvodněním ustanovení § C60:

„Čtvrtým, zcela specifickým koncepčním záměrem formujícím vztah sídel a okolní krajiny, je ochrana nezastavěného pásu volné krajiny mezi oběma sídly. Propojování odloučených sídel je obecně nežádoucí jev, který přispívá k fragmentaci krajiny, tudíž výrazně snižuje její ekologickou stabilitu. Souvislé pásy zástavby představují bariéru pro pohyb volně žijících živočichů, ale i bariéru pro pohyb člověka volnou krajinou. Pás nezastavěné krajiny představuje pro obě sídla příjemné krajinné zázemí, poskytuje obyvatelům sídel pocit volného prostoru v okolí bydliště namísto souvislé zástavby táhnoucí se do krajiny.“

Věcné důvody pro toto hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče důvodů týkajících se kompenzací za dopady výstavby přeložky silnice I/11, tyto důvody hodnotí pořizovatel v daném okamžiku za předčasné. Samotná realizace přeložky je v tuto chvíli teprve projednávána, její detailní technické řešení není uzavřeno. Pokud vyplýne z jejího řešení důvod pro kompenzační vymezování rozvojových ploch, může to být provedeno v budoucnu formou změny územního plánu.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.

Připomínka P067: Jan Procházka, evidováno pod č. j. 875/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1457/1 v k. ú. Horní Těrlicko. Požaduje, aby návrh ÚP výslovně umožňoval: 1) realizaci přípojek technické infrastruktury (zejména vodovodní přípojky), 2) zřízení zařízení pro nakládání s odpadními vodami (septik/ČOV), 3) umístění drobných rekreačních staveb včetně chaty, 4) zachování užívání stávající stavby (mobilhouse) a bazénu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemky budou zařazeny do plochy určené pro rekreaci individuální.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku bylo zjištěno v katastru nemovitostí, že v roce 2018 byl proveden nákup pozemku, poté, co byl Změnou č. 3 zařazen do plochy pro bydlení. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy nebyly v připomínce popsány ani

doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Pouze je zmíněno, že na pozemku se nachází mobilheim, ten nicméně není zapsaný v KN. Bylo tedy konstatováno, že vyřazením pozemku ze zastavitelné plochy by došlo ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku k silnému zásahu do práv vlastníka.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. Individuálně bylo vyhodnoceno, že v přechodném ÚP byla předmětná zastavitelná plocha vymezena v blízkosti koridoru přeložky silnice I/11, to samé platí i pro řešení nového ÚP. Vedle samotného komplexního bodování jde tedy o další významnou skutečnost, která z předmětné lokality dělá lokalitu velmi nevhodnou pro rozvoj obytné zástavby.

Na základě výše uvedeného vážení soukromých a veřejných zájmů bylo zohledněno, že v připomínce je požadováno stanovit podmínky umožňující zachování současného stavu – tedy pozemku užívaného pro umístění mobilheimu, nikoliv pro výstavbu standardního objektu pro trvalé bydlení. Na základě toho bylo přistoupeno ke kompromisnímu řešení, tedy zařazení pozemku do plochy individuální rekreace. Její regulace umožňuje umístění tohoto typu výrobků s funkcí stavby. To samé platí pro doplňkové stavby zmíněné v připomínce.

Připomínka P068: Karin Krautová, evidováno pod č. j. 886/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 503 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti (oříznutím zahrady).

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Bylo tak konstatováno, že omezením zastavitelnosti pozemku nedošlo k intenzivnímu zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby byla provedena v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.*

V rámci vyhodnocení připomínky bylo nicméně uváženo, že v daném případě jde o situaci hraniční. Předmětná obytná enkláva Vrazidlo se skutečně nachází mimo přímou vazbu s jinými kompaktnějšími sídly. Nicméně zároveň se nachází na křížení silnice II/474 a ulice Hradištská. Dotčené území je z krajinářského hlediska již tak významně pozměněno těmito umělejšími objekty. Zároveň vykazuje předmětná obytná

enkláva již mírně větší míru zahuštění a kompaktnosti oproti standardní rozptýlené zástavbě na území obce. Pozemek se nachází přímo u ulice, v mezeře mezi stávajícími rodinnými domy široké cca 40 m. V souladu s metodou popsanou výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* tak bylo rozhodnuto v kroku 3., že bude připomínce vyhověno, byť nebyl v připomínce prokázán intenzivní zásah do práva vlastníka pozemku.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P069: Alicja Pastuchová, evidováno pod č. j. 887/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 3124 a 3125 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek se stavbou (která byla následně zbořena) koupila v roce 2022 jakožto stavební. Nesouhlasí se zrušením zastavitelnosti. Provedla již kroky v přípravě výstavby, které přerušila stavební uzávěra.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly v připomínce tvrzeno a v katastru nemovitostí ověřeno, že předmětný pozemek byl nakoupen jakožto určený pro výstavbu s cenou v čase a místě tomu odpovídající. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy byly v připomínce tvrzeny skutečnosti svědčící o spíše počáteční fázi investiční přípravy výstavby – zahájení zpracování projektové dokumentace, získání souhlasu s elektrickou přípojkou. Bylo tak konstatováno, že omezením zastavitelnosti pozemku by došlo především s ohledem na náklady vynaložené na získání pozemku k silnému zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu nízké hodnoty – 34,5 bodu. V připomínce nebyly uvedeny přesvědčivé argumenty, které by toto hodnocení konkrétně rozporovaly. Vysoká intenzita zásahu do vlastnického práva byla ovšem zohledněna v širším kontextu dotčeného území a připomínek uplatněných k pozemkům v tomto území. Severně od tohoto pozemku bylo uplatněno více připomínek, které byly z hlediska vážení zásahu do veřejných zájmů a vlastnických práv hraniční, a to především z důvodu, že vykazovaly menší zásah do veřejných zájmů – jejich hodnocení vykazovalo vyšší hodnoty. Zde řešený pozemek má hodnocení nižší, protože již výrazně vystupuje do volné krajiny. Při hodnocení ve vzájemných souvislostech bylo nicméně rozhodnuto, že v tomto případě se řešení přikloní k ochraně práv vlastníka pozemku.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P070: Martin Michalíček, Tereza Bulawová, evidováno pod č. j. 888/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 1153/3 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. V roce 2021 koupili pozemek. Následně zjistili, že k pozemku vede pouze soukromá cesta, její majitelka jim odmítla dát souhlas s jejím využitím. Následoval soud, který s odkazem na stavební uzávěru žádost o zřízení cesty zamítl. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti pozemku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku bylo v připomínce tvrzeno a v katastru nemovitostí ověřeno, že došlo k nákupu pozemku v roce 2021. Kupní cena nicméně neodpovídala ceně obvyklé v čase a místě u pozemků určených pro výstavbu, což bylo zjevně dáno komplikovanou situací s dopravním napojením pozemku (viz dále). Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce tvrzeny dílčí kroky (řešení elektrické přípojky, architektonická studie), především se ale řešilo právě dopravní napojení pozemku. To vede po pozemku soukromého vlastníka, který odmítl udělit souhlas s dopravním napojením předmětného pozemku. Následovalo soudní řízení, které skončilo pro podatele připomínky v první instanci neúspěšně. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by nedošlo k intenzivnímu zásahu do práv vlastníka. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. Toto multikriteriální hodnocení nebylo v připomínce přesvědčivými a konkrétními argumenty rozporováno. V daném případě tak nebyly shledány žádné důvody pro opětovné zařazení pozemku do zastavitelné plochy či pro kompromisní řešení (např. v podobě zařazení pouze části pozemku do zastavitelné plochy, jak je v připomínce navrženo). Všechny hodnocené faktory, které vypovídají o nevhodnosti dané plochy pro obytnou zástavbu, jsou relevantní. Specifický příběh týkající se nákupu pozemku a jeho komplikovaných podmínek pro výstavbu snižují intenzitu zásahu do práv vlastníka v případě zrušení zastavitelnosti pozemku. Na základě vážení veřejných zájmů a soukromých práv tak veřejné zájmy jasně převážily. Co se týče konkrétních námitek diskriminace vůči plochám Z.298, Z.297, Z.35, Z.296 a Z.34, pořizovatel stručně vysvětluje, že plochy Z.298, Z.297 a Z.296 jsou vymezeny jako plochy pro zahrady, aby právě zamezily dalšímu zahušťování zástavby v daném území. Plocha Z.35 byla vymezena pro bydlení ze specifického důvodu. Jak je uvedeno v odůvodnění § C79, cit.: „V ploše je již postaven rodinný dům, který prozatím není zapsaný v katastru nemovitostí. Zrušení plochy v takové situaci nenaplňuje cíle sledované ÚP.“ Obdobné vysvětlení se týká plochy Z.34, cit.: „Plocha zahrnuje tři pozemky, přičemž na dvou krajních je již rozestavěna stavba rodinného domu, na prostředním byla v rámci porízení stavební uzávěry a administrace žádostí o výjimku z této stavební uzávěry zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy. Zrušení plochy v takové situaci nenaplňuje cíle sledované ÚP.“ Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Připomínka P071: Dagmar Pawlicová, evidováno pod č. j. 891/2026 dne 23. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 3936/1 a 3938 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy

výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by nedošlo k intenzivnímu zásahu do práv vlastníka.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 53,5 bodu. Byla tedy předmětem individuálního hodnocení. Toto hodnocení je rozepsáno v odůvodnění ustanovení § C56 (zde řešené pozemky byly v předchozím ÚP kódovány jako plocha Z71), cit.:

„Plochy bydlení individuálního 1 (Bl.1) v sídle Topolová T.87, T.88, T.89, T.91, T.92, T.93 a T.94 byly hodnoceny zelenkavě, byly tedy předmětem detailního prověření. Bylo vyhodnoceno, že jde v zásadě o proluky, k nimž už jsou přivedeny obslužné komunikace. Jejich vyřazení by přispělo k ochraně volné krajiny minimálně či vůbec, zásah do práv vlastníků způsobený jejich vyřazením by byl tak nepřiměřený. Byly tedy převzaty z předchozího ÚP. Popsané vlastnosti předmětných ploch je zásadně odlišily od dalších zastavitelných ploch vymezených v této lokalitě v předchozím ÚP (kódované Z70 a Z71). Tyto plochy již významným způsobem rozšiřovaly sídlo do volné krajiny. Zástavba v těchto plochách by zároveň narušila základní princip vztahu obou sídel a krajiny, tj. zabránění spojení obou sídel, ochrana pásu volné krajiny mezi těmito sídly (detailně odůvodněno níže). U obou ploch nebyla zjištěna pokročilejší investiční příprava výstavby, nebyly zde zjištěny již vybudované obslužné komunikace. S ohledem na výše popsané hodnocení rozvojového potenciálu sídel Topolová a Lesní tak převzaty nebyly.“

A dále pod odůvodněním ustanovení § C60:

„Čtvrtým, zcela specifickým koncepčním záměrem formujícím vztah sídel a okolní krajiny, je ochrana nezastavěného pásu volné krajiny mezi oběma sídly. Propojování odloučených sídel je obecně nežádoucí jev, který přispívá k fragmentaci krajiny, tudíž výrazně snižuje její ekologickou stabilitu. Souvislé pásy zástavby představují bariéru pro pohyb volně žijících živočichů, ale i bariéru pro pohyb člověka volnou krajinou. Pás nezastavěné krajiny představuje pro obě sídla příjemné krajinné zázemí, poskytuje obyvatelům sídel pocit volného prostoru v okolí bydliště namísto souvislé zástavby táhnoucí se do krajiny.“

Věcné důvody pro toto hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.

Připomínka P072: Veronika Tichá, Michal Tichý, evidováno pod č. j. 892/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků 1417/1 a 1417/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek koupili v roce 2021 jakožto určený k zastavění.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku bylo v připomínce tvrzeno a v katastru nemovitostí ověřeno, že předmětný pozemek byl nakoupen jakožto určený pro výstavbu s cenou v čase a místě tomu odpovídající. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy byly v připomínce tvrzeny skutečnosti svědčící pouze o počáteční fázi investiční přípravy výstavby – získání územně plánovací informace. Bylo tak konstatováno, že omezením zastavitelnosti pozemku by došlo především s ohledem na náklady vynaložené na získání pozemku k silnému zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita je pro výstavbu spíše vhodná. Nebyla přímo bodována, neboť zrušení zastavitelnosti na ní bylo provedeno ze specifických důvodů. V době zpracování ÚP byl na sousedním pozemku již postaven rodinný dům, pozemek p. č. 1417/1 byl interpretován jako jeho zahrada. V připomínce bylo nicméně doloženo, že pozemek je majetkově oddělen a byl zakoupen za účelem výstavby samostatně. Dodatečně tak bylo posouzeno, že pozemek se sice nachází z hlediska sídelní struktury ve velmi nevhodné lokalitě, neboť nenavazuje na žádné ucelené obytné sídlo na území obce. Nicméně jde do určité míry o proluku obklopenou ze tří stran zastavěnými pozemky, nacházející se v blízkosti ulice Těšínská, zástavbou tedy nedojde k zásadnímu zásahu do krajiny ani záboru uceleného bloku zemědělské půdy.

Na základě výše provedeného vážení veřejných zájmů a soukromých práv vlastníka tak bylo vyhodnoceno, že ochrana práv vlastníka převažuje. Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P073: Pavel Švarc, Simona Švarcová, evidováno pod č. j. 893/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 2499/1 v k. ú. Horní Těrlicko. Nesouhlas se zařazením do ploch zahrad. V přední části svých pozemků mají RD, plánovali výstavbu dalšího RD pro potomky na zahradě. Dohromady mají jejich pozemky 4 000 m².

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje. Aby byl zpevněn sledovaný urbanistický princip, bude provedena redukce zastavitelnosti i na sousedních pozemcích.

Redukce zastavitelnosti na předmětném pozemku (tedy zařazení do ploch zahrad – ZZ) byla provedena z urbanistických a kompozičních důvodů. Podél předmětné ulice Kostelní převažuje urbanistická struktura sestávající z jedné řady domů umístěných spíše v přední části pozemků, v blízkosti ulice Kostelní. Zadní části pozemků jsou uvolněny pro nezastavěné zahrady. Toto řešení je optimální z hlediska obsluhy domu i z hlediska zachování pohody bydlení. Na zahradách je ochráněna možnost nerušené rekreace, ze sousedních pozemků na nich není narušováno soukromí uživatelů domů v druhé řadě. V dané lokalitě je taktéž podstatné, že zadní části pozemků nejsou obslouženy pozemní komunikací. Jejich obsluha by tak musela být řešena slepými ulicemi vedoucími podél první řady domů. Zahušťování zástavby v takto nevhodné struktuře by zásadně narušovalo pohodu bydlení a zvyšovalo by riziko sousedských sporů. To vše platí i pro pozemek p. č. 2499/1, který nemá zajištěn samostatné dopravní napojení.

Obdobně dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku z hlediska dopadu do práv vlastníka. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku bylo v připomínce namítáno, že předmětný soubor pozemků byl zakoupen s výhledem na výstavbu více domů. Jak je ovšem popsáno výše, celá ulice Kostelní (až na jednu výjimku) je zastavěna jednou řadou domů, zadní části pozemků nemají vlastní dopravní napojení. Taktéž podatelé připomínky si na dotčeném souboru pozemků již postavili rodinný dům v přední části u ulice Kostelní. Plány o využití zadní části pozemků je tak třeba hodnotit pouze v rovině předpokladů, nikoliv jako jasně daný investiční záměr v lokalitě pro něj uzpůsobené. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Hlavní investiční příprava byla využita právě pro výstavbu již realizovaného domu.

Na základě výše popsaného vážení veřejných zájmů a práv vlastníka pozemku tak převážily veřejné zájmy. Stávající řešení umožňuje podatelům připomínky navýšovat obytnou kapacitu na svých pozemcích v

urbanisticky vhodnějších formě – např. ve formě přístavby stávajícího domu. Na základě vyhodnocení připomínky bylo zároveň shledáno, že omezení výstavby na zadních částech pozemků je žádoucí zpevnit i na sousedních pozemcích. Ty sice nemají oddělené části, nicméně jejich hloubka může také vyvolávat předpoklady o jejich využitelnosti pro vybudování další řady domů.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P074: Bronislav Hrabiec, Miroslav Hrabiec, evidováno pod č. j. 894/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 28 a 29 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Argumentace ohledně bodování – dosažitelnost MŠ je dobrá při zohlednění MŠ v Životicích. Možnost efektivního prodloužení kanalizace o 500 m, napojilo by to 20 domů. Namísto appendixu by šlo hodnotit jako navazování na zástavbu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazeny do plochy určené pro bydlení s kapacitou pro jeden rodinný dům.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Bylo nicméně opětovně zváženo, že předmětná plocha byla vymezena ve Změně č. 5 ÚP Těrlíčko. Ta nabyla účinnosti 30. 8. 2022. Ve vztahu k předpokládanému nabytí účinnosti nového ÚP Těrlíčko by tak mohlo dojít k nenaplnění lhůty 5 let od doby, kdy byla plocha vymezena dle § 133 odst. 3 stavebního zákona. Nejen že by tak obci hrozilo za toto omezení zastavitelnosti vyplacení náhrad. Zároveň byla takto rychlá změna režimu využití dotčených pozemků pořizovatelem hodnocena jako pouze mimořádný nástroj v případě zcela nevhodných lokalit. Situace na předmětných pozemcích tak byla opětovně prověřena.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 44 bodu. Nešlo tedy o plochu, která by spadala do kategorie zcela nevhodných lokalit. Pořizovatelem tak bylo vyhodnoceno, že v daném případě není vhodné přistoupit k mimořádnému nástroji v podobě zrušení zastavitelnosti tak brzy po jejím vymezení. K tomuto závěru pořizovatel dospěl i s ohledem na komplexní vyhodnocení celého projednání, kdy byly připomínky vztahované k plochám vymezeným ve Změně č. 5 zastoupeny jen ojediněle, vyhovění těmto připomínkám v případech lokalit ne natolik nevhodných tudíž nenaruší cíle sledované řešením nového ÚP Těrlíčko.

Co se týče konkrétních námitek proti multikriteriálnímu hodnocení, pořizovatel tyto námítky nicméně odmítá. Z hlediska urbanistického hodnocení, předmětná plocha sice navazuje na předmětné odloučené sídlo, z hlediska velikosti tohoto sídla a jeho odloučené polohy v krajině s rozptýlenou zástavbou však nejde hodnotit umístění dalšího domu jinak než nevhodný appendix. Co se týče námítky proti hodnocení kanalizace, byť může být napojení tohoto sídla efektivnější než budování nové kanalizace v jiných částech obce (včetně Kostelce), stále platí, že jde o budování nové kanalizace, nikoliv pouze její efektivní prodloužení. Co se týče námitek proti hodnocení dostupnosti ZŠ a MŠ, argumenty o tom, že dotčená lokalita v tomto ohledu spadá spíše do Životic, jsou bezpochyby relevantní. Nicméně na bodování nic nemění. Předně, je povinností obce ze školského zákona zajistit dostupnost ZŠ a MŠ pro svoje obyvatele,

byť mohou reálně spádovat do škol v sousedních obcích. A dále, a to především, z předmětné plochy je to do životické ZŠ a MŠ cca 1 700 m. Tedy daleko za limitem, kdy byla dostupnost hodnocena pozitivně.

Na základě výše provedeného opětovného hodnocení a vážení veřejných zájmů a soukromých práv vlastníka tak bylo přikročeno ke kompromisnímu řešení – tedy opětovnému vymezení zastavitelné plochy s výměrou umožňující výstavbu pouze jednoho rodinného domu. Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P075: Eva Böhmová, Jiří Böhm, evidováno pod č. j. 895/2026 dne 23. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku 2481/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlasí se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by nedošlo k intenzivnímu zásahu do práv vlastníka.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vyšší hodnoty – 64,5 bodu. Spadala tedy do kategorie, kdy bylo převážně rozhodnuto o zachování zastavitelnosti. Zastavitelnost této enklávy byla nicméně zrušena na základě specifických důvodů. Především jde o její odříznutou polohu za silnicí I/11. Ta představuje pro tuto enklávu zásadní bariéru pro integraci s obytným sídlem Horní Těrlíčko. To souvisí i s komplikovanými možnostmi pro dopravní obsluhu – nová individuální připojení pozemků na silnici I. třídy nejsou silničním správním úřadem obvykle povolovány.

Na základě vyhodnocení většího množství připomínek k této lokalitě (P075, P102, P106), z nichž byl u některých prokázán i silnější zásah do práv vlastníka, bylo nicméně řešení předmětné lokality komplexně přehodnoceno. S ohledem na vyšší bodové hodnocení je ponecháno na budoucí inženýrské činnosti vlastníků pozemků, zda a jak si zajistí dopravní napojení svých pozemků. Z hlediska integrace této enklávy se sídlem Horní Těrlíčko bylo vyhodnoceno, že je zde podél silnice I/11 vybudovaný chodník. Pokud bude ze strany vlastníků předmětné obytné enklávy dosaženo dopravního napojení pozemků, může to vytvořit doplňující argument pro doplnění přechodu pro chodce, který zajistí lepší integraci předmětné enklávy. Nový ÚP Těrlíčko takové řešení tedy umožní, byť nelze předvídat, že v navazujících stupních projektové přípravy bude takového řešení především ve vztahu k zájmům silničního správního úřadu dosaženo.

V rámci vyhodnocení připomínky bylo tedy uzavřeno, že v daném případě jde o situaci hraniční, kdy sice nedochází k zásahu do práv vlastníka pozemku, ale zároveň nejsou vymezením zastavitelné plochy silně ohroženy veřejné zájmy. V souladu s metodou popsanou výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* tak bylo rozhodnuto v kroku 3., že bude připomínce vyhověno.

Připomínka P076: Michaela Minaříková, Radek Minařík, evidováno pod č. j. 898/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 473/13 v k. ú. Horní Těrlicko. Pozemek byl špatně bodován – pozemek je plně zasíťován (má mít 12, ne 10 bodů). Do roku 2022 probíhala příprava RD, ale ve Změně č. 5 byl pozemek vyřazen ze zastavitelné plochy. Vlastník projektoval dům do špičky pozemku, která byla zařazená do zastavitelné plochy.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení. Jedná se o zcela specifickou situaci. Předmětný pozemek byl vymezen svým západním rohem do zastavitelné plochy. V rámci aktualizace zastavěného území provedeného ve Změně č. 5 ÚP Těrlicko bylo zřejmě vyhodnoceno, že zástavba je v dané lokalitě ukončena. Předmětný cíp zastavitelné plochy tak byl zrušen. Vlastník pozemku nicméně souběžně vyvíjel inženýrskou a projektovou činnost směřující k umístění rodinného domu v předmětném cípu dotčeného pozemku. Nový ÚP Těrlicko následně zcela logicky vycházel z řešení předchozího ÚP Těrlicko ve znění Změny č. 5, ve kterém nebyl tento cíp zastavitelné plochy již vymezen. Na základě vyhodnocení připomínky a doložené projektové a inženýrské přípravy bylo rozhodnuto o navrácení předmětného pozemku do zastavitelné plochy, a to obdobně dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>. V daném případě by bylo v rozporu s legitimním očekáváním vlastníka pozemku, pokud by mu nebyla výstavba rodinného domu na pozemku umožněna.
Připomínka P077: Radek Glajcar, Teresa Glajcarová, evidováno pod č. j. 900/2026 dne 24. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 3791 v k. ú. Horní Těrlicko. Nesouhlas s návrhem na zalesnění pozemku – jde o historicky využívané pole, louku, zahradu. Pouze z důvodu zanedbané údržby zarostl. Chtějí ho do budoucna využívat zemědělsky.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy zemědělské (MU.z). Na základě detailních informací o historii pozemku, o jeho aktuálním způsobu užívání a o záměrech jeho vlastníka, obsažených v připomínce bylo vyhodnoceno, že zde není důvod vlastníkově nevyhovět. Návrh na zalesnění byl v ÚP vymezen především na základě zhodnocení stavu pozemku, jeho pokročilé sukcese. Pokud jeho vlastník plánuje obnovit jeho zemědělské využití, není takový záměr s žádnými veřejnými zájmy sledovanými v ÚP.
Připomínka P078a: Radim Galuszka, Roman Galuszka, evidováno pod č. j. 907/2026 dne 24. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemků p. č. 2869, 2870, 2871, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, v k. ú. Horní Těrlicko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti pro bydlení. V roce 2014 projektovali cestu pro obsluhu pozemků, bylo jim vydáno stavební povolení.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byla v připomínce popsána pouze situace s povolením obslužné komunikace v roce 2014. Tuto

okolnost nicméně pořizovatel nehodnotí jako pokročilou fázi přípravy výstavby, neboť cesta nebyla za 12 let od jejího povolení zrealizována. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by nedošlo k intenzivnímu zásahu do práv vlastníka.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 25 bodů u odloučené plochy, 41,5 bodu u plochy rozšiřující zahradu stávajícího rodinného domu. Bodování bylo předmětem námitek. Co se týče námitek obecných, odkazuje se na jejich souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče námitek konkrétních, byly pořizovatel jednotlivě prověřeny s těmito závěry:

Námítka chybného hodnocení ploch Z3.27 a Z.28 se odmítá s vysvětlením, že se opírá o špatně zvolené schéma. Jak je v kap. M.1.1.2. vysvětleno, hodnocení bylo provedeno ve vztahu k analýze sídel, nikoliv ve vztahu k návrhu koncepce rozvoje sídel. V připomínce je ovšem užito schéma z návrhu koncepce rozvoje sídel. Zároveň se doplňuje, že se schémata nelze pracovat tak, že jsou zoomovány a následně podrobovány detailnímu georeferencování. Schémata zjednodušují realitu, tedy i tvar sídel. Hodnocení obou ploch v kritériu vztah k sídlům bylo provedeno v detailním, individuálním měřítku. Při pohledu do katastrální mapy je zjevné, že plocha Z3.27 je zcela odtržená od sídla Slunečná. Plocha Z3.28 obaluje stávající rodinný dům, který je taktéž od sídla odskočený. Na jeho straně od ulice Rekreační zkrátka již kompaktní zástavba sídla nepokračuje, na rozsáhlém souboru pozemků podatelů připomínky na této straně ulice o výměře cca 4 ha se nachází pouze jediný rodinný dům v jejich vlastnictví. To samé posouzení se pak vztahuje na námítky ohledně hodnocení kritéria urbanismus. V krajině s rozptýlenou zástavbou byla většina ploch vždy hodnocena buď 0, nebo 1,5 * 3 body – podrobně je to vysvětleno výše, v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*. Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytažovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě, všechny k ní mají mnohem těsnější vztah než poměrně specificky vymezený prstenec plochy Z3.28 obalující odskočený rodinný dům. Plocha Z100 obaluje křížení ulic obestavěné již ze tří stran, plochy Z70 a Z3.31 se vážou na sídla hodnocená jako kompaktní, tudíž nebyly zcela v souladu s urbanistickou koncepcí jednotlivých sídel a krajiny s rozptýlenou zástavbou hodnoceny v kategorii „nevhodné zahušťování zástavby“. To samé platí u ploch V03 a Z4.04. Co se týče horizontu, obecně je námitka vypořádána v kap. M.1.1.2. výše, konkrétně se zde poukazuje právě na stoupající terén, na kterém by zástavba pod hranou lesa jednoznačně působila velmi rušivě. Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Na základě výše provedeného vážení veřejných zájmů a soukromých práv vlastníka tak bylo vyhodnoceno, že ochrana veřejných zájmů jasně převažuje u plochy Z3.27. Co se týče plochy Z3.28, v návrhu ÚP je respektován stávající rodinný dům podatelů připomínky včetně zahrady v rozsahu, tak jak je dům a zahrada skutečně využívána. Okolní pozemky jsou nyní využity pro zemědělství, z hodnocení plochy vyplynulo že i zde je zahušťování zástavby spíše nevhodné, intenzita zásahu do práv vlastníka způsobená zrušením zastavitelnosti je nízká, tedy i tato plocha byla zrušena. Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P078b: Radim Galuszka, Roman Galuszka, evidováno pod č. j. 907/2026 dne 24. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemků p. č. 2869, 2870, 2871, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti pro rekreaci. V roce 2014 projektovali cestu pro obsluhu pozemků, bylo jim vydáno stavební povolení.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Obdobně dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byla v přípomínce popsána pouze situace s povolením obslužné komunikace v roce 2014. Tuto okolnost nicméně pořizovatel nehodnotí jako pokročilou fázi přípravy výstavby, neboť cesta nebyla za 12 let od jejího povolení zrealizována. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by nedošlo k intenzivnímu zásahu do práv vlastníka. Z hlediska věcného jde o požadavek na zachování zastavitelné plochy pro rekreaci individuální. Metoda hodnocení ploch pro individuální rekreaci využitá pro řešení ÚP Těrlíčko je podrobně popsána v kap. <i>I.1.2. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje individuální rekreace</i> Odůvodnění ÚP. Zde jsou popsána i východiska, proč nový ÚP Těrlíčko nepodpořil plošný rozvoj individuální rekreace na území obce. A v rámci metody hodnocení jsou popsány situace, kdy byly plochy pro rekreaci zrušeny a nahrazeny nezastavěným územím, cit.: <i>„Některé posuzované pozemky nebyly zařazeny ani do ploch pro bydlení, ani do ploch pro rekreaci. Zpravidla byly zařazeny do nezastavěného území, ploch zemědělských. Tak tomu bylo v případech, kdy převládlo následující hodnocení faktorů. Pozemky byly zcela nevhodně urbanisticky umístěné, bez vazby na žádné kompaktní sídlo, jejich zástavba či oplocení by fragmentovala volnou krajinu, nebyly zde evidovány žádné stavby.“</i> Tak je tomu bezesporu u zde řešených pozemků. Plochy pro rekreaci vymezené v předchozím ÚP jsou vymezeny na pozemcích, na kterých nejsou žádné stavby. Byť jsou pozemky vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plochy, fakticky jsou využity zemědělsky. Vazba na rekreační sídlo Slunečná je slabá, za ulicí Rekreační toto sídlo nepokračuje, je zde již otevřená krajina s rozptýlenou zástavbou – viz podrobné vyhodnocení první části této přípomínky výše. V přípomínce nejsou uvedeny konkrétní a přesvědčivé argumenty, které by toto hodnocení rozporovaly.
Přípomínka P079: Jiří Štěrbá, evidováno pod č. j. 920/2026 dne 24. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1664/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek navazuje na zástavbu, je napojen na síť.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy

výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 34,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče přítomnosti sítí u pozemku, jde o kritéria, která byla hodnocena, nicméně tato kritéria nepřevážila natolik, aby byl výsledek komplexního hodnocení pro tento pozemek nepříznivý.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P080: Bronislav Kupka, evidováno pod č. j. 921/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 278, 279, 281, 358, 361, 1335/9 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se stromořadím, omezuje to zemědělské využití.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Na základě vyhodnocení obsahu připomínky nebyly shledány dostatečně silné a relevantní důvody, kvůli kterým by mělo vymezení předmětného koncepčního prvku způsobovat vlastníkově dotčeného pozemku zásadní újmu. Stromořadí jsou na celém území obce vymezena podél cest, stávajících i navržených, odůvodnění tohoto řešení je obsaženo pod odůvodněním ustanovení § E05. Nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, tudíž je není možné realizovat bez dohody s vlastníkem pozemku. V ÚP tyto prvky představují především koncepční návrh, aby byly tyto prvky v krajině postupně doplňovány. Z hlediska využitelnosti dotčeného pozemku přitom mají minimální vliv. Z důvodu úzkých ulic na úzkých pozemcích, jak je tomu i v tomto případě, je přitom zpravidla nebude možné realizovat na samotném pozemku komunikace. Ohledně námitek týkajících se dostupnosti a využitelnosti zemědělských pozemků, tyto okolnosti mohou být zohledněny při samotné realizaci stromořadí – jak samotným umístěním a rozestupy mezi stromy, tak jejich vhodnou druhovou skladbou.

Připomínka P081: Richard Smolík, 1435mm a.s., evidováno pod č. j. 923/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 680, 681, 682, 683, 685/1, 685/2, 686, 687, 688, 691/1, 691/2, 691/3, 698/1. Nesouhlas se změnou pozemků p. č. 680 a 681 z bydlení na sport (OS.2). Nesouhlas se změnou využití ostatních pozemků z bydlení na rekreaci (RH). Provoz kurtů není ekonomicky rentabilní, v roce 2015 tak připravil projekt SENIOR PARKU. Podpora obce, ve Změně č. 4 ÚP byla plocha změněna na bydlení (rok 2018). Pozemek p. č. 680 má v bodování 81 z celkových 84, sousední plocha pro rozvoj bydlení má 57,5. Do ploch RH je zařazen i pozemek p. č. 684, na kterém stojí 4 podlažní bytový dům – rozpor mezi řešením ÚP a skutečným stavem. Nesouhlas se změnou využití pozemku 698/1 z bydlení na smíšené centrální. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti pozemku p. č. 685/1 – pláže. Nesouhlas s prostupností podél pláže – jde o uzavřený areál Jaškovské krčmy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Ad 1) a 2) Plochy sportu na pozemcích p. č. 680 a 681

Zařazení předmětných pozemků do ploch sportu bylo výsledkem komplexní urbanistické úvahy týkající se formování vztahu sídla Horní Těrlicko a vodní nádrže Těrlicko. Vazba sídla a vodní nádrže byla hodnocena jako slabá, v ustanovení § C08 tak byly stanoveny principy k jejímu posílení. V odůvodnění tohoto ustanovení je pak uvedeno, cit.:

„Koncepce rozvoje rekreační funkce sídla navazuje na již rozvinuté aktivity koncentrující primárně podél ulice Promenádní. Vymezením ploch T.180 a T.253 se vytváří podmínky pro rozvoj rekreačních aktivit ve vazbě na stávající tenisové kurty a dále k břehům vodní nádrže. Plocha pro veřejně přístupnou zeleň T.253 chrání území, aby i nadále bylo volně přístupné a umožnilo rekreaci u vody komukoliv. Dotčený pozemek je stále vedený jako pozemek lesní, taktéž v předchozím ÚP Těrlicko nebyl určen k zástavbě, je zde tak dodržena kontinuita řešení.

Plocha pro rozvoj sportovních aktivit T.180 umožňuje umístění i komerčních zařízení. Princip veřejně přístupných pláží spolu s koncepčním prvkem prostupnosti reprezentuje silný veřejný zájem na zachování veřejné přístupnosti břehů vodní nádrže, zde navíc ve velmi strategické poloze, přímo u hlavního obytného sídla. Vodní nádrž Těrlicko představuje pro obyvatele obce významný krajinný celek, který zabírá podstatnou část volné krajiny kolem zastavěných sídel. Je přirozeně žádoucí, aby byla pro obyvatele obce přístupná a mohla maximálně plnit funkci zázemí pro bezprostřední, krátkodobou rekreaci ve volné krajině.

Podél ulice Promenádní je stanoven dílčí kompoziční princip, kdy je usměrněn rozvoj více intenzivních aktivit právě podél této ulice, která představuje jakousi hlavní rekreační osu sídla. Koncentrace obslužných rekreačních aktivit podporuje synergický efekt, který bude zvyšovat rekreační atraktivitu sídla. Zároveň tím dojde k přirozené hierarchizaci zátěže území a ochraně klidnějších obytných částí.

Umístění přístaviště je dlouhodobě sledovaným záměrem obce, možnost rozvoje navazujících aktivit je žádoucí posílení významu přístaviště a stejně jako výše, podpora synergického efektu vzájemného posilování atraktivity rekreačních aktivit u vodní nádrže.“

Tato koncepční východiska vycházející z veřejných zájmů sledovaných obcí nejsou v připomínce nijak konkrétně zpochybněna. V připomínce je de facto pouze popsán individuální zájem vlastníka pozemku a jeho soukromé podnikatelské záměry. Především jde o záměr Senior Parku. Byť si byl pořizovatel, obec i projektant ÚP tohoto záměru vědomi, na základě výše rozepsané komplexní úvaze o optimálním rozvoji dotčeného území bylo řešení předchozího ÚP v tomto ohledu přehodnoceno. Byť nelze rozporovat, že zařízení typu domova pro seniory budou bezpochyby i na území obce Těrlicko potřeba, daná lokalita je natolik strategicky významná a pro vztah sídla a vodní nádrže určující, že je zde vhodné maximálně prioritizovat rekreační funkce a funkce otevřené k užívání širšímu spektru uživatelů – jak obyvatel obce, tak návštěvníků. Zcela logicky jsou pro naplnění tohoto cíle v ÚP využity pozemky doposud nezastavěné, resp. zastavěné méně intenzivně.

V tomto ohledu nebyly hodnoceny jako přesvědčivé argumenty o ekonomické nevýhodnosti provozu tenisových kurtů. U vodní nádrže Těrlicko se vyskytuje už nyní vícero sportovně-rekreačních areálů využívajících atraktivitu vodní nádrže pro turisty. Nelze akceptovat argumentaci, dle které není z ekonomického hlediska možné u břehu vodní nádrže, navíc v těsné vazbě na největší sídlo u vodní nádrže, provozovat sportoviště či obdobné zařízení.

Veřejný zájem na primárním rozvoji rekreační a obslužné funkce v dané lokalitě tak převážil hodnocení intenzity zásahu do práv vlastníka, který zde připravoval projekt domova pro seniory. Jak je ze samotné připomínky zřejmé, projekt je připravován už delší dobu, protahováním doby, kdy je nějaký pozemek využitý pro plánovanou výstavbu jeho vlastníků zvyšuje riziko, že dojde ke změně územně plánovací dokumentace. Detailně jsou tyto souvislosti vysvětleny výše, v kap. M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani

v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byla dosavadní příprava projektu domova pro seniory hodnocena, jak je popsáno výše.

Na straně veřejných zájmů proběhlo hodnocení předmětných ploch (v rozsahu pozemku p. č. 680, který byl interpretován jako skrytá proluka). V tomto hodnocení bylo dosaženo jednoho z nejvyšších výsledků – 81 bodů. A pořizovatel toto hodnocení nikterak nezpochybňuje, předmětná lokalita je z hlediska hodnocených kritérií bezpochyby velmi vhodná pro bydlení. To ale není v rozporu s tím, že v dané specifické lokalitě převážily zcela specifické zájmy, tedy výše popsaný veřejný zájem na prioritizaci rekreační funkce.

Ad 3) Nahrazení zastavitelné plochy pro bydlení plochou pro rekreaci hromadnou

Odůvodnění této změny funkčního využití je v zásadě stejné jako výše u ploch sportu. V daném případě bylo řešení přechodového ÚP Těrlicko hodnoceno ještě intenzivněji jako naprosto nevhodné, nezohledňující význam daného území. Vysunutí obytné funkce de facto až k samotnému břehu přehrady by bezpochyby mohlo zajistit několika málo majitelům takových bytů velmi kvalitní bydlení. Ovšem z hlediska vztahu sídla a vodní nádrže, z hlediska využití vodní nádrže pro rozvoj podnikání, cestovního ruchu i pro rekreaci samotných obyvatel by šlo o řešení velmi jednostranné a vůči samotnému sídlu macešské.

Vymezení plochy pro hromadnou rekreaci do určité míry odpovídá současnému využití pozemků v ploše. Pozemky navazují na areál hotelu Jaškovská krčma, majetkově jsou sjednocené, je zde pláž u vodní nádrže. Režim plochy RH umožňuje další rozvoj aktivit spojených s cestovním ruchem u vodní nádrže, zároveň s potenciálem pro lepší otevření areálu a pláže i obyvatelům obce či jejím návštěvníkům.

Ad 4) Zařazení areálu hotelu do ploch SC

Přehodnocení řešení předchozího ÚP, tedy změna z ploch pro bydlení na plochu smíšenou obytnou centrální, je provedeno ze stejných důvodů, jaké jsou popsány výše. Zde, v první řadě zástavby u ulice Přehradní byl nicméně zvolen liberálnější režim, který funkci bydlení nevylučuje. Režim ploch SC zakládá podmínky v území, které umožňuje rozvoj vyváženého mixu funkcí, jak obytných, tak obslužných. V připomínce nejsou uvedeny konkrétní důvody, jak tento režim – souladný se stávajícím využitím areálu – negativně zasahuje do práv vlastníka.

Ad 5) a 6) Vymezení plochy pláže – MU.r, stanovení prostupnosti podél břehu

Princip zpřístupnění břehu vodní nádrže Těrlicko je v ÚP na mnoha místech jasně stanoven, projevuje se jak vymezením ploch MU.r či jiných ploch s režimem veřejné přístupnosti, tak vymezením koncepčních prvků veřejné přístupnosti. V rámci odůvodnění urbanistické koncepce sídel Horní Těrlicko a Osekovice je např. formulováno pod § C25 následující, cit.:

„Zcela klíčové pro rozvoj podmínek pro kvalitní bydlení i pro rozvoj rekreačního potenciálu sídel je pak zajištění veřejné přístupnosti pláží a břehů u v. n. Těrlicko. ÚP za tím účelem vymezuje klíčové lokality jako plochy smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová (MU.r), jejichž regulativy zamezují oplocování, zároveň ale umožňují dílčí doplňování drobných staveb a zařízení podporujících rekreační využití.“

Tento princip se projevuje v řešení ÚP Těrlicko po celém obvodu vodní nádrže. A zcela přirozeně je aplikován i na strategicky jednu z nejvýznamnějších oblastí u vodní nádrže, což jsou pláže u největšího sídla v obci. Jen sotva lze v tomto ohledu tak na pozemcích řešených touto připomínkou namítat nepřiměřenost či svévoli. Výše je odůvodněno, jak je rozvoj rekreační funkce v této oblasti pro obec důležitý.

Co se týče námitek, které poukazují na současný stav území a režim jeho užívání, tyto okolnosti byly při zpracování ÚP projektantům, pořizovateli i obci zřejmé. Územní plán je nicméně nástroj, který usměrňuje využití území do budoucna, jde o nástroj koncepčního charakteru. Všechny důvody, proč je přístup na tyto strategicky významné pláže v současnosti omezen, mohou být celou řadou opatření změněny – ať už by šlo

o komplexní přestavbu celé oblasti směřující k vytvoření multifunkčního sportovně-rekreačního areálu, nebo by šlo o drobnější zásahy v podobě zajištění alespoň minimální veřejné prostupnosti území podél břehu.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou souhrnně vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P082: Šárka Šichová, evidováno pod č. j. 925/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 2050, 2051/1, 2051/3, 2052/1, 2052/3 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti na pozemcích 2052/1 a 2052/3. Koupěny v roce 1997 jako zahrada u domu, následně požádáno o změnu ÚP, Změna č. 3 je v roce 2014 zařadila do zastavitelné plochy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje. Pozemky p. č. 2052/1 a 2052/3 budou zařazeny do plochy zahrady (ZZ).

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. V připomínce bylo jasně popsáno, že dotčené pozemky byly zařazeny do zastavitelné plochy v době, kdy již byly vlastněny podatelem připomínky. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce obsaženy pouze informace o dělení pozemku, a dále o umístění oplocení a bazénu. Předmětné pozemky nyní tvoří zahradu domu ve vlastnictví podatele připomínky. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 24,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Jsou zpochybněna kritéria hodnocení kanalizace a dostupnost ZŠ a MŠ – zde se odkazuje na souhrnné vypořádání tohoto typu námitek výše v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Dále jsou zpochybněna kritéria urbanismus a krajinný horizont s odkazem na návrh přeložky silnice I/11. Pořizovatel k tomu stručně dodává, že samotný návrh přeložky silnice I/11 a její možná budoucí realizace v žádném případě plošně nezpochybňuje relevanci kritérií směřujících k ochraně žádoucí urbanistické struktury a ochraně krajinného rázu. I v okolí přeložené silnice je legitimní tyto parametry vhodného územního rozvoje sledovat. Z hlediska hodnocení kritérií urbanismus a vztah k sídlům je zřejmé, že se plocha nachází v krajině, kde je zástavba rozptýlená, u odloučeného sídla zahrnujícího nižší jednotky domů.

Na základě namítaných skutečností ohledně oplocení a bazénu bylo přistoupeno pouze k dílčí úpravě řešení ÚP, a to zahrnutí dotčených pozemků do plochy zahrady – tedy v souladu s jejich současným využitím.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P083: Karin Krautová, evidováno pod č. j. 927/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1403/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy. Pozemek navazuje na stávající zástavbu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje.

V ÚP Těrlicko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V kontextu takto zvoleného řešení ÚP Těrlicko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvláště odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlicko ale takřka žádné identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlicko tak nebyly v novém ÚP Těrlicko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky:

Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlicko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlicko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlicko.

V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu.

Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvláště odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky. Samotná vazba pozemku na sídlo Hradiště takovou okolností není. Pozemků s obdobnou vazbou na jedno z obytných sídel obce Těrlicko je na jejím území nespočet. Zde je navíc návaznost narušena vedením vysokého napětí. Plošný rozvoj sídla Hradiště v daném území by dále směřoval k srůstání tohoto sídla s enklávou na křížení ulice Hradištská a Třanovická, což má negativní dopady na fragmentaci volné krajiny.

Přípomínka P084: Denisa Lengyelová, Martin Lengyel, evidováno pod č. j. 928/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘÍPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 75/11 v k. ú. Dolní Těrlicko. Pozemek nakoupen jako zastavitelný v roce 2018. Vedle mají pozemek s domem, ten už měli dříve. Pozemek je obklopený zástavbou. Zpochybněno hodnocení sídla jakožto rozptýlené zástavby, zdůrazněny vazby na Životice.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN ověřeny ve výši odpovídající ceně pozemku určeného pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Bylo tak konstatováno, že omezením zastavitelnosti pozemku by došlo k intenzivnímu zásahu do vlastnických práv především s ohledem na náklady vynaložené na nákup pozemku.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby byla provedena v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení*, podkapitole *I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce*. Předmětný pozemek byl v rámci zpracování interpretován jako zahrada u stávajícího domu.

V rámci vyhodnocení připomínky bylo nicméně uváženo, že v daném případě jde o situaci hraniční. Předmětné sídlo u ulice Životická již nevykazuje charakter typické rozptýlené zástavby, jde o kompaktnější shluk staveb, s charakterem spíše příměstské, suburbánní zástavby. Pozemek je ze všech stran obestavěn domy na menších pozemcích, charakter rozptýlené zástavby již zde není možné sledovat. I s ohledem na výše vyhodnocenou vysokou intenzitu zásahu do práv vlastníka tak převážilo řešení respektující tato soukromá práva.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P085: Lucie Glugarová, evidováno pod č. j. 929/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1612/1, 1625, 1624, 1626/2, 1626/1, 1622/1, 1628, 1622/3, 1616, 1618, 1623 a 1622/2 v k. ú. Horní Těrlicko. Na jednom z pozemků bydlí, celý soubor pozemků vlastní rodina historicky, v roce 2008 byla na pozemcích vymezena zastavitelná plocha. V roce 2022 byly pozemky rozděleny mezi tři dcery. Zpochybněno bodování plochy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 36,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče přítomnosti sítí u pozemku, jde o kritéria, která byla hodnocena, nicméně tato kritéria nepřevážila natolik, aby byl výsledek komplexního hodnocení pro tento pozemek nepříznivý. Co se týče zpochybnění kritéria napojení na kanalizaci, tato je souhrnně vypořádána výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče námítky diskriminace vůči ploše Z90, tato získala vyšší bodové hodnocení, u další odkazované plochy Z52A byly vyhodnoceny specifické okolnosti týkající se pokročilé zástavby. Co se týče námítky chybného bodování kritéria vztah k sídlům, pořizovatel

shledává hodnocení přílehlavé – v daném území neexistuje sourodé, kompaktnější sídlo, domy jsou zde rozestě s rozestupy cca 50 až 100 m. Co se týče dalších námitek proti bodování, postačí plně odkázat na souhrnné vypořádání tohoto typu námitek výše, v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Dále je zpochybněno kritérium urbanismus s odkazem na návrh přeložky silnice I/11. Pořizovatel k tomu stručně dodává, že samotný návrh přeložky silnice I/11 a její možná budoucí realizace v žádném případě plošně nezpochybňuje relevanci kritérií směřujících k ochraně žádoucí urbanistické struktury a ochraně krajinného rázu. I v okolí přeložené silnice je legitimní tyto parametry vhodného územního rozvoje sledovat.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P086: Roman Kupka, evidováno pod č. j. 930/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků zapsaných na LV 614 v k. ú. Hradiště pod Babí horou, spoluvlastník pozemku p. č. 283 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas s návrhem cest Z.217 a Z.218. Dále nesouhlas s protierozními a protipovodňovými koridory CNU.PE-40 a CNU.PP-60. Nesouhlas s vymezením regionálního biokoridoru plochou K.627b. Nesouhlas s legalizací stavby na pozemku p. č. 250 vedle jeho lesa.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Všechny vymezené cesty v krajině jsou v dokumentaci detailně odůvodněny, konkrétně:

Z.217: Plocha garantující podmínky pro zajištění prostupnosti napříč nivou Stonávky pro pěší a cyklisty z Hradiště do lesů Rozsudku.

Z.218: Plocha garantující podmínky pro obnovení cesty pro zpřístupnění údolí potoka Vrazidlo a přímou dostupnost kompaktního sídla Hradiště s občanskou vybaveností z Třanovic.

Řešit prostupnost území je jedním ze základních úkolů územního plánování, tento princip byl plošně v řešení ÚP Těrlicko aplikován. V připomínce nejsou uvedeny konkrétní důvody, jak předmětné cesty zasahují do práv vlastníka dotčených pozemků. Co se týče obecných námitek, že budou komplikovat zemědělské hospodaření, tyto námitky ve své obecnosti nemohou převážit zájem na zajištění prostupnosti území. Je naprosto běžné, že jsou zemědělské plochy členěny cestami v krajině. Při návrhu obou cest bylo bráno v úvahu, že nesmí dojít k rozdělení zemědělských ploch na složité obdělávatelné fragmenty. Toto není v připomínce konkrétně zpochybněno. Při jejich návrhu se vycházelo i ze stavu v katastru nemovitostí, kdy jsou plochy Z.218 a Z.217 vedeny po rozhraní dvou vlastnický oddělených zemědělských bloků, plocha Z.217 zároveň přímo navazuje na ulici Závadovickou. Co se týče námitky, že je pozemek p. č. 1367 (resp. jeho severní část) zařazena do plochy veřejného prostranství, toto řešení odpovídá současnému stavu – na severní části pozemku se nachází polní cesta. Její stabilizace v ÚP je rovněž opatřením, které zajišťuje průchodnost krajinou.

Dále je brojeno proti koridoru protierozních opatření CNU.PE-40 a koridoru protipovodňového opatření CNU.PP-60. Taktéž jejich vymezení je odůvodněno, cit.: „Koridor CNU.PE-40 přerušuje povrchový odtok na pozemcích využívaných jako orná půda na západ od Větrné ulice; pro svedení zachycené vody se kromě příkopů Větrné ulice předpokládá i příkop navrženého koncepčního prvku veřejné prostupnosti... Koridor protipovodňového opatření CNU.PP-60 je vymezený pro provedení záchytného příkopu proti nátokům cizích vod ze svažitých polí do zástavby Hradiště.“

V odůvodnění je doloženo, že dotčené území je erozí ohroženo. Koridory předpokládají zřízení mezí, příkopů, popř. obdobného krajinného prvku. V připomínce není konkrétně doloženo, proč by takové opatření mělo nepřiměřeně zasahovat do práv vlastníka pozemku. Meze jsou standardní součástí zemědělských ploch, zvyšují jejich ekologickou stabilitu a chrání před erozí.

Proti koridorům je namítáno, že záplava toto území doposud nikdy nepostihla. Takový argument je ale hodnocen jako nepřesvědčivý. Z konfigurace terénu v obou částech území u sídla Hradiště je riziko splavů zjevné. Na základě historické mapy je doloženo, že sídlo bylo v minulosti před těmito riziky ze severu chráněno mezí. Jejím následným rozoráním se tak riziko zvýšilo. I vzhledem k probíhající klimatické změně a s ní související vyšší frekvenci extrémních projevů počasí včetně přívalových dešťů je tak předmětné opatření zcela důvodné.

Taktéž je třeba odmítnout námitku, že se tato opatření navrhuje jen na pozemcích podatele připomínky. Z řešení ÚP Těrlicko je zjevné, že obdobných koridorů je navrženo velké množství, napříč celým územím obce. Koridory byly vymezovány na základě analýzy terénu a mapových podkladů, hledisko vlastnictví pozemků nebylo bráno – jak je tomu standardní v územně plánovací praxi – v potaz.

Dále je brojeno proti vymezení plochy změny v krajině K.627b, a to za účelem realizace regionálního biokoridoru RBK.563. Tento biokoridor bylo nicméně nutné převzít z krajské územně plánovací dokumentace. Odůvodnění vymezení regionálních prvků ÚSES je rozepsáno pod odůvodněním ustanovení § E63. Regionální biokoridor RBK.563 musí podél jižní hranice území obce vytvořit západovýchodní propojení a v daném místě tedy musí být trasován přes souvislý pás luk a polí. Nelze se tedy vyhnout tomu, aby biokoridor nezasáhl do zemědělských pozemků.

Co se týče námitky proti legalizaci stavby na pozemku p. č. 250, ÚP Těrlicko zde v souladu s využitím pozemku zjištěným v terénu vymezil plochu zahrady – Z.303. Pozemek navazuje na sousední zahradu domu. V předchozím ÚP Těrlicko byl pozemek zařazen do zastavitelné plochy pro bydlení, na základě hodnocení potenciálu ploch byla zastavitelnost pozemku omezena. Toto řešení nikterak nepředjímá, jak budou posouzeny případné záměry staveb na tomto pozemku z hlediska zákonných požadavků na odstup staveb od hranice lesa (resp. jak bude posouzena žádost o povolení již existujících staveb).

Připomínka P087: Lucie Ranzos, evidováno pod č. j. 931/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 462/5 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek navazuje na zástavbu. Před uzávěrou byly prováděny přípravy výstavby (nespecifikováno jaké, přiložen pouze situační výkres umístění domu na pozemku). Nesouhlas s protipovodňovým koridorem CNU.PP-60.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby jsou tvrzeny náklady na zpracování projektové dokumentace, tyto náklady jsou doloženy situačním výkresem. Nejsou ovšem doloženy žádné správní akty dokládající inženýrskou přípravu výstavby. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 42,5 bodu. Byla tak předmětem individuálního hodnocení,

z něhož vyplynulo, že z hlediska urbanistického a dopravního jde o zcela nevhodnou plochu pro výstavbu. To vyplývá ze stanovené urbanistické koncepce plošného rozvoje sídla Hradiště zakotvené v ustanovení § C35, cit.: „*Plošným rozvojem sídla Hradiště respektovat lineární strukturu zástavby, vymezení ploch změn usměrňovat do proluk a pozemků podél ulice Hradištská.*“ Zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy by vytvořilo prostor pro umístění rodinného domu do tzv. druhé řady, s nutným dopravním napojením v podobě slepé ulice. Byť je takových pozemků v dané části sídla Hradiště již několik zastavěno a napojeno slepými ulicemi, tento způsob urbanistického rozvoje sídla byl vyhodnocen do budoucna již jako nežádoucí. Navzdory historicky založené lineární struktuře sídla rozmístěného podél hlavní ulice roztahuje sídlo do volné krajiny, narušuje tak stávajícím obyvatelům kontakt s krajinným zázemím sídla, vyvolává potenciální střety z hlediska narušení pohody bydlení a nerušeného užívání zahrady zpravidla umístění v zadní části pozemku, zakládá problémy s údržbou a správou slepých ulic. Na celém území Hradiště tak byl budoucí rozvoj zástavby usměrněn pouze na jednu řadu domů podél hlavní ulice, nebyly-li shledány někde specifické okolnosti v podobě např. již obestavěných proluk, popř. pokročilé přípravy výstavby.

Výše provedené hodnocení je relevantní i vůči upřesněným požadavkům v připomínce v podobě vymezení pouze části pozemku jako zastavitelné plochy, doložené předpokládaným umístěním domu.

Co se týče nesouhlasu s vymezením protipovodňového koridoru, jeho odůvodnění je obsaženo pod ustanovením § E31. Z konfigurace terénu v této části území nad sídlem Hradiště je riziko splavů zjevné. Na základě historické mapy je doloženo, že sídlo bylo v minulosti před těmito riziky chráněno mezí. Jejím následným rozoráním se tak riziko zvýšilo. I vzhledem k probíhající klimatické změně a s ní související vyšší frekvenci extrémních projevů počasí včetně přívalových dešťů je tak předmětné opatření zcela důvodné. Vzhledem k zamítnutí připomínky ohledně navrácení pozemku do zastavitelné plochy zároveň nejsou zjištěny žádné přesvědčivé důvody, jak by realizace meze s úvozem negativně a nepřiměřeně zasahovala do předpokládaného zemědělského využití pozemku.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P088: Hana Kutalová, evidováno pod č. j. 932/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1760/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek nakoupen v roce 2015 jako pozemek určený k zástavbě (rok po vydání změny č. 3, která plochu vymezila). Na sousedních pozemcích má rodina dům, ve kterém bydlí.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku jsou tyto náklady v připomínce tvrzeny, v katastru nemovitostí bylo nicméně zjištěno, že na posledního vlastníka byl proveden převod za cenu, která neodpovídala obvyklé ceně pozemků určených pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Je poukázáno na nerovné hodnocení vůči ploše Z.110c – tato plocha se nachází ale ve zcela jiném kontextu území, ve vazbě na hlavní obytné sídlo. Obecné námitky proti základnímu principu ÚP, a to dále nezahušťovat krajinu s rozptýlenou zástavbou, jsou vypořádány v souhrnných kapitolách výše. I ostatní námitky proti bodování jsou souhrnně vypořádány výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P089: Lenka Futerková, evidováno pod č. j. 933/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků 1612/4 a 1611/3 v k. ú. Horní Těrlíčko. Celý soubor pozemků vlastní rodina historicky, v roce 2008 byla na pozemcích vymezena zastavitelná plocha. V roce 2022 byly pozemky rozděleny mezi tři dcery. Zpochybněno bodování plochy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 36,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče přítomnosti sítí u pozemku, jde o kritéria, která byla hodnocena, nicméně tato kritéria nepřevážila natolik, aby byl výsledek komplexního hodnocení pro tento pozemek nepříznivý. Co se týče zpochybnění kritéria napojení na kanalizaci, tato je souhrnně vypořádána výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.* Co se týče námitek chybného bodování kritéria vztah k sídlům, pořizovatel shledává hodnocení přílehavé – v daném území neexistuje sourodé, kompaktnější sídlo, domy jsou zde rozestě s rozestupy cca 50 až 100 m. Co se týče dalších námitek proti bodování, postačí plně odkázat na souhrnné vypořádání tohoto typu námitek výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.* Dále je zpochybněno kritérium urbanismus s odkazem na návrh přeložky silnice I/11. Pořizovatel k tomu stručně dodává, že samotný návrh přeložky silnice I/11 a její možná budoucí realizace v žádném případě plošně nezpochybňuje relevanci kritérií směřujících k ochraně žádoucí urbanistické struktury a ochraně krajinného rázu. I v okolí přeložené silnice je legitimní tyto parametry vhodného územního rozvoje sledovat.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P090: Marie Delongová, Martin Delong, evidováno pod č. j. 936/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 2855 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek v platném ÚP zařazen do ploch ZS – zahrady, podmíněně přípustné využití je i výstavba RD. Rodina vlastní pozemek historicky. Nesouhlas se zařazením do zahrad (ZZ), tedy zrušením zastavitelnosti. Námitky proti chybnému zařazení plochy do rozptýlené

zástavby – je zde vazba na rekreační osadu. Plocha nebyla bodována a individuálně posouzena. Nesouhlas s požadavkem min. 2000 m² na pozemek v plochách BV.r, což neodpovídá charakteru zástavby v rekreační osadě. Požadavek na umístění 3 RD (pozemek má 5 000 m²).

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byla doložena zastavovací studie. Jiné doklady o inženýrské přípravě výstavby doloženy nebyly. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo doplněno hodnocení potenciálu pro rozvoj obytné funkce v rámci vyhodnocení připomínky. Jelikož byl předmětný pozemek v předchozím ÚP zahrnut do plochy zeleně pouze s podmíněně přípustným využitím pro bydlení, nebyl hodnocen v rámci zpracování ÚP. Hodnocení bylo provedeno následující:

- Urbanismus: 1,5 * 3 body (nevhodné zahuštění zástavby)
- Vztah k sídlům: 0 bodů (ostatní – menší odloučená, rozptýlená) – Co se týče námitek v této oblasti, doplňuje se, že chatová osada Slunečná představuje převážně rekreační osadu. Řešený pozemek se od ní nachází ve vzdálenosti 50 až 100 m. Jde tak již o segment krajiny s rozptýlenou zástavbou, tedy bez vazby na kompaktní sídlo, zástavba by zde představovala nevhodné zahušťování krajiny s rozptýlenou zástavbou.
- Dopravní infrastruktura – komunikace: 3 body (středně vzdálené od kapacitní silnice (do 300 m))
- Zemědělský půdní fond I. a II. třídy ochrany: 6 bodů (nenachází se na ZPF I. / II. třídy ochrany)
- Údolní niva: 6 bodů (nenachází se v údolní nivě)
- Kanalizace: 4 body (možnost efektivního prodloužení kanalizace)
- Technická infrastruktura – vodovod: 4 body (možnost efektivního prodloužení vodovodu)
- Krajinový horizont: 6 bodů (nachází se mimo krajinový horizont)
- Dopravní infrastruktura – hromadná doprava: 6 bodů (v pěší dostupnosti autobusové zastávky)
- Občanská vybavenost – mateřská škola: 0 bodů (mimo pěší dostupnost MŠ)
- Občanská vybavenost – základní škola: 0 bodů (mimo pěší dostupnost ZŠ)
- Celkem: 39,5 bodu.

Výsledné hodnocení je spíše nízké. Tomu odpovídá i řešení ÚP Těrlíčko v dané lokalitě, které redukovalo zastavitelné plochy pro bydlení v okolí rekreační osady Slunečná plošně, zůstala pouze plocha Z.44 v minimálním rozsahu, neboť na dotčeném pozemku již stojí stavba. Co se týče využitelnosti daného pozemku, jeho vlastníci mají v blízkosti vlastní rodinný dům, pozemek tak mohou i nadále spravovat a udržovat – tomu odpovídá zařazení pozemku do plochy zahrady (ZZ). V rámci vážení veřejných zájmů a intenzity zásahu do práv vlastníka pozemku tak převážily veřejné zájmy a zastavitelná plocha byla zrušena.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P091: Václav Kroliczek, evidováno pod č. j. 938/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1208, 1223, 1224, 1226/1, k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas s vymezením plochy sportu na pozemku p. č. 1208. Nesouhlas s trasováním biokoridoru LBK.143-160 středem jeho pozemků – v platném byl trasován po jižním okraji.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – plocha pro sport Z.181 bude zrušena. Biokoridor LBK.143-160 bude posunut na jižní okraj pozemku.

Na základě připomínky byl přehodnocen záměr na zřízení sportoviště / komunitního prostoru plochou Z.181. Tato plocha představovala koncepční záměr ÚP vytvářející možnost, jak zlepšit obytnou kvalitu v širším území, ve kterém tento typ prostorů absentuje. Odůvodněna byla podrobně takto: „V *těžišti řešené oblasti rekreačních osad, na příjezdové cestě směrem od Kostelce, je vymezena plocha pro doplnění sportoviště Z.181. V této ploše je uvažováno doplnění multifunkčního prostoru veřejného prostranství či sportoviště, které by obyvatelům osad či rekreatům umožňovalo doplňkové sportovní či společenské aktivity. Tím by se zároveň podpořil rozvoj komunitních vazeb obyvatel a rekreatů v dané oblasti.*“

Vzhledem k pozici dotčeného vlastníka, který tento záměr razantně odmítl a deklaruje zájem pozemek zemědělsky obhospodařovat, bylo od záměru sportoviště ustoupeno. Bylo vyhodnoceno jako nerealistické takový záměr v území protlačit přes odpor dotčeného vlastníka.

Co se týče biokoridoru LBK.143-160, jeho trasa bude dílčím způsobem upravena, aby tolik nenarušovala zemědělské hospodaření na dotčených pozemcích. Z hlediska funkce daného koridoru nebude mít tato úprava negativní dopad.

Připomínka P092: Petr Ulrich, Petra Ulrichová, evidováno pod č. j. 940/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 3135/12 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek zakoupen v roce 2014 rodiči, a dále od rodičů v roce 2024 současnými vlastníky. Nedoložena cena. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu středové hodnoty, spadala do „zelenkové“ kategorie vyžadující individuální posouzení – 46,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. A to i v souvislosti s vyhodnocením dalších připomínek vztahených k pozemkům v této lokalitě. Na základě navrácení zastavitelnosti pozemků, kde byl prokázán silný zásah do vlastnických práv bylo nutné předmětnou lokalitu komplexně přehodnotit, aby v ní nevznikly urbanisticky nesmyslné a složité využitelné nezastavitelné proluky.

Připomínka P093: Milada Glacová, evidováno pod č. j. 941/2026 dne 24. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1155/1, k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Jde o proluku. V minulosti odmítla prodat developerovi, obci poskytla pozemky pro vodovod – je odpovědná vůči danému místu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce hraniční hodnoty – 41 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče zpochybnění hodnocení plochy z hlediska vztahu k sídlům, hodnocení bylo pořizovatelem prověřeno se závěrem, že je správné. Jak je v souhrnném vypořádání námitek k metodě vysvětleno, hodnocení bylo provedeno k sídelní struktuře zjištěné v rámci analýzy, nikoliv k syntetizovanému návrhu sídelní struktury. Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Řešený pozemek má šířku více než 50 metrů a tvoří kontinuální pás nezastavěných pozemků mezi nesourodými fragmenty zástavby. Takový prostor by bylo spíše nestandardní hodnotit jako proluku.

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z3.49, 58 a 77 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě. Všechny k ní mají mnohem těsnější vztah než zde řešená plocha. Plochy 58 a 77 zahrnují již rozdělené pozemky v pravidelné uliční řadě, plocha Z3.49 obaluje křížení komunikací, které je ze všech stran obestavěno.

Co se týče námitek vůči hodnocení kritéria napojení na kanalizaci, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

V daném případě bylo navíc zohledněno, že zde řešený pozemek tvoří ucelený pás nezastavěné krajiny rozdělující nesourodé fragmenty zástavby. Zástavba tohoto pásu by vytvořila již plošně značně rozsáhlé, kontinuálně zastavěné území, svým plošným rozsahem již značně pozměňující charakter daného území vykazující nyní nepravidelnou strukturu zástavby střídající se s nezastavěnými segmenty krajiny. Taková plošná dostavba v daném územím by znatelně snížila rekreační hodnotu dané krajiny, jak pro stávající uživatele, tak pro návštěvníky.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P094: Jakub Kotala, evidováno pod č. j. 942/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1609/4 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti pozemku. Pozemek koupil v roce 2022 za cenu odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Povolena stavba vodovodní přípojky. Výtky proti bodování.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byla v připomínce popsána pouze příprava vodovodní přípojky. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování velmi nízké hodnoty – 34,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.
Přípomínka P095: Marian Kinka, evidováno pod č. j. 943/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1327, k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek vlastněný rodinou historicky, převeden do zastavitelné plochy Změnou č. 3 v roce 2014. Následně činili kroky k přípravě výstavby. V roce 2018 koupil od obce pozemek pro zřízení příjezdové cesty. Postupně cestu vybudoval, dokončil v roce 2023. V roce 2022 realizoval elektrické připojení pozemku. V roce 2023 provedl drenáže zabraňující zaplavování pozemku. Následně zdrazily události spojené s pandemií ceny stavebních materiálů, práce byly pozastaveny. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby bylo v připomínce doloženo vícero kroků dokládající intenzivní přípravu výstavby na pozemku. Jako zásadní přitom pořizovatel hodnotil nákup pozemku pro příjezdovou cestu, a to přímo od obce. Zpochybnění zastavitelnosti v takové situaci by představoval již silné narušení legitimního očekávání. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování velmi nízké hodnoty – 22,5 bodu.

V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Připomínka P096: Karolína Ciahotná, Daniel Ciahotný, evidováno pod č. j. 945/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 2665 a 2664 v k. ú. Horní Těrlíčko. Dále mají dlouhodobý pronájem části okolního lesního pozemku a části pozemku pláže. Část lesního pozemku byla dočasně vyňata z PUPFL (2022 – 2027). Nesouhlasí s omezením – zmenšení plochy rekreace jen na pozemek domu a zařazení pláže do MU.r.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – plocha rekreace bude zvětšena na pozemcích lesů v rozsahu dle předchozího ÚP. Vymezení pláže plochou MU.r zůstane bez úprav.

V připomínce bylo doloženo, že i v okolí stavebního pozemku p. č. 2665 je legitimně provozována intenzivnější rekreační aktivita, a to na základě povoleného dočasného odnětí z PUPFL. Za takové situace nebyl shledán důvod plochu rekreace redukovat, rozvoj hromadné rekreace podél vodní nádrže Těrlíčko je zároveň v souladu s koncepčními východisky ÚP Těrlíčko.

Připomínce se nevyhovuje u požadavku na zařazení pláže do plochy hromadné rekreace. Plochy smíšené krajinné MU.r zde byly vymezeny na základě stanovené úrovně maximální retenční hladiny ve vodní nádrži Těrlíčko. Umístění nadzemních staveb je za touto hranicí nepřípustné. Připuštěny jsou zde pouze stavby, opatření a aktivity slučitelné s předmětným limitem využití území, přitom podporující rekreační funkci přehrady. Vymezením tohoto typu ploch na plážích u přehrady se společně s vymezením koncepčních prvků prostupnosti zároveň zajišťuje jeden ze zásadních cílů sledovaných v ÚP Těrlíčko, a to maximální zpřístupnění břehů vodní nádrže. Je na místě dodat, že pozemky, na kterých je pláž, nepatří vlastnický podatel připomínky, nýbrž veřejnoprávní organizaci, Povodí Odry, s. p.

Připomínka P097: Zuzana Kosňovská, evidováno pod č. j. 948/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 821 a 824 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Pozemky nakoupila v roce 2023 jako pozemek určený k bydlení. V roce 2024 uzavřela smlouvu na připojení pozemku na elektřinu. Nesouhlas se zařazením do ploch rekreace v zahrádkových osadách (RZ).

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemek bude zařazen do plochy rekreace individuální.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce tvrzeny a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byla v připomínce popsána pouze příprava elektrické přípojky. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 37,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. Individuálně bylo ovšem posouzeno, že v dané lokalitě není žádoucí připustit funkci trvalého bydlení. Ostatně ani charakter dotčených pozemků tomu neodpovídá, historicky byly rozděleny za účelem vytvoření zahrádkové osady. Jejich zařazení do ploch pro trvalé bydlení bylo v předchozím ÚP provedeno zjevně v souvislosti s návrhem plošného rozvoje obytné zástavby. Toto řešení ale nový ÚP přehodnotil, plochy pro rozvoj obytné zástavby zde významně redukuje, chrání jednotlivé segmenty nezastavěné krajiny. Zde řešené pozemky tak budou tvořit okraj primárně rekreační osady, bylo by urbanisticky nevhodné v této osadě připustit stavbu pro trvalé bydlení.

Toto řešení bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako vyvážené, odpovídající komplexnímu řešení rozvoje území v dané lokalitě, přiměřeně ještě chránící sledované veřejné zájmy, zároveň zohledňující zjištěný silný zásah do práv vlastníka dotčených pozemků.

Co se týče námitek k hodnocení plochy, odkazuje se odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P098: Michal Folwarczny, evidováno pod č. j. 949/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1232/7 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek koupil v roce 2022, kdy byl v platném ÚP zařazen do ploch ZS s podmíněnou přípustností výstavby. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek navazuje na zástavbu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Jelikož byl předmětný pozemek v předchozím ÚP zahrnut do plochy zeleně pouze s podmíněně přípustným využitím pro bydlení, nebyl hodnocen v rámci zpracování ÚP. Hodnocení bylo provedeno – vzhledem k výše zjištěnému silnému zásahu do práv vlastníka – zjednodušeně. Z polohy řešeného pozemku je zjevné, že pro rozvoj bydlení je méně vhodný, nenavazuje na žádné kompaktní sídlo, je vzdálené od veřejných infrastruktur. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Připomínka P099: Andrea Kolková, Petr Kolek, evidováno pod č. j. 950/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 1518/3, 1518/4, 1518/6, 1518/7, 1518/8, 1702/1, 1702/3 a 1702/4 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti a vymezením parku na pozemku p. č. 1702/1.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevývahuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 28,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

V připomínce je dále brojeno proti vymezení plochy Z.254 pro nový park / veřejné prostranství parkového typu. Kromě obecných námitek týkajících se ochrany vlastnického práva není tento záměr konkrétně zpochybněn. Vymezení předmětné plochy je přitom v dokumentaci ÚP podrobně odůvodněno, a to pod ustanovením § C80, cit.:

„Doplňování struktury obytných sídel o ucelený systém veřejných prostranství je základním urbanistickým principem, který je zakotven jak v urbanistické teorii, tak v metodických podkladech relevantních pro českou územně plánovací praxi. Konkrétně především v metodice MMR ČR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020). Veřejná prostranství by měly v každé obci utvářet ucelený systém, který má zpravidla prvky liniové (ulice, polní cesty, silnice) a plošné (náves, parčík). Pomocí systému veřejných prostranství se lidé po území obce pohybují, nebo ho využívají k setkávání, rekreaci, či např. odpočinku. Právě funkci rekreace nebo odpočinku v místě bydliště umožňují veřejná prostranství typu náves, či parčík, která jsou v ÚP vymezena jako plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP). Tato veřejná prostranství je třeba kultivovat tak, aby poskytovala obyvatelům sídla, kteří se v nich pohybují, pocit bezpečí, a aby jim umožňovala pohodlný pohyb po obci a poskytovala místo pro případný odpočinek či rekreaci.

Na základě těchto východisek je ve všech sídlech stanovena základní struktura plošně vymezených veřejných prostranství. Ten samý koncepční záměr byl sledován i u krajiny s rozptýlenou zástavbou, byť je pochopitelně v tomto území výchozí situace značně odlišná. U rodinných domů rozptýlených v krajině, které nevytváří ucelená sídla, je obtížnější identifikovat vhodné lokality pro zřízení veřejných prostorů, které by mohly mít potenciál na jejich využití ze strany obyvatel mnohdy velmi vzdálených staveb. Nově navržená veřejná prostranství v plochách Z.254, Z.255, Z.256 a Z.264 jsou tak umístěna ve vazbě k hlavním uzlům obslužných komunikací.“

Je přirozené, že pro umístění parku v dané části území byl zvolen předmětný pozemek. Pořizovatel podotýká, že potřeba vymežit plochu pro veřejnou zeleň nebyla faktorem, který stál za nízkým hodnocením plochy pro rozvoj obytné zástavby, a tedy za jejím vyřazením. Nicméně jelikož byla zastavitelná plocha vyřazena, předmětný pozemek se stal vhodným pro umístění tohoto veřejného záměru.

Připomínka P100: Otto Siwek, evidováno pod č. j. 952/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1649/2, k. ú. Hradiště pod Babí Horou. Pozemek získal v rámci dědictví – bratr byl vyplacen, manželka otce získala sousední pozemek s RD, předmětný pozemek od něj byl oddělen za účelem výstavby dalšího RD. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Bylo tak konstatováno, že omezením zastavitelnosti pozemku nedošlo k intenzivnímu zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby byla provedena v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.*

V rámci vyhodnocení připomínky bylo nicméně uváženo, že v daném případě jde o situaci hraniční. Předmětná obytná enkláva Vrazidlo se skutečně nachází mimo přímou vazbu s jinými kompaktnějšími sídly. Nicméně zároveň se nachází na křížení silnice II/474 a ulice Hradištská. Dotčené území je z krajinářského hlediska již tak významně pozměněno těmito umělejšími objekty. Zároveň vykazuje předmětná obytná enkláva již mírně větší míru zahuštění a kompaktnosti oproti standardní rozptýlené zástavbě na území obce. Pozemek se nachází přímo u ulice, v přímé vazbě na zastavěný stavební pozemek. V souladu s metodou popsanou výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* tak bylo rozhodnuto v kroku 3., že bude připomínce vyhověno, byť nebyl v připomínce prokázán intenzivní zásah do práva vlastníka pozemku.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P101: Jarmila Toczek, evidováno pod č. j. 953/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Soubor tří pozemků s výměrou cca 750 m². Nakoupeno v roce 2014, doložena kupní smlouva s cenou odpovídající pozemku určenému pro bydlení. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Nesouhlas s min. výměrou pozemku 2 000 m². Požadavek umožnit umístit 3 RD.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení, s kapacitou pouze pro 1 RD.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování velmi nízké hodnoty – 34,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Připomínce nicméně není vyhověno úplně, tedy v požadavku na umožnění výstavby 3 rodinných domů. Výměra všech pozemků je cca 2 500 m², nachází se v krajině s rozptýlenou zástavbou, kde je v novém ÚP standardně aplikován regulativ minimální velikosti pozemků 2 000 m². Přičemž tento regulativ byl odvozen ze stávající struktury zástavby, kdy mají domy rozptýlené v krajině zpravidla takto velké, ale často i větší pozemky – viz *Odůvodnění regulativů ploch bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r)* pod odůvodněním ustanovení §§ F01 a F02. Tuto strukturu má zástavba i v bezprostředním okolí řešených pozemků. Vlastník dotčených pozemků tak mohl při respektování stávající urbanistické struktury předpokládat umístění pouze jednoho RD, pořizovatel v tomto ohledu přihlédl i k výši kupní ceny, která odpovídala spíše ceně pozemku pro jeden RD, než pozemku pro 3 RD. Byť značně liberálně pojatá regulace předchozího ÚP umožňovala i větší zahuštění zástavby, nový ÚP urbanistickou koncepcí krajiny s rozptýlenou krajinou zásadně upravuje a takové zahušťování nepřipouští. Opětovné vymezení zastavitelné plochy s kapacitou pro jeden RD tak představuje vyvážené kompromisní řešení.

Co se týče námitek diskriminace vůči plochám, které byly do ÚP převzaty z důvodu pokročilé fáze výstavby, v odůvodnění těchto ploch je jasně vysvětleno, proč nemělo význam tyto plochy rušit v situaci, kdy už nebylo možné výstavbě zabránit. Námitka diskriminace vůči pozemku, který má pouze provedenou parcelaci (navíc z urbanistického hlediska zcela nevhodnou), je tak naprosto nepřipadná.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P102: Petr Vicherek, evidováno pod č. j. 954/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 2482/1 a p. č. 2482/3 v k. ú. Horní Těrlíčko. Připravuje výstavbu, požádal o stavební povolení, zajistil všechna stanoviska i projektovou dokumentaci. Žádost podána 30. 8. 2024 (zveřejnění stavební uzávěry 5. 1. 2024). Deklarované náklady na projektovou přípravu. Dle KN nakoupen pozemek v roce 2015. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, byť ve výši, která neodpovídala standardním cenám za pozemek určený pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly doloženy informace o projektové přípravě, samotná žádost o povolení byla nicméně podána v době, kdy už mělo být stavebníkovi zřejmé, že poměry v území se mohou změnit. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by došlo spíše jen ke středně silně intenzivnímu zásahu do práv vlastníka.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vyšší hodnoty – 64,5 bodu. Spadala tedy do kategorie, kdy bylo převážně rozhodnuto o zachování zastavitelnosti. Zastavitelnost této enklávy byla nicméně zrušena na základě specifických důvodů. Především jde o její odříznutou polohu za silnicí I/11. Ta představuje pro tuto enklávu zásadní bariéru pro integraci s obytným sídlem Horní Těrlíčko. To souvisí i s komplikovanými možnostmi pro dopravní obsluhu – nová individuální připojení pozemků na silnici I. třídy nejsou silničním správním úřadem obvykle povolovány.

Na základě vyhodnocení většího množství připomínek k této lokalitě (P075, P102, P106), z nichž byl u některých prokázán i silnější zásah do práv vlastníka, bylo nicméně řešení předmětné lokality komplexně přehodnoceno. S ohledem na vyšší bodové hodnocení je ponecháno na budoucí inženýrské činnosti vlastníků pozemků, zda a jak si zajistí dopravní napojení svých pozemků. Z hlediska integrace této enklávy se sídlem Horní Těrlíčko bylo vyhodnoceno, že je zde podél silnice I/11 vybudovaný chodník. Pokud bude ze strany vlastníků předmětné obytné enklávy dosaženo dopravního napojení pozemků, může to vytvořit doplňující argument pro doplnění přechodu pro chodce, který zajistí lepší integraci předmětné enklávy. Nový ÚP Těrlíčko takové řešení tedy umožní, byť nelze předvídat, že v navazujících stupních projektové přípravy bude takového řešení především ve vztahu k zájmům silničního správního úřadu dosaženo.

V rámci vyhodnocení připomínky bylo tedy uzavřeno, že v daném případě jde o situaci hraniční, kdy sice dochází k zásahu do práv vlastníka pozemku pouze ve střední intenzitě, ale zároveň nejsou vymezením zastavitelné plochy silně ohroženy veřejné zájmy. V souladu s metodou popsanou výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* tak bylo rozhodnuto v kroku 3., že bude připomínce vyhověno.

Připomínka P103: Česlav Valošek, evidováno pod č. j. 960/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1409/2 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Připravoval zde výstavbu 3 RD. Postavil účelovou komunikaci, vodovodní přípojku, jeden RD už postavil. Další dva jsou znemožněny zrušením zastavitelnosti pozemku o výměře 3 257 m².

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení, s kapacitou pouze pro 1 RD.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly doloženy informace o projektové přípravě, tato byla částečně zužitkována již pro stavbu prvního RD, na zadní pozemek již byla

vybudována cesta za účelem další výstavby. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by došlo k silně intenzivnímu zásahu do práv vlastníka.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 24,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlicko.

Připomínce nicméně není vyhověno úplně, tedy v požadavku na umožnění výstavby dalších dvou rodinných domů. Výměra dotčeného pozemku je 3 257 m², nachází se v krajině s rozptýlenou zástavbou, kde je standardně aplikován regulativ minimální velikosti pozemků 2 000 m². Přičemž tento regulativ byl odvozen ze stávající struktury zástavby, kdy mají domy rozptýlené v krajině zpravidla takto velké, ale často i větší pozemky – viz *Odůvodnění regulativů ploch bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r)* pod odůvodněním ustanovení §§ F01 a F02. Tuto strukturu má zástavba i v bezprostředním okolí řešených pozemků. Vlastník dotčených pozemků tak mohl při respektování stávající urbanistické struktury předpokládat umístění pouze jednoho až dvou RD – navíc druhý rodinný dům bude umístován poměrně nevhodně, do druhé řady zástavby. Pořizovatel v tomto ohledu přihlédl i k výši kupní ceny, která odpovídala spíše ceně pozemku pro jeden až dva RD, než pozemku pro 3 RD. Byť značně liberálně pojatá regulace předchozího ÚP umožňovala i větší zahuštění zástavby, nový ÚP urbanistickou koncepcí krajiny s rozptýlenou krajinou zásadně upravuje a takové zahušťování nepřipouští. Opětovné vymezení zastavitelné plochy s kapacitou pro jeden RD tak představuje vyvážené kompromisní řešení.

A to i s ohledem na konkrétní vlastnosti předmětného pozemku. Věcné důvody pro nízké hodnocení jeho rozvojového potenciálu nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče zpochybnění hodnocení plochy z hlediska urbanismus, jde o pozemek v krajině s rozptýlenou zástavbou a zde bylo i u pozemků navazujících na zastavěné stavební pozemky zpravidla vždy uděleno hodnocení „nevhodné zahuštění zástavby“ – detailně je toto vysvětleno výše, v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě, všechny k ní mají mnohem těsnější vztah než zde řešený pozemek přimykající se k pouhým třem pozemkům, a to navíc z jejich zadní strany. Plocha Z100 obaluje křížení ulic obestavěné již ze tří stran, plochy Z70 a Z3.31 se vážou na sídla hodnocená jako kompaktní, tudíž nebyly zcela v souladu s urbanistickou koncepcí jednotlivých sídel a krajiny s rozptýlenou zástavbou hodnoceny v kategorii „nevhodné zahušťování zástavby“. To samé platí i pro další zmíněné plochy V03 a Z4.04. Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> .
Přípomínka P104: David Netopil, evidováno pod č. j. 962/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1153/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 30,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v přípomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče upozornění na bankovní zástavu, tyto obchodní instrumenty musí předpokládat možnost, že dojde územně plánovací činností postupy podle stavebního zákona ke změně hodnoty nemovitostí. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Přípomínka P105: Pavel Budina, Daniela Budinová, evidováno pod č. j. 963/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 1444 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek o výměře 8 000 m ² koupili v roce 2011. Postupně připravovali výstavbu. Postavili vodovodní řad a oplocení celého pozemku, postaveny dva pilíře pro elektrické připojení. Postaven už jeden RD u ulice. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti. Plánují zřízení výminku.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Pozemek bude zařazen do plochy zahrady (ZZ) a přes něj bude vymezena územní rezerva pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny, v přípomínce byla uvedena informace o nákupu v roce 2011. Předmětná zastavitelná plocha byla nicméně vymezena až Změnou č. 3, která byla vydána v roce 2014. Pozemek byl tudíž zakoupen jako nestavební, zhodnocen byl až následně územně plánovací činností obce. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v přípomínce popsány vyšší náklady na zasíťování pozemku. Tyto náklady byly nicméně zužitkovány již výstavbou jednoho rodinného domu. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vysoké hodnoty – 51 bodu. Spadala tedy do kategorie „zelenkavé“ a byla předmětem individuálního posouzení. U dané plochy bylo vyhodnoceno, že v tuto chvíli zde nejsou

vhodným způsobem zajištěny podmínky pro výstavbu. Zastavitelná plocha Z3.5a je v předchozím ÚP vymezena poměrně nepochopitelně – do poloviny zálivu zemědělské plochy zabíhajícímu do sídla, je zde tak vynechán pás jen složitě obhospodařovatelné zemědělské plochy. Plocha byla navíc vymezena bez jakýchkoliv souvisejících podmínek pro její racionální parcelaci a dopravní obsluhu (např. ve formě požadavku na územní studii). Následkem toho došlo k parcelaci v přední části plochy u jediné obslužné komunikace v podobě, která působí nedomyšleně. Není zde jednoznačně koordinováno budoucí dopravní napojení celé lokality – provedenou parcelací je zde vytvořen pruh pozemku široký pouze 4 m. Mezi majiteli obou pozemků v této ploše doposud nedošlo k žádoucí koordinaci investiční přípravy zbytku plochy právě v podobě jasné parcelace, vyjasnění budoucí dopravní obsluhy apod. V duchu tohoto doposud neuspořádaného postupu výstavby se nesou i požadavky obsažené v připomínce, které směřují ke zcela nevhodné zástavbě v podobě appendixu rozsáhlých pozemků umístěných po obvodu předmětné zastavitelné plochy. Aniž by byl řešen např. budoucí prostup rozvojem lokality směrem do volné krajiny, aniž by byla koordinovaně řešena dopravní obsluha i pro sousední pozemek.

Za takové situace je naprosto nevhodné dotčené pozemky obou majitelů v takto strategicky významné poloze zařadit do zastavitelné plochy. Předmětné pozemky bezpochyby mají potenciálně vyšší potenciál pro rozvoj bydlení v hlavním obytném sídle obce. Není tudíž vhodné připustit jejich zástavbu iracionální, neefektivní, urbanisticky vadnou. Je třeba prověřit vymezení zastavitelné plochy v celém zálivu zemědělské plochy, je potřeba prověřit možnosti adekvátní a zokruhované dopravní obsluhy plochy, zajištění obslužné komunikace adekvátní rozsahu, kapacity a významu předmětné plochy (současná příjezdová komunikace na pozemku p. č. 1296 je z hlediska šířkových a kvalitativních parametrů jednoznačně nedostatečná), dále je žádoucí prověřit možnosti integrace nového obytného souboru se samotným sídlem, zajištění prostupu ze sídla do volné krajiny apod.

Pořizovatelem bylo uváženo, zda je pro tyto kroky vhodné vymezit zastavitelnou plochu a využít nástroje typu územní studie / regulační plán. Bylo nicméně vyhodnoceno, že v tuto chvíli to vhodné nástroje nejsou. Zastavitelná plocha by musela být vymezena ve větším rozsahu než původní plocha Z3.5a, což je v kontextu řešení ÚP Těrlicko velmi problematické. Nové zastavitelné plochy v něm nejsou vymezeny prakticky žádné, protože jejich vymezení by v situaci rozsáhlé redukce zastavitelných ploch bylo obtížné odůvodnitelné.

Bylo tak rozhodnuto, že přes dotčené území bude vymezena územní rezerva, ke které budou vztaheny požadavky na prověření výše popsaných otázek. Pro majitele je toto řešení jasným signálem, že určitý rozvojový potenciál dané lokality je v ÚP respektován, tudíž je respektována i investiční hodnota dotčených pozemků. Zároveň je to pro ně výzvou, aby začali rozvoj daného území řešit odpovědně a koordinovaně, s vědomím toho, že v tento okamžik je předmětná lokalita pro pokračování výstavby dále do hloubky plochy zcela nepřipravena. V případě zde řešené připomínky bylo zároveň přihlédnuto ke zjištěné slabší intenzitě zásahu do vlastnických práv a zvolené řešení tak bylo uznáno jako vyvážený kompromis.

Co se týče realizovaného oplocení, toto bylo zohledněno tak, že dotčený pozemek bude v rozsahu původní zastavitelné plochy Z3.5a zařazen do plochy zahrady (ZZ).

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P106: Luděk Podvojský, Dana Podvojská, evidováno pod č. j. 964/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 2481/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek koupili 03/2008 jako určený k výstavbě. V srpnu 2008 byl vydán ÚP, který zastavitelnost zrušil. Změnou č. 3 byl v roce 2014 opět vymezen jako zastavitelný. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly uvedeny informace o nákupu pozemku v době, kdy byl ve finální fázi pořizován předchozí ÚP, který pozemek neřadil do zastavitelné plochy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by došlo pouze k málo intenzivnímu zásahu do práv vlastníka.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vyšší hodnoty – 64,5 bodu. Spadala tedy do kategorie, kdy bylo převážně rozhodnuto o zachování zastavitelnosti. Zastavitelnost této enklávy byla nicméně zrušena na základě specifických důvodů. Především jde o její odříznutou polohu za silnicí I/11. Ta představuje pro tuto enklávu zásadní bariéru pro integraci s obytným sídlem Horní Těrlíčko. To souvisí i s komplikovanými možnostmi pro dopravní obsluhu – nová individuální připojení pozemků na silnici I. třídy nejsou silničním správním úřadem obvykle povolovány.

Na základě vyhodnocení většího množství připomínek k této lokalitě (P075, P102, P106), z nichž byl u některých prokázán i silnější zásah do práv vlastníka, bylo nicméně řešení předmětné lokality komplexně přehodnoceno. S ohledem na vyšší bodové hodnocení je ponecháno na budoucí inženýrské činnosti vlastníků pozemků, zda a jak si zajistí dopravní napojení svých pozemků. Z hlediska integrace této enklávy se sídlem Horní Těrlíčko bylo vyhodnoceno, že je zde podél silnice I/11 vybudovaný chodník. Pokud bude ze strany vlastníků předmětné obytné enklávy dosaženo dopravního napojení pozemků, může to vytvořit doplňující argument pro doplnění přechodu pro chodce, který zajistí lepší integraci předmětné enklávy. Nový ÚP Těrlíčko takové řešení tedy umožní, byť nelze předvídat, že v navazujících stupních projektové přípravy bude takového řešení především ve vztahu k zájmům silničního správního úřadu dosaženo.

V rámci vyhodnocení připomínky bylo tedy uzavřeno, že v daném případě jde o situaci hraniční, kdy sice nedochází k zásahu do práv vlastníka pozemku, ale zároveň nejsou vymezením zastavitelné plochy silně ohroženy veřejné zájmy. V souladu s metodou popsanou výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* tak bylo rozhodnuto v kroku 3., že bude připomínce vyhověno.

Připomínka P107: Petr Svěch, evidováno pod č. j. 965/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1591 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek zakoupen v roce 2014, byl určen k zástavbě. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Deklarovány (nedoloženy) náklady na přípravu výstavby – na změnu ÚP, projektovou činnost, vyřízení služebnosti cesty.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, nicméně ve výši, která neodpovídala obvyklé ceně pozemku určeného pro výstavbu.

Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly tvrzeny náklady na projekt a související právní úkony, nebyly nicméně nijak doloženy. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo ke středně silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou středně silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. Šlo o situaci hraniční, intenzita zásahu do práv vlastníka nebyla silná, na druhou stranu byly opětovně a v detailu uváženy vlastnosti předmětného pozemku. Výtky k hodnocení uvedené v připomínce jsou odmítnuty, s odkazem na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Nicméně zde bylo v detailu zohledněno, že jde o pozemek ze všech stran obestavěný, u křížení ulic. Byť výstavbou dojde k nevhodnému zahuštění zástavby v krajině s rozptýlenou zástavbou, výsledný dopad na krajinný ráz v případě tohoto konkrétního pozemku nebude natolik výrazný. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlicko.

Připomínka P108: Květuše Konešová, evidováno pod č. j. 966/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1427 v k. ú. Horní Těrlicko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce hodnoty blížíící se středové hodnotě – 42 bodu. Plocha byla v rámci zpracování ÚP individuálně posouzena, toto posouzení je rozepsáno v odůvodnění § C22, cit.:

„Na druhé straně silnice I/11 bylo jednoznačně vyhodnoceno, že plošný rozvoj bydlení je nevhodný. To potvrdilo i komplexní vyhodnocení ploch pro rozvoj bydlení (viz výše kap. I.1. Východiska přijatého řešení). V předchozím ÚP zde byla vymezena rozsáhlá zastavitelná plocha Z52, ta byla z důvodu rozdílné kvality zemědělské půdy rozdělena při hodnocení na dvě plochy Z52A a Z52C. Na základě zcela odlišných urbanistických vlastností byla z plochy Z52 při vyhodnocení oddělena plocha Z52B (tato plocha spadá do území rozptýlené zástavby, její řešení je odůvodněno v příslušné podkapitole dále).

Plocha Z52A a Z52C byly hodnoceny 42 a 31,5 body. Obě plochy tak byly klasifikovány v kategorii světle oranžové. Byly tak až na výjimky zrušeny. Převzaty do nového ÚP byly pouze fragmenty z původně vymezené zastavitelné plochy, které byly od uceleného bloku zemědělské půdy a volné krajiny již odděleny novými stavbami. U některých pozemků v těchto fragmentech byla v rámci pořízení stavební uzávěry navíc zjištěna pokročilejší investiční příprava, popř. již umístěná stavba, doposud ovšem nezapsaná v katastru nemovitostí.“

Z výše citovaného posouzení jasně vyplývá, proč nebyl zde řešený pozemek do zastavitelné plochy zařazen. Žádná projektová příprava na něm neproběhla, nachází se mimo dosah obslužné komunikace. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče zpochybnění hodnocení plochy z hlediska vztahu k sídlům, hodnocení bylo pořizovatelem prověřeno se závěrem, že je správné. Jak je v souhrnném vypořádání námitek k metodě vysvětleno, hodnocení bylo provedeno k sídelní struktuře zjištěné v rámci analýzy, nikoliv k syntetizovanému návrhu sídelní struktury. Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Pozemek se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, v ní bylo i u pozemků navazujících na zastavěné stavební pozemky zpravidla vždy uděleno hodnocení „nevhodné zahuštění zástavby“ – detailně je toto vysvětleno výše, v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*. V daném případě přitom pozemek na zástavbu ani přímo nenavazuje.

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě, všechny k ní mají mnohem těsnější vztah než zde posuzovaný pozemek. Plocha Z100 obaluje křížení ulic obestavěné již ze tří stran, plochy Z70 a Z3.31 se vážou na sídla hodnocená jako kompaktní, tudíž nebyly zcela v souladu s urbanistickou koncepcí jednotlivých sídel a krajiny s rozptýlenou zástavbou hodnoceny v kategorii „nevhodné zahušťování zástavby“. To samé platí u ploch V03 a Z4.04.

Co se týče námitek k hodnocení podmínek pro připojení na vodovod, i toto hodnocení je provedeno správně. Jak je v popisu předmětné kategorie „Možnost efektivního prodloužení vodovodu“ výslovně popsáno, cit.: „Do této kategorie jsou zařazeny i plochy, které sice ke stávající vodovodní síti okrajem přiléhají, ale pro jejich plné obsluhu vodovodem nepostačí jen přípojky, ale je nutné v rámci plochy budovat veřejné řady ve výše uvedeném rozsahu.“ Pro racionální zasilování předmětné plochy vymezené ve velké hloubce od ulice Žermanická by bylo nutné přesně ve smyslu uvedené citace vybudovat vodovodní řady, nikoliv pouze přípojky. U kanalizace je situace ještě jasnější – ta je nyní vedena až po ulici Těšínská.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P109: Jan Holajn, evidováno pod č. j. 967/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemky p. č. 2731 a 2732 se stavbou RD nikdy nesloužily rekreaci, jejich zařazení do plochy RI je chybné. Požadavek na zařazení do plochy BV.r. Nesouhlas s přístupností VPC.53. Provozuje zde zemědělskou činnost.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemky s rodinným domem budou zařazeny do plochy bydlení. Koncepční prvek VPC.53 nebude upraven.

Co se týče rodinného domu na pozemcích p. č. 2731 a 2732, pozemky byly zařazeny do plochy rekreace individuální z důvodu standardní generalizace řešení ÚP s ohledem na jeho měřítko. Dům se nachází v osadě, ve které jsou zastoupeny dominantně stavby pro rekreaci. Z hlediska režimu provozu staveb v této osadě a podmínek dopravní obsluhy v podobě velmi úzkých ulic je tak vhodné v osadě stabilizovat funkci rekreační a nepřipustit intenzifikaci využití směrem k trvalému bydlení. Toto řešení v ÚP nemůže zpochybnit pravomocné správní akty, které na předmětných pozemcích povolily a zkolaudovaly rodinný dům. Nicméně zamezuje možné intenzifikaci jejího využití – např. v podobě obytných přístaveb. Nejde tedy o chybu ÚP, ostatně i předchozí ÚP Těrlíčko řadil předmětné pozemky do plochy rekreace. Bylo nicméně vyhodnoceno, že efekt této regulace pro zachování harmonických vztahů v dané rekreační osadě je minimální. Je tudíž možné připomínce vyhovět a pozemky zařadit do plochy bydlení.

Připomínce se nevyhovuje v požadavku na zrušení koncepčního prvku prostupnosti VPC.53. Jeho trasa navazuje na stávající cestu a pozemky, které jsou předmětem této připomínky, míjí po jejich okraji. Jde tak o nejvhodnější možné řešení, které nefragmentuje ani zde řešené pozemky, ani pozemky sousední. Prostupnost území a zajištění přístupnosti břehů vodní nádrže Těrlíčko je jedním z hlavních koncepčních záměrů sledovaných v ÚP Těrlíčko. V urbanistické koncepci rekreačních osad je vymezení tohoto prvku pod ustanovením § C74 podrobně vysvětleno, cit.:

„Třetí koncepční záměr je ochrana veřejné přístupnosti pláží a břehů u v. n. Těrlíčko. To je zcela klíčové pro rozvoj podmínek pro rozvoj rekreačního potenciálu této oblasti. ÚP za tím účelem vymezuje klíčové lokality jako plochy smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová (MU.r), jejichž regulativy zamezují oplocování, zároveň ale umožňují dílčí doplňování drobných staveb a zařízení podporujících rekreační využití. Spolu s tím jsou vymezeny koncepční prvky veřejné prostupnosti VPC.03, VPC.52, VPC.53, VPC.54, VPC.55 a VPC.62 za účelem doplnění cestní sítě, která lépe propojí rekreační osady s břehy v. n. Těrlíčko, čímž se dále zlepší podmínky pro rekreaci v těchto osadách.“

Připomínka P110: Lukáš Kubiena, evidováno pod č. j. 968/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 247/2 a 247/3 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Změnou č. 5 ÚP na nich byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení. Pozemky vlastní rodina historicky. Za změnu ÚP zaplatili poplatek. Změna č. 5 byla vydaná v roce 2022. Od vydání změny ÚP činí kroky v rámci přípravy výstavby – vybudoval oplocení, zpevněné plochy, zřídil přípojku. Částečně zpracovaná projektová dokumentace stavby, práce přerušena kvůli stavební uzávěře. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazeny do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce popsány určité investice. Zároveň bylo opětovně zváženo, že předmětná plocha byla vymezena ve Změně č. 5 ÚP Těrlíčko. Ta nabyla účinnosti 30. 8. 2022. Ve vztahu k předpokládanému nabytí účinnosti nového ÚP Těrlíčko by tak mohlo dojít k nenaplnění lhůty 5 let od doby, kdy byla plocha vymezena dle § 133 odst. 3 stavebního zákona. Nejen že by tak obci hrozilo za toto omezení zastavitelnosti vyplacení náhrad. Zároveň byla takto rychlá změna režimu využití dotčených pozemků pořizovatelem

hodnocena jako pouze mimořádný nástroj v případě zcela nevhodných lokalit. Situace na předemětných pozemcích tak byla opětovně prověřena.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předemětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 28,5 bodu. Jde tedy o plochu nevhodnou pro obytnou výstavbu. Pořizovatelem bylo nicméně v kontextu výše popsaných souvislostí s vymezením plochy ve Změně č. 5 vyhodnoceno, že v daném případě není vhodné přistoupit k mimořádnému nástroji v podobě zrušení zastavitelnosti tak brzy po jejím vymezení. K tomuto závěru pořizovatel dospěl i s ohledem na komplexní vyhodnocení celého projednání, kdy byly připomínky vztaženy k plochám vymezeným ve Změně č. 5 zastoupeny jen ojediněle, vyhovění těmto připomínkám v ojedinělých případech tudíž nenaruší cíle sledované řešením nového ÚP Těrlíčko.

Na základě výše provedeného opětovného hodnocení a vážení veřejných zájmů a soukromých práv vlastníka tak bylo přikročeno ke kompromisnímu řešení – tedy opětovnému vymezení zastavitelné plochy s výměrou umožňující výstavbu pouze jednoho rodinného domu. Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P111: Arnold Czyž, evidováno pod č. j. 969/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 3383 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas s převedením do plochy zahrady. Jde o sousední pozemek vedle pozemku s RD stejného vlastníka. Pozemky vlastní rodina historicky.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předemětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předemětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby byla provedena v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce*.

Předemětný pozemek se nachází zcela zjevně v krajině s rozptýlenou zástavbou. Pozemek je vlastnický sjednocen se sousedním pozemkem, na kterém je rodinný dům č. p. 245, pozemek tak slouží jako jeho zahrada. Zcela v souladu s odůvodněním odkazovaným výše tak bylo zamezeno dalšímu zahuštění zástavby umístěním domu na tuto zahradu. Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch,

odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P112: Alfréd Klimsza, evidováno pod č. j. 971/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1533 a 1536 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas s převodem do ploch zahrad. Jde o pozemky sousedící s pozemkem s RD stejného vlastníka. Pozemky vlastní rodina historicky. Na pozemku p. č. 1533 už je studna a domovní ČOV, na pozemku p. č. 1536 je studna.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce uvedeny skutečnosti o studni a lokální ČOV, nicméně ty byly zjevně zřízeny za účelem provozu stávajícího rodinného domu, popř. jsou pro jeho provoz využitelné. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby bylo provedeno v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.*

Předmětný pozemek se nachází zcela zjevně v krajině s rozptýlenou zástavbou. Pozemek je vlastnický sjednocen se sousedním pozemkem, na kterém je rodinný dům č. p. 166, pozemek tak slouží jako jeho zahrada. Zcela v souladu s odůvodněním odkazovaným výše tak bylo zamezeno dalšímu zahuštění zástavby umístěním domu na tuto zahradu.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.*

Co se týče námitek ohledně zajištění bydlení pro potomky, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.4. Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních.*

Co se týče námitek, že pozemky mají příliš malou výměru, aby na nich byl umožněna výstavba dalšího RD, tyto nejsou fakticky správné, bez provedené redukce by bylo oddělení pozemku s výměrou nad 2 000 m² možné, ostatně v připomínce je toto požadováno. Zařazení pozemků užívaných jako zahrada do plochy zahrady nijak neomezuje právo užívat stávající RD a jeho zahradu. Námitka diskriminace vůči pozemku p.

č. 1530 se odmítá – tento pozemek nemá výměru přes 4 000 m², nebylo nutné jej tedy redukovat. Námitka diskriminace vůči ploše Z.16 se odmítá – z odůvodnění ÚP a hodnocení ploch jasně vyplývá, že se nachází v sídle Kostelec, kde je rozvoj oproti krajině s rozptýlenou zástavbou odůvodněně preferován. Námitka diskriminace vůči plochám Z.49 a Z.50 se odmítá – u těchto ploch je pod ustanovením § C79 rozepsáno velmi podrobné odůvodnění, ze kterého jsou zřejmé odchylky oproti zde řešenému pozemku.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P113: Petr Zukal, Martina Zukal Walderová, evidováno pod č. j. 972/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 3658, 3659 a 3660 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas s převodem do ploch zahrad. Jde o pozemky sousedící s pozemkem s RD stejného vlastníka. Na pozemku p. č. 3659 je vydáno stavební povolení na RD z února 2026.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje částečně – pozemek p. č. 3659 bude zařazen do plochy určené pro bydlení. Ostatní pozemky zůstanou v ploše zahrad (ZZ).

Je zohledněna aktuální informace o vydaném povolení rodinného domu na pozemku p. č. 3659, pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení, redukce jeho zastavitelnosti je nyní už bezpředmětná.

Co se týče ostatních pozemků zařazených do ploch zahrad, dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na těchto pozemcích.

Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly v připomínce uvedeny skutečnosti, které by o ní svědčily. Jde o pozemky tvořící zahradu rodinného domu ve vlastnictví podatelů připomínky. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby bylo provedeno v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce*.

Předmětný pozemek se nachází zcela zjevně v krajině s rozptýlenou zástavbou. Pozemek je vlastnický sjednocen se sousedním pozemkem, na kterém je rodinný dům č. p. 67, pozemek tak slouží jako jeho zahrada. Zcela v souladu s odůvodněním odkazovaným výše tak bylo zamezeno dalšímu zahuštění zástavby umístěním domu na tuto zahradu.

Námitka diskriminace vůči pozemku p. č. 3656/1 se odmítá – tento pozemek nemá výměru přes 4 000 m², nebylo nutné jej tedy redukovat, aby se zabránilo oddělení pozemku a výstavbě dalšího domu. Námitka

diskriminace vůči pozemku p. č. 12/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou se odmítá – zde je změna funkčního využití čela zemědělského areálu navržena za účelem jeho kultivace směrem k hlavní ulici, převažují zde důvody urbanistické a kompoziční, včetně snahy směřovat k harmonickému využití tohoto areálu ve vztahu k okolní obytné zástavbě. Jde zjevně o zcela specifickou situaci. Námitka diskriminace vůči ploše Z.90 se odmítá – zde je již povolena zástavba.

Námitka, že se v ÚP vymezují nové zastavitelné plochy, není pravdivá. Odkazuje se na vyhodnocení např. připomínky P002, kde je toto tvrzení uvedeno na pravou míru.

Otázky vymezené jako žádost o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb. byly zodpovězeny v individuální písemnosti dle tohoto zákona.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P114: Sbor Slezské církve evangelické, a.v. Těrlíčko, evidováno pod č. j. 973/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník areálu evangelického kostela v Osekovicích. Návrh změnit využití plochy T.371 z plochy dopravy silniční (pro parkoviště) na plochu občanského vybavení. Vymezení plochy pro parkoviště je neefektivní. Projektantem bylo prověřeno, že by přineslo navýšení počtu stání pouze o dvě oproti současnému stavu (kolmé stání podél vozovky). Uvolněná plocha namísto parkoviště umožní rozšířit komunitní zahradu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – plocha T.371 bude přeřazena do plochy občanského vybavení (OV).

Je akceptována argumentace podatele připomínky, podložená podrobným prověřením využití předmětného pozemku.

Připomínka P115: Alfréd Klimsza, evidováno pod č. j. 974/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Připomínka stejného obsahu jako připomínka P112.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění je stejné jako u připomínky P112 a v plném rozsahu se na něj odkazuje.

Připomínka P116: Pavel Švarc, Simona Švarcová, evidováno pod č. j. 975/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 2499/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Doplnění připomínky P073. Na předmětném pozemku byla povolena a realizována domovní ČOV. Jde tak o součást plochy pro bydlení.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Odkazuje se na odůvodnění připomínky P073 výše. Co se týče doplněného podkladu, tedy povolení domovní ČOV, tento doklad na vyhodnocení připomínky nic nemění. Domovní ČOV sloužící stávajícímu rodinnému domu je stavba přípustná v ploše zeleně – zahradní a sadové (ZZ). Regulace těchto ploch odpovídá tomu, aby byly využívány jako zahrady rodinného domu a tvořily s nimi společný pozemek.

Připomínka P117: Komplet projekt s.r.o., evidováno pod č. j. 976/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 53/2, 54/4, 55, 2209 v k. ú. Horní Těrlíčko. Od roku 2024 probíhá příprava výstavby – zahájení řízení o povolení sítí a parcelace. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemky budou zařazeny do zastavitelné plochy pro bydlení v redukovaném rozsahu a s doplňujícími podmínkami pro zajištění žádoucí urbanistické struktury.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, přičemž odpovídají ceně pozemků určených pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce tvrzeny skutečnosti týkající se povolení inženýrských sítí a parcelace. Taktéž je zohledněno, že součástí souboru pozemků jsou i pozemky zajišťující dopravní napojení lokality na ulici Dlouhá. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vyšší hodnoty – 45 bodu. Byla tedy předmětem detailního individuálního hodnocení. Toto hodnocení je popsáno pod odůvodněním ustanovení § C11, cit.:

„Plocha T.111a byla hodnocena 51 body (zelenkavá), jakožto proluka těsně obklopená zástavbou byla do nového ÚP převzata. Komplikovaná situace byla v rozvojové lokalitě vymezené v předchozím ÚP plochou Z49. Tato plocha byla v rámci hodnocení rozdělena z důvodu rozdílné kvality zemědělské půdy na plochy Z49A a Z49B, přičemž tyto plochy byly hodnoceny 45 a 51 body, což je řadilo do kategorie zelenkavé, tedy kategorii podléhající detailnímu prověření. U této rozsáhlé rozvojové lokality bylo na základě tohoto prověření konstatováno, že jde o urbanisticky velmi nevhodný appendix zástavby vybíhající do volné krajiny, odchylující se kolmo od základní urbanistické struktury sídla rozvinuté podél jeho hlavní osy, směřující k vytvoření zcela nevhodné, dlouhé slepé ulice, neefektivní pro její údržbu, neefektivní pro zajištění svozu dopadů, rizikovou z hlediska zajištění přístupu v případě rekonstrukce či nehody na jediné příjezdové komunikaci, nežádoucí z hlediska zajištění průchodnosti zastavěným územím sídla. Tento appendix by naprosto necitlivě fragmentoval volnou otevřenou krajinu severně od sídla Horní Těrlíčko, představoval by neprostupnou bariéru pro volný pohyb krajinou. Jelikož byla v rámci pořízení související stavební uzávěry zjištěna určitá investiční příprava výstavby v této lokalitě, bylo tak přistoupeno ke kompromisnímu řešení, kdy byla podél připravené komunikace vymezena plocha Z. 111b pro jeden rodinný dům.“

Pořizovatel toto individuální hodnocení považuje za přesné a korektní. V souvislosti s vyhodnocením situace na sousedních pozemcích bylo zjištěno, že zde probíhá investiční příprava dvou projektů, mezi kterými nedochází k žádoucí koordinaci, za účelem zajištění vhodného zokruhování komunikací, za účelem zajištění prostupnosti územím, s ohledem na budoucí využitelnost sousedních pozemků. Vedle jiných požadavků je příprava těchto sousedních projektů v přímém rozporu s úkolem územního plánování zakotveným v § 39 písm. h) stavebního zákona:

„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení“

Návrh ÚP na tuto skutečnost zareagoval zásadní redukcí předmětných zastavitelných ploch. V rámci zohlednění skutečností obsažených v připomínkách uplatněných ke zde řešeným pozemkům i pozemkům sousedním bylo nicméně nutné vážít sledované veřejné zájmy se zásahem do práv dotčených vlastníků. V obou případech byl zjištěn silný zásah do těchto práv, tudíž bylo nutné hledat kompromisní, vyvážené řešení. A to i s ohledem na poměrně vysoké bodové hodnocení předmětné plochy, které přirozeně vyplývá z vhodné vazby na hlavní obytné sídlo.

Hledané kompromisní řešení se tak zaměřovalo především na hlavní vady původně vymezené plochy a projektů na nich připravovaných. Především jde o vytvoření zcela nevhodných appendixů fragmentujících krajinu severně od sídla skoro až k samotné hranici lesa. Takové stékání zástavby hlavního sídla až k lesnímu komplexu je krajinářsky zcela nevhodné, pro harmonické zakomponování sídla v krajině, v případech sídel nacházejících se v otevřené zemědělské krajině, jak je tomu u sídla Horní Těrlíčko, je zpravidla žádoucí zachovat pás otevřené krajiny mezi zástavbou a lesem. Taktéž bylo jako zcela nevhodné hodnoceno dopravní řešení, kdy jsou dva vedle sebe paralelně vytvořené appendixy zástavby obslouženy dvěma nepropojenými slepými ulicemi. Zároveň bylo jako zcela nevhodné hodnoceno řešení příčné prostupnosti obou projektů, a to z hlediska budoucí využitelnosti sousedních pozemků, včetně pozemku východním směrem, který se bude po realizaci přeložky silnice I/11 nacházet nad tunelem. Dopravní napojení a parcelace obou projektů zcela ignoruje žádoucí prostupnost a propojení nové obytné enklávy s okolním územím.

Na základě výše uvedeného vyhodnocení byl navržen kompromis redukcující zastavitelnou plochu v její severní části, aby byl zajištěn adekvátní odstup od lesa v podobě zemědělsky obslužitelného pásu otevřené krajiny. Výsledná hloubka zastavitelné plochy byla zároveň uzpůsobena výhledovému prodloužení ulice Lesní západním směrem, směřující k rozšíření sídla v souladu s jeho založenou strukturou, tedy podél průběžné ulice paralelně vedené podél ulice Dlouhá – tak jak tomu je právě u zástavby podél ulice Lesní. Nad budoucím tunelem je vymezena územní rezerva, která signalizuje zamýšlenou koncepci. Směrem na západ je pak stanoven požadavek na možné (nikoliv nutné) výhledové pokračování plošného rozvoje sídla v této struktuře.

Takové řešení považuje pořizovatel za odpovědné vůči udržitelnému a harmonickému budoucímu rozvoji sídla. Vzhledem k extrémně nevhodné dosavadní přípravě výstavby v dotčené lokalitě je hodnoceno jako přiměřené, pokud je tato projektová příprava odmítnuta a je požadováno její nové řešení. Přestože nové řešení částečně redukuje rozsah vymezené zastavitelné plochy, na druhou stranu připravuje v území podmínky pro vytvoření zásadně kvalitnější urbanistické struktury. Především z hlediska integrace nové obytné enklávy do sídla, bezpečnějšího dopravního napojení eliminujícího rizika spojená s jediným příjezdem po slepé ulici, a dále z hlediska adekvátní správy obslužných komunikací, kdy by obec mohla zcela legitimně nevhodné slepé ulice odmítnout převzít do svého vlastnictví, zajišťovat jejich úklid, svoz odpadů přímo od jednotlivých domů apod.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P118: Petr Kovařík, evidováno pod č. j. 980/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1287/7 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek získán v rámci rodiny, dědickým vypořádáním. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínka se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce extrémně nízké hodnoty – 6 bodů. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče argumentu, že je na pozemku připravována stavba pro rodinnou rekreaci, žádná taková stavba není na pozemku v katastru nemovitostí zapsána. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Připomínka P119: Pavlína Rychtářková, evidováno pod č. j. 981/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 75/1 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Pozemek nakoupen v roce 2019. Vybudovaná el. přípojka a cesta, v roce 2023 předložena stavebnímu úřadu "technická" dokumentace.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínka se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení v rozsahu dle předchozího ÚP. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny ve výši odpovídající ceně pozemku určeného pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby bylo v připomínce doloženo vícero kroků dokládající intenzivní přípravu výstavby na pozemku. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování středové hodnoty – 44 bodů. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo tedy vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch.
Připomínka P120: Alena Kozlová, Lukáš Kozel, evidováno pod č. j. 982/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 2939/5 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se stanovením zastavitelnosti 15 %. Pozemek má výměru 937 m ² , koeficient je příliš omezený. Návrh na 30 % pro hlavní stavbu a 40 % celkem.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínka se nevyhovuje. V připomínce je shledána věcná chyba. Jsou v ní reklamovány regulativy ploch BV.r. Dotčený pozemek je ale zařazen do plochy BV. V nich je podíl nezastavěné části pozemku stanoven na 70 %, tedy hodnota

blíží se požadavku obsaženého v připomínce. Zároveň tento regulativ umožňuje na pozemek s danou výměrou umístit standardní rodinný dům. Nebyl tedy shledán žádný závažný důvod pro úpravu regulace.
Připomínka P121: Kateřina Tomicová, evidováno pod č. j. 983/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 166/1 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Spoluvlastník RD v přední části pozemku, záměr postavit si vlastní RD v zadní části pozemku. Její zastavitelnost byla zrušena. Dále nesouhlas s plochou zahrady Z.272. Pozemek je u silnice, není vhodný pro zahradu, měl by být součástí obytného území.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by nedošlo k intenzivnímu zásahu do práv vlastníka. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Dotčená plocha nebyla předmětem bodového hodnocení, neboť k redukci zastavitelnosti v podobě zařazení zadní části pozemku do plochy zahrad (ZZ) došlo ze specifických důvodů – urbanistických a kompozičních, za účelem zamezení zpravidla nevhodné zástavby v druhé řadě. Na základě uplatněné připomínky bylo toto řešení přehodnoceno. Zástavba v druhé řadě, i v dalších řadách, je v předmětném sídle, na stejné straně ulice Chatová, už v mnoha případech založena. Bylo vyhodnoceno jako méně důvodné princip jedné řady domů bez slepých napojení zde nadále sledovat. V rámci vyhodnocení připomínky bylo tedy uzavřeno, že v daném případě jde o situaci hraniční, kdy sice nedochází k zásahu do práv vlastníka pozemku, ale zároveň nejsou vymezením zastavitelné plochy silně ohroženy veřejné zájmy. V souladu s metodou popsanou výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> tak bylo rozhodnuto v kroku 3., že bude připomínce vyhověno.
Připomínka P122: Pavla Milerská, evidováno pod č. j. 985/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 1533 a 1536 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas s převodem do ploch zahrad. Jde o pozemky sousedící s pozemkem s RD stejného vlastníka. Pozemky vlastní rodina historicky. Na pozemku p. č. 1533 už je studna a domovní ČOV, na pozemku p. č. 1536 je studna.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Obsah připomínky je obdobný jako obsah připomínky P112. Odůvodnění je tak stejné jako u připomínky P112 a v plném rozsahu se na něj odkazuje.
Připomínka P123: Rút Molinová, evidováno pod č. j. 986/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 3932/1 a 3929 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. (Na pozemku už stojí jeden RD stejného vlastníka.)

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ Připomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Na základě výše uvedeného bylo konstatováno, že zrušením zastavitelnosti pozemku by nedošlo k intenzivnímu zásahu do práv vlastníka. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 53,5 bodu. Byla tedy předmětem individuálního hodnocení. Toto hodnocení je rozepsáno v odůvodnění ustanovení § C56 (zde řešené pozemky byly v předchozím ÚP kódovány jako plocha Z71), cit.: <i>„Plochy bydlení individuálního 1 (Bl.1) v sídle Topolová T.87, T.88, T.89, T.91, T.92, T.93 a T.94 byly hodnoceny zelenkavě, byly tedy předmětem detailního prověření. Bylo vyhodnoceno, že jde v zásadě o proluky, k nimž už jsou přivedeny obslužné komunikace. Jejich vyřazení by přispělo k ochraně volné krajiny minimálně či vůbec, zásah do práv vlastníků způsobený jejich vyřazením by byl tak nepřiměřený. Byly tedy převzaty z předchozího ÚP. Popsané vlastnosti předmětných ploch je zásadně odlišily od dalších zastavitelných ploch vymezených v této lokalitě v předchozím ÚP (kódované Z70 a Z71). Tyto plochy již významným způsobem rozšiřovaly sídlo do volné krajiny. Zástavba v těchto plochách by zároveň narušila základní princip vztahu obou sídel a krajiny, tj. zabránění spojení obou sídel, ochrana pásu volné krajiny mezi těmito sídly (detailně odůvodněno níže). U obou ploch nebyla zjištěna pokročilejší investiční příprava výstavby, nebyly zde zjištěny již vybudované obslužné komunikace. S ohledem na výše popsané hodnocení rozvojového potenciálu sídel Topolová a Lesní tak převzaty nebyly.“</i> A dále pod odůvodněním ustanovení § C60: <i>„Čtvrtým, zcela specifickým koncepčním záměrem formujícím vztah sídel a okolní krajiny, je ochrana nezastavěného pásu volné krajiny mezi oběma sídly. Propojování odloučených sídel je obecně nežádoucí jev, který přispívá k fragmentaci krajiny, tudíž výrazně snižuje její ekologickou stabilitu. Souvislé pásy zástavby představují bariéru pro pohyb volně žijících živočichů, ale i bariéru pro pohyb člověka volnou krajinou. Pás nezastavěné krajiny představuje pro obě sídla příjemné krajinné zázemí, poskytuje obyvatelům sídel pocit volného prostoru v okolí bydliště namísto souvislé zástavby táhnoucí se do krajiny.“</i> Věcné důvody pro toto hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Připomínka P124: Petra Walková, evidováno pod č. j. 987/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1428 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas s vymezením cesty na pozemku.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Vymezení cesty na předmětném pozemku odpovídá stavu v území, toto řešení ÚP tak nepředstavuje pro vlastníka pozemku žádné omezení. nepředstavuje žádné omezení. Předmětná cesta zároveň zajišťuje

dopravní obsluhu více staveb, je tak žádoucí garantovat její veřejnou přístupnost. Co se týče druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí „ostatní plocha“, právě tento druh pozemku je standardně evidován u pozemků, na nichž se nachází pozemní komunikace.
Přípomínka P125: Rudolf Kvašňovský, Zdeňka Kvašňovská, evidováno pod č. j. 988/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemků p. č. 1262, 1242/3 a 1260/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemky zakoupili jako ornou půdu, trvají na "zachování bonity zemědělské půdy". Požadavek na zrušení cesty vymezené přes pozemky.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazeny do plochy MU.z, cesta bude zrušena. Pozemky byly zařazeny do plochy zahrad (ZZ), neboť vytváří zázemí stávající obytné stavby. Jestliže ovšem jejich majitel preferuje jejich zemědělské využití, z hlediska cílů sledovaných řešením ÚP Těrlíčko není důvod tomuto požadavku nevyhovět. Zároveň je možné zrušit i cestu vedenou přes pozemek, která nemá z hlediska veřejné prostupnosti územím význam.
Přípomínka P126: Božena Czyžová, evidováno pod č. j. 989/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 3387/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek vlastněný rodinou historicky. V minulosti na něm byl postaven RD, část byla oddělena pro případný další dům. Ten doposud nebyl postaven, původní dům byl prodán. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti doposud nezastavěného pozemku.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 39,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v přípomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Vzhledem k historii pozemku se přirozeně nabízí využití daného pozemku jako zahrady sousedního domu. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Přípomínka P127: Václav Palák, Věra Paláková, evidováno pod č. j. 990/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemku p. č. 2003 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti pozemku.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 22,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Podatel připomínky vlastní na sousedním pozemku rodinný dům, zde řešený pozemek může být využíván jako jeho zázemí.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P128: Václav Dlouhý, Eliška Dlouhá, evidováno pod č. j. 991/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 301/1, 301/2 a 302 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas s prostupností VPC.28. Vhodnější je využít obecní pozemky.

VEYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – řešení prostupnosti území bude v dané lokalitě opětovně prověřeno.

Na základě detailně popsaných okolností v dotčeném území bude opětovně prověřen stav území a provedeny úpravy navržené cestní sítě. Tyto úpravy budou předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka P129: Monika Dudašová, evidováno pod č. j. 992/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 3728 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti, zpochybnění bodování plochy – jde o proluku, ne o zahuštění v rozptylu.

VEYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 44,5 bodu. Byla tedy předmětem detailního individuálního posouzení. To je rozepsáno pod ustanovením § C56 (zde řešený pozemek byl v předchozím ÚP zařazen do plochy Z79):

„Plochy bydlení individuálního 1 (Bl.1) v sídle Topolová Z.85 a Z.86 byly hodnoceny zelenkavě, byly tedy předmětem detailního prověření. Bylo vyhodnoceno, že jde v zásadě o proluky, k nimž už jsou přivedeny obslužné komunikace. Jejich vyřazení by přispělo k ochraně volné krajiny minimálně či vůbec, zásah do práv vlastníků způsobený jejich vyřazením by byl tak nepřiměřený. Byly tedy převzaty z předchozího ÚP. Popsané vlastnosti obou ploch je zásadně odlišily od další zastavitelné plochy vymezené v této lokalitě v

předchozím ÚP (kódované Z82). Tato plocha již významným způsobem rozšiřovala sídlo do volné krajiny. U plochy nebyla zjištěna pokročilejší investiční příprava výstavby, nebyly zde zjištěny již vybudované obslužné komunikace. S ohledem na výše popsané hodnocení rozvojového potenciálu sídel Topolová a Lesní tak převzata nebyla. To samé platí o doposud nezastavěných částech plochy Z79. Její již zastavěná prostřední část, a to schematicky rozvrženou zástavbou domků městského charakteru, byla hodnocena především jako urbanistický a krajinářský excés, na který nebylo v žádném případě žádoucí jakkoliv navazovat.“

V připomínce nejsou uvedeny přesvědčivé argumenty, které by toto hodnocení rozporovaly. Enkláva městských domů sousedících s dotčeným pozemkem z jihu nemůže být hodnocena jako urbánní struktura, která vhodným způsobem rozšiřuje sídlo Topolová. Jde o naprosto nevhodný urbanistický excés, který neodpovídá tomu, že předmětná sídla Topolová a Lesní byla zformována ve vazbě na ulici Těšínskou. Dál od této silnice se krajina otevírá a vykazuje dominantně nezastavěný charakter, s ojedinělými rozptýlenými domy. Masivní plošný rozvoj tohoto odloučeného sídla nebyl hodnocen jako žádoucí, tomu odpovídá stanovená urbanistická koncepce. Dotčený pozemek s výměrou 5 000 m² nacházející se mezi tímto sídlem a novou enklávou zástavby tak nelze interpretovat jako proluku.

Připomínka P130: Radim Havlíček, Petr Havlíček, evidováno pod č. j. 993/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 91/6 a 91/9 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Návrh zvětšit zastavitelnou plochu Z.56 na pozemku p. č. 91/6 na úkor zmenšení plochy Z.55 redukcí zastavitelnosti pozemku p. č. 91/9. V ploše Z.56 je elektrické vedení a jímky kanalizace, které ztěžují výstavbu na pozemku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vyšší hodnoty – 61,5 bodu. Byla tedy do ÚP Těrlicko převzata. Oproti předchozímu ÚP nicméně došlo k úpravě jejího vymezení. Tato úprava je pod ustanovením § C35 vysvětlena následovně:

„Plochy bydlení venkovského (BV) Z.12 a bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r) Z.55 byly hodnoceny tmavě a světle zeleně. Byly tak z předchozího ÚP převzaty, ovšem oproti ploše vymezené v předchozím ÚP (Z109) byla ze stejných důvodů jako u ploch výše redukována jejich hloubka. Plocha byla zároveň rozdělena vymezením plochy veřejného prostranství Z.267 – její odůvodnění viz výše pod § C32. Bylo vyhodnoceno, že plocha Z.55 je již v prostoru odsazeného od hlavní hmoty sídla, zástavba se v tomto prostoru již více rozpadá do staveb s většími odstupy, a byla tak zařazena do režimu BV.r.“

Pořizovatelem byly prostudovány návrhy na alternativní řešení obsažené v připomínce se závěrem, že návrhy nejsou urbanisticky vhodné. Návrhy zjevně vychází ze snahy realizovat výstavbu bez nutnosti koordinace s vlastníky sousedních pozemků. Takový přístup je v daném případě ovšem krajně nevhodný. Podatelé připomínky vlastní v lokalitě dva pozemky, tyto jsou rozděleny pozemkem jiného vlastníka. V alternativním návrhu je pás volné krajiny přesouván právě na tento pozemek, což je řešení zjevně nevyvážené, navíc i nesmyslné – pás volné krajiny mezi sídlem Hradiště a enklávou již rozptýlenější

zástavby východním směrem je vymezen tak, aby kontinuálně pokračoval i severně od ulice Hradištská. Alternativní řešení tuto kontinuitu nectí.

Jako důvody pro předloženou úpravu řešení je uvedeno omezení možnosti zástavby pozemku v ploše Z.56 dané přítomností elektrického vedení. Tento argument ale není přesvědčivý, plocha má výměru přes 2 000 m² a zcela jednoznačně lze na ní umístit stavbu domu i přes dané omezení. Co se týče využitelnosti plochy Z.55, ta je přirozeně podmíněna vzájemnou dohodou vlastníků v ní zahrnutých pozemků. A to tak, aby bylo dosaženo – vzhledem k její výměře přes 2 500 m² – efektivní a urbanisticky smysluplné parcelace.

Přípomínka P131: Josef Ponča, Ivana Pončová, evidováno pod č. j. 994/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 1449/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas s vymezením cesty na tomto pozemku. Tato cesta vede pouze k pozemkům v jejich vlastnictví, nejde tedy o veřejnou komunikaci.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazeny do plochy MU.z, cesta bude zrušena.

Na základě vyhodnocení připomínky bylo konstatováno, že předmětná cesta obsluhuje pozemky pouze jednoho majitele, nemá tedy význam pro zajištění veřejné prostupnosti územím, nemusí být tedy stabilizována v ÚP.

Přípomínka P132: Josef Ponča, evidováno pod č. j. 995/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1448 a 1446/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zařazením pozemků do ploch rekreace na zahrádkových osadách (RZ). Takové využití není předpokládáno, k pozemkům jsou přivedeny sítě, požaduje se ponechat jako pozemky pro bydlení.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vysoké hodnoty – 60,5 bodu. Důvod pro redukci zastavitelnosti předmětných pozemků, tedy jejich zařazení do ploch zahrádkových osad, byl zde nicméně specifický. Pozemky se nachází v blízkosti střelnice. Již nyní dochází ke střetům mezi využitím stavby pro bydlení a využitím střelnice. Za takové situace není žádoucí riziko střetů dále zvyšovat tím, že zde bude doplňována obytná zástavba. Právě využití pozemku pro malou zahrádkovou kolonii bylo z tohoto hlediska vyhodnoceno jako optimální. Stávající vlastník může v souladu s režimem této plochy využívat pozemky jako zázemí svého rodinného domu. Popř. mohou být využity pro zahrádky poptávané typicky obyvateli bytových domů. Nároky na hygienu prostředí z hlediska hluku jsou u zahrádek pochopitelně menší než u obytných staveb. Tímto řešením je tak zachována určitá investiční hodnota předmětných pozemků, vyváženě ve vztahu k omezením daným sousedstvím střelnice. Infrastruktura přivedená k pozemkům je přitom relevantní i při využití pozemků pro zahrádky.

Přípomínka P133: Emil Duda, evidováno pod č. j. 996/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 1036, 1037 a 1038 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Požadavek nezařazovat pozemek p. č. 1037 do plochy lesa, jde o sad, respektovat toto využití. Pozemek p. č. 1038 je využíván k pěstování plodin, včetně orby. Nesouhlas se zařazením do plochy MU.z.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se vyhovuje částečně – pozemek p. č. 1037 bude zařazen do ploch MU.z přípouštějících sad. Pozemek p. č. 1038 zůstane zařazený do ploch MU.z. Na základě detailních informací o charakteru pozemku p. č. 1037 obsažených v připomínce byl akceptován návrh na úpravu, tedy zrušení plochy pro zalesnění, respektování sadu. Režim ploch MU.z sady přípouští. Co se týče pozemku p. č. 1037, je pouze vysvětleno, že zamezení „velkoplošné orby“ není s využitím pozemku popisovaným v připomínce v rozporu. Regulativ stanoví jako nepřípustné „velkoplošnou změnu druhu pozemku na ornou půdu“. To zamezuje povolení žádostí o změnu využití území, která by měnila např. trvalé travní porosty na ornou půdu v řádu desítek hektarů. Předmětný pozemek nicméně již je evidován s druhem využití „orná půda“, regulace je tak pro něj irelevantní, a to i z hlediska jeho malé plošné výměry.
Přípomínka P134: Jiří Matuszek, evidováno pod č. j. 997/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1287 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas s přeřazením plochy z bydlení na zahradu. Pozemek vlastní rodina historicky. Je oddělen od ostatních pozemků, na kterých již má rodina dům. Bylo s ním počítáno jako s rezervou do budoucna. Vedle byl povolen soubor domů, charakter území se změnil. Pozemek navazuje na ulici.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 22,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Podatel připomínky vlastní na sousedním pozemku rodinný dům, zde řešený pozemek může být využíván jako jeho zázemí. Jde přitom jednoznačně o lokalitu s rozptýlenou zástavbou, v souladu s základními principy ÚP Těrlíčko je tedy nevhodné připustit její další zahuštění. To platí i v souvislosti s tím, že v sousedství musela být z důvodu pokročilé přípravy výstavby převzata zastavitelná plocha Z.47. Tyto projekty, které byly povoleny dle předchozího ÚP a novým ÚP jim již nemohlo být zabráněno, nelze brát jako precedenty, na které by se mělo další zástavbou navazovat. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. <i>Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Přípomínka P135: Rostislav Hradilík, Monika Hradilíková, evidováno pod č. j. 998/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1325/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek zakoupen v roce 2016. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly v připomínce doloženy skutečnosti, které by o ní svědčily. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování velmi nízké hodnoty – 22,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.
Připomínka P136: Roman Farník, evidováno pod č. j. 999/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 3410/7 a 3298/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelné plochy Z5.17 a redukcí zastavitelnosti na pozemku s jejich RD. V této ploše plánoval potomek stavět RD, kvůli tomu se vrátil s celou rodinou z Nového Zélandu. Redukce zastavitelnosti na zahradě stávajícího RD omezuje možnost mezigeneračních dostaveb. Pozemky vlastní rodina historicky.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje částečně – bude vymezena zastavitelná plocha v rozsahu dle Změny č. 5. Omezení zahuštění zařazením pozemku p. č. 3298/1 do plochy zahrad zůstane bez úprav. <u>K pozemku p. č. 3410/7:</u> Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Nicméně ve vztahu k části pozemku zahrnutému do plochy Z5.17 bylo opětovně zváženo, že předmětná plocha byla vymezena ve Změně č. 5 ÚP Těrlíčko. Ta nabyla účinnosti 30. 8. 2022. Ve vztahu k předpokládanému nabytí účinnosti nového ÚP Těrlíčko by tak mohlo dojít k nenaplnění lhůty 5 let od doby, kdy byla plocha vymezena dle § 133 odst. 3 stavebního zákona. Nejen že by tak obci hrozilo za toto omezení zastavitelnosti vyplacení náhrad. Zároveň byla takto rychlá změna režimu využití dotčených pozemků pořizovatelem hodnocena jako pouze mimořádný nástroj v případě zcela nevhodných lokalit. Situace na předmětných pozemcích tak byla opětovně prověřena.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 35 bodů. Jde tedy o plochu nevhodnou pro obytnou výstavbu. Pořizovatelem bylo nicméně v kontextu výše popsaných souvislostí s vymezením plochy ve Změně č. 5 vyhodnoceno, že v daném případě není vhodné přistoupit k mimořádnému nástroji v podobě zrušení zastavitelnosti tak brzy po jejím vymezení. K tomuto závěru pořizovatel dospěl i s ohledem na komplexní vyhodnocení celého projednání, kdy byly připomínky vztažené k plochám vymezeným ve Změně č. 5 zastoupeny jen ojediněle, vyhovění těmto připomínkám v ojedinělých případech tudíž nenaruší cíle sledované řešením nového ÚP Těrlíčko.

K pozemku p. č. 3298/1:

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Na pozemku se již nachází rodinný dům, zastavitelnost byla omezena jen na jeho zahradě. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby bylo provedeno v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.*

Předmětný pozemek se nachází zcela zjevně v krajině s rozptýlenou zástavbou. Pozemek je vlastnický sjednocen se sousedním pozemkem, na kterém je rodinný dům č. p. 98, pozemek tak slouží jako jeho zahrada. Zcela v souladu s odůvodněním odkazovaným výše tak bylo zamezeno dalšímu zahuštění zástavby umístěním domu na tuto zahradu.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P137: Josef Sobel, evidováno pod č. j. 1000/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1121/6, 1121/7, 1126/2, 1132/2, 1132/14 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemky nabyt v roce 2001 darovací smlouvou. Pozemky jsou dle platného ÚP zařazené do plochy pro bydlení. Již realizované investice – elektřina, kanalizace. Dvě hotové kanalizační přípojky pro dva RD. Nový ÚP zařadil pozemky do plochy MU.z. V minulosti daroval obci pozemek pro trafostanici. Je 45 let členem místních hasičů.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazen do plochy pro bydlení pro dva RD.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce uvedeny skutečnosti ohledně této přípravy, především realizace kanalizačních přípojek. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k proběhlé investiční přípravě.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 26,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlicko.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P138: Jiří Stojka, evidováno pod č. j. 1001/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1450/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemky nabyt v roce 2021 jako pozemky určené k zástavbě.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly v připomínce doloženy skutečnosti, které by o ní svědčily. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování velmi nízké hodnoty – 27,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlicko.

Připomínka P139: Veronika Kaiserová, evidováno pod č. j. 1002/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1450/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemky nabyt v roce 2021 jako pozemky určené k zástavbě.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly v připomínce doloženy skutečnosti, které by o ní svědčily. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování velmi nízké hodnoty – 27,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Připomínka P140: Roman Farník, evidováno pod č. j. 1003/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 3410/7 a pozemku p. č. 3298/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemky vlastní rodina historicky. Zastavitelná plocha byla pod kódem Z5.17 vymezena ve Změně č. 5 ÚP v roce 2022.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – bude vymezena zastavitelná plocha v rozsahu dle Změny č. 5.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Nicméně ve vztahu k části pozemku zahrnutému do plochy Z5.17 bylo opětovně zváženo, že předmětná plocha byla vymezena ve Změně č. 5 ÚP Těrlíčko. Ta nabyla účinnosti 30. 8. 2022. Ve vztahu k předpokládanému nabytí účinnosti nového ÚP Těrlíčko by tak mohlo dojít k nenaplnění lhůty 5 let od doby, kdy byla plocha vymezena dle § 133 odst. 3 stavebního zákona. Nejen že by tak obci hrozilo za toto omezení zastavitelnosti vyplacení náhrad. Zároveň byla takto rychlá změna režimu využití dotčených pozemků pořizovatelem hodnocena jako pouze mimořádný nástroj v případě zcela nevhodných lokalit. Situace na předmětných pozemcích tak byla opětovně prověřena.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 35 bodů. Jde tedy o plochu nevhodnou pro obytnou výstavbu. Pořizovatelem bylo nicméně v kontextu výše popsanych souvislostí s vymezením plochy ve Změně č. 5 vyhodnoceno, že v daném případě není vhodné přistoupit k mimořádnému nástroji v podobě zrušení zastavitelnosti tak brzy po jejím vymezení. K tomuto závěru pořizovatel dospěl i s ohledem na komplexní vyhodnocení celého projednání, kdy byly připomínky vztaženy k plochám vymezeným ve Změně č. 5 zastoupeny jen ojediněle, vyhovění těmto připomínkám v ojedinělých případech tudíž nenaruší cíle sledované řešením nového ÚP Těrlíčko.

Připomínka P141: Marcela Papugová, evidováno pod č. j. 1004/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 173 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas s vymezením plochy pro parkování. Jsou zde sloupy elektrického vedení, je to zde nepřehledné. Lepší je umístit parkoviště dole u restaurace.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínka se vyhovuje částečně – plocha pro parkování bude zúžena a protažena směrem k vodní nádrži pod elektrickým vedením.

Na základě informací obsažených v připomínce byla situace v dotčeném území opětovně prověřena. A to v kontextu dalších připomínek vztažených k předmětné parkovací ploše. Bylo setrváno na koncepčním východisku pro vymezení předmětné parkovací plochy, tedy zajištění parkování co nejbližší silnice II/474, tak aby bylo zamezeno najíždění aut až k vodní nádrži, kde je vhodné chránit území pro nerušenou rekreaci, a zároveň chránit území před popojížděním aut po úzké obytné ulici Chatová. Argumenty týkající se proběhlého kácení kolem Wake Parku (obsažené v jiných připomínkách) byly vyhodnoceny jako nerelevantní. Samotné kácení automaticky nepředznamenává, že dotčená část lesa bude vyjmuta z lesních pozemků. Přesun parkoviště k Wake Parku by zároveň popíralo koncepční východiska popsaná výše. Případní návštěvníci s těžkou výbavou mohou k Wake Parku dojet, výbavu vyložit a následně zaparkovat na předmětném parkovišti u silnice. Průjezd ostatních návštěvníků bude navrženým řešením omezen.

Situace byla hodnocena i z hlediska toho, že parkoviště je částečně vymezeno na soukromém pozemku, přičemž je aktuálně využito pro sklad stavebnin. Poukazuje se na skutečnost, že již v předchozím ÚP je ovšem tento pozemek zařazen do plochy dopravní infrastruktury. Řešení je zároveň koncipováno tak, aby bylo možné parkoviště zrealizováno i bez použití předmětného pozemku.

Opětovně bylo nicméně uváženo, nakolik je vhodné parkovištěm zasáhnout lesní pozemek s výrazným sklonem. Toto řešení by bylo bezpochyby technicky možné, byť by bylo náročnější. Na základě tohoto opětovného prověření bylo vyhodnoceno, že technicky jednodušší řešení bude umístit parkoviště na méně náročný terén, pod dráty elektrického vedení, kde je již lesní porost právě kvůli drátům vysekán. Takové řešení bude tedy i z hlediska zásahu do lesního porostu citlivější. Zde řešený pozemek byl nicméně i nadále pro parkování vymezen, jeho využití i pro přehodnocený tvar parkoviště je žádoucí, neboť přímo navazuje na ulici Chatovou, z hlediska terénu je také vhodný a do plochy dopravy je zařazen již předchozím ÚP. Řešení nového ÚP tak pro majitele pozemku nepředstavuje žádnou změnu.

Připomínka P142: Tomáš Kaňok, Michaela Kaňoková, evidováno pod č. j. 1005/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 2042 a 2032/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlasí s redukcí stabilizované plochy pro bydlení na jejich pozemku s rodinným domem, chtěli zde stavět další domy pro potomky.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínka se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly v připomínce uvedeny skutečnosti, které by o ní svědčily. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby bylo provedeno v rámci finálních úprav urbanistické

koncepte návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. I. **KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.**

Předmětné pozemky se nachází zcela zjevně v krajině s rozptýlenou zástavbou. Pozemky jsou vlastnický sjednoceny se souborem sousedních pozemků, na kterých se nachází už dva rodinné domy č. p. 716 a č. p. 53., pozemky tak slouží jako jejich zahrada. Zcela v souladu s odůvodněním odkazovaným výše tak bylo zamezeno dalšímu zahuštění zástavby umístěním dalšího domu na jejich zahradu.

Co se týče námitek ohledně zajištění bydlení pro potomky, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. M.1.1.4. *Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P143: Otto Siwek, evidováno pod č. j. 1006/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1649/2, k. ú. Hradiště pod Babí Horou. Pozemek získal v rámci dědictví – bratr byl vyplacen, manželka otce získala sousední pozemek s RD, předmětný pozemek od něj byl oddělen za účelem výstavby dalšího RD. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Doplnění připomínky P100.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy určené pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Bylo tak konstatováno, že omezením zastavitelnosti pozemku nedošlo k intenzivnímu zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby byla provedena v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. I. **KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.**

V rámci vyhodnocení připomínky bylo nicméně uváženo, že v daném případě jde o situaci hraniční. Předmětná obytná enkláva Vrazidlo se skutečně nachází mimo přímou vazbu s jinými kompaktnějšími sídly. Nicméně zároveň se nachází na křížení silnice II/474 a ulice Hradištská. Dotčené území je z krajinářského hlediska již tak významně pozměněno těmito umělejšími objekty. Zároveň vykazuje předmětná obytná enkláva již mírně větší míru zahuštění a kompaktnosti oproti standardní rozptýlené zástavbě na území obce. Pozemek se nachází přímo u ulice, v přímé vazbě na zastavěný stavební pozemek. V souladu s metodou popsanou výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* tak bylo rozhodnuto v kroku 3., že bude připomínce vyhověno, byť nebyl v připomínce prokázán intenzivní zásah do práva vlastníka pozemku.

Co se týče obecných námitek ohledně přiměřenosti a důvodnosti řešení ÚP, popř. jeho dopadů na hodnotu dotčených nemovitostí apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P144: Antonín Pospíchal, evidováno pod č. j. 1008/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 910/11 a 910/12 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemky nakoupeny v roce 2019, následně projektová příprava včetně smlouvy s obcí na umístění sítě do ulice, deklarované náklady na investiční přípravu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazen do plochy pro bydlení pro dva RD.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu 2 RD. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce uvedeny skutečnosti ohledně této přípravy, především realizace přípojek inženýrských sítí. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k proběhlé investiční přípravě.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 24 bodů. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P145: Filip Hanzel, evidováno pod č. j. 1009/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 867/3 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek nakoupen v roce 2019. Vedle nakoupen taky v roce 2019 pozemek, na kterém je umístěn RD. Pozemek p. č. 867/3 přikoupen za účelem stavby dalšího domu pro rodiče. Hned po nákupu činil kroky v přípravě výstavby – doložena výpověď pachtu, rozpracovaná PD.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, byť byla jejich výše spíše nižší z hlediska obvyklých cen pozemků určených pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce uvedeny skutečnosti ohledně této přípravy, především zpracování projektové dokumentace a dílčí inženýrské kroky. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází spíše k silnější intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k proběhlé investiční přípravě. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 39,5 bodů. Hodnota bodování nicméně nebyla natolik nízká, aby svědčila o pozemku zcela nevhodném pro obytnou výstavbu. V kombinaci se zjištěnou silnější intenzitou zásahu do vlastnického práva tak bylo vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě méně vhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Připomínka P146: Petr Zbončák, evidováno pod č. j. 1010/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY Vlastník pozemků p. č. 1357, 1358, 1359, 1335 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas s prostupností VPC.58. Rozděluje pozemky napůl a znemožňuje racionální obhospodařování. Cesta nemá žádnou návaznost.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ Připomínce se vyhovuje – koncepční prvek prostupnosti VPC.58 bude zrušen. Na základě informací obsažených v připomínce byla situace v dotčeném území opětovně prověřena. Předmětný koncepční prvek směřoval k lepší integraci památníků letců do stávající cestní sítě. Ve světle odporu dotčeného vlastníka pozemku bylo nicméně vyhodnoceno, že realizace tohoto propojení by byla problematická. V kombinaci s tím, že v blízkosti vede stávající cesta se značenou turistickou trasou tak bylo vyhodnoceno, že lze od sledování tohoto nového propojení upustit.
Připomínka P147: Richard Folwarczny, evidováno pod č. j. 1011/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY Vlastník pozemku p. č. 1232/6 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek koupil v roce 2022, kdy byl v platném ÚP zařazen do ploch ZS s podmíněnou přípustností výstavby. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Pozemek navazuje na zástavbu.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru

pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Jelikož byl předmětný pozemek v předchozím ÚP zahrnut do plochy zeleně pouze s podmíněně přípustným využitím pro bydlení, nebyl hodnocen v rámci zpracování ÚP. Hodnocení bylo provedeno – vzhledem k výše zjištěnému silnému zásahu do práv vlastníka – zjednodušeně. Z polohy řešeného pozemku je zjevné, že pro rozvoj bydlení je méně vhodný, nenavazuje na žádné kompaktní sídlo, je vzdálené od veřejných infrastruktur. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Připomínka P148: Jaroslav Böhm, evidováno pod č. j. 1012/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1520/18 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Pozemek nakoupen v roce 2022. Pokročeno v přípravě výstavby, vybudovány sítě.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce uvedeny skutečnosti ohledně této přípravy, především zpracování projektu stavby. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 25,5 bodů. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Kompletní vyhodnocení situace v předmětné lokalitě je předmětem vyhodnocení připomínky P167.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P149: Tomáš Neuwirth, evidováno pod č. j. 1013/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1727, 1734, 1739, 1740, 1741 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemky vlastněné v rodině historicky. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Argumenty o tom, že zrušení zastavitelnosti vytváří z pozemku „nevyužitelný ostrov“ je nutné odmítnout. Pozemky se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, takové „ostrovy“ zemědělských ploch jsou v ní určujícím prvkem. Pokud by měla být využitelnost pozemků v obdobných lokalitách naplněna pouze zástavbou, vedl by takový přístup k de facto celoplošné zástavbě krajiny na území obce.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P150: Jiří Stojka, Veronika Kaiserová, evidováno pod č. j. 1014/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 1450/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek nakoupen v roce 2021. Je to proluka.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly v připomínce doloženy skutečnosti, které by o ní svědčily. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování velmi nízké hodnoty – 27,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Připomínka P151: Luboš Walek, WATRO SUN, s.r.o., evidováno pod č. j. 1015/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 1130/1, 1132/9 a 1132/5 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemky vlastní rodina historicky. Navazují na zástavbu, jsou na nich sítě. Měly být využity pro stavbu RD pro dcery. Nesouhlas s bodováním urbanismu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 26,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v přípomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Pozemek se zjevně nachází ve zcela odloučené poloze, v krajině s rozptýlenou zástavbou. Všechny takové zastavitelné plochy byly hodnoceny nízkou a zpravidla byly zrušeny. Ani skutečnost, že pozemek navazuje na již zastavěný pozemek, na tomto hodnocení nic nemění. Krajina s rozptýlenou zástavbou se pochopitelně vyznačuje rozptýlenou zástavbou. Navazovat na jednotlivé stavby by šlo v zásadě donekonečna, až by v jednom okamžiku byla celá krajina zastavěna. Z toho důvodu byly takřka všechny plochy v krajině s rozptýlenou zástavbou hodnoceny z hlediska urbanismu jako „nevhodné zahuštění zástavby“.

Co se týče argumentů zpochybňujících jednotlivé faktory hodnocené v rámci bodování ploch, tento okruh argumentů je vypořádán výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče námitek ohledně zajištění bydlení pro potomky, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.4. Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních*. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P152: Luboš Walek, WATRO SUN, s.r.o., evidováno pod č. j. 1016/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Stejná přípomínka jako P151.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje.

Obsah přípomínky je stejný jako u přípomínky P151, na vyhodnocení přípomínky P151 se tak v plném rozsahu odkazuje.

Přípomínka P153a: Pavel Pasz, Emilie Paszová, evidováno pod č. j. 1017/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 997 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Rodina pozemek vlastní historicky. Na sousedním pozemku bydlí vlastníci v již postaveném RD. Záměrem bylo využít předmětný pozemek pro stavbu RD pro potomky. U pozemku je ulice, kolem jsou domy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy

výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 45,5 bodu. A to obdobně jako ostatní plochy v předmětném území. Všechny tyto plochy tak byly předmětem individuálního posouzení. Vyšší bodová hodnota byla u tohoto shluku ploch dána především dobrou dostupností ZŠ a MŠ v Hradišti (12 bodů). U předmětného pozemku bylo také vyšší hodnotou bodováno kritérium urbanismus – šlo o jeden z mála případů, kdy nebyl pozemek nacházející se v krajině s rozptýlenou zástavbou hodnocen 1,5 (krát 3) body jakožto „nevhodné zahuštění zástavby“, ale byl hodnocen 4,5 (krát 3) body („přímo a logicky navazuje na sídlo“). Toto spíše ojedinělé hodnocení v krajině s rozptýlenou zástavbou bylo dáno skutečností, že se pozemek nachází na křížení ulic, které je v podstatném rozsahu již obestavěno.

Nakonec bylo na základě individuálního posouzení rozhodnuto, že zastavitelné plochy v této oblasti převzaty nebudou. Bodový benefit z důvodu dostupnosti ZŠ a MŠ byl hodnocen jako méně podstatný oproti setrvání na klíčovém principu řešení nového ÚP Těrlíčko – tedy ochrana krajiny s rozptýlenou zástavbou před dalším zahušťováním zástavby. Dotčená oblast patří k segmentům této krajiny vykazující jedny z nejvyšších hodnot. Zároveň jde o oblast v určitém smyslu strategickou z hlediska zachování těchto hodnot, neboť zde vede cesta k Sochařskému parku, významné turistické atrakci obce a taktéž významné hodnotě pro místní komunitu. Převážil tak zájem na co nejpřísnější stabilizaci stávající zástavby, tedy zachování co největší otevřenosti krajiny a rozptýlenosti zástavby. Toto rozhodnutí muselo být učiněno v kontextu všech zastavitelných ploch vymezených předchozím ÚP v dané oblasti. Vyhovění jedné připomínce by pochopitelně založilo významný precedent i pro hodnocení dalších připomínek. V tomto ohledu zde předchozí ÚP vymezil hned pět zastavitelných ploch, zpravidla na větších zahradách majitelů stávajících rodinných domů – tedy osob v obdobném postavení, v jakém jsou podatelé zde řešené připomínky. Dále zde musely být vyhodnoceny tři další podněty na zastavitelné plochy. Celkem by tedy individuální posouzení těchto ploch ve vzájemném kontextu mohlo vést k vymezení pozemků pro dalších 5 až 8 domů. Je nepochybné, že to už by znamenalo významnou proměnu dotčené oblasti.

V rámci vážení veřejných zájmů a zásahu do soukromých práv vlastníka zde řešeného pozemku bylo přitom zohledněno, že intenzita zásahu je nízká – viz hodnocení výše v prvním odstavci. Vlastník zde disponuje existujícím rodinným domem. Pozemek p. č. 997 tvoří zahradu tohoto domu, je tak pro obyvatele domu zcela standardně využitelný (na tom nic nemění skutečnost, že je pozemek od domu oddělený cestou – i tak může představovat pro tento dům zázemí s charakterem zahrady). A to i při vědomí jeho velké výměry – takto velké zahrady jsou pro zdejší stavby v krajině s rozptýlenou zástavbou ostatně charakteristické.

V připomínce je dále rozporováno bodové hodnocení plochy, použité argumenty jsou nicméně nepřesvědčivé. Co se týče nesouhlasu s hodnocením kritéria urbanismu, zde je nutné odmítnout návrh na zařazení do kategorie „proluka“. Jde o rozsáhlý pozemek, délka komunikace mezi „sousedními“ domy je cca 150 metrů. U krajinného horizontu je vyžadováno zmenšení obalové zóny, ovšem bez uvedení jakéhokoli věcného důvodu. Kritéria dopravní infrastruktura a dostupnost MHD byla hodnocena zcela objektivně, nejsou formulovány žádné relevantní argumenty rozporující využitou metodu. Co se týče námitek k hodnocení kritéria napojení na kanalizaci, naprosto v souladu s popisem jednotlivých kritérií je plocha hodnocena 2 body, neboť spadá do kategorie „nutnost výstavby zcela nové kanalizace“. Vzdálenost lokality od řady na ulici Hradištská je přes 500 m, to jednoznačně převyšuje stanovenou rámcovou hodnotu 300 m.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče námitek ohledně zajištění bydlení pro potomky, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.4. Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních*. Co se týče

obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P153b: Pavel Pasz, Emilie Paszová, evidováno pod č. j. 1017/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 840 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Rodina pozemek vlastní historicky. Na sousedním pozemku mají vlastníci již postavenou chatu. Záměrem bylo využít předmětný pozemek v souladu s platným ÚP pro rekreaci – stavbu chaty. Pozemek je velký, jsou k němu přivedeny sítě, sousedí s rekreační osadou.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje. Kompromisně budou pozemky zařazeny do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová.

Obdobně dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nejsou tvrzeny ani zjištěny žádné skutečnosti, které by jí dokládaly.

Z hlediska věcného jde o požadavek na navrácení pozemku do ploch rekreace individuální. Metoda hodnocení ploch pro individuální rekreaci využitá pro řešení ÚP Těrlíčko je podrobně popsána v kap. *I.1.2. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje individuální rekreace* Odůvodnění ÚP. Zde jsou popsána i východiska, proč nový ÚP Těrlíčko nepodpořil plošný rozvoj individuální rekreace na území obce. A v rámci metody hodnocení jsou popsány faktory, které byly předmětem hodnocení, konkrétně: ▪ jak byla plocha vymezena v předchozím ÚP Těrlíčko, ▪ stojí či nestojí na pozemku stavba s číslem popisným či číslem evidenčním, ▪ jaká je velikost stavebního pozemku, ▪ jaký má plocha vztah k sídlům, ▪ jak je plocha umístěna z hlediska urbanismu – využití sousedních pozemků, vazba na komunikaci apod. Typické situace, kdy byly plochy pro rekreaci zrušeny a nahrazeny nezastavěným územím, byly popsány takto, cit.:

„Některé posuzované pozemky nebyly zařazeny ani do ploch pro bydlení, ani do ploch pro rekreaci. Zpravidla byly zařazeny do nezastavěného území, ploch zemědělských. Tak tomu bylo v případech, kdy převládlo následující hodnocení faktorů. Pozemky byly zcela nevhodně urbanisticky umístěné, bez vazby na žádné kompaktní sídlo, jejich zástavba či oplocení by fragmentovala volnou krajinu, nebyly zde evidovány žádné stavby.“

Z tohoto hlediska byla situace na předmětném pozemku hraniční. Na pozemku se nenachází žádné stavby. Nicméně navazuje na stabilizovanou kolonii chat. Bylo ovšem zohledněno, že jde o pozemek, který je součástí majetkově sceleného souboru pozemků, kde již stojí stavba charakteru rekreační chaty, byť nezapsaná v katastru nemovitostí. Pozemek, na kterém tato stavba stojí p. č. 833 a dokonce i sousední pozemek p. č. 831 byly v ÚP do plochy rekreace zařazeny. Tyto pozemky tedy umožňují naplnit potřebu popsanou v přípomínce, tedy umístit v této lokalitě rekreační stavbu – dokonce umožňují umístění více takových staveb. Zde řešený pozemek p. č. 840 tedy má vytvořené předpoklady, že bude mít svého přirozeného správce, a to v uživatelích stavby (staveb) na sousedních pozemcích zařazených do ploch rekreace individuální. Zařazení pozemku p. č. 840 s výměrou bezmála 4 000 m² do zastavitelné plochy by způsobilo již rozsáhlý plošný rozvoj individuální rekreace. Ta přitom není – v souladu s východiský popsanými ve výše odkazované kapitole Odůvodnění ÚP – nikde na území obce podporována. V takové situaci byl jednoznačně upřednostněn veřejný zájem na stabilizaci rekreační funkce na území obce.

V daném případě bylo navíc zohledněno, že zde řešený pozemek tvoří ucelený pás nezastavěné krajiny rozdělující jednotlivé fragmenty rekreační zástavby. Zástavba tohoto pásu by vytvořila již plošně značně

rozsáhlé, kontinuálně zastavěné území, svým plošným rozsahem již značně pozměňující charakter daného území vykazující nyní nepravidelnou strukturu zástavby střídající se s nezastavěnými segmenty krajiny. Taková plošná dostavba v daném územím by znatelně snížila rekreační hodnotu dané krajiny, jak pro stávající uživatele, tak pro návštěvníky.

Přípomínka P154: Pavel Koběorský, evidováno pod č. j. 1018/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 2205/4 a 2205/5 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemky vlastní rodina historicky. Pokročilá příprava výstavby – dotažen vodovodní řad, elektrická přípojka, komunikace, umístěna domovní ČOV. V roce 2021 uzavřena s obcí smlouva o budoucím převodu komunikace. Deklarovány již vysoké vynaložené investice do přípravy výstavby.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje částečně – pozemky budou zařazeny do zastavitelné plochy pro bydlení v redukovaném rozsahu a s doplňujícími podmínkami pro zajištění žádoucí urbanistické struktury.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v přípomínce doloženy a v KN zjištěny. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v přípomínce popsány skutečnosti dokládající pokročilou přípravu výstavby, včetně vybudování obslužné komunikace, inženýrských sítí a parcelace. Tyto skutečnosti nejsou pořizovatelem nikterak rozporovány. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k již pokročilé fázi přípravy výstavby.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vyšší hodnoty – plocha byla rozdělena dle různé bonity půdy a její části dosáhly hodnocení 45 a 51 bodu. Byla tedy předmětem detailního individuálního hodnocení. Toto hodnocení je popsáno pod odůvodněním ustanovení § C11, cit.:

„Plocha T.111a byla hodnocena 51 body (zelenká), jakožto proluka těsně obklopená zástavbou byla do nového ÚP převzata. Komplikovaná situace byla v rozvojové lokalitě vymezené v předchozím ÚP plochou Z49. Tato plocha byla v rámci hodnocení rozdělena z důvodu rozdílné kvality zemědělské půdy na plochy Z49A a Z49B, přičemž tyto plochy byly hodnoceny 45 a 51 body, což je řadilo do kategorie zelenkové, tedy kategorii podléhající detailnímu prověření. U této rozsáhlé rozvojové lokality bylo na základě tohoto prověření konstatováno, že jde o urbanisticky velmi nevhodný appendix zástavby vybíhající do volné krajiny, odchylující se kolmo od základní urbanistické struktury sídla rozvinuté podél jeho hlavní osy, směřující k vytvoření zcela nevhodné, dlouhé slepé ulice, neefektivní pro její údržbu, neefektivní pro zajištění svozu dopadů, rizikovou z hlediska zajištění přístupu v případě rekonstrukce či nehody na jediné příjezdové komunikaci, nežádoucí z hlediska zajištění průchodnosti zastavěným územím sídla. Tento appendix by naprosto necitlivě fragmentoval volnou otevřenou krajinu severně od sídla Horní Těrlíčko, představoval by neprostupnou bariéru pro volný pohyb krajinou. Jelikož byla v rámci pořízení související stavební uzávěry zjištěna určitá investiční příprava výstavby v této lokalitě, bylo tak přistoupeno ke kompromisnímu řešení, kdy byla podél připravené komunikace vymezena plocha Z.111b pro jeden rodinný dům.“

Pořizovatel toto individuální hodnocení považuje za přesné a korektní. V souvislosti s vyhodnocením situace na sousedních pozemcích bylo zjištěno, že zde probíhá investiční příprava dvou projektů, mezi kterými nedochází k žádoucí koordinaci, za účelem zajištění vhodného zokruhování komunikací, za účelem zajištění prostupnosti územím, s ohledem na budoucí využitelnost sousedních pozemků. Vedle jiných požadavků je

příprava těchto sousedních projektů v přímém rozporu s úkolem územního plánování zakotveným v § 39 písm. h) stavebního zákona:

„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení“

Návrh ÚP na tuto skutečnost zareagoval zásadní redukcí předmětných zastavitelných ploch. V rámci zohlednění skutečností obsažených v připomínkách uplatněných ke zde řešeným pozemkům i pozemkům sousedním bylo nicméně nutné vážít sledované veřejné zájmy se zásahem do práv dotčených vlastníků. V obou případech byl zjištěn silný zásah do těchto práv, tudíž bylo nutné hledat kompromisní, vyvážené řešení. A to i s ohledem na poměrně vysoké bodové hodnocení předmětné plochy, které přirozeně vyplývá z vhodné vazby na hlavní obytné sídlo.

Hledané kompromisní řešení se tak zaměřovalo především na hlavní vady původně vymezené plochy a projektů na nich připravovaných. Především jde o vytvoření zcela nevhodných appendixů fragmentujících krajinu severně od sídla skoro až k samotné hranici lesa. Takové stékání zástavby hlavního sídla až k lesnímu komplexu je krajinářsky zcela nevhodné, pro harmonické zakomponování sídla v krajině, v případech sídel nacházejících se v otevřené zemědělské krajině, jak je tomu u sídla Horní Těrlíčko, je zpravidla žádoucí zachovat pás otevřené krajiny mezi zástavbou a lesem. Taktéž bylo jako zcela nevhodné hodnoceno dopravní řešení, kdy jsou dva vedle sebe paralelně vytvořené appendixy zástavby obslouženy dvěma nepropojenými slepými ulicemi. Zároveň bylo jako zcela nevhodné hodnoceno řešení příčné prostupnosti obou projektů, a to z hlediska budoucí využitelnosti sousedních pozemků, včetně pozemku východním směrem, který se bude po realizaci přeložky silnice I/11 nacházet nad tunelem. Dopravní napojení a parcelace obou projektů zcela ignoruje žádoucí prostupnost a propojení nové obytné enklávy s okolním územím.

Na základě výše uvedeného vyhodnocení byl navržen kompromis redukující zastavitelnou plochu v její severní části, aby byl zajištěn adekvátní odstup od lesa v podobě zemědělsky obslužitelného pásu otevřené krajiny. Výsledná hloubka zastavitelné plochy byla zároveň uzpůsobena výhledovému prodloužení ulice Lesní západním směrem, směřující k rozšíření sídla v souladu s jeho založenou strukturou, tedy podél průběžné ulice paralelně vedené podél ulice Dlouhá – tak jak tomu je právě u zástavby podél ulice Lesní. Nad budoucím tunelem je vymezena územní rezerva, která signalizuje zamýšlenou koncepci. Směrem na západ je pak stanoven požadavek na možné (nikoliv nutné) výhledové pokračování plošného rozvoje sídla v této struktuře.

Takové řešení považuje pořizovatel za odpovědné vůči udržitelnému a harmonickému budoucímu rozvoji sídla. Vzhledem k extrémně nevhodné dosavadní přípravě výstavby v dotčené lokalitě je hodnoceno jako přiměřené, pokud je tato projektová příprava odmítnuta a je požadováno její nové řešení. Přestože nové řešení částečně redukuje rozsah vymezené zastavitelné plochy, na druhou stranu připravuje v území podmínky pro vytvoření zásadně kvalitnější urbanistické struktury. Především z hlediska integrace nové obytné enklávy do sídla, bezpečnějšího dopravního napojení eliminujícího rizika spojená s jediným příjezdem po slepé ulici, a dále z hlediska adekvátní správy obslužných komunikací, kdy by obec mohla zcela legitimně nevhodné slepé ulice odmítnout převzít do svého vlastnictví, zajišťovat jejich úklid, svoz odpadů přímo od jednotlivých domů apod.

Co se týče jednotlivých argumentů napadajících důvodnost zvoleného řešení, vzhledem k částečnému vyhovění připomínce jsou vypořádány již jen rámcově. Podstatné důvody pro původně navrženou redukcii zastavitelné plochy a nyní navrženou mírnější redukcii této zastavitelné plochy jsou popsány výše.

Ohledně odkazu na Zprávu o uplatňování ÚP Těrlíčko 2016 – 2020 a jejího údajného rozporu s řešením nového ÚP Těrlíčko, odkazuje se na souhrnnou argumentaci výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V ní je obsažen (či odkazován) i výklad jak k aktualizovaným zjištěním ohledně stavu území obce Těrlíčko, tak k legitimitě samosprávy obce usměrňovat územně plánovací činnosti budoucího rozvoje obce.

Co se týče procesních námitek, v odst. 10 je namítáno, že úkony v územně plánovací agendě může činit jen osoba s příslušnou kvalifikací. To je nicméně v případě ÚP Těrlíčko zajištěno v osobě zástupce pořizovatele, Mgr. Felcmana. V odst. 11 jsou obsaženy výhrady ohledně znění veřejné vyhlášky oznamující veřejné projednání – tyto jsou odmítnuty, ve vyhlášce se v souladu s aktuální legislativou uvedena možnost nahlédnout do elektronické dokumentace zveřejněné na úřední desce, zpracování a poskytování papírové dokumentace není již právními předpisy vyžadováno. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. Co se týče námítky v odst. 15, že nebyla hodnocena stavební připravenost jednotlivých ploch, zcela v souladu s procesem pořízení ÚP dle stavebního zákona je tento faktor jádrově hodnocen právě až v rámci projednání, na základě doložených připomínek.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Konkrétní námitka se objevuje u kritéria dopravní infrastruktura, kde je zpochybněno, že do kapacitních komunikací není zařazena ulice Dlouhá. To je jistě relevantní argument, neboť tato komunikace opravdu vykazuje kapacitu a charakter obdobný, jako např. ulice Hradištská. V rámci tohoto kritéria byl nicméně upřednostněn maximálně objektivní přístup, kdy byly do těchto kapacitních ulic zařazeny pouze státní či krajské silnice. Sídlo Horní Těrlíčko je z hlediska tohoto kritéria na celém území určitém specifickým, neboť jde již o sídlo městského charakteru s rozvinutou dopravní kostrou i v kategorii místních komunikací. Tím se odlišuje od naprosté většiny ostatních místních komunikací na území obce. I s ohledem na tuto odchylku je nicméně konstrukce předmětného kritéria obhajitelná – z hlediska snižování negativních dopadů automobilové dopravy je vhodné jí v určitém měřítku vhodné stahovat na silnice I., II. či III. třídy. V tomto ohledu je tak důvodné, že některé plochy v sídle Horní Těrlíčko nacházející v dosahu silnice I. třídy (např. plochy 2, 5 či 6) obdržely mírně vyšší hodnocení než plochy v tomto sídle, ale vzdálenější od této silnice.

Dále je konkrétně brojeno proti hodnocení kritéria urbanismus, a to v kategorii „narušení urbanistické struktury“. Pořizovatel toho hodnocení ovšem vnímá jako zcela případné. Jak je popsáno výše, předmětná plocha zcela popírá založenou urbanistickou strukturu sídla Horní Těrlíčko, lineárně uspořádanou podél ulice Dlouhá a podél paralelně vedených ulic. Od pohledu je zřejmé, jak je doposud připravovanou podobou zástavby tato struktura naprosto popírána, bezohledně vůči zbytku území, netečně vůči požadavkům na tvoření sourodých a integrovaných obytných sídel. Předmětná zastavitelná plocha sice bezpochyby tvoří útvar, který představuje appendix zástavby vybíhající do volné krajiny. Zařazení této plochy do předmětné kvalitativně vyšší kategorie, tedy „appendix vybíhající do volné krajiny“ by ovšem bylo pro tuto plochu ještě lichotivé. Obvykle je toto hodnocení využito pro plochy, které vybíhají do volné krajiny podél již obestavěných ulic, tedy alespoň s určitým respektem k založené urbanistické struktuře. V tomto případě je ale stávající urbanistická struktura projektováním dvou paralelních slepých ulic kolmo orientovaných na hlavní kompoziční osu sídla extrémním způsobem popřena. V připomínce odkazované plochy, které by snad měly dokládat nerovné posouzení tohoto kritéria, naopak zcela srozumitelně dokládají výklad rozepsaný v tomto odstavci.

Relevantní námitka se týká hodnocení kritéria napojení na vodovod. V připomínce bylo doloženo aktuální kolaudační rozhodnutí dokládající, že k jeho pozemkům byl již prodloužený vodovod zřízen. Nejedná se o

záměrnou chybu v hodnocení, z příslušného schématu v metodě hodnocení ploch je zřejmé, že se při bodování vycházelo z podkladů, ve kterých ještě nebyla přítomnost tohoto nového úseku vodovodu zaznamenána. Namísto čtyřmi body by tak v této kategorii byla plocha hodnocena plným počtem šesti bodů, celkově by dosáhla tedy 47/53 bodů. Na jejím zařazení do středové „zelenkové“ kategorie by tedy tato úprava nic nezměnila.

Co se týče hodnocení kritéria krajinného horizontu, je provedeno zcela korektně, v souladu s definovanou a plošně využitou metodou. Byť je v daném případě zřejmé, že krajinný horizont je v tomto místě již zastavěn kontinuální zástavbou západního cípu sídla Horní Těrlíčko, kritérium bylo využito i zde, v souladu s jeho objektivním a plošným využitím na celém území obce. I s ohledem na to, že i v rámci již zastavěného horizontu táhnoucího se zde přes západní část sídla Horní Těrlíčko jsou zkrátka z hlediska zásahu do krajinného rázu vhodnější pro zástavbu plochy, jejichž zástavba se nebude na dálkových pohledech na horizont tak silně uplatňovat.

Přípomínka P155: Jana Horychová, evidováno pod č. j. 990/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 909, 934/7, 934/9, 934/10, v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemky vlastněné rodinou historicky. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 26,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Jediný konkrétní argument byl formulován v tom smyslu, že se plocha nachází ve vzdálenosti 500 m od sídla Kostelec, u kterého je naopak zástavba preferována. Tento argument ale není přesvědčivý. Předmětné sídlo Kostelec je v návrhu urbanistické koncepce formováno do kompaktního tvaru s průměrem cca 500 m. Plochy vzdálené od jeho okraje dalších cca 500 m tak nelze interpretovat jako plochy integrované do tohoto sídla. Co se týče plánované infrastruktury, tato byla v rámci hodnocení ploch i v případě záměru na MŠ v Kostelci reflektována. V rámci objektivně provedené analýzy byla zde řešená plocha ale i tak hodnocena 0 body, protože dochozí vzdálenost k plánované MŠ v Kostelci nesplnila stanovené parametry.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P156: Rostislav Koběský, evidováno pod č. j. 1020/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 2205/3, 2205/6, 2205/7, 2208/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemky vlastní rodina historicky. Pokročilá příprava výstavby – dotažen vodovodní řad, elektrická přípojka, komunikace, umístěna domovní ČOV. V roce 2021 uzavřena s obcí smlouva o budoucím převodu komunikace. Deklarovány již vynaložené investice do přípravy výstavby.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje částečně – pozemky budou zařazeny do zastavitelné plochy pro bydlení v redukovaném rozsahu a s doplňujícími podmínkami pro zajištění žádoucí urbanistické struktury. Připomínka se týká pozemků tvořících soubor pozemků spolu s pozemky, které byly předmětem připomínky P154. Obsahově je tak připomínka obdobná, odkazuje se tedy v plném rozsahu na vyhodnocení připomínky P154.
Připomínka P157: Veronika Kaiserová, evidováno pod č. j. 1021/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1450/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Pozemek nakoupen v roce 2021. Je to proluka.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly v připomínce doloženy skutečnosti, které by o ní svědčily. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k nákladům na pořízení pozemku. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování velmi nízké hodnoty – 27,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.
Připomínka P158: Petr Kutal, evidováno pod č. j. 1022/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1760/3 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zařazením do ploch MU.z, požadavek vymezit jako zastavitelný.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. V ÚP Těrlíčko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>. V kontextu takto zvoleného řešení ÚP Těrlíčko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvlášť odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlíčko ale takřka žádné identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlíčko tak nebyly v novém ÚP Těrlíčko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky:

Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu.

Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvlášť odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky. Hlavní argumentace pro zařazení pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení se opírá o nižší kvalitu zemědělské půdy. Takový argument ale v žádném případě neobstojí. I zemědělská půda s nižší třídou ochrany je stále zemědělskou půdou. O tom, zda zařadit pozemek do zastavitelné plochy, rozhoduje i mnoho dalších faktorů, nejen kvalita půdy. V předmětném případě jde o pozemek v krajině s rozptýlenou zástavbou, bez vazby na žádné kompaktní sídlo, tedy nevhodný pro zástavbu.

Připomínka P159: Veronika Šedá, evidováno pod č. j. 1023/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1062, 1063 a 1065 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas s vymezením prostupnosti VPC.62. Vhodnější je využít pozemek obce p. č. 1030, která navazuje na ulici U Hráze.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – koncepční prvek prostupnosti VPC.62 bude zrušen.

Na základě informací obsažených v připomínce byla situace v dotčeném území opětovně prověřena. Předmětný koncepční prvek směřoval k lepšímu propojení vodní nádrže Těrlíčko na stávající komunikační síť obce. Ve světle odporu dotčeného vlastníka pozemku bylo nicméně vyhodnoceno, že realizace tohoto propojení by byla problematická. V kombinaci s tím, že v blízkosti je vymezena cesta na obecních pozemcích (Z.237) tak bylo vyhodnoceno, že lze od sledování tohoto nového propojení upustit.

Připomínka P160: Zdeněk Holajn, evidováno pod č. j. 1024/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 3501/1, 3502, 3503, 3504, 3514 v k. ú. Horní Těrlíčko. Požadavek na přearažení pozemku s RD p. č. 3502 a související hospodářské stavby z ploch zemědělské výroby do plochy pro bydlení. Požadavek na dílčí zvětšení plochy zemědělské výroby za účelem výstavby seníku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek s rodinným domem bude zařazen do plochy smíšené obytné, plocha zemědělské výroby bude zvětšena dle aktuální podoby zemědělského areálu.

Na základě informací obsažených v připomínce byla situace v dotčeném území opětovně prověřena. Požadavek vlastníka zemědělského areálu na vyčlenění pozemku s rodinným domem byl hodnocen jako neproblematický, z hlediska žádných veřejných zájmů nebyl dán důvod mu nevyhovět. Co se týče požadavku na zvětšení plochy zemědělského areálu, jde o legitimní požadavek osoby provozující předmětný zemědělský areál, který není při zachování adekvátního odstupu od obytné stavby č. p. 268 rizikový a je podložen stávajícím využitím pozemku.

Připomínka P161: Eva Janečková, evidováno pod č. j. 1025/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1443/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Dle KN nakoupen v roce 2019. V přední části je zachována zastavitelnost pro jeden RD u ulice, rozsáhlá část pozemku byla ze zastavitelné plochy vyjmuta. Výhrady k bodování.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje. Pozemek bude zařazen do plochy zahrady (ZZ) a přes něj bude vymezena územní rezerva pro bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající ceně pozemku určeného pro zástavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly v připomínce doloženy žádné skutečnosti, které by o ní svědčily. Z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že podatelka připomínky vlastní spolu s řešeným pozemkem další dva, které tvoří ucelený soubor. V přední části pozemku u ulice se nachází pozemek se stavbou charakteru chaty, nezapsaný v katastru nemovitostí. Tato přední část souboru pozemků je zařazena do zastavitelné plochy pro bydlení s kapacitou 1 – 2 rodinné domy. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází ke středně silné intenzitě zásahu do vlastnických práv. Část souboru pozemků s nejjednoduššími podmínkami pro výstavbu je zachována jako zastavitelná plocha. Část souboru pozemků, kde by bylo nutné za účelem výstavby vybudovat kompletní infrastrukturu, je ze zastavitelné plochy vyřazena. Přitom žádné investice do této infrastruktury doposud nebyly provedeny.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce vysoké hodnoty – 51 bodu. Spadala tedy do kategorie „zelenkavé“ a byla předmětem individuálního posouzení. U dané plochy bylo vyhodnoceno, že v tuto chvíli zde nejsou vhodným způsobem zajištěny podmínky pro výstavbu. Zastavitelná plocha Z3.5a je v předchozím ÚP vymezena poměrně nepochopitelně – do poloviny zálivu zemědělské plochy zabíhajícímu do sídla, je zde tak vynechán pás jen složitě obhospodařovatelné zemědělské plochy. Plocha byla navíc vymezena bez jakýchkoliv souvisejících podmínek pro její racionální parcelaci a dopravní obsluhu (např. ve formě požadavku na územní studii). Následkem toho došlo k parcelaci v přední části plochy u jediné obslužné komunikace v podobě, která působí nedomyšleně. Není zde jednoznačně koordinováno budoucí dopravní napojení celé lokality – provedenou parcelací je zde vytvořen pruh pozemku široký pouze 4 m. Mezi majiteli obou pozemků v této ploše doposud nedošlo k žádoucí koordinaci investiční přípravy zbytku plochy právě v podobě jasné parcelace, vyjasnění budoucí dopravní obsluhy apod. V duchu tohoto doposud neuspořádaného postupu výstavby se nesou i požadavky obsažené v připomínce vlastníka sousedního pozemku P105, které směřují ke zcela nevhodné zástavbě v podobě appendixu rozsáhlých pozemků umístěných po obvodu předmětné zastavitelné plochy. Aniž by byl řešen např. budoucí prostup rozvojovou lokalitou směrem do volné krajiny, aniž by byla koordinovaně řešena dopravní obsluha i pro sousední pozemek.

Za takové situace je naprosto nevhodné dotčené pozemky obou majitelů v takto strategicky významné poloze zařadit do zastavitelné plochy. Předmětné pozemky bezpochyby mají potenciálně vyšší potenciál pro rozvoj bydlení v hlavním obytném sídle obce. Není tudíž vhodné připustit jejich zástavbu iracionální, neefektivní, urbanisticky vadnou. Je třeba prověřit vymezení zastavitelné plochy v celém zálivu zemědělské plochy, je potřeba prověřit možnosti adekvátní a zokruhované dopravní obsluhy plochy, zajištění obslužné komunikace adekvátní rozsahu, kapacity a významu předmětné plochy (současná příjezdová komunikace na pozemku p. č. 1296 je z hlediska šířkových a kvalitativních parametrů jednoznačně nedostatečná), dále je žádoucí prověřit možnosti integrace nového obytného souboru se samotným sídlem, zajištění prostupu ze sídla do volné krajiny apod.

Pořizovatelem bylo uváženo, zda je pro tyto kroky vhodné vymezení zastavitelnou plochu a využít nástroje typu územní studie / regulační plán. Bylo nicméně vyhodnoceno, že v tuto chvíli to vhodné nástroje nejsou. Zastavitelná plocha by musela být vymezena ve větším rozsahu než původní plocha Z3.5a, což je v kontextu řešení ÚP Těrlicko velmi problematické. Nové zastavitelné plochy v něm nejsou vymezeny prakticky žádné, protože jejich vymezení by v situaci rozsáhlé redukce zastavitelných ploch bylo obtížné odůvodnitelné.

Bylo tak rozhodnuto, že přes dotčené území bude vymezena územní rezerva, ke které budou vztaženy požadavky na prověření výše popsaných otázek. Pro majitele je toto řešení jasným signálem, že určitý rozvojový potenciál dané lokality je v ÚP respektován, tudíž je respektována i investiční hodnota dotčených pozemků. Zároveň je to pro ně výzvou, aby začali rozvoj daného území řešit odpovědně a koordinovaně, s vědomím toho, že v tento okamžik je předmětná lokalita pro pokračování výstavby dále do hloubky plochy zcela nepřipravena. V případě zde řešené připomínky bylo zároveň přihlédnuto ke zjištěné středně silné intenzitě zásahu do vlastnických práv a zvolené řešení tak bylo uznáno jako vyvážený kompromis.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Konkrétní námitka se objevuje u kritéria urbanismus, kde je zpochybněno hodnocení v kategorii „narušení urbanistické struktury“. Jak je popsáno výše, toto hodnocení je ale zcela případné. V podobě, jak byla v předchozím ÚP vymezena, neměla tato plocha zajištěny základní předpoklady pro komplexní a urbanisticky odpovědné řešení zástavby v celém jejím rozsahu, nejsou u ní zajištěny podmínky pro její dopravní obsluhu v adekvátních parametrech. Plocha, tak jak byla vymezena, tedy zavdávala podmínky pro zástavbu, která by směřovala k zaslepené, od sídla odtržené a špatně dopravně obsloužené obytné lokalitě, což jasně naplňuje definici předmětné kategorie hodnocení.

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V daném případě to platí dvojnásob, protože při pouhém pohledu na danou plochu je zřejmé, že jde o zcela specifický případ – tak jak je výše podrobně vysvětleno.

Co se týče horizontu, obecně je námitka vypořádána v kap. M.1.1.2. výše, konkrétně se zde jen stručně vysvětluje, že byly hodnoceny plochy, nikoliv jednotlivé pozemky. To je navíc u tohoto kritéria i v případě rozsáhlejších ploch zcela důvodné – dopad výstavby na krajinný ráz je třeba hodnotit v rozsahu zástavby celé plochy postupně stoupající až na horizont nacházející se na okraji plochy.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P162: Ivana Maslowská, evidováno pod č. j. 1026/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1141, 1142/2 v k. ú. Dolní Těrlíčko. V přední části pozemku jsou doplňkové stavby nezapsané v KN, tato část byla zařazena do plochy pro výstavbu. Zadní část byla zařazena do plochy zahrad. S tím se nesouhlasí.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 39,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v přípomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání přípomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče zpochybnění hodnocení plochy z hlediska vztahu k sídlům, hodnocení bylo pořizovatelem prověřeno se závěrem, že je správné. Jak je v souhrnném vypořádání námitek k metodě vysvětleno, hodnocení bylo provedeno k sídelní struktuře zjištěné v rámci analýzy, nikoliv k syntetizovanému návrhu sídelní struktury. Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Řešený pozemek má spolu se sousedním, taktéž doposud nezastavěným pozemkem, výměru přes 6 000 m². V roztržitém urbanistické struktuře předmětné lokality nelze takový prostor v žádném případě interpretovat jako proluku.

V daném případě bylo navíc zohledněno, že zde řešený pozemek tvoří ucelený pás nezastavěné krajiny rozdělující nesourodé fragmenty zástavby. Zástavba tohoto pásu by vytvořila již plošně značně rozsáhlé, kontinuálně zastavěné území, svým plošným rozsahem již značně pozměňující charakter daného území vykazující nyní nepravidelnou strukturu zástavby střídající se s nezastavěnými segmenty krajiny. Taková plošná dostavba v daném území by znatelně snížila rekreační hodnotu dané krajiny, jak pro stávající uživatele, tak pro návštěvníky.

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V přípomínce zmíněné plochy Z3.49, 58 a 77 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě. Plochy 58 a 77 zahrnují již rozdělené pozemky v pravidelné uliční řadě, plocha Z3.49 obaluje křížení komunikací, které je ze všech stran obestavěno. Oproti tomu zde řešený pozemek tvoří – jak je podrobně popsáno výše – ucelený nezastavěný pás rozdělující roztržitou a nepravidelnou strukturu zástavby v dané lokalitě.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání přípomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> .
Přípomínka P163: Pavlína Holajnová, evidováno pod č. j. 1027/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 2918, 2919, 2920, 2921, 2922 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti zadní části pozemku stávajícího RD. Nesouhlas se zařazením přední části zahrady do ploch ZZ – sousedé mají zahrady v ploše bydlení.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. Pouze částečně se vyhovuje zařazením pozemků zahrady p. č. 2919 a 2920 do plochy pro bydlení – to nicméně neumožní oddělení pozemku pro další RD. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 33 bodů. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v přípomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Byly nicméně vyhodnoceny argumenty týkající se zařazení pozemků tvořících zahradu domu do ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ). Bylo vyhodnoceno, že toto řešení není důvodné. Předmětný soubor pozemků p. č. 2918, 2919 a 2920 má dohromady výměru cca 2 000 m². Dle stanovené regulace ploch BV.r tak jejich celkové zařazení do plochy BV.r neumožní – v souladu s urbanistickou koncepcí krajiny s rozptýlenou zástavbou – oddělení pozemku pro další rodinný dům. Zastavitelná plocha pro bydlení vymezená v předchozím ÚP zůstává zrušena a nahrazena plochou zemědělskou, v souladu s jejím aktuálním využitím. Jak je z výše provedeného vážení veřejných zájmů v podobě bodového hodnocení plochy a zásahu do práv vlastníka zřejmé, není zde dán důvod pro přehodnocení navrženého řešení. Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>.
Přípomínka P164: Jeanette Polášková, evidováno pod č. j. 1028/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků p. č. 1579, 1580, 1581, 1583, 1596 a 1597, to vše v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti na pozemcích stávajícího RD.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Přípomínce se nevyhovuje. <u>K pozemku p. č. 1597 (původní plocha Z3.15)</u> Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v přípomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy

výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 33 bodů. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Pozemek se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, v ní bylo i u pozemků navazujících na zastavěné stavební pozemky zpravidla vždy uděleno hodnocení „nevhodné zahuštění zástavby“ – detailně je toto vysvětleno výše, v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě, všechny k ní mají mnohem těsnější vztah než zde řešený pozemek. Plocha Z100 obaluje křížení ulic obestavěné již ze tří stran, plochy Z70 a Z3.31 se vážou na sídla hodnocená jako kompaktní, tudíž nebyly zcela v souladu s urbanistickou koncepcí jednotlivých sídel a krajiny s rozptýlenou zástavbou hodnoceny v kategorii „nevhodné zahušťování zástavby“. To samé platí u ploch V03 a Z4.04.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

K pozemku p. č. 1580 a souvisejícím

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby byla provedena v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3, podkapitole I.1.*

Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.

Předmětný pozemek se nachází zcela zjevně v krajině s rozptýlenou zástavbou. Pozemek je vlastnický sjednocen se sousedním pozemkem, na kterém je rodinný dům č. p. 51, pozemek tak slouží jako jeho zahrada. Zcela v souladu s odůvodněním odkazovaným výše tak bylo zamezeno dalšímu zahuštění zástavby umístěním dalšího domu (domů) na tuto zahradu. Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. M.1.1.3. *Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P165: Eva Rusková, evidováno pod č. j. 1029/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1127/1, 1128/1, 1142/1 a 1148/1, to vše v k. ú. Dolní Těrlicko. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti souboru pozemků, na kterém již stojí RD.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce ve vnitřní části nízké hodnoty – 32 bodu, v části přiléhající ke komunikaci bylo lépe hodnoceno kritérium urbanismus a celkové hodnocení tak dosáhlo 41 bodů, tedy stále hodnoty, se kterou nebyly plochy standardně jako zastavitelné převzaty. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.* Co se týče zpochybnění hodnocení plochy z hlediska vztahu k sídlům, hodnocení bylo pořizovatelem prověřeno se závěrem, že je správné. Jak je v souhrnném vypořádání námitek k metodě vysvětleno, hodnocení bylo provedeno k sídelní struktuře zjištěné v rámci analýzy, nikoliv k syntetizovanému návrhu sídelní struktury. Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Řešený pozemek má spolu se sousedním, taktéž doposud nezastavěným pozemkem, výměru přes 6 000 m². V roztržité urbanistické struktuře předmětné lokality nelze takový prostor v žádném případě interpretovat jako proluku.

V daném případě bylo navíc zohledněno, že zde řešený pozemek tvoří ucelený pás nezastavěné krajiny rozdělující nesourodé fragmenty zástavby. Zástavba tohoto pásu by vytvořila již plošně značně rozsáhlé, kontinuálně zastavěné území, svým plošným rozsahem již značně pozměňující charakter daného území vykazující nyní nepravidelnou strukturu zástavby střídající se s nezastavěnými segmenty krajiny. Taková plošná dostavba v daném územím by znatelně snížila rekreační hodnotu dané krajiny, jak pro stávající uživatele, tak pro návštěvníky.

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou

strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z3.49, 58 a 77 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě. Plochy 58 a 77 zahrnují již rozdělené pozemky v pravidelné uliční řadě, plocha Z3.49 obaluje křížení komunikací, které je ze všech stran obestavěno. Oproti tomu zde řešený pozemek tvoří – jak je podrobně popsáno výše – ucelený nezastavěný pás rozdělující roztržistěnou a nepravidelnou strukturu zástavby v dané lokalitě.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P166: Karel Sobel, evidováno pod č. j. 1030/2026 dne 25. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1127, k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti souboru pozemků, na kterém již stojí RD.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

K zadní části pozemku (za domem podatele připomínky)

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 26,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.* Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Pozemek se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, v ní bylo i u pozemků navazujících na zastavěné stavební pozemky zpravidla vždy uděleno hodnocení „nevhodné zahuštění zástavby“ – detailně je toto vysvětleno výše, v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě, všechny k ní mají mnohem těsnější vztah než zde řešený pozemek. Plocha Z100 obaluje křížení ulic obestavěné již ze tří stran, plochy Z70 a

Z3.31 se vážou na sídla hodnocená jako kompaktní, tudíž nebyly zcela v souladu s urbanistickou koncepcí jednotlivých sídel a krajiny s rozptýlenou zástavbou hodnoceny v kategorii „nevhodné zahušťování zástavby“. To samé platí u ploch V03 a Z4.04.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

K přední části pozemku (vedle domu podatele připomínky)

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby byla provedena v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.*

Předmětný pozemek se nachází zcela zjevně v krajině s rozptýlenou zástavbou. Pozemek je vlastnický sjednocen se sousedním pozemkem, na kterém je rodinný dům č. p. 97, pozemek tak slouží jako jeho zahrada. Zcela v souladu s odůvodněním odkazovaným výše tak bylo zamezeno dalšímu zahuštění zástavby umístěním dalšího domu (domů) na tuto zahradu. Dopluje se, že ani tato část pozemku nemůže být interpretována jako proluka – se stejným odůvodněním, jaké je rozepsáno výše.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P167: Jarmila Polášková, evidováno pod č. j. 1031/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 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, to vše v k. ú. Dolní Těrlíčko. Po zařazení pozemků do zastavitelné plochy Změnou č. 3 (2014) byly prováděny kroky k výstavbě 12 RD. Přeložka elektrického vedení, stavební povolení na komunikaci, rozdělení pozemků, smlouva s ČEZ k

vybudování přípojek. Závazek obce převzít komunikaci do svého vlastnictví. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti plochy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje ohledně redukce zastavitelné plochy pro bydlení. Připomínce se vyhovuje ohledně zrušení prvku veřejné prostupnosti VPC.59.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce popsány skutečnosti o pokročilé přípravě výstavby, včetně vybudování obslužné komunikace, přeložky elektrického vedení a o dalších souvisejících povolovacích procesech. Pořizovatel v tomto ohledu nicméně musel zohlednit širší souvislosti předmětného záměru. Zastavitelná plocha Z3.22 byla vymezena Změnou č. 3 ÚP Těrlíčko na základě žádosti podatelky připomínky. Tato žádost zaevidovaná pod č. j. 2278/2012/SVO dne 1. 6. 2012 obsahovala požadavek vymežit zastavitelnou plochu na pozemcích p. č. 1520/1, 1500/3, 1501/2, 1515, 1518/1 v k. ú. Dolní Těrlíčko o celkové výměře cca 25 000 m². Funkce bydlení byla požadována na pozemek p. č. 1520/1 o výměře 15 770 m². Jako důvody pro pořízení změny pak byly uvedeny, cit.:

- možnost výstavby rodinného domu
- vybudování zpevněné komunikace
- zřízení sadu

Následná projektová příprava pak nicméně oproti žádosti směřovala k vytvoření souboru celkem 13 rodinných domů. Tomu odpovídá provedená parcelace a související obslužná komunikace. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází k silnější intenzitě zásahu do vlastnických práv ve vztahu k investicím do přípravy výstavby. Tato intenzita je nicméně snížena dvěma okolnostmi. Projektová příprava se zjevně zásadně odchýlila od požadavku, na základě kterého byla předmětná změna ÚP schválena. Za druhé, v připomínce nejsou doloženy skutečně vynaložené náklady na vybudovanou infrastrukturu, u které tak není jasné, nakolik se na těchto nákladech podílely jiné subjekty (obec, provozovatel distribuční soustavy aj.).

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 25,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Pozemek se nachází zcela zjevně v krajině s rozptýlenou zástavbou, v ní bylo i u pozemků navazujících na zastavěné stavební pozemky zpravidla vždy uděleno hodnocení „nevhodné zahuštění zástavby“ – detailně je toto vysvětleno výše, v kap. M.1.1.3. *Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě, všechny k ní mají mnohem těsnější

vztah než zde řešený soubor pozemků. Plocha Z100 obaluje křížení ulic obestavěné již ze tří stran, plochy Z70 a Z3.31 se vážou na sídla hodnocená jako kompaktní, tudíž nebyly zcela v souladu s urbanistickou koncepcí jednotlivých sídel a krajiny s rozptýlenou zástavbou hodnoceny v kategorii „nevhodné zahušťování zástavby“. To samé platí u ploch V03 a Z4.04.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Vůči výše popsaným veřejným zájmům reprezentovaným provedeným hodnocením plochy byl vážen výše taktéž rozebraný silnější zásah do vlastnických práv. Dle metody popsané v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo většině připomínek, kde byl identifikován nezpochybnitelný silný zásah do vlastnických práv, vyhověno, popř. bylo hledáno alespoň vyvážené kompromisní řešení. Určité kompromisní řešení bylo v návrhu ÚP stanoveno i zde. V souladu s výše popsanou žádostí o změnu ÚP byla vymezena plocha umožňující výstavbu jednoho rodinného domu, zbytek pozemků byl v duchu předmětné žádosti zařazen do plochy sadů. Na základě vyhodnocení připomínky P148 bylo toto kompromisní řešení rozšířeno. Bylo nutné reflektovat skutečnost, že vlastník pozemku vztahující se k připomínce P148 vynaložil náklady na jeho získání. V daném kontextu je tedy u zde řešené připomínky třeba zohlednit, že vynaložené investice do přípravy lokality byly již částečně navraceny prodejem předmětného pozemku, další pozemek pro výstavbu pro RD byl převzatý.

Takto koncipované kompromisní řešení bylo vyhodnoceno jako vyvážené. Byť se využití předmětných pozemků pro dva rodinné domy zásadně liší od projektu, který zde byl v minulosti připravován, popření této dosavadní projektové přípravy považuje pořizovatel za důvodné. V daném případě je nutné uvážit nejen poněkud zastřený postup vlastníka pozemku, který při žádosti o změnu ÚP deklaroval zcela jiný záměr, než jaký nakonec začal realizovat. Zároveň, a to především, bylo nutné hodnotit výslednou podobu předmětného projektu. Ten nelze hodnotit jinak než urbanistický exces, naprosto nevhodné hnízdo pozemků poskládaných okolo uzavřené smyčky obslužné ulice. Urbanistická kvalita tohoto projektu by byla pochybná i v kontextu suburbánní příměstské zástavby, jejíž charakteristiky vykazuje. Projekt byl ovšem umístěn do otevřené a členité krajiny sestávající z mozaiky luk, polí, mezí a lesů, pouze s rozptýlenou zástavbou, tedy do krajiny na území obce vykazující nejvyšší hodnoty. V blízkosti projektu se sice nachází ojedinělá odloučená rekreační osada, ta ovšem nemůže představovat pro výstavbu v daném segmentu krajiny precedent. Pokud by se při projektování daného záměru postupovalo odpovědně, v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dle kterých je třeba respektovat hodnoty v území a stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, nemohl by projekt nabýt jeho výsledné podoby. Redukce kapacity plochy na dva domy by pak následně nepředstavovala tak výraznou odchylku od připraveného projektu. Tak jako v případě jiných připomínek, kde byly zjištěny zcela zásadní urbanistické vady připravovaného projektu (např. P154), bylo tedy i u této připomínky vyhodnoceno, že veřejné zájmy sledované v ÚP Těrlicko převažují nad zájmy soukromými v podobě plného respektování již provedené projektové přípravy a provedených investic.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

V připomínce je dále brojeno pro koncepčnímu prvku prostupnosti VPC.59. Připomínce se v této části vyhovuje, koncepční prvek prostupnosti VPC.59 bude zrušen. Důvody pro vymezení jednotlivých prvků veřejné prostupnosti jsou v dokumentaci ÚP rozepsány. Na základě identifikovaného odporu dotčeného vlastníka pozemků byl nicméně význam tohoto prvku opětovně uvážen. Jelikož propojení v obdobné trase dnes zajišťují ulice Podélná a Stodolní, nové propojení v trase prvku VPC.59 bylo vyhodnoceno jako zbytné.

V připomínce je dále brojeno proti redukci plochy sadu na pozemcích p. č. 1515 a 1518/1. K tomu se vysvětluje, že plocha K.511 byla převzata z předchozího ÚP jen s dílčí úpravou – redukcí o pás přírodní zeleně charakteru meze, a to dle současného stavu v území. Sad nebyl doposud – navzdory deklaraci v podnětu na změnu ÚP – vlastníkem pozemku založen. I s ohledem na tuto skutečnost tak byla v území tedy stabilizována alespoň tato mez, aby byla posílena ekologická stabilita zemědělské krajiny. Stabilizace těchto přírodních prvků byla v zemědělské krajině prováděna napříč územím. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu neodpovídá ani podnětu na změnu předchozího ÚP, ani řešení předchozího ÚP, ani není v připomínce hodnověrně podložen a odůvodněn.

Připomínka P168a: Kamil Šrotek, Jan Šrotek, Jan Šrotek, Honební společenstvo Obora Těrlíčko, evidováno pod č. j. 1032/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků zapsaných na listech vlastnictví č. 1629, 2468, 2047, 1824 v k. ú. Horní Těrlíčko. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti pozemků v Kostelci pásem zahrad podél silnice. Pro oddělení zástavby stačí stromořadí. Nesouhlas s požadavkem na územní studii a nové dopravní napojení – jde o nepřiměřené podmínky. Odkanalizování má vyřešeno individuálně, školka není potřeba, dopravní napojení plochy již má povolené. Nesouhlas s koncepčním prvkem veřejně zeleně. Požadavek na plánovací smlouvu je diskriminační, protože vůči jiným plochám není uplatněn. Zpochybněn požadavek na nové dopravní napojení. Předmětné napojení již bylo v minulosti, tedy v roce 2022, projednáno a vyřešeno v rámci projektu „Zvýšení bezpečnosti na silnici I/11 Přeložka napojení místní komunikace na ulici v Aleji a bezbariérové řešení chodníků a zastávky MHD“. Podatelé pro účely tohoto řešení poskytli obci bezplatně cca 3.400 m² pozemků v jejich vlastnictví. Upozornění, že v minulosti již byla řešena možnost dopravního napojení v trase koridoru CNU.DS-06 vymezeného návrhem ÚP, nicméně bylo Policií ČR zamítnuto z důvodu bezpečnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje v požadavcích na zrušení podmínky plánovací smlouvy a podmínky územní studie, dále v požadavku na zrušení pásu zahrad. Připomínce se částečně vyhovuje u požadavku na zrušení podmínky nového dopravního napojení.

V připomínce je brojeno proti provedení hodnocení ploch pro bydlení, k těmto námitkám pořizovatel odkazuje na kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Pořizovatel zároveň dodává, že tyto výtky jsou vzhledem k formulovaným požadavkům v připomínce poněkud bezpředmětné. Zastavitelná plocha pro bydlení je na pozemcích podatele připomínky vymezena. Její dílčí úpravy nevyplynou z bodového hodnocení plochy, ale ze specifických důvodů směřujících k zajištění žádoucí urbanistické struktury výstavby v této strategicky významné ploše. Z toho důvodu se bude vyhodnocení připomínky soustředit právě na tyto provedené úpravy.

Co se týče redukce zastavitelné plochy o pás zahrad směrem k silnici I/11, výtky proti tomuto řešení nejsou přesvědčivé. Směrem k silnici je zde prudký svah, bylo by tak zcela urbanisticky nesmyslné umísťovat na první řadu pozemků u silnice stavby přímo do tohoto svahu a do přímého kontaktu se silnicí. Vymezený pás zahrad umožňuje provést parcelaci tak, aby byly domy orientovány dál od silnice, směrem k silnici bude vymezena jejich zahrada. Z hlediska kapacity plochy toto řešení ÚP situaci nijak zásadně nemění, neboť zahrady mohou být součástí stavebního pozemku, regulativy ploch BV připouští započtení výměry pozemku zařazeného do ploch ZZ při vyhodnocení podílu nezastavěné části stavebního pozemku. Vymezení předmětného pásu tak pouze zajišťuje vhodné urbanistické řešení, výhodné i pro budoucí uživatele staveb. Doplnuje se tedy pro vyjasnění všech pochybností, že vymezení pásu zahrad nebylo provedeno v jakékoliv souvislosti s bodovým hodnocením plochy. Co se týče námitky diskriminace vůči ploše Z.90, tato se odmítá. V ploše Z.90 již byla povolena výstavba, jde o plochu v mnohem pokročilejší fázi projektové přípravy. Co se

týče otázky zpochybnění provedené parcelace, ta bude detailně rozebrána dále u vyhodnocení námítky proti podmínce územní studie.

Co se týče námítky proti podmínce plánovací smlouvy, tato se odmítá. Důvody pro stanovení této podmínky jsou podrobně vysvětleny pod ustanovením §§ 101 až 106. Co se týče dílčí výtky proti příspěvku na kanalizaci, výhody kolektivního čištění oproti individuálnímu jsou detailně vysvětleny výše, v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.* Byť může projektová příprava vlastníka směřovat k individuálnímu řešení, pro budoucí rozvoj sídla Kostelec je žádoucí vytvářet podmínky pro jeho kolektivní odkanalizování do veřejné ČOV. Sídlně strukturální rozhodnutí připustit v Kostelci intenzivnější rozvoj bylo podmíněno tím, že v něm bude rozvíjena adekvátní veřejná infrastruktura. Vzhledem k náročnosti této investice bylo rozhodnuto, že by bylo nepřiměřené, aby byla výstavba vybudování kanalizačního přivaděče v Kostelci podmíněna. Stejně jako ve většině sídel v historii osídlování je tak připuštěno, aby bylo nejprve využíváno individuální řešení likvidace odpadních vod. To se ovšem nevylučuje s tím, že bude postupně připravována investice do udržitelného, bezpečného a vhodnějšího kolektivního odvedení odpadních vod do veřejné ČOV. A to včetně přípravy financování této investice. Jak je v odůvodnění této podmínky detailně vysvětleno, její stanovení je plně v souladu s tím, že stavební zákon obsahuje předmětný nástroj plánovacích smluv. Zároveň je tato podmínka stanovena zcela v souladu s metodikou MMR týkající se tohoto nástroje.

Obdobně se odmítá námítka proti příspěvku na MŠ. Pokud je v této námitce odkazováno na plánovaný rozvoj školky v Hradišti, upozorňuje se na detailní odůvodnění plochy Z.164 vymezené pro školku v Kostelci pod ustanovením § D63. Vybudování nové MŠ v Kostelci je navrženo nejen z kapacitních důvodů, ale i z důvodu zajištění optimální dostupnosti.

K podmínce plánovací smlouvy se navíc vysvětluje, že v ÚP je jasně formulováno, že příspěvek bude představovat adekvátní podíl vztahený k celkové obytné kapacitě povolovaného záměru. Adekvátní podíl pak bude muset být stanoven v souladu s metodikou MMR transparentně a odůvodněně, může být následně přezkoumán nadřízeným orgánem v rámci jeho kompetence při přezkumu veřejnoprávních smluv.

Co se týče námítky proti podmínce územní studie, i tato podmínka je podrobně odůvodněna, a to pod §§ J01 – J06. V tomto odůvodnění je jasně vysvětleno, jak jsou dotčené rozvojové lokality významné pro dotvoření sídla Kostelec. A jak je dosavadní projektová příprava plochy Z.16 rozporná s žádoucí urbanistickou strukturou zástavby. Již provedená parcelace byla hodnocena jako naprosto nevhodné a škodlivé urbanistické řešení. Parcelace stanoví podmínky pro rozvoj obytné enklávy s charakterem suburbánní, kobercové zástavby. Zcela ignoruje mimořádné krajinářské kvality sídla Kostelec a okolní krajiny, hodnotu v podobě dálkových pohledů na kostel sv. Vavřince, primárně venkovský charakter tohoto postupně se utvářejícího kompaktnějšího sídla.

Byť se podmínkou územní studie a stanovenými požadavky na její obsah vědomě odmítá již provedená parcelace plochy, popření této dosavadní projektové přípravy považuje pořizovatel za důvodné. V daném případě je nutné hodnotit tuto parcelaci jako urbanistický exces, naprosto nevhodné řešení v kontextu dotčené lokality. Pokud by se při projektování daného záměru postupovalo odpovědně, v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dle kterých je třeba respektovat hodnoty v území a stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, nemohl by projekt nabýt jeho výsledné podoby. Požadavek na jeho přeřešení by tak nebylo nutné stanovit. Tak jako v případě jiných připomínek, kde byly zjištěny zcela zásadní urbanistické vady připravovaného projektu (např. P154), bylo tedy i u této připomínky vyhodnoceno, že veřejné zájmy sledované v ÚP Těrlíčko převažují nad zájmy soukromými v podobě plného respektování již provedené projektové přípravy.

V tomto ohledu je třeba podotknout, že provedenou parcelaci bylo legitimní zpochybnit i z důvodu, že dostatečně přesně neodpovídala ani předchozímu ÚP. V něm je na východním okraji plochy vymezena plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PZ) Z.27. K ní je v odůvodnění předmětné Změny č. 4 ÚP Těrlicko jasně napsáno následující:

„Dopravní napojení vymezených ploch je možné z přilehlých komunikací, pro dopravní obsluhu lokalit jsou navržena veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (Z 4.05, Z 4.16, Z 4.19, Z 4.24, Z 4.27 a Z 4.31). V těchto plochách budou umístěny místní obslužné komunikace a související technická infrastruktura.“

Jak je z provedené parcelace zřejmé, tato plocha ale pro dopravní napojení není předpokládána, je rozdělena na čtvercové pozemky obdobné všem dalším pozemkům v ploše určeným pro výstavbu rodinných domů.

S ohledem na výše popsany nesoulad provedené parcelace a předchozího ÚP jsou vyhodnoceny i námitky vůči požadavku nového dopravního napojení. V rámci zpracování návrhu ÚP byl tento stav interpretován tak, že předpoklad rozšíření ulice V Aleji není již vlastníkem pozemků sledován. Zastavitelná plocha pro bydlení tak byla na úkor předmětné plochy veřejného prostranství zvětšena. A bylo navrženo nové napojení, mimo úzký prostor ulice V Aleji. Stejně jako v předchozím ÚP Těrlicko bylo vyhodnoceno, že cca 3 metry široká ulice V Aleji je naprosto neadekvátní pro obsluhu tak významné rozvojové lokality.

Na základě uplatněné připomínky bylo toto řešení opětovně prověřeno. Vlastník pozemku v připomínce upozornil, že nově navržené řešení nepovažuje za reálně projednatelné. Byť je možné tento názor zpochybnit poukazem na kladné stanovisko příslušného dotčeného orgánu, tedy Ministerstva dopravy, k návrhu ÚP Těrlicko, bylo rozhodnuto, že zde není zásadní veřejný zájem předmětnému požadavku nevyhovět. Dopravní napojení plochy Z.16 tak bude opětovně upraveno do podoby odpovídající řešení ve Změně č. 4 ÚP Těrlicko. Namísto zcela nového dopravního napojení tedy bude ve východní části plochy vymezena plocha veřejného prostranství pro rozšíření předmětné komunikace, s požadavkem na zachování kompozičního vztahu aleje s průhledem na kostel sv. Vavřince. Jde o natolik významnou kompoziční hodnotu, že musí být respektována. Plocha vytvoří prostor pro umístění obslužné komunikace vedle aleje, ta bude ochráněna, dosavadní ulice V Aleji bude v daném úseku zklidněna jen pro pěší a obsluhu domů po její východní straně.

Co se týče námitky proti stanovení koncepčního prvku veřejného prostranství ZP.02, jeho odůvodnění je podrobně rozepsáno pod ustanovením § C43. Vzhledem k výše popsané úpravě bude navíc redukována plocha veřejné zeleně u silnice I/11 Z.265. Tím oprávněnost na vymezení veřejného prostranství v ploše Z.16 dále zesiluje. Plocha Z.16 má výměru cca 3,5 hektaru, povinnost vymežit spolu s ní veřejné prostranství vyplývá přímo z právního předpisu.

Co se týče námitky diskriminace vztažené k podmínkám územní studie a plánovací smlouvy, u obou podmínek je rozepsáno podrobné odůvodnění, ve kterém je vysvětlena specifická pozice dotčených ploch. Ta je zřejmá i při pohledu pouhým okem. V připomínce nejsou tyto argumenty rozporovány žádným kvalitativně srovnatelným protiargumentem. Další reakci v tomto vyhodnocení připomínky tedy nepovažuje pořizovatel za nutnou.

Připomínka P168b: Kamil Šrotek, Jan Šrotek, Jan Šrotek, Honební společenstvo Obora Těrlicko, evidováno pod č. j. 1032/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Nesouhlas s vymezením cest Z.227b, Z.228, Z.229, Z.230, Z.232, Z.203, VPC.45, VPC.46, VPC.47, VPC.48 a VPC.49, a dále stabilizované plochy PU – vedou přes oplocenou oboru a lesní školku. Také

nesouhlas s cestou Z.204 – je v trase koridoru pro zvěř. Nesouhlas s biokoridore K.649, K.600, K.604 - je v oplocené lesní školce. Nesouhlas s protierozními záměry K.648, CNU.PE-50 a CNU.PE-51 – jde o zarostlé svahy, opatření jsou zbytečná. Nesouhlas s plochou lesa K.556, je zde vodní plocha. Nesouhlas s plochou K.557 pro zalesnění, jsou tam dráty. Nesouhlas s vybranými stabilizovanými plochami lesa, kvůli vodním plochám. Požadavek respektovat rozestavěnou stavbu – zařadit do ploch výroby zemědělské.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se celkově nevyhovuje. Ruší se pouze cesty v plochách Z.203, Z.204 a nahrazují se koncepčními prvky veřejné prostupnosti. Stabilizované cesty v oboře budou vymezeny jako návrhové plochy. Mírně se posunuje plocha K.600 pro biokoridor. Trasování biokoridoru LBK.135-136 bude opětovně prověřeno. Koridory protierozní ochrany CNU.PE-50 a CNU.PE-51 se ruší.

Námítky proti vymezení jednotlivých cest se opírají o skutečnost, že jsou vymezeny přes oplocené území Obory Těrlíčko, popř. pěstebních ploch Okrasné školky Těrlíčko. Co se týče Obory Těrlíčko, je třeba zdůraznit, že ze zákona o myslivosti ani jiných právních předpisů nevyplyvá automatický a trvalý zákaz vstupu veřejnosti do obory. Na řešení střetu těchto specifických oplocených prostorů (ať už oplocených obor či školek) a veřejného zájmu na prostupnosti krajinou je v ÚP myšleno, a to v ustanovení § 59 a § 60, cit.:

„Prostupnost volnou krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu a lesních pozemků je podmíněně přípustné pouze v rámci sadů, plantáží, lesních školek a obdobných pěstebních ploch, na kterých je nutné zabezpečit ochranu majetku, avšak vždy mimo veřejně přístupné komunikace a cesty.

Za oplocení nejsou považovány dočasné oplocenky na lesních pozemcích a dočasná ohrazení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel. Ani tyto dočasné stavby však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a dalších cest a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou pro pěší a cyklistický pohyb. V případě narušení sítě místních a veřejně přístupných účelových komunikací tímto typem dočasných staveb je nezbytné zajistit technickými opatřeními (branka, můstek, pro zvěř neprůchodný rošt atp.) možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.“

Co se týče námitek ohledně oplocené školky, nevhodného terénu či nulové návaznosti, tyto nejsou nikterak přesvědčivě odůvodněny. Plocha Z.227b je trasována po zjevně historicky katastrované cestě, pozemku p. č. 3405 v k. ú. Horní Těrlíčko, v katastru s evidovaným druhem „ostatní plocha“. Navazuje na cestu napojující rodinný dům č. p. 346, dále se napojuje na existující polní cestu. Náročnější terén není pro cestu v krajině problém, cesta není určena pro provoz motorových vozidel. Vůči plochám lesní školky lze realizaci cesty vždy koordinovat – např. úpravou oplocení lesní školky.

Plocha Z.229 je trasována po zjevně historicky katastrované cestě, pozemku p. č. 3173 v k. ú. Horní Těrlíčko, v katastru s evidovaným druhem „ostatní plocha“. Navazuje silnici u hotelu Fridrich, zajišťuje prostupnost krajinou směrem k existující cestě. Náročnější terén není pro cestu v krajině problém, cesta není určena pro provoz motorových vozidel. Vůči plochám lesní školky lze realizaci cesty vždy koordinovat – např. úpravou oplocení lesní školky.

Plochy Z.228 a Z.230 taktéž maximálně vychází z historické cestní sítě seznatelné z parcelace. I pro ně platí, že jejich realizaci lze vůči lesním školkám koordinovat např. úpravou oplocení lesních školek.

Plocha Z.232 je vymezena pro cestu zajišťující propojení Kostelce se Stanislavicemi, mimo silnici I. třídy. Zcela zjevně využívá historicky parcelované cesty v krajině a směřuje k obdobně parcelované cestě na území Stanislavic.

Plocha Z.203 bude na základě vyhodnocení připomínky zrušena a nahrazena koncepčním prvkem veřejné prostupnosti, aby mohla být její trasa v terénu optimálně upřesněna. Důvody pro její vymezení jsou relevantní, propojení předmětných sídel je nedostatečné. Nicméně z důvodu komplikovanějších podmínek v území je vhodná trasa v ÚP nefixovat.

Plocha Z.204 bude na základě vyhodnocení stanoviska Ministerstva dopravy zrušena a nahrazena koncepčním prvkem veřejné prostupnosti, aby mohla být její trasa v terénu optimálně upřesněna i ve vztahu k plánované přeložce I/11.

Co se týče vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství, jde o existující cesty v krajině. Důvody pro zajištění jejich veřejné přístupnosti jsou souhrnně odůvodněny níže. Z důvodu vyjasnění režimu jejich veřejné přístupnosti budou vymezeny v režimu návrhu.

Plocha K.649 vymezená pro biokoridor LBK.161-162-163 je v dokumentaci jasně odůvodněn, cit.: „bylo v ÚP Těrlíčko vymezen nově tak, aby vyžadoval menší zásahy do stavu krajiny než řešení zvolené v předchozím ÚP Těrlíčko, a to přímou trasou strží k Letohrádku a dále do Brogovky.“ Vymezení ÚSES je povinností vyplývající ze zákona. V připomínce nejsou obsaženy konkrétní argumenty či alternativní návrhy, jak biokoridor trasovat lépe. Režim správy dotčeného území včetně oplocení se musí přizpůsobit povinnostem vyplývajícím z právních předpisů – nelze naopak ignorovat zákony kvůli oplocení rozsáhlého segmentu krajiny.

Plocha K.600 bude dílčím způsobem posunuta dle požadavku, a to namísto plochy zrušené cesty Z.204 (viz výše). Bude nutné nicméně respektovat minimální šířku biokoridoru danou aktuálními odbornými a metodickými požadavky.

Trasování biokoridoru LBK.135-136 bude opětovně prověřeno.

K ploše K.648 se sděluje, že odůvodnění ustanovení § E39 obsahuje podrobné vysvětlení, proč je předmětná plocha vymezena, tedy za účelem omezení rizika eroze. Z odůvodnění je zřejmé, že jde o údolnici a jsou v ní identifikovány odtokové linie.

Koridory protierozní ochrany CNU.PE-50 a CNU.PE-51 se ruší. Z celkového kontextu připomínky vyplývá, že se zde i nadále předpokládá provoz lesní školky. Byť se zde nachází pozemky s druhem pozemku evidovaným v katastru nemovitostí orná půda se zvýšeným rizikem erozí, vzhledem k současnému i předpokládanému režimu využití je vyhodnoceno, že koridory nejsou nezbytné.

Souhrnně k námitkám vůči záměrům v prostoru Obora Těrlíčko a Okrasná školka Těrlíčko se dodává, že jde o nezastavěné území. V nezastavěném území je standardně zamezeno trvalé oplocování a zamezení přístupu veřejnosti. Při vědomí specifického režimu užívání dotčených prostorů bylo v ÚP Těrlíčko nutné zajistit požadavky na obsah územního plánu dané právními předpisy. Dle § 39 písm. b) stavebního zákona platí, že úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území. Dále podle § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona platí, že územní plán stanoví koncepci uspořádání krajiny, jejíž součástí je i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi a suchem, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin.

Prostupnost území a prostupnost krajiny je tedy nutné v ÚP zajistit. Podatelé připomínky vlastní a spravují v území segment krajiny s výměrou cca 80 hektarů. Jde o tak rozsáhlé území, že není možné naplnit výše citované požadavky zákona, aby se to daného území nedotklo. Podatelé připomínky mohli při správě svých

pozemků aktivně řešit, jak adekvátní prostupnost území zajistit. To bohužel z jejich strany nenastalo. V daný moment tak nelze jinak, než tyto cíle zajistit prostřednictvím územního plánu direktivně. Návrh ÚP Těrlicko a jeho projednání taktéž mohla být pro vlastníky pozemků příležitost, jak navrhnout alternativní řešení, které by předmětný střet veřejných a soukromých zájmů vyváženě řešilo. Jak je z připomínky ovšem vidno, de facto všechny navržené záměry na jejich pozemcích jsou rezolutně odmítnuty. Vše výše popsané se přitom týká nejen prostupnosti, ale i zákonem explicitně stanovené povinnosti vymezení ÚSES. Za takové situace není pro pořizovatele ÚP Těrlicko možné zajistit naplňování veřejných zájmů než navzdory odporu vlastníků pozemků. Ty v připomínce přesvědčivě nedoložily, že disponují pravomocnými rozhodnutími správních orgánů, popř. obdobných aktů, které by jim garantovaly právo absolutně zamezit přístupu veřejnosti do předmětného území, a to v tak velkém rozsahu, bez jakýchkoliv podmínek. Na závěr se dodává, že územní plán reguluje využití území do budoucna. Nebrání tedy v užívání území v režimu, v jakém disponuje dotčený vlastník pravomocnými povoleními. Vzhledem k nevyhovujícímu stavu území, co se týče jeho prostupnosti a funkčnosti prvků ÚSES, je nicméně zcela legitimní, aby ÚP Těrlicko stanovil koncepci, která bude případné budoucí změny v území usměrňovat žádoucím způsobem.

Výše popsané se týká i námitek proti vymezení koncepčních prvků prostupnosti. K nim se už jen stručně podotýká, že jejich konkrétní trasování je možné přizpůsobit reálným potřebám vlastníka a podmínkám v území.

Co se týče výhrad ohledně ploch pro zalesnění K.556 a K.557 v místech, kde jsou vodní prvky, jen stručně se odkazuje na regulativ ploch lesa, který připouští i „vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně“. Z odůvodnění těchto ploch je zjevné, že zde není žádný střet, cit.: „*Plochy K.545, K.546, K.547, K.548, K.549, K.550, K.551, K.552, K.553, K.554, K.555, K.556, K.557 umožňují sjednocení polopřírodních dřevinných porostů se sousedními plochami lesa stabilizujícími strže přítoků do potoka Zadky.*“ Obdobné platí pro stabilizované plochy lesa či přírodní (NU).

Co se týče stavby „Sklad zemědělských produktů p. č. 3336“, nachází se v území, které je v předchozím ÚP zařazeno do nezastavěného území, ploch zemědělských. Musela být tedy povolena jako stavba přípustná v nezastavěném území. Není tedy dán žádný důvod kvůli její realizaci vymezovat zastavitelnou plochu či zastavěné území.

Připomínka P169: Hilda Tymonová, Eliška Koběrská, Kateřina Dodová, Robert Topiarz, Jana Lasztuwková, evidováno pod č. j. 1033/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Obsah připomínky je obdobný jako u připomínek P154 a P156.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemky budou zařazeny do zastavitelné plochy pro bydlení v redukovaném rozsahu a s doplňujícími podmínkami pro zajištění žádoucí urbanistické struktury.

Připomínka se týká pozemků tvořících soubor pozemků spolu s pozemky, které byly předmětem připomínky P154. Obsahově je tak připomínka obdobná, odkazuje se tedy v plném rozsahu na vyhodnocení připomínky P154.

Obsahové jádro připomínky je vyhodnoceno odkazem výše, pouze stručně, pro úplnost vyhodnocení zde řešení připomínky je tak pořizovatelem reagováno na některé výtky, které nebyly obsaženy v připomínce P154:

Nevyznačení data zveřejnění (odst. 4): Na elektronické úřední desce je datum zveřejnění systémovou součástí webu, datum zveřejnění je tak zřejmé přímo z úřední desky. Podotýká se, že podatelé připomínky

zjevně připomínku uplatnili, o svých procesních právech se tedy dozvěděli. Do jejich práv tak zjevně zasaženo nebylo.

Výkon funkce zástupce pořizovatele (odst. 6): Dle stavebního zákona schvaluje rada obce smlouvu s osobou zástupce pořizovatele. Zákon nestanoví povinnost ho zaměstnat. A tedy udělit mu následně podpisová práva. Jde o standardní model, kdy na základě smlouvy zástupce pořizovatele připravuje veškeré administrativní úkony. Ty jsou ovšem následně vypravovány z obecního úřadu, jeho zaměstnanci.

Slepé ulice (odst. 24): „Analýza“ slepých ulic na území obce obsažená v připomínce je pořizovatelem hodnocena jako zcela nerelevantní a manipulativní. Zajištění zokruhovaného komunikačního systému, pokud ne pro auta, tak alespoň pro nemotorovou dopravu, je zcela standardní a žádoucí způsob rozvoje sídel. Zokruhované ulice zjednodušují obsluhu území, typicky při svozu odpadů. Eliminují rizika, pokud je nutné ulici rekonstruovat. A především zajišťují optimální průchodnost územím pro pěší, pro které jsou zacházky v řádu stovek metrů samozřejmě mnohem větší diskomfort než pro motoristy. V připomínce je odkazováno na slepé ulice plošně v území, bez ohledu na charakter sídel. Je přirozené, že v rozptýlené zástavbě typické ve vybrané oblasti je větší podíl slepých ulic. Pokud by měla mít analýza alespoň nějakou vypovídací hodnotu, měla by ale řešit podíl slepých ulic v rámci předmětného sídla Horní Těrlicko. Bylo by pak zjištěno, že naprostá většina délky ulic v tomto sídla zokruhovaná je. Analýza je ovšem zjevně zpracována manipulativně, jsou do ní zahrnuty vedle slepých ulic jen „páteřní zokruhované ulice“, ovšem jak byla definována kategorie „páteřní komunikace“, to nikde není uvedeno. A není pak tedy vůbec jasné, proč v ní není zakreslena např. ulice Májová – jedna z nejvýznamnějších ulic v sídle obsluhující největší sídliště v Těrlicku. Předmětná „analýza“ taktéž pomíjí zásadní okolnost – v mnoha případech může být zaslepení ulice vhodné řešení z hlediska zklidnění dopravy, nicméně je dobré myslet alespoň na prostupnost pro nemotorovou dopravu. U jedné z mála slepých ulic v sídle – Hornické a Okrajové – je tato prostupnost zajištěna.

Rozpor s právními předpisy (odst. 26, 27 a násl.): Pořizovatel oceňuje, že si podatel připomínky na své námitky ohledně absentujícího rozporu připravovaného řešení zástavby v dané ploše s požadavky právních předpisů sám správně odpovídá odkazem na zpravidla vhodně zvolená ustanovení stavebního zákona a souvisejících právních předpisů. Co se týče následné polemiky, jak jsou ale zmíněná ustanovení právních předpisů irelevantní pro řešení územního plánu, ta je ale zcela nepřesná. Jen stručně se tedy doplňuje, že cíle a úkoly územního plánování bezesporu jsou něčím, co je nutné při zpracování územního plánu respektovat. Totéž platí pro požadavky vyplývající ze zákonů o ochraně přírody a krajiny a ochraně ZPF. Věcně je rozpornost a nevhodnost zde připravovaného řešení z hlediska těchto právních předpisů pak rozebrána ve vyhodnocení připomínky P154.

Návrh řešení (odst. 44): Z věcného posouzení rozepsaného ve vyhodnocení připomínky P154 je zřejmé, že v připomínce navržené alternativní řešení se absolutně míjí s cíli sledovanými v ÚP Těrlicko. Na tomto místě se jen stručně podotýká, že navržené alternativní řešení je v rozporu dokonce i s předchozím ÚP Těrlicko, když severní hranu zástavby posouvá ještě blíže k lesu. Tato požadovaná expanze předmětné zastavitelné plochy je v kontextu řešení ÚP pochopitelně naprosto neakceptovatelná.

Připomínka P170: Zbyněk Mach, evidováno pod č. j. 1034/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1635 v k. ú. Horní Těrlicko. Pozemek zařazen do zastavitelné plochy Změnou č. 4. Rodina vlastní pozemek historicky. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 36,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Předmětný pozemek je součástí souboru vlastnický sjednocených pozemků, na nichž již stojí rodinný dům č. p. 47. Co se týče námitek ohledně zajištění bydlení pro potomky, odkazuje se tedy na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.4. Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P171: Alexandra Mrovcová, Radek Mrovec, evidováno pod č. j. 1038/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemku p. č. 823 v k. ú. Dolní Těrlicko. Dle platného ÚP je v ploše pro rekreaci, navrženo přeřazení do ploch rekreace v zahrádkových osadách (RZ). Podána žádost o povolení rekreační stavby, zřízena studna, připojen vodovod. Pozemek zakoupen v létě 2023.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemek bude zařazen do plochy rekreace individuální.

Obdobně dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce tvrzeny a v KN ověřeny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby bylo v připomínce uvedeno, že je již podána žádost o povolení rekreační stavby. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti by zde došlo k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Z hlediska věcného jde o požadavek na zařazení pozemku do ploch rekreace individuální. Metoda hodnocení ploch pro individuální rekreaci využitá pro řešení ÚP Těrlicko je podrobně popsána v kap. *I.1.2. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje individuální rekreace* Odůvodnění ÚP. Zde jsou popsána i východiska, proč nový ÚP Těrlicko nepodpořil plošný rozvoj individuální rekreace na území obce. A v rámci metody hodnocení jsou popsány faktory, které byly předmětem hodnocení, konkrétně: ▪ jak byla plocha vymezena v předchozím ÚP Těrlicko, ▪ stojí či nestojí na pozemku stavba s číslem popisným či číslem evidenčním, ▪ jaká je velikost stavebního pozemku, ▪ jaký má plocha vztah k sídlům, ▪ jak je plocha umístěna z hlediska urbanismu – využití sousedních pozemků, vazba na komunikaci apod.

V dané situaci bylo vyhodnoceno, že plocha bude přeřazena do ploch zahrádkové osady, především proto, že tomu odpovídala provedená parcelace, na pozemcích nebyla zároveň v katastru evidována žádná stavba. Na základě informací obsažených v připomínce ohledně pokročilé fáze projektové přípravy, zároveň ohledně nákladů na získání pozemku, je z tohoto řešení ustoupeno. Intenzita zásahu do práv vlastníka je zde silná. Sledované veřejné zájmy, zde v podobě především snahy co nejvíce utlumit intenzitu dalšího rozvoje rekreační zástavby v dané oblasti, zde nejsou tak silné. A to i s přihlédnutím k vyhodnocení

připomínky P097, které bylo také z důvodu intenzivnějšího zásahu do práv vlastníka částečně vyhověno. V první řadě pozemků od ulice tak zde bude vymezena funkce individuální rekreace.
Připomínka P172: Lukáš Lipina, Lucie Lipinová, evidováno pod č. j. 1040/2026 dne 26. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 321, v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zařazením pozemků navazujících na zahradu domu do ploch přírodních (NU).
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje částečně – do plochy zahrad bude přeřazen pouze lesní pozemek p. č. 1356 a po prověření možného zúžení biokoridoru dílčí části pozemků p. č. 1357 a 1355. Zařazení předmětných pozemků do ploch přírodních je provedeno z důvodu nutnosti vymezení regionálního biokoridoru RBK.563. Ten bylo nutné převzít z krajské územně plánovací dokumentace. Odůvodnění vymezení regionálních prvků ÚSES je rozepsáno pod odůvodněním ustanovení § E63. Regionální biokoridor RBK.563 musí podél jižní hranice území obce vytvořit západovýchodní propojení. V daném místě je pro jeho trasování využít pás lesních pozemků či pozemků s pokročilou sukcesí táhnoucí se podél Hornodvorského potoka. Tento pás je západně od zde řešených pozemků širší a je tak na něm vymezeno vložené lokální biocentrum. Východním směrem je vymezeno další biocentrum u místa, kde se potok vlévá do Stonávky. Z tohoto uspořádání území je zřejmé, že biokoridor byl zcela logicky protažen právě ve zvolené trase. V návaznosti na vymezení biokoridoru bylo vyhodnoceno, že pro posílení ekologické stability území je vhodné zařadit do ploch přírodních i sousední pozemek p. č. 1356, který je v katastru veden jako lesní. Tedy nikoliv jako zahrada, jak je v připomínce požadováno. Na základě vyhodnocení připomínky a informací v ní obsažených ohledně užívání předmětných pozemků byla situace v území opětovně prověřena. Pozemek p. č. 1356 byl pro zajištění fungování biokoridoru vyhodnocen jako zbytný, z hlediska uspořádání zástavby v daném místě, kde mají všechny domy podél ulice vymezenou zahradu za domem, bylo přistoupeno k narovnání řešení. Přeměna tohoto lesního pozemku na zahradu poskytne prostor pro budoucí přesun nejvíce intenzivně využívané části zahrady na pozemku p. č. 1354/1, který je pro trasování biokoridoru nezbytný.
Připomínka P173: Tereza Galliková, evidováno pod č. j. 1046/2026 dne 25. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 9, v k. ú. Horní Těrlíčko. 1) Nesouhlas se zařazením pozemku p. č. 1890 do plochy přírodní (NU), požadavek zařadit do MU.z nebo ZZ. 2) Nesouhlas se zařazením východní části pozemku p. č. 2057 do plochy přírodní (NU), požadavek na MU.z či ZZ. 3) Nesouhlas se zařazením severo-západní části pozemku p. č. 2057 do plochy přírodní (NU), požadavek na MU.z. 4) Nesouhlas se zařazením západní poloviny pozemku p. č. 1889 do plochy přírodní NU, požadavek na MU.z. 5) Nesouhlas se zařazením západní části pozemku p. č. 2056 do plochy přírodní NU, požadavek na MU.z. 6) Nesouhlas se zrušením zastavitelné plochy rekreace Z 65 vymezené na pozemku p. č. 2057. 7) Nesouhlas s vymezením trasy VPC.19.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje ve všech bodech kromě bodu 6) – požadavku na vymezení plochy pro rekreaci dle předchozího ÚP.

Ad 1) Na základě detailních informací o aktuálním a předpokládaném využití pozemku je akceptován požadavek na jeho zařazení do plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ).

Ad 2) a 3) Na základě detailních informací o aktuálním a předpokládaném využití pozemku je akceptován požadavek na jeho celkové zařazení do plochy zemědělské (MU.z).

Ad 4) Na základě detailních informací o aktuálním a předpokládaném využití pozemku je akceptován požadavek na jeho zařazení do plochy zemědělské (MU.z).

Ad 5) Na základě detailních informací o aktuálním a předpokládaném využití pozemku je akceptován požadavek na jeho celkové zařazení do plochy zemědělské (MU.z).

Ad 6) Obdobně dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Z hlediska věcného jde o požadavek na zařazení pozemku do ploch rekreace individuální. Metoda hodnocení ploch pro individuální rekreaci využitá pro řešení ÚP Těrlíčko je podrobně popsána v kap. *I.1.2. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje individuální rekreace* Odůvodnění ÚP. Zde jsou popsána i východiska, proč nový ÚP Těrlíčko nepodpořil plošný rozvoj individuální rekreace na území obce. A v rámci metody hodnocení jsou popsány faktory, které byly předmětem hodnocení, konkrétně: ▪ jak byla plocha vymezena v předchozím ÚP Těrlíčko, ▪ stojí či nestojí na pozemku stavba s číslem popisným či číslem evidenčním, ▪ jaká je velikost stavebního pozemku, ▪ jaký má plocha vztah k sídlům, ▪ jak je plocha umístěna z hlediska urbanismu – využití sousedních pozemků, vazba na komunikaci apod.

V dané situaci bylo vyhodnoceno, že plocha bude zcela zrušena, neboť na ní nestojí žádná rekreační stavba, nenavazuje na stávající rekreační osadu, jde o plochu vymezenou zcela bez návaznosti na jakoukoliv komunikaci. V souladu s výše odkazovanými východisky ÚP týkajícími se individuální rekreace tak byla plocha zrušena.

Pořizovatel bere na vědomí specifické odůvodnění, které stálo za vymezením předmětné plochy, tedy kompenzační plocha v případě realizace přeložky silnice I/11 a demolice stávající stavby. Tyto důvody hodnotí pořizovatel nicméně v daném okamžiku za předčasné. Samotná realizace přeložky je v tuto chvíli teprve projednávána, její detailní technické řešení není uzavřeno. Pokud vyplyne z jejího řešení důvod pro kompenzační vymezování rozvojových ploch, může to být provedeno v budoucnu formou změny územního plánu.

Ad 7) Na základě detailních informací o stavu předmětného území byla situace opětovně prověřena. Předmětné propojení bylo vyhodnoceno jako zbytné, resp. bylo vyhodnoceno jako zbytné jeho vymezení formou koncepčního prvku v ÚP. Zachovat prostupnost v daném území je sice žádoucí, ta může být nicméně realizována v daném území spontánně, bez realizace oficiálních pěších stezek.

Připomínka P174: Zdenek Uchal', evidováno pod č. j. 1047/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 3652 v k. ú. Horní Těrlíčko. Požadavek na jeho zařazení do zastavitelné plochy pro bydlení. Podával žádost v roce 2024.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. V ÚP Těrlíčko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i>. V kontextu takto zvoleného řešení ÚP Těrlíčko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvlášť odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlíčko ale takřka žádné identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlíčko tak nebyly v novém ÚP Těrlíčko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky: Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko. Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko. Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko. V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu. Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvlášť odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky. Samotná vazba pozemku zastavěný stavební pozemek takovou okolností není. Pozemků s obdobnou vazbou na stavební pozemek nacházející se v krajině s rozptýlenou zástavbou je na jejím území nespočet. Jedním z hlavních cílů řešení nového ÚP Těrlíčko přitom byla právě zásadní redukce rozvoje zástavby v krajině s rozptýlenou zástavbou. Co se týče argumentu nízké třídy ochrany zemědělské půdy, tento faktor je jen jeden z mnoha, který určuje, zda je vhodné vymezit zastavitelnou plochu. Samotná nižší kvalita půdy nemůže být argument, aby byly všechny takové pozemky vymezeny k zástavbě. Z metody hodnocení ploch a následné metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> jasně vyplývá, že nebyly dány žádné zvláštní důvody pro vymezení nové zastavitelné plochy na dotčeném pozemku.
Připomínka P175: Ondřej Novotný, evidováno pod č. j. 1048/2026 dne 26. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 507/1 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Má zde v plánu postavit RD. V lednu 2024 podal žádost o povolení, toto povolení získal a je pravomocné. Nesouhlas se zařazením pozemku do ploch RI.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – předmětný pozemek bude zařazen do plochy pro bydlení. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto

náklady v KN zjištěny, a to ve výši, která odpovídá cenám pozemků pro bydlení. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byl v připomínce doložen zásadní podklad – povolení RD na předmětném pozemku. Je tedy konstatováno, že změnou využití na plochu rekreace zde dochází pouze k silné intenzitě zásahu do vlastnických práv. Tato intenzita není navíc vyvážena adekvátně silným veřejným zájmem. Záměr návrhu ÚP Těrlíčko byl v této okrajové části odloučeného sídla stanovit nižší intenzitu zastavění a využití, v návaznosti na sousední pozemky s rekreačními stavbami byl tedy předmětný pozemek zařazen do plochy RI. Jelikož je zde ale už povolen RD, sledovat výše popsany záměr je již bezpředmětné.

Připomínka P176: Dominika Kobierská, evidováno pod č. j. 1049/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 1797 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Připravuje zde obnovu rekreačního areálu "Štola", zpracována studie.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – plocha MU.r mezi plochou občanského vybavení (OK) a plochou rekreace hromadné (RH) bude zařazen do plochy RH.

Na základě uplatněné připomínky byla situace v dotčené lokalitě opětovně prověřena. Namísto ucelené plochy pro rekreaci vymezené v předchozím ÚP zde byla v návrhu ÚP Těrlíčko plocha OK na pozemku nadzemní objemnější stavby a plocha RH na pozemku menších staveb pro rekreaci hromadnou. Mezi těmito plochami byla vymezena plocha smíšená krajinná MU.r, která umožňovala vytvoření uceleného rekreačního areálu, byť bez hmotnějších nadzemních staveb a terénních úprav právě v prostoru plochy MU.p.

V připomínce byly doloženy určité investiční plány, byla doložena architektonická studie, ze které ovšem nevyplývalo, že by zde byly plánované stavby na pozemcích, kde to regulace nového ÚP nepřipouštěla. V katastru nemovitostí bylo ověřeno, že předmětný soubor pozemků byl podatelkou připomínky zakoupen za cenu odpovídající ceně pozemků určených pro výstavbu. Na straně veřejných zájmů je v koncepci i odůvodnění ÚP Těrlíčko deklarována a odůvodněna podpora rozvoje zařízení pro cestovní ruch s vazbou na vodní nádrž. Při vážení všech popsanych faktorů bylo uzavřeno, že v dané lokalitě lze ustoupit od stabilizace zástavby stanovené řešením návrhu ÚP a je možné připustit její rozvoj v rozsahu obdobném řešení předchozího ÚP.

Vyhověno nemohlo být požadavku na zařazení pláže taktéž do plochy rekreace. Její stavební využití je omezeno limitem maximální retenční hladiny vodní nádrže Těrlíčko. Zároveň je jedním ze základních principů řešení nového ÚP Těrlíčko ochrana veřejné přístupnosti pláží kolem vodní nádrže, přes pláž je trasován i koncepční prvek veřejné dostupnosti. Z hlediska budoucího rozvoje rekreačního areálu v dané lokalitě je nicméně toto omezení vyvážené, podmínkou fungování rekreačního areálu nemusí nezbytně být uzavření pláže pro veřejnost.

Připomínka P177: Karina Outratová, evidováno pod č. j. 1050/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 2102 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek vlastněný rodinou historicky. V rámci dědického řízení byla zohledněna cena pozemku zařazeného do zastavitelné plochy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy (v připomínce bylo jako nabývací titul k pozemku výslovně popsáno dědictví). Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 33,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Předmětný pozemek se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, kde se uplatnil jeden z hlavních principů řešení ÚP, a to redukovat zde rozvoj zástavby. Co se týče námitek ohledně zajištění bydlení pro členy rodiny, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.4. Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních*.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P178: Marek Halada, evidováno pod č. j. 1051/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 2007, 2014, 2015, 2020, 2021 v k. ú. Horní Těrlíčko. Platný ÚP na pozemcích vymezuje plochy Z3.16 pro bydlení a 2/Z3b pro zemědělskou výrobu. Připravuje se zde postupně výstavba. Vybudováno elektrické vedení. Zpracována studie k prodloužení vodovodního řadu. V roce 2021 byla mezi obcí a vlastníky sjednána „Smlouva o finančním příspěvku na vybudování inženýrských sítí“. Půda má nízkou bonitu, je málo ekonomicky výnosná. Nesouhlas s bodováním ploch. Požadavek ponechat plochy zastavitelné.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce popsány investice do elektrického vedení. Jak je v připomínce uvedeno a jak zároveň vyplývá z kontextu řešeného území, toto vedení je nicméně využito stávajícími stavbami v lokalitě, popř. je využitelné stavbami pro rekreaci, které jsou v dané lokalitě připuštěny. Dál jsou popsány kroky v přípravě napojení na vodovod, a to ve fázi studie. I u těchto přípravných investičních kroků platí, že jsou využitelné pro vymezené plochy pro rekreaci. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – u plochy pro bydlení Z3.16 bylo dosaženo hodnocení 28,5, resp. 34,5 bodu (plocha byla rozdělena na základě odlišné kvality zemědělské půdy). Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče námitek proti hodnocení kvality půdy, toho hodnocení je provedeno na základě oficiálních podkladů o bonitě půdy, které jsou součástí Územně analytických podkladů ORP Havířov. Ty jsou pro územně plánovací činnost určující. K tomu se doplňuje, že faktor kvality půdy byl jen jeden z mnoha, který

byl při hodnocení rozvojového potenciálu zohledňován. Pouze kvalita půdy nemůže být hlediskem, zda je někde vhodné či nevhodné stavět. V ostatních faktorech dosáhla předmětná plocha velmi nízkého hodnocení, i bez nízkého hodnocení za kvalitu půd by bylo konstatováno, že jde o plochu nevhodnou k zástavbě.

Co se týče argumentu o znemožnění legalizace přístupové cesty k pozemku p. č. 2020 přes pozemek p. č. 2015, tento se hodnotí jako zcela irelevantní. Tzv. související dopravní infrastrukturu připouští i plochy zemědělské, nový ÚP v tomto ohledu nikterak nemění podmínky pro případnou legalizaci vyježděné cesty. Ta může svou funkci plnit i v režimu cesty polní – bude napojovat jak sousední zemědělské pozemky, tak pozemek rodinného domu č. p. 59.

Co se týče obsáhlé argumentace proti hodnocení kritérií urbanismus a vztah k sídlům, tuto argumentaci hodnotí pořizovatel sice jako razantní, nicméně nepodloženou. V krajině s rozptýlenou zástavbou se zkrátka uplatnil jeden z hlavních principů řešení ÚP, a to redukovat zde rozvoj zástavby. A to z mnoha různých důvodů, které se odrazily jak v multikriteriální analýze, tak v souvisejícím odůvodnění koncepce rozvoje území obce a urbanistické koncepce. Odkazuje se tedy na souhrnné vypořádání výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku, a dále v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Konkrétně k argumentům zpochybňujícím princip redukce zastavitelných ploch v krajině s rozptýlenou zástavbou, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. M.1.1.3. *Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou*.

Co se týče námítky, že pojem kapacitní silnice užitý v bodovém hodnocení není nikde definován, odkazuje se na definici tohoto pojmu v příslušné příloze ÚP popisující danou metodiku, cit.: „*Přímo na kapacitní silnici – Plochy změn, které se nacházejí přímo na kapacitních silnicích I., II. a III. třídy, nebo v jejich těsné blízkosti.*“ Co se týče námítky, že u daného kritéria je rozpor s zájmem na ochraně veřejného zdraví, odkazuje se na příslušnou podkapitolu v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu* výše. Co se týče argumentu, že v budoucnu bude v území realizována přeložka silnice I/11, zde se vysvětluje, že hodnocení rozvojového potenciálu ploch bylo provedeno na základě analýzy současného stavu území. Výhledová realizace přeložky tak nemohla být zohledněna. A do doby, než bude skutečně realizována – což není v moci samotné obce – bylo by naopak neodpovědné už nyní ve vazbě na tuto možnou budoucí komunikaci plánovat rozvoj území.

Ironicky formulovaný argument zpochybňující kritéria dostupnosti ZŠ a MŠ námětem na hodnocení dostupnosti jiných zařízení občanského vybavení (jesle, kostel, hřbitov) se vypořádává odkazem na oficiální metodickou publikaci MMR „Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury“ (Maier a kol.). Z ní jasně vyplývá, u jaké infrastruktury je žádoucí dostupnost v území zajišťovat a hodnotit.

Co se týče argumentu o údajné „nízké hustotě osídlení“ území obce, pouze stručně se podotýká, že tento faktor je pro územní plánování zcela irelevantní. Správní území obce je uměle stanovená hranice v území, hustota osídlení vztažená k takto vymezenému území o ničem nevypovídá. Územní plánování vychází z analýzy sídelní struktury, a následné urbanistické koncepce jednotlivých sídel.

Co se týče argumentů zpochybňujících nákladnost infrastruktury budované v rozptýlené zástavbě odkazem na dotace, jen stručně se dodává, že nízká efektivita nákladů vynaložených na budování a následnou údržbu a správu dopravní a technické infrastruktury v rozptýlené zástavbě je notorieta, kterou není třeba detailně vysvětlovat. Peníze z dotačních zdrojů jsou stále veřejné finance, ke kterým je třeba přistupovat šetrně. U tak rozptýlené zástavby, jaká je v urbanistické koncepci ÚP zařazena do oblasti krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu je zpravidla zcela nereálné např. u kanalizace naprojektovat

zafinancovat zasilování. Požadavky na konkrétní vyčíslení hypotetických nákladů na tyto sítě jsou v rámci zpracování územního plánu zcela mimo jeho zákonem daný obsah a podrobnost.

Co se týče zpochybnění cíle zamezit dalšímu zahušťování zástavby v krajině s rozptýlenou zástavbou, odkazuje se na kap. M.1.1.3. *Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče námitek proti demografickým předpokladům pro řešení ÚP, zde je srovnání s celým okresem Karviná nepřipadné. Obec Těrlíčko vykazuje nárůst počtu obyvatel odpovídající obci v suburbánním zázemí měst Havířov a Ostravy. V kapitole K.1. *Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných* je navíc podrobně popsána analýza vedoucí k výsledné bilanci potřeby zastavitelných ploch, ve které se jednoznačně vychází z dosavadního tempa výstavby na území obce, tento se přitom zásadně nezpochybňuje. Jak je v předmětné kapitole jasně uvedeno, rozvojová kapacita území se především usměrňuje do vhodnějších poloh na základě analýzy potenciálu ploch, viz výrok, cit.:

„Jako zásadní problém rozvoje obytné funkce navrženého v předchozím ÚP Těrlíčko tak byly identifikovány především negativní vlivy na krajinu a racionální urbanistickou koncepci rozvoje. Předchozí ÚP Těrlíčko vymezoval plochy pro rozvoj bydlení s celkovou výměrou 157 ha, u nichž byla absolutní kapacita odhadnuta na cca 1700 bytů, tedy s odhadem nárůstu počtu obyvatel přes 4 000 obyvatel. Nejenže takový rozvoj by již vyžadoval mnohem výraznější investice do rozvoje veřejné infrastruktury, především by byl devastující pro urbanistické prostředí a krajinné zázemí obce. V krajinářsky nevhodnějších oblastech s rozptýlenou zástavbou slezského typu by docházelo k neúměrnému zahuštění zástavby, a tudíž k poškození krajinářských kvalit. Zároveň by došlo k neúměrnému zatížení rozsáhlé sítě extrémně rozsáhlé sítě místních komunikací, jejíž parametry v okrajových polohách neodpovídají požadavkům větší dopravní zátěže, zvyšovaly by se náklady na její údržbu a zkapacitnění (rozšíření, výhybny, opravy zničených hran apod.) (detailně viz kap. I.1 Východiska přijatého řešení).

Redukce zastavitelných ploch tak byla provedena primárně na základě vyhodnocení urbanistických a krajinářských faktorů, v souvislosti s tím byly hodnoceny i faktory udržitelnosti obsluhy ploch systému dopravní a technické infrastruktury (detailně viz přílohu s metodou hodnocení ploch pro rozvoj bydlení P_ I.1.).

Urbanistický korektiv rozvojového potenciálu obce tak byl nastaven především na základě parametru únosnosti území – tedy na základě vyhodnocení potenciálu ploch pro rozvoj bydlení popsaného výše. Toto vyhodnocení ověřilo rozvojové možnosti území obce, zároveň bylo vyváženo zohledněním požadavku na ochranu právní jistoty majitelů pozemků a přiměřené kontinuity řešení nového ÚP Těrlíčko s předchozím ÚP. Výsledkem bylo řešení ÚP Těrlíčko s reálnou kapacitou rozvoje obytné funkce + 410 bytů (viz dále). Zpětně bylo ověřeno, zda tato kapacita odpovídá reálné potřebě bytů na území obce.“

Co se týče námítky k hodnocení pozemků p. č. 2007 a 2015 v kritériu „vztah k sídlům“, tyto námítky jsou v jasném rozporu s tím, že předmětné území bylo zcela jednoznačně zařazeno do krajiny s rozptýlenou zástavbou. Vazba dotčených pozemků na soubor rekreačních staveb na tomto hodnocení nemůže nic změnit. Takových odloučených sídel a samot je v krajině s rozptýlenou zástavbou nespočet. Nejde ale o sídla zařazená v rámci sídelní struktury obce do vyšších kategorií.

V této souvislosti je v závěru vyhodnocení připomínky vysvětleno, že rozvoj navržený předchozím ÚP v dané lokalitě je třeba hodnotit jako zcela urbanisticky vadný. Na historicky provedenou parcelaci rekreačních staveb zařazenou v předchozím ÚP do stabilizované plochy rekreace byly následně změnami ÚP přilepeny plochy pro rozvoj bydlení. Takový návrh rozvoje postrádá logiku z hlediska zhodnocení charakteru území a stanovení jeho žádoucího urbanistického rozvoje. Obalovat rekreační enklávu obytnými plochami odporuje požadavkům na nerušenou rekreaci zpravidla spojenou s méně intenzivním režimem

užívání staveb. Vzniká odloučené sídlo bez jakékoliv urbanistické logiky, bez formování čitelné urbanistické struktury, zastavitelné plochy jsou na pozemky s rekreačními stavbami nalepeny zjevně nekoncepčně, mezi nimi vznikají zcela nepoužitelné, zemědělsky neobhospodařovatelné fragmenty zemědělských ploch. Stabilizace této odloučené rekreační osady tak byla provedena nejen na základě výchozích principů ÚP Těrlíčko, ale i na základě promítnutí úkolů územního plánování, především dle § 39 písm. d) stavebního zákona, cit.: „*stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství*“.

Co se týče plochy 2/Z3b vymezené v předchozím ÚP pro zemědělskou výrobu, v připomínce není konkrétně doloženo, že by zde byl sledován záměr vyžadující vymezení zastavitelné plochy. V připomínce není doložen hodnověrný záměr na realizaci zemědělské stavby, nebyla doložena provedená projektová příprava ani podnikatelský plán spojený se zemědělským obhospodařováním okolních pozemků. Obecně přitom platí, že vymezování nových zastavitelných ploch pro zemědělskou výrobu ve volné krajině je z hlediska veřejných zájmů na ochraně volné krajiny problematické. Bezpochyby lze vnímat jako legitimní, pokud osoba zemědělsky hospodařící požaduje pro svou činnost odpovídající zázemí. Umístění takového zázemí (farmy) je ovšem vhodné podložit podrobnějším záměrem či projektem. Tak aby bylo možné posoudit, zda jde vzhledem k charakteru předpokládaného záměru o vhodnou lokalitu, zda nebude její provoz – především dopravní obsluha – vyvolávat v území problémy, zda nebude její kapacita a zaměření činnosti rizikové pro obytné části sídla. Nic takového ale v připomínce obsaženo není a nebylo ani předmětem detailního projednávání v minulosti. Výrobní areály (včetně areálů zemědělské výroby) je ovšem v území vhodné rozvíjet právě na základě podrobnějšího projednání.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P179: Edvin Bilan, evidováno pod č. j. 1052/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 322 v k. ú. Dolní Těrlíčko. V roce 2023 zajistili investoři na pozemku projektovou přípravu výstavby – souhlas obce s umístěním sítí do komunikace, připojením pozemku na komunikaci, povolení vodovodu a kanalizace. V roce 2024 nesouhlas obce s povolením stavby komunikace, v roce 2025 zastavení řízení.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Byl doložen záměr prodat předmětný pozemek investorům, který by nemohl být zrušením zastavitelnosti dokončen. Pořizovatel k tomu nicméně podotýká, že nemožnost prodat pozemek za cenu pozemku určeného pro výstavbu nepředstavuje intenzivní zásah do práv z hlediska vynaložených nákladů na získání pozemku. Zastavitelnost předmětného pozemku byla vymezena stávajícímu vlastníkově bez vynaložení jeho nákladů. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly tvrzeny v připomínce skutečnosti týkající se investiční přípravy výstavby v dané lokalitě. V připomínce je uvedeno, že tyto náklady nicméně vynaložily jiné osoby. Tyto investice byly navíc těmito osobami již využity pro povolení 3 RD a ponechání jiné části zastavitelné plochy v režimu pro zástavbu (detailně viz připomínka P182). Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné hodnoty blíží se středovým hodnotám – 41,5 bodu. I z tohoto důvodu zde bylo zvoleno kompromisní řešení – viz připomínka P182. Tento kompromis ale nebylo urbanisticky žádoucí ani z hlediska nízkého zásahu do práv vlastníka oprávněné vztáhnout i na pozemek p. č. 322. Ten se nachází daleko od obslužné komunikace, vytahuje zástavbu zcela nevhodně až k hranici lesa. K pozemku vede 4 m úzká přístupová komunikace. Kompromisní řešení se tak omezilo na ponechání zastavitelnosti části plochy podél ulic Zelená a Těrlická, zbylá část plochy směrem k lesu bude u předmětného sídla zajišťovat vhodný odstup od hranice lesa a představovat zázemí v podobě otevřeného zemědělského pásu krajiny. Jeden ze spoluvlastníků disponuje v sousedství pozemku rodinným domem, pozemek p. č. 322 zařazený do plochy zahrad (ZZ) tak může být spravován právě uživatelem tohoto domu jako jeho zahrada.

V souladu s nastavenou metodou tak byla předmětná část plochy zařazena do kategorie „oranžové“ a byla zrušena. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Jak je popsáno výše, především z důvodu vytažení zástavby směrem od obslužné komunikace až k samotné hranici lesa byla plocha hodnocena jako „narušení urbanistické struktury“ (nikoliv nevhodné zahuštění zástavby, protože v tomto případě nejde o krajinu s rozptýlenou zástavbou).

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě. Především je u všech mnohem logičtější vazba na obslužnou komunikaci, plocha Z100 přímo přiléhá na křížení ulic, plocha Z70 (rozdělená z důvodu odlišné kvality půdy a odlišného vztahu k sídlům) jako celek přiléhá k obslužné komunikaci a mohla by na ní být zformována uspořádaná uliční řada zástavby, plocha Z3.31 de facto aronduje okraj sídla Kostelec. Ve všech těchto plochách by tak mohla zástavba navázat na založenou uliční síť, aniž by bylo nutné zakládat slepé ulice se zástavbou vybíhající od spojitě uliční sítě. Toto hodnocení bylo u zde řešené plochy přitom provedeno s plným vědomím toho, že v dané lokalitě již byly takové slepé ulice vytahující zástavbu až k lesu založeny. Tento stav byl vědomě hodnocen jako nežádoucí precedent, na který není vhodný dalším rozvojem sídla navazovat. Zcela korektní je tak detailní prověření předmětné plochy popsané pod ustanovením § C66.

Co se týče námitek nerovného posouzení vztahu plochy k lesu vůči ploše Z3.31, tato námitka je nesprávná. Plocha Z3.31 sousedí s pozemky zemědělskými. Plocha T.69 je ve zjevně odlišné situaci – jde o proluku v souvislé uliční řadě domů. Obecně se dodává, že zrušení této plochy bylo provedeno z komplexních urbanistických a krajinářských důvodů popsaných výše, argument pásma 30 m od lesa byl jen jedním z vícero hledisek.

V připomínce je formulována námitka, že nový ÚP údajně vymezuje nové zastavitelné plochy. Tato námitka se nezakládá na pravdě, odkazuje se na podrobné vyhodnocení všech připomínek požadujících vymezení nové zastavitelné plochy – např. P002. Pojem „skrytá proluka“ byl v odůvodnění ÚP použit pro pozemky zařazené v předchozím ÚP do stabilizovaných ploch, přitom ovšem nezastavěné a umožňující výraznější zástavbu. Za účelem zajištění co nejspravedlivějšího a nejsprávnějšího řešení redukce ploch byly i tyto

„skryté proluky“ předmětem bodového hodnocení. V případě jejich převzetí do nového ÚP ovšem zjevně nejde o vymezení nových zastavitelných ploch.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P180: Andrea Lasztowková, evidováno pod č. j. 1053/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 339/1 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti zadní části pozemku stávajícího RD na zahradu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné hodnoty blížící se středovým hodnotám – 41,5 bodu. I z tohoto důvodu zde bylo zvoleno kompromisní řešení – viz připomínka P182. Tento kompromis ale nebylo urbanisticky žádoucí ani z hlediska nízkého zásahu do práv vlastníka oprávněné vztáhnout i na pozemek p. č. 339/1. Ten se nenachází u obslužné komunikace, umožňuje zástavbu v tzv. druhé řadě. Stavbu by bylo nutné napojit slepou komunikací přes již zastavěný pozemek podatelky připomínky, zástavba by se dále rozšiřovala do prostoru tvořícího odstup sídla od hranice lesa v podobě otevřené zemědělské krajiny složené z luk a zahrad.

V souladu s nastavenou metodou tak byla předmětná část plochy zařazena do kategorie „oranžové“ a byla zrušena. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.* Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Jak je popsáno výše, předmětná plocha Z7A vytahuje zástavbu směrem od obslužné komunikace slepou komunikací až k samotné hranici lesa, byla tak hodnocena jako „narušení urbanistické struktury“ (nikoliv nevhodné zahuštění zástavby, protože v tomto případě nejde o krajinu s rozptýlenou zástavbou).

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě. Především je u všech mnohem

logičtější vazba na obslužnou komunikaci, plocha Z100 přímo přiléhá na křížení ulic, plocha Z70 (rozdělená z důvodu odlišné kvality půdy a odlišného vztahu k sídlům) jako celek přiléhá k obslužné komunikaci a mohla by na ní být zformována uspořádaná uliční řada zástavby, plocha Z3.31 de facto aronduje okraj sídla Kostelec. Ve všech těchto plochách by tak mohla zástavba navázat na založenou uliční síť, aniž by bylo nutné zakládat slepé ulice se zástavbou vybíhající od spojitě uliční sítě. Toto hodnocení bylo u zde řešené plochy přitom provedeno s plným vědomím toho, že v dané lokalitě již byly takové slepé ulice vytahující zástavbu až k lesu založeny. Tento stav byl vědomě hodnocen jako nežádoucí precedent, na který není vhodný dalším rozvojem sídla navazovat. Zcela korektní je tak detailní prověření předmětné plochy popsané pod ustanovením § C66.

V připomínce je formulována námitka, že nový ÚP údajně vymezuje nové zastavitelné plochy. Tato námitka se nezakládá na pravdě, odkazuje se na podrobné vyhodnocení všech připomínek požadujících vymezení nové zastavitelné plochy – např. P002. Pojem „skrytá proluka“ byl v odůvodnění ÚP použit pro pozemky zařazené v předchozím ÚP do stabilizovaných ploch, přitom ovšem nezastavěné a umožňující výraznější zástavbu. Za účelem zajištění co nejspravedlivějšího a nejsprávnějšího řešení redukce ploch byly i tyto „skryté proluky“ předmětem bodového hodnocení. V případě jejich převzetí do nového ÚP ovšem zjevně nejde o vymezení nových zastavitelných ploch.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. *M.1.1.3. Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P181: Panorama Těrlicko s.r.o., evidováno pod č. j. 1054/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 405 v k. ú. Horní Těrlicko. Pozemky nakoupeny v roce 2022 za 12 mil. Kč. V roce 2020 připraven projekt na 7 RD se 17 byty, souhlas obce. V prosinci 2021 obec souhlasila s upraveným projektem na 10 RD. Pokračovala projektová příprava. V roce 2023 odmítla obec udělit ke stavbě souhlas. Obstarána stanoviska dotčených orgánů. Plocha pro výstavbu byla dvakrát zvětšena – změnou č. 4 a změnou č. 5 ÚP. Dále nesouhlas s prostupností VPC.04.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – plocha bude vymezena pro bydlení dle předchozího ÚP.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající ceně pozemků určených k výstavbě. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly v připomínce tvrzeny skutečnosti, které dokládaly velmi silné legitimní očekávání v možnost výstavby. Jako zásadní je hodnoceno, že výstavba byla obcí na pozemcích již v roce 2020 odsouhlasena, následně byla s obcí dohodnuta úprava projektu, nový vlastník následně nakupoval dotčené pozemky s vědomím tohoto kladného a písemně doloženého stanoviska obce, obec přitom dvakrát zastavitelnou plochu zvětšila změnami ÚP. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází k velmi vysoké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 31 bodu. S ohledem na zjištěnou velmi silnou intenzitu zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemky budou navraceny do

zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlicko.

Toto kladné vyhodnocení připomínky je přitom v kontextu vyhodnocení všech připomínek vědomě hraniční. Předmětná rozvojová lokalita je svým rozsahem významná, z hlediska urbanistického a krajinářského je přitom naprosto nevhodná. Vymezení této zcela odloučené zastavitelné plochy bez vazby na jakékoliv sídlo a následné projektování enklávy obytné zástavby s charakterem příměstské, suburbánní zahuštěné zástavby, nelze hodnotit jinak než urbanistický excés, z hlediska cílů a úkolů územního plánování a z hlediska odborných požadavků na práci dotčených autorizovaných osob jen sotva obhajitelný. Dosavadní postup obce, která svými kroky vyvolala ve vlastníkově natolik silné legitimní očekávání v akceptovatelnost záměru, je ovšem již v daném okamžiku hodnocena jako de facto nezvratitelná skutečnost. Narušení takto silného legitimního očekávání spojeného s vynaloženými náklady na získání pozemku bylo hodnoceno jako nepřiměřené, byť je narušení veřejných zájmů zástavbou v dané lokalitě extrémně silné.

Připomínka P182: Martin Golík, Pavel Golík, Michal Török, Ondřej Török, evidováno pod č. j. 1055/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 794 v k. ú. Dolní Těrlicko. Zakoupeny v roce 2020 za 12,5 mil. Kč. V roce 2023 provedena projektová příprava, získán souhlas obce ke třem RD na pozemcích p. č. 343/3, 343/4 a 343/6. Na navazujícím pozemku příprava - viz připomínka P179.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje. Na pozemcích bude pouze dílčím způsobem zvětšena plocha Z.62b, aby její vymezení odpovídalo již vydaným povolením na 3 RD.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady doloženy a v KN ověřeny, přičemž odpovídají cenám pozemků určených pro zástavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly tvrzeny v připomínce skutečnosti týkající se investiční přípravy výstavby v dané lokalitě. Tyto investice byly již zužitkovány pro povolení 3 RD, v ÚP byly navíc ponechány další části zastavitelné plochy podél obslužných komunikací v režimu pro zástavbu. To samé platí pro vynaložené náklady na získání pozemků. Zastavitelnost je zrušena jen na části pozemků bez vazby na obslužné komunikace. Jejich příprava pro zástavbu by byla spojena s významnými náklady na zajištění dopravní obsluhy „vnitřní části plochy“ a její zajišťování. Tam, kde plocha umožňovala zástavbu bez významnějších investic, tedy přímo u stávajících komunikací, byla zastavitelnost akceptována. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nižší intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné hodnoty blížící se středovým hodnotám – 41,5 bodu. I z tohoto důvodu zde bylo zvoleno kompromisní řešení. Kompromisní řešení se omezilo na ponechání zastavitelnosti části plochy podél ulic Zelená a Těrlická, zbylá část plochy směrem k lesu bude u předmětného sídla zajišťovat vhodný odstup od hranice lesa a představovat zázemí v podobě otevřeného zemědělského pásu krajiny.

V souladu s nastavenou metodou tak byla předmětná vnitřní část plochy zařazena do kategorie „oranžové“ a byla zrušena. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k*

metodě hodnocení ploch pro výstavbu. Co se týče námitek ohledně hodnocení kritéria urbanismu, i zde pořizovatel shledává hodnocení korektní. Jak je popsáno výše, především z důvodu vytažení zástavby směrem od obslužné komunikace až k samotné hranici lesa byla plocha hodnocena jako „narušení urbanistické struktury“ (nikoliv nevhodné zahuštění zástavby, protože v tomto případě nejde o krajinu s rozptýlenou zástavbou). Rozhodně nemohou představovat předmětné pozemky ve vnitřní části plochy proluku, jak je v připomínce namítáno – jsou obklopeny lesem a nesourodou, fragmentovanou zástavbou, mají výměru cca 10 000 m².

Co se týče námitek nerovného posouzení vůči jiným plochám, v obecné rovině se vysvětluje, že urbanismus není geometrie. Posouzení, zda plocha nevhodně zahušťuje rozptýlenou zástavbu, narušuje urbanistickou strukturu, je nevhodným appendixem, nebo logicky navazuje na sídlo, není možné definovat jednoduchou matematickou rovnicí. Záleží na individuálním posouzení urbanisty, přičemž je třeba mít na paměti, že předmětem hodnocení bylo přes 200 ploch. I s ohledem na tento kontext je zavádějící vytahovat vybrané dvojice ploch a ukazovat na nerovné posuzování. V připomínce zmíněné plochy Z3.49, 58 a 77 každopádně vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě. Plochy 58 a 77 zahrnují již rozdělené pozemky v pravidelné uliční řadě, plocha Z3.49 obaluje křížení komunikací, které je ze všech stran obestavěno. Další zmíněné plochy Z100, Z70 a Z3.31 taktéž vykazují zjevně odlišnou vazbu vůči sousední zástavbě. Především je u všech mnohem logičtější vazba na obslužnou komunikaci, plocha Z100 přímo přiléhá na křížení ulic, plocha Z70 (rozdělená z důvodu odlišné kvality půdy a odlišného vztahu k sídlům) jako celek přiléhá k obslužné komunikaci a mohla by na ní být zformována uspořádaná uliční řada zástavby, plocha Z3.31 de facto aronduje okraj sídla Kostelec.

Ve všech těchto plochách by tak mohla zástavba navázat na založenou uliční síť, aniž by bylo nutné zakládat slepé ulice se zástavbou vybíhající od spojitě uliční sítě. Toto hodnocení bylo u zde řešené plochy přitom provedeno s plným vědomím toho, že v dané lokalitě již byly takové slepé ulice vytahující zástavbu až k lesu založeny. Tento stav byl vědomě hodnocen jako nežádoucí precedent, na který není vhodný dalším rozvojem sídla navazovat. Zcela korektní je tak detailní prověření předmětné plochy popsané pod ustanovením § C66.

Co se týče námítky týkající se hodnocení podmínek pro napojení kanalizace, tato námitka de facto potvrzuje udělené hodnocení. Plocha byla hodnocena 4 body v kategorii „možnost efektivního prodloužení kanalizace“. V připomínce je uvedeno, že je toto prodloužení kanalizace povoleno. Není tedy doposud realizováno, kanalizaci je tedy potřeba prodloužit. Není podstatné, že tuto investici provedou sami vlastníci pozemku. Hodnocení tohoto kritéria se týká samotného faktu, jak je možné připojení na kanalizaci zajistit.

Co se týče námítky nerovného posouzení vztahu plochy k lesu vůči ploše Z3.31, tato námitka je nesprávná. Plocha Z3.31 sousedí s pozemky zemědělskými. Plocha T.69 je ve zjevně odlišné situaci – jde o proluku v souvislé uliční řadě domů. Obecně se dodává, že zrušení této plochy bylo provedeno z komplexních urbanistických a krajinářských důvodů popsaných výše, argument pásma 30 m od lesa byl jen jedním z vícero hledisek.

Co se týče námitek zpochybňujících existenci krajiny s rozptýlenou zástavbou slezského typu, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše v kap. M.1.1.3. *Souhrnné vypořádání připomínek k principu ochrany krajiny s rozptýlenou zástavbou.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P183: Martin Brudný, Petr Lipina, Pavel Struminský, evidováno pod č. j. 1056/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastníci pozemků p.č. 3135/1, 3135/11, 3135/13 a 3135/9 v k. ú. Horní Těrlíčko. Do přípravy výstavby již investováno 115 000 Kč. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se vyhovuje – pozemky budou zařazeny do plochy určené pro obytnou zástavbu. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, ovšem ve výši neodpovídající cenám pozemků určeným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy byly v připomínce popsány pouze okolnosti týkající se projektové přípravy, ovšem bez doložení konkrétních podkladů či správních aktů. Bylo tak konstatováno, že zrušení zastavitelnosti pozemku by představovalo spíše slabší intenzitu zásahu do práv vlastníka. Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu středové hodnoty, spadala do „zelenkavé“ kategorie vyžadující individuální posouzení – 46,5 bodu. I přes poměrně nízkou intenzitu zásahu do vlastnického práva bylo vyhodnoceno, že pozemky budou navraceny do zastavitelných ploch. V souvislosti s vyšším bodováním ploch v této lokalitě byly kladně vyhodnoceny související připomínky vztahované k sousedním pozemkům – konkrétně P008, P069, P092, P183. Na základě navrácení zastavitelnosti sousedních pozemků bylo nutné předmětnou lokalitu komplexně přehodnotit, aby v ní nevznikly urbanisticky nesmyslné a složitě využitelné nezastavitelné proluky.
Připomínka P184: Dominika Popelková, evidováno pod č. j. 1057/2026 dne 26. 2. 2026
STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 1085/6 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Od roku 2014 probíhá příprava výstavby. V roce 2018 zamítavé rozhodnutí, že komunikace vedoucí k ploše je veřejně přístupnou účelovou komunikací. V roce 2021 zakoupen pruh pozemku pro příjezd, který ovšem nevede přímo k zastavitelné ploše. Deklarovány náklady 200 000 Kč na přípravu výstavby. V roce 2023 územní řízení na elektřinu. Neudělena výjimka z uzávěry 2025.
VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
Připomínce se nevyhovuje. Dle metody popsané výše v kap. <i>M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska</i> byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy byl popsán průběh přípravy výstavby tak, že v roce 2018 narazila tato příprava na neexistenci přístupové komunikace. V roce 2021 byl sice zakoupen pruh pozemku za účelem zpřístupnění zastavitelné plochy, nicméně ten nevede přímo k této zastavitelné ploše. Obsluha by tak musela být zajišťována najížděním přes pozemek zařazený do ploch zemědělských, což je problematické. Zastavitelné plochy by měly být obsluhovány komunikacemi vymezenými podél těchto zastavitelných ploch, v plochách zemědělských je možné standardně umísťovat pouze polní cesty k obsluze zemědělských pozemků. Provedená investice do pruhového pozemku p. č. 1085/10 má význam pro zpřístupnění samotného zemědělského pozemku, zrušením zastavitelné plochy není zmařena. Co se týče dalších kroků v projektové přípravě týkajících se zasilování, tyto byly prováděny v situaci, kdy nebylo – s ohledem na okolnosti popsané výše – k předmětné

zastavitelné ploše zajištěno dopravní napojení. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce nízké hodnoty – 38,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče obecných námitek k metodě hodnocení ploch, především výtky, že hodnocení plochy nebylo provedeno dostatečně individuálně, odkazuje se na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.2. Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu*. V této kapitole je jasně popsáno, že metoda bodového hodnocení byl rámec, na základě kterého bylo samozřejmě prováděno individuální hodnocení jednotlivých ploch. Hodnocení každého kritéria tedy představuje jednotlivý výrok o charakteru předmětné plochy. Podatelka připomínky mohla na tyto výroky konkrétně reagovat, mohla je zpochybnit. Nic takového ovšem neučinila, kromě obecných námitek, že hodnocení plochy není dostatečně vysvětleno. Tak tomu ovšem není.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P185: BYDLENÍ U PŘEHRADY S VYHLÍDKOU s.r.o., evidováno pod č. j. 1058/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1435/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek zakoupen v roce 2021. Jako zastavitelný je vymezen od roku 2008. V roce 2023 podány dvě žádosti o povolení souboru 30 a 10 RD. Výhrady k bodování, nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající cenám pozemků určených pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byla v připomínce tvrzena aktivita, která dospěla až k podání žádosti o povolení souboru 40 RD v roce 2023, a po zamítnutí této žádosti opětovně v roce 2025. Od roku 2022 nicméně příprava narážela na nesouhlas ze strany obce.

Jde o zcela specifickou situaci z hlediska zásahu do práv vlastníka v kontextu všech připomínek uplatněných v rámci projednání návrhu ÚP Těrlíčko. Investice do předmětného pozemku byla vysoká, odpovídala rozsahu připravovaného záměru, který byl značně rozsáhlý. Jak je podrobně vysvětleno výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*, faktor nákladů vynaložených na získání pozemku byl standardně zohledňován, byť jde o přístup mírnější, než by bylo z hlediska platné legislativy nezbytně nutné. Jelikož stavební zákon výslovně připouští rušení zastavitelnosti ploch v územních plánech po 5 letech od jejich vymezení bez náhrady, mohl být legitimní přístup pořizovatele i ten, že nebude faktor nákladů vynaložených na získání pozemku vůbec reflektován. Ze zákona zkrátka vyplývá, že pokud někdo zakoupil pozemek v zastavitelné ploše, která byla v územním plánu vymezena již více než 5 let, kupoval takový pozemek s vědomým rizikem, že jeho zastavitelnost může být bez náhrady zrušena.

Jak je v předmětné kapitole výše vysvětleno, byl zvolen mírnější přístup k hodnocení tohoto faktoru, neboť především u soukromých stavebníků, tedy stavebníků neprofesionálů, kteří staví pro vlastní potřebu, nikoliv v rámci své podnikatelské činnosti, je průběh investice do nového domu často mnohem delší, než zákonem

využitá lhůta 5 let. Soukromý stavebník často musí nejprve zajistit financování nákupu samotného pozemku, následně připravuje stavbu a zajišťuje si její financování. Z hlediska příjmů soukromého stavebníka se tak celý proces protahuje, neboť jeho možnosti úvěrování jsou omezené. Pořizovatel tedy v tomto ohledu do určité míry nadstandardně zohledňoval individuální okolnosti u jednotlivých připomínek, zohledňoval tedy i faktor nákladů na získání pozemku. Tím směřoval k maximálně šetrnému řešení územního plánu, které ovšem ještě vede ke sledovanému cíli.

Ve zde posuzovaném případě je ale situace odlišná. Není podstatné, zda je vlastníkem pozemku soukromý stavebník pro svou potřebu, nebo profesionální developer. Z podstaty vlastnického práva není přípustné mezi jednotlivými typy stavebníků či vlastníků pozemků rozlišovat, neboť takový přístup by byl diskriminační. Rozlišovat je ale zcela legitimní mezi charakterem stavebních záměrů, tedy i charakterem zastavitelných ploch a souvisejících podmínek pro jejich stavební využití. Je zřejmé, že plocha s výměrou odpovídající výstavbě jednoho rodinného domu vyvolává v území mnohem menší nároky, příprava výstavby v takové ploše bude zpravidla jednodušší. Typicky, nebude nutné prověřovat zkapacitnění obslužné komunikace, nebude nutné řešit komplexní řešení pro likvidaci odpadních vod, neboť šance úspěšně projednat např. individuální jímku je u jednoho RD přirozeně mnohem větší než u souboru desítek domů. Nároky na stavebníka připravujícího rozsáhlý projekt jsou pochopitelně vyšší nejen z hlediska legislativy, ale i z hlediska obecných požadavků na kvalitu vystavěného prostředí vyplývajících z cílů a úkolů územního plánování. Adekvátní dopravní napojení, adekvátní způsob likvidace odpadních vod, adekvátní zásobování pitnou vodou, to vše je pro zcela nové obytné soubory standardem. Tyto větší stavební soubory do území přináší skokově větší zátěž, je tak zcela obvyklé, že jejich realizace je spojená s rozvojem souvisejících systémů veřejné infrastruktury – typicky rozšíření přístupové komunikace, prodloužení vodovodu, kanalizace. V neposlední řadě je u větších souborů oproti jednotlivým stavbám zásadní odlišnost v tom, že v rámci těchto souborů je budována vnitřní kostra obslužných ulic, vodovodů, kanalizací, veřejných prostranství. Zcela standardním postupem je, že způsob provedení těchto infrastruktur je projednáván s obcí, neboť se předpokládá, že po jejich vybudování to bude právě obec, která je převezme do svého vlastnictví a bude je nadále spravovat, udržovat, zajišťovat další související služby (svoz odpadů, čištění ulic apod.).

Výše popsanou charakterovou odlišnost ploch pro rozsáhlé stavební záměry potvrzoval i postup podatele připomínky, který po nákupu pozemku začal s obcí projednávat budoucí zástavbu. Přičemž je v připomínce popsáno projednávání právě rozšíření přístupové komunikace či prodloužení kanalizace. Tou zásadní okolností pro hodnocení intenzity zásahu do práv vlastníka je ale právě skutečnost, že toto projednání zahájil vlastník pozemku až po nákupu dotčeného pozemku. Nejenže kupoval v roce 2021 pozemek, jehož zastavitelnost byla již 13 let nevyužitá, tedy pozemek zcela jednoznačně ohrožený zrušením zastavitelnosti bez náhrady. Navíc nakupoval tento pozemek bez jakýchkoliv záruk, bez jakékoliv přípravy, že bude ze strany obce zajištěna potřebná součinnost při realizaci výstavby na pozemku. A jak je podrobně rozvedeno výše, oproti pozemku s kapacitou pro jeden RD je tato součinnost obce takřka nezbytná pro úspěšné dotažení developerského záměru.

Bez součinnosti obce není možné dosáhnout rozšíření obslužné komunikace. Ta má přitom v současnosti šířku pouhých 3,5 m, pro obsluhu lokality se 40 RD, u které lze předpokládat vygenerování min. 200 cest automobilem denně, jde o naprosto nedostatečné parametry. Což ostatně potvrdil i samotný postup stavebníka, který s obcí projednával její rozšíření.

Bez součinnosti obce není možné dosáhnout ani položení kanalizační přípojky do této komunikace. Vybudování souboru 40 RD, aniž by u něj bylo řešeno odkanalizování do kolektivní ČOV, je přitom více méně nepředstavitelné a nežádoucí. Podotýká se, že na pozemku se nenachází žádný potok, tedy recipient, do kterého by mohla být odpadní voda svedena z lokální ČOV. Vyvážení odpadních vod z jímek

vybudovaných u souboru 40 RD by bylo technické řešení, které je z hlediska současných nároků na kvalitu bydlení a hygienu prostředí nepředstavitelné.

Bez součinnosti obce by nemohlo dojít ani k převzetí vnitřní komunikační sítě v předmětné zastavitelné ploše. Správu těchto ulic, jejich opravu a údržbu by tak museli do budoucna zajišťovat samostatně obyvatelé tohoto obytného souboru.

Z výše provedeného výkladu jasně vyplývá, že nákup tak rozsáhlého pozemku s předpokladem vybudování tak rozsáhlého stavebního záměru, aniž by bylo předem dojednáno alespoň rámcové řešení zástavby s obcí, představovalo velmi rizikovou investici. Tato rizika jsou standardní součástí podnikání v oboru developmentu. Existují tak různé nástroje, jak taková rizika snižovat. Standardně jsou využívány smlouvy o kupní smlouvě budoucí, kde je nákup dokončen např. až po získání pravomocného povolení k výstavbě. Popř. jsou před dokončením nákupu s obcí projednány smlouvy o spolupráci, plánovací smlouvy, nebo alespoň memoranda, která posilují právní jistotu vlastníka a jeho legitimní očekávání, že obec bude při přípravě projektu součinná.

Nic takového ovšem nebylo vázáno na zde hodnocený pozemek. Hlavním argumentem obsaženým v připomínce, který by snad měl dokládat legitimní očekávání vlastníka pozemku v jeho budoucí zastavitelnost, je několikrát zdůrazněná dlouhá doba, kdy byl předmětný pozemek zařazený do zastavitelné plochy. Jak je ovšem výše vysvětleno, tento argument v územně plánovací praxi ale funguje přesně obráceně.

Vysoká intenzita zásahu do práva vlastníka způsobená zrušením zastavitelnosti je výše popsanou úvahou relativizována. Obdobně je relativizováno i legitimní očekávání spojené s dosavadní projektovou přípravou. Protože ta vlastně od začátku narážela na obtíže vyplývající právě ze skutečnosti, že pozemek pro tak rozsáhlý stavební záměr nebyl nakoupen se souběžným adekvátním řízením rizik.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 31,5 bodu. Vzhledem ke specifickému charakteru dané její rozsahem i umístěním je přitom toto hodnocení ještě lichotivé. Metoda bodového hodnocení představuje základní rámec, který je v případě naprosté většiny připomínek sám o sobě dostatečný, z hlediska procesní efektivity je možné se tedy o něj opřít bez dalšího podrobnějšího zkoumání konkrétní situace. Nicméně je zřejmé, že u určitých ploch dochází k vychýlení jejích vlastností výrazně mimo rámec vlastností převažujícího souboru ploch. Ve zde posuzovaném případě jde především o kritérium urbanismu a vztahu k sídlům.

Z hlediska kritéria vztahu k sídlům vytváří posuzovaná plocha prostor pro založení de facto nového a značně rozsáhlého sídla na území obce Těrlíčko. I s ohledem na ustanovení § B06 Základní koncepce rozvoje území obce ÚP Těrlíčko, cit.: „*Nepřipustit na území obce zakládání nových sídel či enkláv zástavby bez přímé vazby na stávající zástavbu.*“, bylo vyhodnoceno jako rozporné se základními principy sledovanými v ÚP Těrlíčko, aby byla předmětná zastavitelná plocha vymezena. Tyto základní principy přitom vychází ze zásad udržitelného rozvoje území – zamezovat fragmentaci volné krajiny, zajišťovat efektivní napojení sídel na dopravní a technickou infrastrukturu, zajišťovat dostupnost občanského vybavení atd. Tyto zásady byly východiskem pro multikriteriální analýzu, přitom je ovšem zřejmé, že zde posuzovaná plocha porušuje svým rozsahem tyto zásady ve výjimečné intenzitě. Argumenty obsažené v připomínce, že dotčená plocha navazuje sídlo u ulice Čaplovecká, je třeba jednoznačně odmítnout. Posuzovaná plocha nemá s touto zástavbou žádnou vazbu, neváže se na žádnou ulici napojenou na ulici Čaploveckou, plocha je vymezena ve zcela jiném krajinném segmentu uceleného zemědělského bloku.

Obdobně platí i o kritériu urbanismu. Do otevřené zemědělské krajiny je zde vymezen urbanistický novotvar, který nikterak neodpovídá charakteru zástavby, tak jak se na území obce vyvíjela doposud. Tvar a umístění

plochy nezakládá podmínky pro pokračování v zástavbě území s rozptýleným charakterem, ani pro vytvoření uceleného sídla typu Horní Těrlicko, s jasně stanovenou urbanistickou kompozicí, se souvisejícím rozvojem občanského vybavení, s jasnými požadavky na vytvoření veřejných prostranství apod. Předmětná zastavitelná plocha byla vymezena tak, že umožňuje rozvoj kobercové, suburbánní zástavby, obytného satelitu bez adekvátních vazeb na okolní území, satelitu pouze připnutému k silnici I/11, jehož obyvatelé budou u všech svých aktivit odkázáni pouze na dojíždění automobilem. I v tomto ohledu se negativní hodnocení plochy značně odchyluje od negativního hodnocení jiných ploch hodnocených taktéž v kritériu urbanismu nulou, takže při individuálním posouzení a zpřesnění hodnocení je třeba zde obdržené nulové hodnocení vnímat spíše jako hodnotu zápornou.

A totéž lze konstatovat i u faktoru záboru zemědělské půdy. Nulové hodnocení z důvodu záboru půdy II. třídy ochrany je zde dále nutné interpretovat ještě více negativně, neboť předmětný zábor zcela necitlivě narušuje jeden z mála rozsáhlejších a ucelených bloků kvalitní zemědělské půdy na území obce.

Co se týče dalších námitek proti bodovému hodnocení (námítky proti hodnocení kritérií vztah k sídlům a urbanismus jsou vypořádány výše), je zpochybněno hodnocení kritéria napojení na kanalizaci. Tato námitka se odmítá – okraj plochy sice leží cca 300 m od kanalizačního řádu, nicméně kanalizace by musela být rozvedena po celé ploše, limit 300 m by tak byl u dané plochy překročen. Hodnocení je správné i u vodovodu, neboť v metodě hodnocení je jasně popsáno, že při nutnosti realizovat rozsáhlé nové rozvody v rámci větších ploch jsou přiděleny 4 body.

Výše popsané odchylné vyhodnocení připomínky, kdy je navzdory zjištěným nákladům na získání pozemku a zjištěné investiční přípravě výstavby připomínka zamítnuta, provedl pořizovatel na základě své diskreční pravomoci, kdy musí v individuálních případech vždy posuzovat konkrétní okolnosti, přičemž v územně plánovací praxi zabývající se konkrétním územím nastává pochopitelně nekonečně rozmanitých případů. Pořizovatel proto disponuje příslušnými kvalifikačními požadavky pro územně plánovací činnost, aby tuto diskreční pravomoc aplikoval proporcionálně a nediskriminačně.

Připomínka P186: Waldemar Kajura, evidováno pod č. j. 1059/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 2496/18 a 2496/19 v k. ú. Horní Těrlicko. Pozemek zakoupen v roce 2017. Zajistil sítě a v roce 2022 podal žádost o povolení. Na jeden RD už má povolení, chce umístit ještě jeden. Požadavek, aby regulace plochy T.75 umožňovala rozdělení pozemku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – bez nutnosti úprav dokumentace.

Předmětné pozemky jsou v ÚP zařazené do plochy bydlení individuálního 1 (BI.1), ve kterých není stanovena minimální velikost pozemků. Celková výměra předmětných pozemků umožňuje umístění dvou rodinných domů.

Připomínka P187: Petr Kondrčík, evidováno pod č. j. 1060/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 344 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zařazením pozemku z ploch rekreace na plochu sídelní zeleně (ZS). Nesouhlasí také s tím, že celá rekreační osada byla přeřazena z plochy rekreace na plochu RZ – rekreace v zahrádkových osadách. Pozemek p. č. 1590 vlastní rodina historicky, malý pozemek zařazený v platném ÚP do plochy R s výměrou 34 m² koupil v roce 2021 od obce za 73 000 Kč. K pozemku přivedl elektřinu a provedl terénní úpravy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – pozemky p. č. 1590, 1591/1 a 1592/14 v k. ú. Hradiště pod Babí horou budou zařazeny do plochy rekreace v zahrádkových osadách (RZ).

Obdobně dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětných pozemcích. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v připomínce doloženy kupní smlouvou s obcí u pozemků p. č. 1591/1, 1592/14 a 1592/13. Přičemž pouze pozemek p. č. 1591/1 o výměře 34 m² byl předchozím ÚP Těrlíčko zařazen do plochy rekreace (R). Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby jsou v připomínce doloženy kroky směřující k zasiťování pozemků.

Z hlediska věcného jde o požadavek na zařazení pozemku do ploch rekreace individuální. Metoda hodnocení ploch pro individuální rekreaci využitá pro řešení ÚP Těrlíčko je podrobně popsána v kap. I.1.2. *Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje individuální rekreace* Odůvodnění ÚP. Zde jsou popsána i východiska, proč nový ÚP Těrlíčko nepodpořil plošný rozvoj individuální rekreace na území obce. A v rámci metody hodnocení jsou popsány situace, kdy byly plochy pro rekreaci zrušeny a nahrazeny nezastavěným územím, cit.:

„Některé posuzované pozemky nebyly zařazeny ani do ploch pro bydlení, ani do ploch pro rekreaci. Zpravidla byly zařazeny do nezastavěného území, ploch zemědělských. Tak tomu bylo v případech, kdy převládlo následující hodnocení faktorů. Pozemky byly zcela nevhodně urbanisticky umístěné, bez vazby na žádné kompaktní sídlo, jejich zástavba či oplocení by fragmentovala volnou krajinu, nebyly zde evidovány žádné stavby.“

Z tohoto hlediska byla situace na předmětných pozemcích specifická. Bezpochyby platilo, že na pozemku v době zpracování nebyla v katastru nemovitostí evidována žádná stavba. Pozemek nicméně přímo navazoval na rekreační osadu. Situace celé této rekreační osady byla ovšem komplexně přeřešena z důvodu jejího umístění v aktivní zóně záplavového území Stonávky. Dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, platí v aktivní zóně záplavového území přísná omezení ohledně stavební činnosti – je zakázáno např. oplocování, nelze v něm povolit prakticky žádné stavby. Na základě toho nebylo možné převzít regulaci předchozího ÚP, který zde vymezoval plochy rekreace, jejichž hlavní využití spočívá v umísťování rekreačních staveb. Bylo tak zvoleno hraniční řešení maximálně chránící zájmy vlastníků pozemků v dané osadě, tedy zařazení do ploch rekreace v zahrádkových osadách. Hlavní využití těchto ploch může být za určitých podmínek slučitelné s omezením, které platí v aktivní zóně záplavového území. Z tohoto hlediska je nutné požadavky na zařazení dotčených pozemků i celé chatové osady do ploch rekreace individuální odmítnout.

Co se týče pozemků řešených v této připomínce, tam bylo přistoupeno ke kompromisu v podobě jejich zařazení do stejného režimu, jako byla zařazená celá osada. Bylo zohledněno, že určitá (byť marginální) část souboru pozemků byla obcí v minulosti prodána s tím, že je zařazena do ploch rekreace. Bylo zohledněno, že zde ze strany vlastníka probíhá příprava zasiťování pozemku. Do ploch RZ tak byly zařazeny pozemky p. č. 1590 a 1591/1 dle rozsahu plochy rekreace v předchozím ÚP, navíc byl přidán i pozemek p. č. 1592/14, neboť na základě nového zhodnocení stavu lokality v rámci zpracování nového ÚP byl režim pruhu pozemků podél břehu sjednocen se zbytkem osady.

Připomínka P188: Emilie Kajurová, Vladislav Kajura, evidováno pod č. j. 1061/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků p. č. 455, 456, 457/1 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Pozemky vlastněné historicky. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti a nesouhlas s vymezením plochy veřejné zeleně.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 46,5 bodu. Byla tak předmětem detailního individuálního posouzení – viz odůvodnění ustanovení § C66 (pozemek je zařazen do plochy Z.61):

„V Pacalůvce byly všechny tři zastavitelné plochy vymezené v předchozím ÚP hodnoceny zelenavě, byly tedy předmětem detailního prověření. V případě plochy T.60 bylo vyhodnoceno, že jde o proluku, k níž už je přivedena obslužná komunikace. Její vyřazení by nijak nepřispělo k ochraně volné krajiny, zásah do práv vlastníků způsobený jejím vyřazením by byl tak nepřiměřený. Byla tedy převzata z předchozího ÚP. Charakter proluky u stávající komunikace měla také plocha Z.61, byla taktéž převzata z předchozího ÚP. To samé ale neplatilo pro západní část této plochy (v předchozím ÚP kódované jako plocha Z10). Ta již rozšiřovala zástavbu sídla výraznějším způsobem, do prostoru nezastavěné louky vytvářející vhodný odstup otevřené volné krajiny mezi sídlem a lesem. Tato část plochy tak byla zrušena.“

Ani bodové hodnocení, ani citované individuální posouzení není v připomínce konkrétně rozporováno. Doplnuje se tedy jen v obecné rovině, že Pacalůvka byla hodnocena v koncepci rozvoje území obce jako odloučené kompaktní sídlo. V ustanovení § C62 bylo jasně stanoveno, cit.:

„Stanoví se dokončit rozvoj sídel Pacalůvka, Zelená a Chatová jakožto primárně obytných sídel příměstského charakteru s dílčím zastoupením enkláv pro rekreaci; sídla považovat za urbanisticky dokončená, s minimálním rozvojovým potenciálem a další případný plošný omezený rozvoj bydlení, individuální rekreace či hromadné rekreace vzájemně koordinovat a minimalizovat střety jednotlivých funkcí.“

V odůvodnění tohoto ustanovení je jasně uvedeno, cit.:

„Řešení ÚP tak směřuje k dokončení urbanistického rozvoje sídel, z hlediska principů udržitelného rozvoje území není žádoucí tato menší odloučená sídla dále plošně rozšiřovat. Obslužná funkce není v těchto sídlech významnějším způsobem iniciována, jejich velikost s sebou nenese předpoklady pro udržitelný provoz zařízení občanského vybavení.“

Zcela v souladu s touto koncepcí tak byla zastavitelná plocha na pozemku p. č. 456 redukována, neboť zastavitelná plocha Z10 vymezená na tomto pozemku předchozím ÚP měla výměru přes 5 000 m². Rozšíření zástavby v takovém rozsahu by bezpochyby představovalo plošný rozvoj sídla, i s výše popsanými neblahými důsledky v podobě přiblížení zastavěného území sídla k hranici lesa.

Vzhledem k vyššímu bodovému hodnocení, které zrcadlí obecně lepší podmínky pro rozvoj bydlení, bylo přistoupeno ke kompromisnímu řešení. Zastavitelná plocha byla redukována na kapacitu pro jeden RD, a to hned u obslužné ulice, tedy bez nutnosti dále rozvíjet komunikační systém sídla na doposud nezastavěnou louku. V připomínce je formulována námitka, že plocha je vymezena na terénně náročném místě. Tato námitka se odmítá, předmětná louka není u ulice nijak zásadně sklonitá.

U ulice bylo vymezeno také veřejné prostranství plochou Z.250. Její vymezení je podrobně zdůvodněno pod ustanovením § C64, v připomínce není toto zdůvodnění konkrétně rozporováno. V daném sídle bezpochyby

zcela absentuje veřejné prostranství parkového typu. Daná lokalita, naproti nejhustěji zastavěné části sídla, navíc doposud nezastavěná, byla logicky zhodnocena jako vhodná.

Jak redukce zastavitelné plochy, tak vymezení veřejného prostranství, přitom bylo vyhodnoceno jako přiměřené ve vztahu k tomu, že intenzita zásahu do práv vlastníka byla zjištěna jako nízká – viz výše.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P189: Gabriela Castellani Skulová, evidováno pod č. j. 1062/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Návrh na alternativní řešení parkoviště u sídla Chatová – plochy T.370a a Z.370b. Využití ploch je spíše nereálné – jsou tam stavebniny a prudký svah. Návštěvníci Wake parku s sebou navíc nosí těžké vybavení, chtějí zaparkovat až na místě. Lepší místo je tedy přímo u Wake parku, kde navíc nedávno Lesy ČR vykácely podél ulic stromy.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – plocha pro parkování bude zúžena a protažena směrem k vodní nádrži pod elektrickým vedením.

Na základě informací obsažených v připomínce byla situace v dotčeném území opětovně prověřena. A to v kontextu dalších připomínek vztahených k předmětné parkovací ploše (P141). Bylo setrváno na koncepčním východisku pro vymezení předmětné parkovací plochy, tedy zajištění parkování co nejbližší silnice II/474, tak aby bylo zamezeno najíždění aut až k vodní nádrži, kde je vhodné chránit území pro nerušenou rekreaci, a zároveň chránit území před popojížděním aut po úzké obytné ulici Chatová. Argumenty týkající se proběhlého kácení kolem Wake Parku byly vyhodnoceny jako nerelevantní. Samotné kácení automaticky nepředznamenává, že dotčená část lesa bude vyjmuta z lesních pozemků. Přesun parkoviště k Wake Parku by zároveň popíralo koncepční východiska popsaná výše. Případní návštěvníci s těžkou výbavou mohou k Wake Parku dojet, výbavu vyložit a následně zaparkovat na předmětném parkovišti u silnice. Průjezd ostatních návštěvníků bude navrženým řešením omezen.

Situace byla hodnocena i z hlediska toho, že parkoviště je částečně vymezeno na soukromém pozemku, přičemž je aktuálně využito pro sklad stavebnin. Poukazuje se na skutečnost, že již v předchozím ÚP je ovšem tento pozemek zařazen do plochy dopravní infrastruktury. Řešení je zároveň koncipováno tak, aby bylo možné parkoviště zrealizováno i bez použití předmětného pozemku.

Opětovně bylo nicméně uváženo, nakolik je vhodné parkovištěm zasáhnout lesní pozemek s výrazným sklonem. Toto řešení by bylo bezpochyby technicky možné, byť by bylo náročnější. Na základě tohoto opětovného prověření bylo vyhodnoceno, že technicky jednodušší řešení bude umístit parkoviště na méně náročný terén, pod dráty elektrického vedení, kde je již lesní porost právě kvůli drátům vysekán. Takové řešení bude tedy i z hlediska zásahu do lesního porostu citlivější. Zde řešený pozemek byl nicméně i nadále pro parkování vymezen, jeho využití i pro přehodnocený tvar parkoviště je žádoucí, neboť přímo navazuje na ulici Chatovou, z hlediska terénu je také vhodný a do plochy dopravy je zařazen již předchozím ÚP. Řešení nového ÚP tak pro majitele pozemku nepředstavuje žádnou změnu.

Připomínka P190: Dagmar Pastňáková, Alena Dudáková, evidováno pod č. j. 1063/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastníci pozemků 561/4 a 651/54 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. V letech 2014 až 2022 spory s obcí týkající se podmíněnosti využití zastavitelné plochy – dohoda o parcelaci, etapizace. Nejprve byla Změnou č. 3 stanovena podmínka dohody o parcelaci, Změnou č. 4 nahrazena etapizací, následně soudem tato podmínka zrušena, potvrzeno Změnou č. 5.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Obsáhlý popis soudních sporů ohledně regulace stanovené v předchozím ÚP nelze vnímat jako doklad pokročilé fáze investiční přípravy, spíše naopak. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 42,5 bodu. Byla tak předmětem detailního individuálního posouzení. Z konfigurace a tvaru předmětné zastavitelné plochy je zřejmé, že představuje zcela nevhodný appendix zástavby vybíhající od hlavní kompoziční osy lineárního sídla Hradiště. Zástavbou v dané ploše by došlo k zásadní fragmentaci volné krajiny a zemědělského bloku mezi sídlem Hradiště a potokem Vrazidlo. Tento appendix již byl v minulosti rozestavěný, nicméně to není důvodem na tento vadný urbanistický útvar navazovat a jeho negativní dopady tím ještě zesilovat.

Věcné důvody pro hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče námitek ohledně zajištění bydlení pro potomky, odkazuje se tedy na souhrnné vypořádání výše, v kap. *M.1.1.4. Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních*. Co se týče obecně formulovaných výhrad k celkové koncepci ÚP směřující k redukci rozvojové kapacity, je třeba odkázat na komplexní odůvodnění obsažené v kapitole *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3, podkapitole I.1. Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce*.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P191: Jiřina Byszowiecová, evidováno pod č. j. 1064/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 2446/1 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek vlastněný rodinou historicky. Je na něj navázané zástavní právo, pokles jeho hodnoty umožní bance vyžadovat doplnění záruky. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti části pozemku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy

výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 30,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Předmětný pozemek se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, kde jsou plošně novým ÚP Těrlicko zastavitelné plochy redukovány a rušeny.

Co se týče námitek týkajících se zástavního práva, tyto nemohou být pro územně plánovací činnost určující. Banky musí mít předmětné finanční instituty koncipované tak, aby předpokládaly možnost změny využití pozemku územně plánovací činností.

Připomínka P192: Halina Skulová, Helena Balonová, Domenico Castellani, evidováno pod č. j. 1065/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Stejná připomínka jako P189.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje částečně – plocha pro parkování bude zúžena a protažena směrem k vodní nádrži pod elektrickým vedením.

Obsah připomínky je totožný jako u připomínky P189, na její vyhodnocení se tak v plném rozsahu odkazuje.

Připomínka P193: Anna Koszmírová, evidováno pod č. j. 1066/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 2279, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286 v k. ú. Horní Těrlicko. Pozemky historicky vlastněné v rodině.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 29,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Předmětné pozemky se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, kde jsou plošně novým ÚP Těrlicko zastavitelné plochy redukovány a rušeny.

Co se týče argumentů ohledně snadného napojení pozemků na inženýrské sítě, tyto nejsou v obecné rovině rozporovány, ovšem doplňuje se, že možnost napojení na inženýrské sítě zdaleka nemůže být jediným faktorem, na základě kterého se hodnotí, zda je ten který pozemek vhodný k zástavbě.

Jako zavádějící pak hodnotí pořizovatel argumentaci, kdy je vymezení koridoru pro přeložku silnice I. třídy I/11 namítáno jako rozporné řešení vůči principu chránit volnou krajinu před obytnou zástavbou. Předmětná

přeložka silnice I/11 musela být do ÚP Těrlíčko převzata, neboť je vymezena v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Zároveň platí, že vymezení jedné nové silnice automaticky neznamená, že veřejný zájem na zamezení fragmentace krajiny a ochrany krajinného rázu jako celek, na celém území obce, pozbývá relevance a stavět se tedy může kdekoliv.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P194: David Budirský, evidováno pod č. j. 1067/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1798/2 v k. ú. Horní Těrlíčko. Pozemek nakoupen v roce 2017. Pozemek lze snadno napojit na síť. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje částečně – na části pozemku p. č. 1798/2 v k. ú. Horní Těrlíčko bude vymezena zastavitelná plocha pro 1 RD.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, a to ve výši odpovídající ceně pozemku určeného pro zástavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází k vysoké intenzitě zásahu do vlastnických práv dané především náklady na získání pozemku.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 28,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Bylo přistoupeno nicméně ke kompromisnímu řešení, kdy bude vymezena plocha pouze pro jeden rodinný dům. Doplnění jednoho domu odpovídá urbanistické struktuře daného území, které vykazuje velmi rozptýlený charakter. V tomto ohledu jde o jeden z nejzachovalejších segmentů rozptýlené zástavby slezského typu na území obce. Toto kompromisní řešení zároveň odpovídá intenzitě zásahu do práv vlastníka pozemku, při zohlednění výše kupní ceny předmětného pozemku.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Přípomínka P195: Pavel Suchanek, Marta Suchanková, evidováno pod č. j. 1068/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1415/5 v k. ú. Dolní Těrlíčko. Pozemek nakoupen v roce 2015. V roce 2019 zřízeno elektrické připojení. Kolaudován vrt na vodu.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Přípomínce se vyhovuje – pozemek p. č. 1415/5 v k. ú. Dolní Těrlíčko bude zařazen do plochy bydlení.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, byť ve výši spíše nižší, než je cena obvyklá u pozemků určených pro bydlení. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly doloženy skutečnosti vypovídající o přípravě elektrické přípojky a studny. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází v kombinaci obou faktorů k vysoké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 28,5 bodu. V kombinaci se zjištěnou silnou intenzitou zásahu do vlastnického práva bylo nicméně vyhodnoceno, že pozemek bude navrácen do zastavitelných ploch. S odkazem na výklad rozepsaný výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* bylo konstatováno, že na základě vyhodnocení všech připomínek půjde o jeden z menšího množství případů, kdy bude zastavitelnost opětovně stanovena na pozemek v lokalitě nevhodné pro výstavbu, což zásadně neohrozí koncepční cíle sledované řešením ÚP Těrlíčko.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P196: Miroslav Walek, evidováno pod č. j. 1071/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 1242/5, 1241/3, 1242/6 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlasí s redukcí zastavitelnosti pozemků zahrady kolem jeho domu. Za účelem stavby RD zde zřídil vodovodní přípojku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby byly tvrzeny pouze náklady na povolení vodovodní přípojky. Takový krok nelze klasifikovat jako pokročilá investiční příprava nového domu. Připomínka se navíc týká pozemku tvořícího de facto zahradu stávajícího rodinného domu č. p. 3 stejného vlastníka. Investice do povolení vodovodní přípojky tak může být využita přímo pro tento dům – pokud ještě není na vodovod napojen. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 20,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Předmětný pozemek je součástí souboru vlastnický sjednocených pozemků, na nichž již stojí rodinný dům č. p. 3. Další zahušťování zástavby na zahradách domů v krajině s rozptýlenou zástavbou bylo omezeno plošně na celém území obce. Co se týče námitek, že někde v sousedství byly domy povoleny, tato námitka není relevantní. Nový ÚP má za cíl stanovit novou regulaci zástavby na území obce, povolené domy v minulosti dle předchozího ÚP tak pochopitelně nemohou být vnímány jako precedent.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P197: Alex Stylinvest a.s., evidováno pod č. j. 1072/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 651/5, 651/56, 651/57, 654/2, v k. ú. Hradiště pod Babí horou. V roce 2015 získáno v exekuční dražbě. U největšího pozemku 651/5 nabyta 1/4. Směna pozemků v roce 2018 – zvětšen podíl na 1/2. Jednání s A. Dudákovou, vlastníkem druhé poloviny, o společném postupu. V roce 2018 vydaná Změna č. 4 ÚP, která nahradila dohodu o parcelaci etapizací. V roce 2020 podmínka zrušena soudem. V roce 2020 – 2022 probíhaly KPÚ, které měly ztěžovat přípravu výstavby. V roce 2023 vypořádáno spoluvlastnictví a získána druhá polovina pozemku. Rozdělení na tři pozemky, souhlas obce v roce 2023. Příprava napojení pozemků na síť. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti plochy Z3.45.

Vlastník pozemku p. č. 675/22 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti plochy Z3.46.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

K pozemkům 1: p. č. 651/5, 651/56, 651/57, 654/2

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku byly tyto náklady v KN zjištěny, nicméně ve výši, která neodpovídala cenám pozemkům určeným a připraveným pro výstavbu. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Z relevantních skutečností je zmíněna je pouze smlouva s distributorem elektřiny, což ovšem rozhodně nelze klasifikovat jako pokročilou fázi projektové přípravy. Co se týče skupování spoluvlastnických podílů, tyto investice je nutné brát jako investici vědomě rizikovou, neboť na předmětných pozemcích probíhaly spory ohledně jejich reálné zastavitelnosti, tedy spory ohledně podmínek etapizace, dohody o parcelaci apod. – viz také připomínka P190. Obsáhlý popis soudních sporů v této připomínce ohledně regulace stanovené v předchozím ÚP nelze vnímat jako doklad pokročilé fáze investiční přípravy, spíše naopak. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 42,5 bodu. Byla tak předmětem detailního individuálního posouzení. Z konfigurace a tvaru předmětné zastavitelné plochy je zřejmé, že představuje zcela nevhodný appendix zástavby vybíhající od hlavní kompoziční osy lineárního sídla Hradiště. Zástavbou v dané ploše by došlo k zásadní fragmentaci volné krajiny a zemědělského bloku mezi sídlem Hradiště a potokem Vrazilo. Tento appendix již byl v minulosti rozestavěný, nicméně to není důvodem na tento vadný urbanistický útvar navazovat a jeho negativní dopady tím ještě zesilovat.

Věcné důvody pro hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Co se týče námitek proti hodnocení kritéria urbanismus, předmětná zastavitelná plocha sice bezpochyby tvoří útvar, který představuje appendix zástavby vybíhající do volné krajiny. Zařazení této plochy do předmětné kvalitativně vyšší kategorie, tedy „appendix vybíhající do volné krajiny“ by ovšem bylo pro tuto plochu ještě lichotivé. Obvykle je toto hodnocení využito pro plochy, které vybíhají do volné krajiny podél již obestavěných ulic, tedy alespoň s určitým respektem k založené urbanistické struktuře. V tomto případě – jak je popsáno výše – jde ale o urbanistický útvar razantně narušující základní kompoziční osu lineárního sídla Hradiště. Co se týče hodnocení kritéria napojení na vodovod, zde se podotýká, že v definici „od cca do 300 m“ je zjevný překlep. Z kontextu je nicméně jasné, že do kategorie za 4 body byly řazeny plochy nacházející se do cca 300 m od vodovodu. A do této kategorie byly řazeny, jak je v definici jasné uvedeno, i rozsáhlejší plochy, ve kterých by bylo nutné ještě provést další rozvedení vodovodu mimo mezující obslužnou komunikaci. Což je právě případ zde řešené plochy. To samé pak platí pro kanalizaci. Co se týče námitek k hodnocení dostupnosti ZŠ a MŠ, tato kritéria jsou jasná a

objektivní. Dostupnost zastávky autobusu je samostatná kategorie. Možnost docházet do školy/školky pěšky přirozeně znamená větší kvalitu v dostupnosti veřejné infrastruktury, než nutnost dojíždět autobusem.

Co se týče absence individuálního posouzení, toto je formulováno výše, do odůvodnění dokumentace bude doplněno. Všechny úvahy projektanta při tvorbě ÚP pochopitelně nejsou do textu odůvodnění zaznamenány. V procesu pořízení ÚP platí mechanismus, že podrobné informace k řešení jsou často dopisovány právě v etapě vyhodnocení připomínek vztaženým ke konkrétním částem řešení.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

K pozemkům 2: p. č. 651/5, 651/56, 651/57, 654/2

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce extrémně nízké hodnoty – 10 bodů. Předmětná zastavitelná plocha porušuje snad všechny zásady udržitelného územního rozvoje. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

Připomínka P198: Marcel Byszowiec, evidováno pod č. j. 1073/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti zahrady u RD. V plánu bylo postavit na pozemku výmink pro rodiče. Pozemky jsou v rodině historicky.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Toto vyhodnocení bylo váženo vůči sledovaným veřejným zájmům. Na straně veřejných zájmů byly přitom zohledněny detailní vlastnosti předmětného pozemku. Ten nebyl předmětem komplexního hodnocení ploch pro rozvoj bydlení, omezení možnosti jeho zástavby byla provedena v rámci finálních úprav urbanistické koncepce návrhu ÚP. A to v kroku, kdy byly redukovány stabilizované plochy bydlení venkovského v krajině s rozptýlenou zástavbou slezského typu, tedy plochy zpravidla zařazené do režimu bydlení venkovského – rozptýleného (BV.r). K této redukci bylo přistoupeno z důvodu, aby nemohlo docházet k nežádoucímu zahušťování zástavby v dotčených částech území obce, a to v rámci plošně rozsáhlejších ploch, nad 2 000 m². Části ploch BV.r tak byly změněny na plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Taktéž odůvodnění této redukce je komplexně vysvětleno v kap. *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3, podkapitole I.1.*

Východiska přijatého řešení, podkapitole I.1.1. Hlavní východiska pro stanovení koncepce rozvoje obytné funkce obce.

V připomínce přitom nejsou uvedeny přesvědčivé argumenty, které by výše odkazované koncepční východisko ÚP Těrlicko v dané konkrétní lokalitě rozporovaly. Pozemky se bezpochyby nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou. Co se týče argumentu o výminku pro rodiče, souhrnně je tato problematika vypořádána výše, v kap. M.1.1.4. *Souhrnné vypořádání připomínek požadujících respektování pozemků určených pro potomky místních.*

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P199: Martin Břeň, evidováno pod č. j. 1034/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemku p. č. 2923 v k. ú. Horní Těrlicko. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti, nesouhlas s územní studií, plánovací smlouvou, návrh přesunout plochu pro školku na jeho pozemek, k lesu, aby nebyla u hřbitova a měla dost zeleně.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že redukcí zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce středové hodnoty – 54,5 bodu. Na základě stanovené koncepce rozvoje území obce, která podpořila dotvoření sídla Kostelec, tak byla zastavitelná plocha větší částí převzata do nového ÚP.

V připomínce je nicméně rozporován redukce plochy. Ke zpochybnění argumentu ochrany kompozice krajiny s Larischovým letohrádkem jde ovšem o nepřesvědčivou polemiku. Tato historicky významná stavba byla na horizontu v historii postavena jako solitér, takto se v krajině uplatňuje. Je zcela legitimní chránit takovou hodnotu i do budoucna, pokud zde není shledán žádný jiný zásadní zájem zástavbou letohrádek obklopit. Takový zájem přitom shledán nebyl. Co se týče zásahu do vlastnických práv, výše je konstatováno, že není redukcí plochy intenzivní. Co se týče bilancí potřeby zastavitelných ploch na území obce Těrlicko, ta je uvedena v kapitole K.1. *Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných* se závěrem, že je v navrženém řešení dostatečná. Co se týče námitek, že není dostatečně zdůvodněno, co je tedy ještě kompaktní rozvoj sídla a co už není, odpověď je pochopitelně komplexní – žádoucí velikost sídla vyplývá z jeho významu v sídelní struktuře, a právě i z bilancí potřeby zastavitelných ploch. Následně se tvoří kompaktní urbanistické řešení, které vychází mimo jiné z řešení předchozího ÚP a dosavadní zástavby či investiční přípravy. V daném případě tak byla pro stanovení západní hrany sídla Kostelec určující hrana zástavby mezující plochu ze severu, při zohlednění právě zájmu na zachování odstupu zástavby od Larischova letohrádku.

Co se týče námítky proti podmínce územní studie, i tato podmínka je podrobně odůvodněna, a to pod §§ J01 – J06. V tomto odůvodnění je jasně vysvětleno, jak jsou dotčené rozvojové lokality významné pro dotvoření sídla Kostelec. Podmínka územní studie je pro takto rozsáhlé zastavitelné plochy zcela

standardním nástrojem. Při pohledu na způsob parcelace u plochy na druhé straně silnice je zřejmé, že zajištění podrobného nástroje, který zajistí adekvátní urbanistickou kvalitu budoucí zástavby, je více než žádoucí. K námitce, že územní studie má řešit zastřešení, se dodává, že nejde o rozpor se zákonem danou podrobností územního plánu. Právě proto je zde použit nástroj územní studie – aby mohl tyto podrobné regulace řešit ve větším detailu. Co se týče omezení staveb typu bungalov, pokud podatel připomínky zpochybňuje, že tento typ staveb je nevhodný do krajinářsky hodnotného území venkovského sídla Kostelec, pouze to potvrzuje, že požadavek na územní studii je zde více než žádoucí. Je notorietou vědy o urbanismu, že stavby typu bungalov s valbovou či stanovou střechou nemají s venkovským charakterem zástavby nic společného.

Co se týče námítky proti podmínce plánovací smlouvy, tato se odmítá. Důvody pro stanovení této podmínky jsou podrobně vysvětleny pod ustanovením §§ 101 až 106. Co se týče dílčí výtky proti příspěvku na kanalizaci, výhody kolektivního čištění oproti individuálnímu jsou detailně vysvětleny výše, v kap. M.1.1.2. *Souhrnné vypořádání připomínek k metodě hodnocení ploch pro výstavbu.* Sídlně strukturální rozhodnutí připustit v Kostelci intenzivnější rozvoj bylo podmíněno tím, že v něm bude rozvíjena adekvátní veřejná infrastruktura. Stanovení podmínky plánovací smlouvy je provedeno zcela v souladu s metodikou MMR týkající se tohoto nástroje. K podmínce plánovací smlouvy se navíc vysvětluje, že v ÚP je jasné formulováno, že příspěvek bude představovat adekvátní podíl vztažený k celkové obytné kapacitě povolovaného záměru. Adekvátní podíl pak bude muset být stanoven v souladu s metodikou MMR transparentně a odůvodněně, může být následně přezkoumán nadřízeným orgánem v rámci jeho kompetence při přezkumu veřejnoprávních smluv. Co se týče požadavků na obsah plánovací smlouvy zahrnující i povinnosti obce respektovat stavební záměr, který bude předmětem plánovací smlouvy, toto vyplývá přímo ze zákonné úpravy plánovacích smluv ve stavebním zákoně a není to tedy třeba v ÚP jakkoliv doplňovat.

Námět přesunout plochu pro MŠ k lesu, zcela mimo vazbu na sídlo Kostelec, se odmítá. Z hlediska zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury jde o naprosto nevhodné řešení. Námitka nevhodného sousedství MŠ a hřbitova nemá opodstatnění. Mrtví lidé nemohou dětem v MŠ jakkoliv ublížit.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska.*

Připomínka P200: Ladislav Chroboczek, evidováno pod č. j. 1075/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 1318, 1287/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Části pozemků byly zařazeny do zastavitelných ploch Změnou č. 3 ÚP. Nesouhlas s redukcí zastavitelnosti zahrady u domu a sousedního pozemku.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

K pozemku p. č. 1287/2

Dle metody popsané výše v kap. M.1.1.1. *Základní věcná, legislativní a procesní východiska* byla vyhodnocena situace na předmětném pozemku. Z hlediska faktoru nákladů na získání pozemku nebyly tyto náklady v KN zjištěny a nebyly ani v připomínce doloženy. Z hlediska faktoru pokročilé fáze přípravy výstavby nebyly tvrzeny ani doloženy žádné skutečnosti, že byla provedena. Je tedy konstatováno, že zrušením zastavitelnosti zde dochází pouze k nízké intenzitě zásahu do vlastnických práv.

Na straně veřejných zájmů bylo přitom zohledněno, že předmětná rozvojová lokalita dosáhla v bodování potenciálu pro rozvoj obytné funkce velmi nízké hodnoty – 20,5 bodu. Věcné důvody pro nízké hodnocení předmětné rozvojové lokality přitom nejsou v připomínce přesvědčivou argumentací konkrétně rozporovány. Předmětný pozemek se nachází v krajině s rozptýlenou zástavbou, kde byla možnost zástavby plošně na území celé obce redukována.

Co se týče obecných námitek týkajících se přiměřenosti řešení ÚP, důvodnosti, dopadu na vlastnická práva apod., tyto jsou vypořádány výše, v kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*.

K pozemku p. č. 1318

Předmětný pozemek je i v novém ÚP Těrlíčko zařazen do plochy pro bydlení – tvoří zahradu stávajícího domu č. p. 108. Co se týče zastavitelné plochy Z3.57 na pozemku jiné osoby, která byla vyřazena, zastavitelnost této plochy pro jeden RD bude opětovně vymezena, a to na základě vyhodnocení připomínky P095.

Připomínka P201: NORENSIDE & LOKK s.r.o., evidováno pod č. j. 1076/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Spoluvlastník pozemku p. č. 681/1 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas s tím, že pozemek nebyl zařazen do zastavitelné plochy. Nesouhlas s koridorem CNU.PE-44.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

V ÚP Těrlíčko byla provedena zásadní redukce zastavitelných ploch – důvody jsou podrobně vysvětleny výše, viz kap. *M.1.1.1. Základní věcná, legislativní a procesní východiska*. V kontextu takto zvoleného řešení ÚP Těrlíčko by bylo možné jen na základě výjimečných a zvláště odůvodněných okolností vymezit zcela nové zastavitelné plochy. Tyto skutečnosti nebyly v rámci zpracování ÚP Těrlíčko ale takřka žádné identifikovány. Nové zastavitelné plochy pro bydlení oproti předchozímu ÚP Těrlíčko tak nebyly v novém ÚP Těrlíčko vymezeny prakticky žádné. Až na následující specifické výjimky:

Plocha T.345 (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v platném Územním plánu Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

Soubor ploch T.36a, Z.36b a Z.36c (bydlení venkovské – BV): Plocha byla vymezena za účelem přesunu stávajícího domu blíže k ulici. Detailní odůvodnění je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

Plocha T.346a (smíšené obytné – venkovské – SV): Plocha vymezena oproti stabilizované ploše rekreace individuální (R) vymezené v předchozím ÚP Těrlíčko. Odůvodnění plochy je obsaženo v textu Odůvodnění ÚP Těrlíčko.

V ostatních 10 případech byly stávající plochy pro bydlení pouze dílčím způsobem tvarově upraveny, kdy k nim byly přidány pouze jednotky metrů čtverečních, aniž by tato úprava zásadním způsobem navýšila zastavitelnost dotčených pozemků. Tyto úpravy byly provedeny na základě technických důvodů – typicky úprava dle aktuální hranice pozemku v katastru nemovitostí, technická úprava hranice plochy, aby nevznikly urbanisticky nesmyslné „škvíry“. Žádná z těchto úprav neměla za následek vytvoření zcela nového pozemku s možností výstavby nového domu.

Stejně jako při posuzování již evidovaných podnětů na nové zastavitelné plochy tedy nebyly zjištěny žádné zvláště odůvodněné okolnosti pro jejich vymezení, nebyly tyto okolnosti zjištěny ani u zde řešené připomínky.

Samotná vazba pozemku na sídlo Hradiště takovou okolností není. Pozemků s obdobnou vazbou na jedno z obytných sídel obce Těrlíčko je na jejím území nespočet.

Co se týče námítky proti koridoru protierozních opatření CNU.PE-44, jeho vymezení je odůvodněno pod ustanovením § E30. Zde uvedené důvody nejsou v připomínce přesvědčivě vyvráceny. Zároveň není v připomínce jasně uvedeno, v čem konkrétně vymezený koridor nepřiměřeně zasahuje do práv vlastníka – meze a remízy jsou standardní součástí zemědělsky obdělávaných ploch.

Připomínka P202: HAURASTUMINEN seká EDISTYS CZECH s.r.o., evidováno pod č. j. 1077/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Stejná připomínka jako P201.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se nevyhovuje.

Obsah připomínky je stejný jako u P201, na její vyhodnocení se tak v plném rozsahu odkazuje.

Připomínka P203: Radim Keberle, evidováno pod č. j. 1034/2026 dne 26. 2. 2026

STRUČNÝ OBSAH ZÁKLADNÍCH BODŮ PŘIPOMÍNKY

Vlastník pozemků p. č. 626/1 a 626/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou. Nesouhlas se zrušením zastavitelnosti. Doplnění připomínky P021. Zpochybněno bodování, upozornění, že na pozemku je stavba (bez č. p. a č. ev.), požadavek, aby byla plocha ponechána pro bydlení.

VYHODNOCENÍ VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Připomínce se vyhovuje – pozemky p. č. 626/1 a 626/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou budou zařazeny do plochy určené pro obytnou zástavbu.

Odkazuje se na vyhodnocení připomínky P021.