

Obec Kunčice pod Ondřejníkem

Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dosavadní stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 dosavadního stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

pod bodem usnesení č.:

ze dne: 14. 9. 2026

opatření obecné povahy č. 1/2026 Změnu č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem,

který vydalo Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem na svém XVI. zasedání dne 23. 5. 2017 pod bodem usnesení IV./6), a který jako opatření obecné povahy nabyl účinnosti dne 8. 6. 2017, ve znění po Změně č. 1, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem na svém zasedání dne 6. 8. 2019 pod bodem usnesení č. VIII/2019/5, která jako opatření obecné povahy nabyla účinnosti dne 26. 9. 2019, Změně č. 2, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem na svém zasedání dne 29. 6. 2021 pod bodem usnesení č. XX/2021/4, která jako opatření obecné povahy nabyla účinnosti dne 18. 9. 2021, Změně č. 3A, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem na svém zasedání dne 29. 4. 2024 pod bodem usnesení č. ZO10/2024/5b, která jako opatření obecné povahy nabyla účinnosti dne 13. 6. 2024, a která byla v části týkající se pozemku 2202/4 zrušena rozsudkem krajského soudu č. j. 76 A 3/2025 – 32 dne 18.9.2025 a Změně č. 3B, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem na svém zasedání dne 22. 10. 2024 pod bodem usnesení č. ZO/12/2024/4b, která jako opatření obecné povahy nabyla účinnosti dne 28. 11. 2024.

ÚZEMNÍ PLÁN KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM

ZMĚNA Č. 3C

Zak. č. 220706

OBJEDNATEL: Obec Kunčice pod Ondřejníkem
Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 569, 739 13

ZHOTOVITEL: Ing. arch. Miroslav Hudák
Okružní 621/17, 739 32 Vratimov

POŘIZOVATEL: Obecní úřad Kunčice pod Ondřejníkem
zajištění kvalifikace Ing. Martina Miklendová

KRAJSKÝ ORGÁN
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ: Krajský úřad Moravskoslezského kraje
Odbor kultury a územního plánování

ZPRACOVATEL: Ing. arch. Miroslav Hudák

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing.arch. Miroslav Hudák
autorizovaný architekt ČKA č. 03 554

září 2026

I. ZMĚNA Č. 3C ÚP KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM

I. Změna č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem obsahuje:

str.

I.1. Textová část změny č. 3C

a) Vymezení zastavěného území.....	2
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	2
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití.....	2
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	3
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	3
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	4
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	4
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona.....	4
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	4
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	4
l) Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu.....	4
m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	4

I.2. Grafická část změny č. 3C.....5

I.1. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 3C**a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Vymezení zastavěného území se změnou č. 3C ÚP nemění.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se změnou č. 3C ÚP nemění.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**c)1. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Urbanistická koncepce se změnou č. 3C ÚP nemění.

c)2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V tabulce „Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Kunčice p. O.“ se mění řádky:

celkem	-	-	54,49 ha
--------	---	---	----------

V tabulce „Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Kunčice p. O.“ se doplňují řádky:

Z3/22	u golfového hřiště	smíšený obytný	0,30
-------	--------------------	----------------	------

c)3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně se změnou č. 3C ÚP nemění.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**d)1. KONCEPCE DOPRAVY**

Koncepce dopravy se změnou č. 3C ÚP nemění.

d)2. KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce vodního hospodářství se změnou č. 3C ÚP nemění.

d)3. KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ

Koncepce energetiky a spojů se změnou č. 3C ÚP nemění.

d)4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady se změnou č. 3C ÚP nemění.

d)5. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanské vybavení se změnou č. 3C ÚP nemění.

d)6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství se změnou č. 3C ÚP nemění.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

e)1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Uspořádání krajiny se změnou č. 3C ÚP nemění.

e)2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability se změnou č. 3C ÚP nemění.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se změnou č. 3C ÚP nemění.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se změnou č. 3C ÚP nemění.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se změnou č. 3C ÚP nemění.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50, ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stanovení kompenzačních opatření se změnou č. 3C ÚP nemění.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se změnou č. 3C ÚP nemění.

k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se změnou č. 3C ÚP nemění.

l) VYMEZENÍ ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu se změnou č. 3C ÚP nemění.

m) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘÍPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Změna č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem, část I. obsahuje:

I.1. Textová část - 4 strany textu, kapitoly a) až m)

I.2. Grafická část - v měřítku 1:5000:

I.2.a) Výkres základního členění území – 1 list

I.2.b) Hlavní výkres - urbanistická koncepce – 1 list

Celkem grafická část změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem obsahuje 2 samostatné listy.

I.2. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 3C

Grafická část změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem je zpracována jako zakres navrženého řešení změny č. 3C na podkladu čisté katastrální mapy. Změnou jsou dotčeny výkresy I.2.a), I.2.b). Všechny výkresy jsou zpracovány v měřítku výkresů územního plánu 1:5000. Výkresy I.2.c), I.2.d), I.2.e), I.2.f) nejsou změnou dotčeny.

ÚZEMNÍ PLÁN KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM

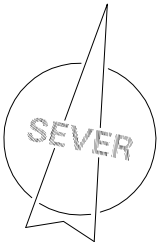
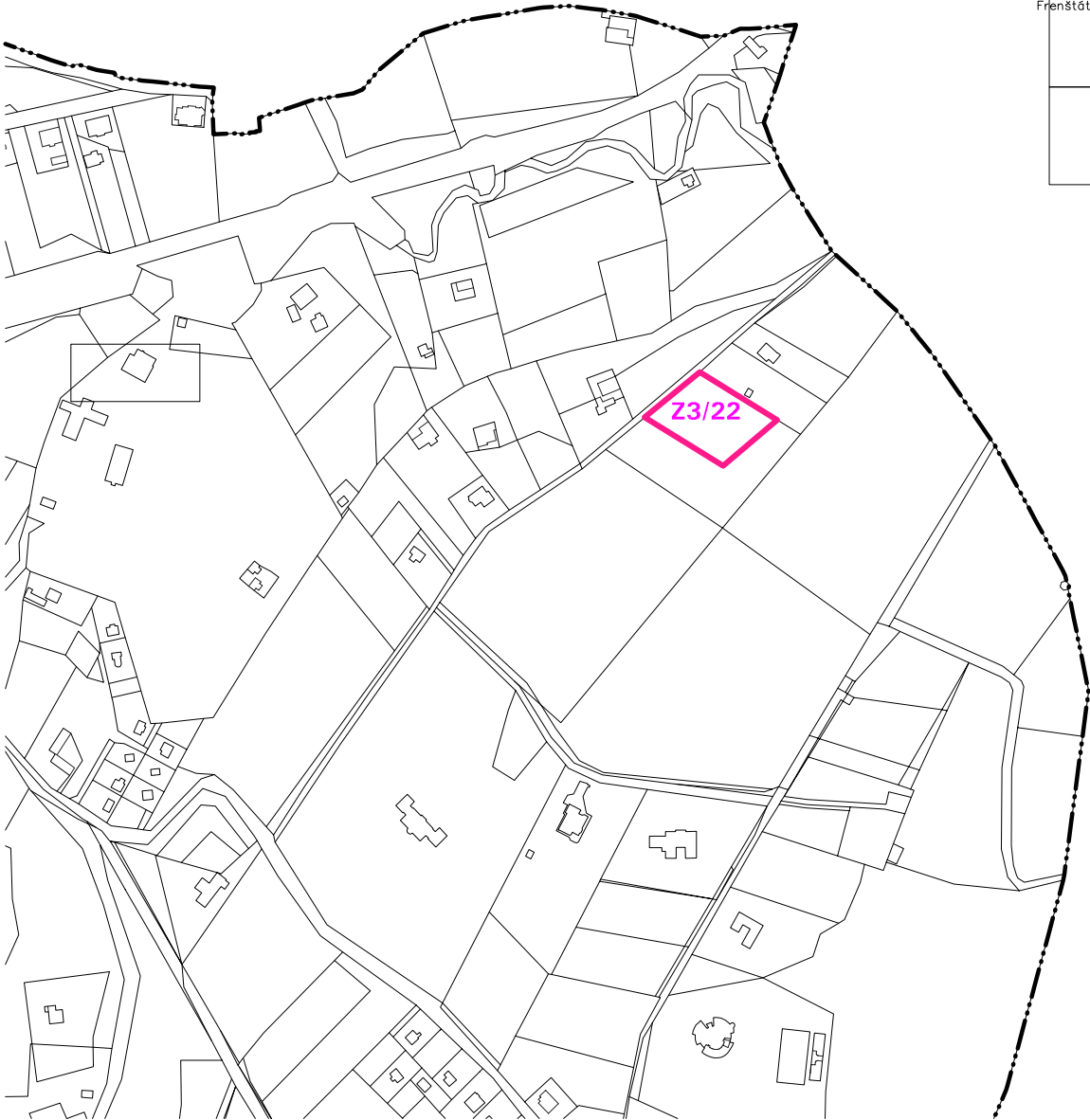
ZMĚNA Č. 3C

I.2.a) VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ



KLAD MAPOVÝCH SEKCI
MĚŘITKA 1:5000

0-5 Tichá	9-5 Kozlovice	8-5
0-6	9-6	8-6 Pstruží
0-7 Trojanovice	9-7	8-7
0-8	9-8	8-8 Čeladná



ÚZEMNÍ PLÁN KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM

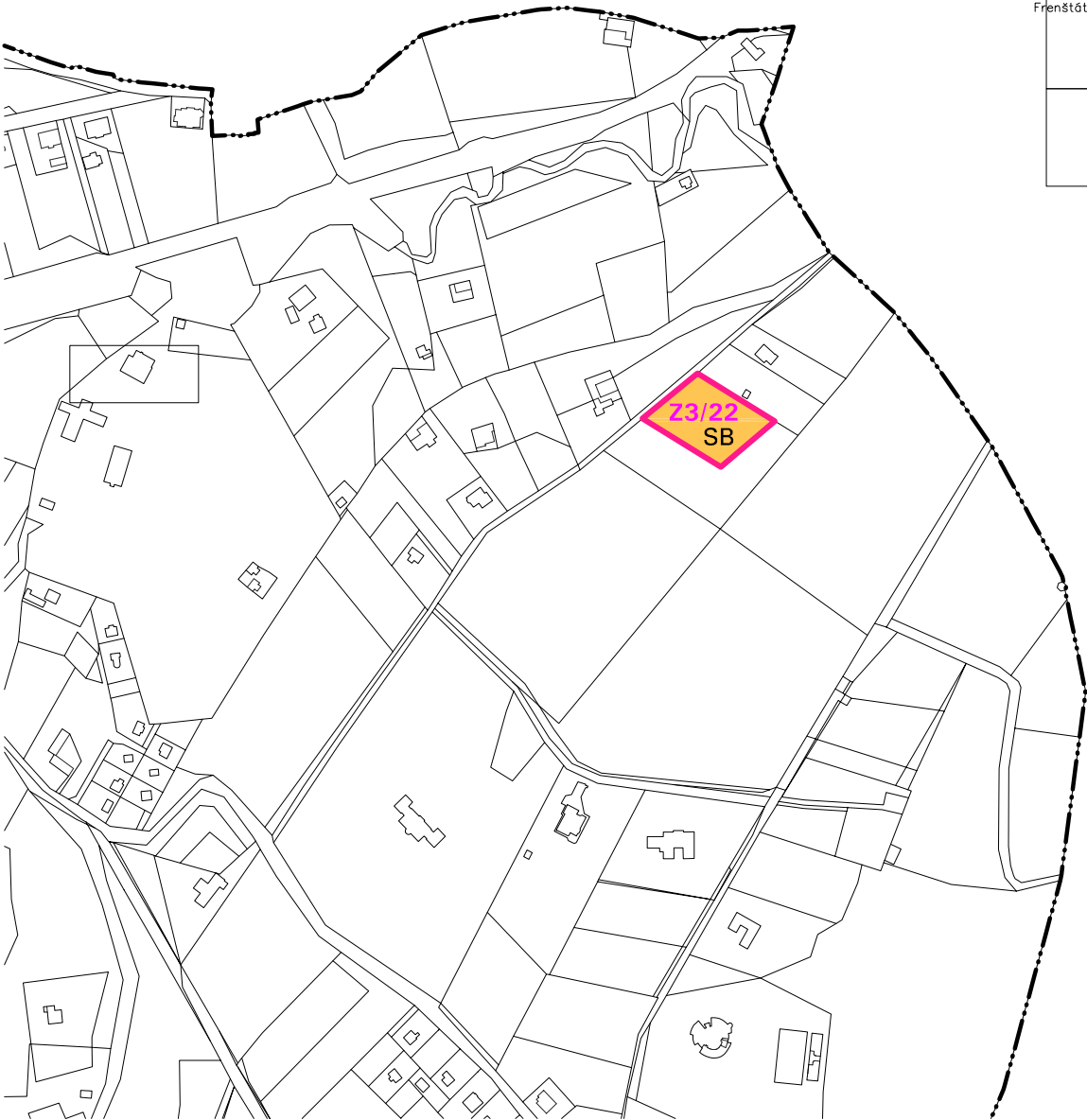
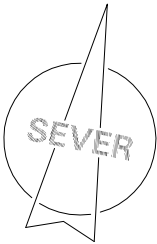
ZMĚNA Č. 3C

I.2.b) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE

STAV	NÁVRH	
		HRANICE OBCE
		HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY S POPISEM
		PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ – SB, SB1, SB2

KLAD MAPOVÝCH SEKCI MĚŘÍTKA 1:5000

0-5 Tichá	9-5 Kozlovice	8-5
0-6	9-6	8-6 Pstruží
0-7 Trojanovice	9-7	8-7
0-8	9-8	8-8 Čeladná



II. ZMĚNA Č. 3C ÚP KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM - ODŮVODNĚNÍ

II. Odůvodnění změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem obsahuje: str.

II.1. Textová část odůvodnění změny č. 3C	
a) Důvody pro pořízení změny č. 3C, podklady, které byly při zpracování použity	7
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
c) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	8
d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	9
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	10
f) Komplexní zdůvodnění změny č. 3C včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení	13
f.1) zdůvodnění změny č. 3C ÚP	13
f.2) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení	15
g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	17
h) Výsledek přezkoumání změny č. 3C	18
h.1) Vyhodnocení souladu změny č. 3C územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	18
h.2) Vyhodnocení souladu změny č. 3C územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	23
h.3) Vyhodnocení souladu změny č. 3C územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	23
h.4) Vyhodnocení souladu změny č. 3C územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	24
i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	25
j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	26
k) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	26
l) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	26
m) Rozhodnutí o námitkách	26
n) Vyhodnocení připomínek	61
o) Postup pořízení změny č. 3C	61

II.2. Grafická část odůvodnění změny č. 3C 64

Poučení s podpisy 65

Příloha č. 1 - Návrh úplného znění textové části I.1. ÚP Kunčice pod Ondřejníkem po změně č. 3C s vyznačením navrhovaných změn

Příloha č. 2 - Kopie stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 19. 1. 2024, č.j. MSK 170405/2023 (SEA)

II.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3C

a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3C, PODKLADY, KTERÉ BYLY PŘI ZPRACOVÁNÍ POUŽITY

Územní plán Kunčice pod Ondřejníkem (dále jen „ÚP Kunčice pod Ondřejníkem“ nebo "ÚP") vydalo Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem formou opatření obecné povahy dne 23.5.2017 a nabyl účinnosti dne 8.6.2017. Změna č. 1 ÚP byla schválena zastupitelstvem obce dne 6.8.2019 a nabyla účinnosti dne 26.9.2019. Změna č. 2 ÚP byla schválena zastupitelstvem obce dne 29.6.2021 a nabyla účinnosti dne 18.9.2021.

Dne 2.11.2021 schválilo zastupitelstvo obce pořízení změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem. Dne 27.6.2022 schválilo zastupitelstvo obce I. Zprávu o uplatňování Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za období 2017 až 2021 včetně Pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem v rozsahu zadání změny. Dále bylo schváleno, že Změna č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem bude pořizována zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona, a že dle § 43 odst. 3 stavebního zákona řešení Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem může v případě řešení plochy Z37, návrhu změny na pozemku č. 2167/8 v k.ú. Kunčice pod Ondřejníkem a dále v části území obce ležící v CHKO Beskydy obsahovat prvky regulačního plánu.

Dne 30.1.2024 schválilo Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem rozdělení změny č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem na tři dílčí změny tak, aby části změny č. 3, které byly bezkonfliktně projednány v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3, nebyly brzděny částmi problematickými a mohly být v blízké době schváleny zastupitelstvem obce. Tyto části byly odděleny ze změny č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem po veřejném projednání jako změna č. 3A. Změny, ke kterým dotčené orgány uplatnily v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3 nesouhlasná stanoviska, případně je nutná úprava jejich vymezení a požadavky určeného zastupitele nad rámec schválených pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3, tedy změny, u kterých je nutné, aby proběhlo nové veřejné projednání, byly obsahem změny č. 3B. Obsahem změny č. 3C jsou změny, ke kterým byly v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3 uplatněny zásadní námitky. Změna č. 3A ÚP nabyla účinnosti dne 13.6.2024, změna č. 3B ÚP nabyla účinnosti dne 28.11.2024.

Důvodem pořízení změny č. 3C ÚP je prověření podnětů na provedení změn v území.

Změnou č. 3C se mění textová část a grafická část ÚP Kunčice pod Ondřejníkem - úplné znění po změně č. 3B.

Podkladem pro zpracování změny č. 3C byly:

- Návrh na pořízení Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem schválený Zastupitelstvem obce Kunčice pod Ondřejníkem dne 23.6.2020
- Obsah Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem schválený Zastupitelstvem obce dne 30. 1. 2024
- Požadavek na přípravu Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem (zpracovala Ing. Martina Miklendová – oprávněná osoba pořizovatele, 24. 3. 2026)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změn č. 8 a 9
- Územní rozvojový plán schválený usnesením Vlády České republiky č. 581/2024 ze dne 28. 8. 2024 ve znění Změn č. 1a a 2
- Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 16/1426 ve znění Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a a 8b a změny č. 11
- Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje úplná aktualizace 2025 (PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, 6/2025)

- Program zlepšování kvality ovzduší zóna Moravskoslezsko - CZ08Z: Aktualizace 2020
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Ostrava/Karviná/Frýdek-Místek – CZ08A: Aktualizace 2020 (Ministerstvo životního prostředí, 9/2020)
- Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020 - 2044 (Enviros, s.r.o., 3/2020)
- Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a dalších aktivit v Moravskoslezském kraji na léta 2024-2026
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje, aktualizace ke dni 16.12.2024
- Územní studie Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezského kraje (Atelier T-plan, s.r.o., 5/2013)
- Územní studie Zadržení vody v krajině na území Moravskoslezského kraje (Geotest, a.s., 1/2023)
- Studie sídelní struktury Moravskoslezského kraje - Aktualizace 2014 (IRI, s.r.o., 2/2015)
- Socioekonomický atlas Moravskoslezského kraje (Ing. L.Hruška-Tvrđý Ph.D. a kolektiv, 2012)
- Územní studie Vyhodnocení území Ostravské aglomerace z hlediska rizika přehřívání (PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z.ú., 6/2023)
- Územní studie vyhodnocení území Moravskoslezského kraje z hlediska existujících limitů umístění větrných a fotovoltaických elektráren (Společnost Atelier Cihlár-Svoboda s.r.o. - Vondráčková, 4/2023)
- 6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (RNDr. Jaroslav Kotík, Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, 12/2024)
- aktuální digitální katastrální mapa obce

b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Pro Kunčice pod Ondřejníkem jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 16/1426 ve znění Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a a 8b a změny č. 11. Ze ZÚR MSK vyplývá pro územní plán Kunčic pod Ondřejníkem nutnost zapracovat veřejně prospěšné stavby - DS151 - II/483 Frenštát p. Radhoštěm - Kunčice p. Ondřejníkem, přeložka, DS152 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem, přeložka, DD106 - optimalizace, elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí). Veřejně prospěšné stavby DS151 a DD106 jsou zapracovány v platném ÚP Kunčice pod Ondřejníkem. V projednávané změně č. 4 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem se upravuje označení těchto staveb do souladu se ZÚR MSK. Veřejně prospěšná stavba DS152 se prověřuje v rámci změny č. 1A ÚP Čeladná. Z prověřovaných variant vedení této stavby žádná nezasahuje do území obce Kunčice pod Ondřejníkem. Proto tato stavba nebyla zapracována do ÚP Kunčice pod Ondřejníkem.

c) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Vyhodnocení splnění Pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu v rozsahu zadání změny, které byly součástí I. Zprávy o uplatňování Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za období 2017 až 2021, schválené Zastupitelstvem obce Kunčice pod Ondřejníkem dne 27. 6. 2022,

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem bylo uvedeno ve změně č. 3A ÚP Kunčice pod Ondřejníkem. Vzhledem k tomu, že se změna rozdělila na 3 části, z těchto pokynů jsou ve změně č. 3C řešeny pouze níže uvedené body 1. a 2.

Níže je uvedeno vyhodnocení splnění Obsahu změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem oddělené ze změny č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem po veřejném projednání:

1. Na části pozemku p.č. 1961/5 a pozemku p.č. 1964/17 nebyla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/26. Vysvětlení viz následující odstavce.
2. Na části pozemku p.č. 1964/8 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22 o výměře 0,30 ha.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU NA PŘÍPRAVU ZMĚNY Č. 3C ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM ZE DNE 24. 3. 2026

Na části pozemku p.č. 1964/8 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22 o výměře 0,30 ha.

Na části pozemku p.č. 1961/5 a pozemku p.č. 1964/17 nebyla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/26, protože se nachází částečně na pozemcích určených k plnění funkcí lesa a jedná se o pozemek se vzrostlou zelení, který je důležitý z hlediska zachování prostupnosti území a podmínky pro výstavbu zde nejsou z pohledu obce ideální. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, jako nadřízený orgán územního plánování, k ploše Z3/26 dne 19. 1. 2024 vydal nesouhlasné stanovisko, kdy konstatoval, že vymezená zastavitelná plocha Z3/26 je v rozporu s prioritou stanovenou v PÚR ČR, a to konkrétně s prioritou pod bodem 19 ve znění: „...*hospodářsky využívat zastavěné území (podpora přestavby revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovávání veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace*“.

Ostatní požadavky na zpracování změny č. 3C:

1. Bylo doplněno posouzení změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění po Aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změnách č. 8 a 9.
2. Bylo doplněno posouzení změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po vydání Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a Změny č. 11.
3. Byl doplněn údaj o tom, že usnesením vlády č. 581/2024 ze dne 28. 8. 2024 byl schválen Územní rozvojový plán.
4. Zrušení části změny č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem v části pozemku p. č. 2202/4 rozsudkem Krajského soudu v Ostravě č. j. 76 A 3/2025-32 bude promítnuto do úplného znění ÚP po změně č. 3C.
5. Byl doplněn text Opatření obecné povahy.

d) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 3C ÚP řeší pouze záležitosti místního významu a nemá vliv na území sousedních obcí.

**e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ
NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE
LESA**

V této kapitole je vyhodnocen pouze zábor zastavitelné plochy Z3/22 nově přidáné ve změně č. 3C. Zastavitelná plocha Z3/22 znamená zvýšení záborů o 0,30 ha zemědělské půdy. Zábor odvodněné zemědělské půdy není navržen.

Navržen je zábor méně kvalitní půdy IV. třídy ochrany, která tvoří cca 100% všech záborů. Půda I., II., III. a V. třídy ochrany se nezabírá.

Zábor zemědělské půdy je určen pro plochu smíšenou obytnou SB.

Zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22 vychází z požadavku vlastníka pozemku. Plocha je situována v urbanizovaném území obce, navazuje na stávající nesouvislou zástavbu v blízkosti golfového hřiště. Je situována v lokalitě, kde je navržen omezený rozvoj zástavby i v platném územním plánu. Je dostupná ze stávající místní komunikace a je napojitelná na stávající síť technické infrastruktury. Plocha má malou výměru a umožňuje výstavbu max. dvou rodinných domů. V zastavěném území zbývá ještě několik volných pozemků, které ale nejsou a nebudou v dohledné době disponibilní. Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Navržená plocha nenarušuje stávající síť místních ani účelových komunikací. Výstavbou na navržené ploše se nezmění převládající obytná funkce obce ani ráz krajiny. Plocha nezasahuje významným způsobem do ucelených lánů zemědělské půdy, zábořem nedojde k narušení organizace obdělávání zemědělského půdního fondu. Nebudou výrazně omezeny možnosti zemědělské výroby v obci. Výměra navrženého pozemku pro bydlení i navržený převis nabídky ploch je v souladu s předpokládaným demografickým vývojem obce a zohledňuje růst obyvatel obce v posledních letech. Dlouhodobým obecním, a tedy i veřejným zájmem, je podporovat její přirozený rozvoj založený na udržení a obnově stávající populace. Z tohoto důvodu je navržena plocha pro rozvoj bydlení.

Kunčice pod Ondřejníkem jsou obec venkovského charakteru, ve které se nacházejí stavby s vyšším počtem nadzemních podlaží než běžný rodinný dům, jen výjimečně. I pro navrženou plochu bude proto platit stejná podmínka prostorového uspořádání stanovující výškovou hladinu zástavby jako v okolních plochách SB. Vyšší počet podlaží by nebyl v souladu se stávajícím urbanistickým charakterem obce.

Zastavitelná plocha nezasahuje do stávajících vodních toků a nenarušuje tak hydrologické ani odtokové poměry v území. Realizace zahrad u rodinných domů a zákonná nutnost zasáknout většinu dešťových vod ze zástavby přispěje ke zlepšení hydrologických a odtokových poměrů, k udržení srážkových vod přímo na místě, kde dopadnou. Ekologická stabilita zahrad je totiž lepší než orné půdy, která se v místě zabírané plochy nachází v současné době.

V nezastavěném území obce je dle podmínek platného ÚP umožněna realizace protierozních a protipovodňových opatření, ale také dalších staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Podmínky zajistí, že v případě potřeby bude možné v nezastavěném území realizovat potřebné stavby a opatření, které by měly vést ke zlepšení nebo obnově přírodních funkcí půdy i celé krajiny.

V platném ÚP Kunčice pod Ondřejníkem byl vymezen dostatek ploch pro rozvoj bydlení - celkem 29,26 ha. Podrobná analýza sídelního potenciálu, demografických podmínek a výpočet potřeby ploch pro bydlení byl proveden ve změně č. 3A, aktualizace zastavěného území byla provedena ve změně č. 3B. Ve změně č. 3C se navrhuje zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22 o výměře 0,30 ha. **Celkem se v rámci změny č. 3C ÚP zvětší výměra navržených zastavitelných ploch pro bydlení o 0,30 ha na celkem 29,56 ha.** Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP to umožní výstavbu cca 148 RD. Při předpokládané potřebě cca 140

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem
bytů (na nových plochách) v následujících patnácti letech tak bude převis nabídky ploch pro bydlení
činit cca 6%. Rozsah navržených ploch pro bytovou výstavbu je přiměřený vzhledem
předpokládanému růstu počtu obyvatel v obci a je celkově nižší i ve srovnání s okolními obcemi.

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa není navržen.

Tab. Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZP	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z3/22	SB	0,30	-	-	-	0,30	-	-	-	-	-	-
celkem změna č. 3C	-	0,30	-	-	-	0,30	-	-	-	-	-	-

f) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3C VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

f.1) ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3C ÚP

Aktualizace zastavěného území

Aktualizace zastavěného území na celém území obce v souladu s § 58 stavebního zákona byla provedena v rámci změny č. 3B.

Urbanistická koncepce

Na části pozemku p.č. 1964/8 je navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22 o výměře 0,30 ha. Záměr vychází z požadavku vlastníka pozemku. Plocha Z3/22 je situována v urbanizovaném území obce, navazuje na stávající nesouvislou zástavbu v blízkosti golfového hřiště. Je situována v lokalitě, kde je navržen omezený rozvoj zástavby i v platném územním plánu. Je dostupná ze stávající místní komunikace a je napojitelná na stávající síť technické infrastruktury. Plocha má malou výměru a umožňuje výstavbu max. dvou rodinných domů. Zástavbou této plochy nedojde k souvislému zastavění lokality, pouze k mírnému zahuštění stávající zástavby. Nedojde ke změně charakteru zástavby v obci ani ke změně krajiny.

Zastavitelná plocha smíšená obytná byla pozemku p.č. 1964/8 navržena už ve změně č. 2 ÚP, ale na základě námitek byla ze změny č. 2 vyřazena. Ve změně č. 3C je proto vymezena ve zmenšeném rozsahu o výměře 0,30 ha oproti původní výměře 0,75 ha, kterou měla navržená plocha ve změně č. 2.

Pro umožnění návrhu plochy Z3/22 bylo zároveň na základě odborného stanoviska pořizovatele uvedeného v Pokynech pro zpracování návrhu změny č. 3 v původním návrhu změny č. 3 navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z57 a vypuštění plochy Z58 z platného ÚP. Tyto úpravy byly následně vydány ve změně č. 3A. Výměra vypuštěných ploch byla 1,92 ha, což je podstatně více než výměra nově navržené plochy Z3/22.

Územně analytické podklady SO ORP Frýdlant nad Ostravicí

V 6. úplné aktualizaci Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (RNDr. Jaroslav Kotík, Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, 12/2024) jsou uvedeny následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci týkající se Kunčic pod Ondřejníkem:

- *SL-01 - střet zastavitelné plochy Z14 se záplavovým územím (Q100)* - plocha Z14 zasahuje do záplavového území pouze nepatrně svým okrajem. Tento zásah neznemožňuje výstavbu v ploše Z14.

- *SL-02 - střet zastavitelné plochy Z36 se záplavovým územím (Q100)* - plocha Z36 zasahuje do záplavového území pouze nepatrně svým okrajem. Tento zásah neznemožňuje výstavbu v ploše Z36.

- *SL-08 - střet zastavitelné plochy Z88 s poddolovaným územím* - výstavba v ploše Z88 je řešitelná při aplikaci stavebních opatření proti negativním vlivům poddolování.

- *SL-09 - střet zastavitelné plochy Z50 se sesuvným územím* - zastavitelná plocha Z50 byla zrušena ve změně č. 3A.

- *SL-10 - střet zastavitelné plochy Z42 se sesuvným územím* - zastavitelná plocha Z42 už byla částečně zastavěna a částečně byla změnou č. 3A zmenšena. Dle dlouhodobých zkušeností v lokalitě plochy Z42 nedochází k žádným sesuvným aktivitám. V sesuvném území uklidněném se nachází mimo jiné prakticky celá stávající zástavba v lokalitě Pod Ondřejníkem. Plocha Z42 je navržena v místě, kde navazuje na stávající zástavbu, kde dle průzkumu v území nebyly zaznamenány žádné pohyby půdy v minulých letech. Za splnění konkrétních technických parametrů staveb, je možné zde podmíněně výstavbu umožnit.

- *SL-11 - střet zastavitelné plochy Z49 se sesuvným územím* - problém se týká zastavitelné plochy Z43, ne plochy Z49. Plocha Z43 byla částečně změnou č. 3A zmenšena. Dle dlouhodobých zkušeností v lokalitě plochy Z43 nedochází k žádným sesuvným aktivitám. V sesuvném území uklidněném se nachází mimo jiné prakticky celá stávající zástavba v lokalitě Pod Ondřejníkem. Plocha Z43 je navržena v místě, kde navazuje na stávající zástavbu, kde dle průzkumu v území nebyly zaznamenány žádné pohyby půdy v minulých letech. Za splnění konkrétních technických parametrů staveb, je možné zde podmíněně výstavbu umožnit.
- *SL-12 - střet zastavitelné plochy Z45 se sesuvným územím* - dle dlouhodobých zkušeností v lokalitě plochy Z45 nedochází k žádným sesuvným aktivitám. V sesuvném území uklidněném se nachází mimo jiné prakticky celá stávající zástavba v lokalitě Pod Ondřejníkem. Plocha Z45 je navržena v místě, kde navazuje na stávající zástavbu, kde dle průzkumu v území nebyly zaznamenány žádné pohyby půdy v minulých letech. Za splnění konkrétních technických parametrů staveb, je možné zde podmíněně výstavbu umožnit.
- *SL-13 - střet zastavitelné plochy Z100 se sesuvným územím* - zastavitelná plocha Z100 už byla zastavěna.
- *SL-70 - střet zastavitelné plochy Z92 se záplavovým územím (Q100)* - plocha Z92 je určena k realizaci přeložky silnice II/483.
- *SL-73 - střet zastavitelné plochy Z23 s poddolovaným územím* - výstavba v ploše Z23 je řešitelná při aplikaci stavebních opatření proti negativním vlivům poddolování.
- *ZD-04 - nevyhovující šíře místních komunikací* - ve změně č. 3A byly navrženy koridory veřejných prostranství / dopravní infrastruktury pro úpravy významných komunikací, spočívající v doplnění výhyben, obratišť, přestavbě na dvoupruhový typ nebo doplnění chodníku.
- *ZK-01 - místní ÚSES nenavazuje na ÚSES v Tiché* - ve změně č. 3A byl navržen lokální biokoridor LBK.20, kterým je na území Kunčic pod Ondřejníkem doplněna návaznost na ÚSES v Tiché.
- *ZH-23 - Skládka Kociánovo / komunální skládka* - Sanace bývalých skládek nebo kontaminovaných ploch je možná bez ohledu na jejich vyznačení v ÚP.

Zdůvodnění dopravního řešení

Zastavitelná plocha Z3/22 navržená ve změně č. 3C má zajištěn příjezd ze stávající místní komunikace, ze které je v současné době obsluhováno jen cca 7 rodinných domů, 1 stavba rodinné rekreace a objekt léčebného domu Polárka. Šířka komunikace je cca 3,5 m, její trasa je vedena bez výraznějších zatáček a zalomení a v její blízkosti se nevyskytují překážky, které by bránily provozu. Komunikace je proto dostatečná k obsluze rodinných domů v navržené ploše Z3/22. V případě potřeby může být na komunikaci vybudována výhybna.

Při následném podrobnějším řešení dopravní obslužnosti lokalit určených pro bydlení (úpravy křižovatek, napojení nové bytové zástavby či parkovišť, optimalizace sítě komunikací, doplnění chodníků apod.) zejména s odkazem na ust. § 20 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je zapotřebí dodržet soulad komunikačního systému pozemních komunikací s platnou ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“ a stanovit minimální šíři uličního prostoru (zejména odstup oplocení a dalších pevných překážek) s ohledem na provoz na budoucích komunikacích, nezbytné manipulační plochy zimní údržby (plochy pro odklizení sněhu), rozhledy v křižovatkách, přípojky infrastruktury apod. Při stanovení šíře uličního prostoru je nutno respektovat i podmínky pro stanovení nejmenší šíře veřejného prostranství dle ust. § 22 citované vyhlášky. Dopravní obsluhu v rámci celého obytného prostoru nebo zóny občanského využití řešit tak, aby se minimalizoval počet připojení na silniční síť.

Zdůvodnění navrženého napojení na technickou infrastrukturu

Podél zastavitelné plochy Z3/22 prochází stávající vodovodní řad a středotlaký plynovod. Ve

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem vzdálenosti cca 35 - 40 m od plochy Z3/22 je vedena stávající stoka splaškové kanalizace. Dimenze sítě technické infrastruktury je dostatečná k napojení zastavitelné plochy Z3/22.

Kapacita stávajících blízkých trafostanic je dostatečná pro pokrytí rozvoje navrženého ve změně č. 3C. Nové trafostanice nejsou navrženy. V případě zvýšené potřeby zásobení el. energií je možné vybudovat nová vedení VN a nové trafostanice, případně přebrojit stávající trafostanice na vyšší výkon.

f.2) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Dopady na přírodní prostředí

Zastavitelná plocha Z3/22 je navržena na ploše zemědělské půdy - orné půdy. Nezasahuje do přírodních prvků v území. Záběr zemědělských pozemků je dokumentován v kapitole e) odůvodnění změny č. 3C.

Záběr pozemků určených k plnění funkce lesa není navržen.

Navržená plocha má malou výměru a navazuje na stávající zástavbu. Zástavbou navržené plochy nedojde ke změně charakteru zástavby v obci ani ke změně krajiny.

Dle Hodnocení krajinného rázu obce Kunčice pod Ondřejníkem studie (RNDr. Jaroslav Kotík, 2013) patří lokalita s plochou Z3/22 do místa krajinného rázu Pod Stolovou. Dle "Hodnocení" je ve značné části lokality původní urbanistická struktura setřena nevhodnou soustředěnou výstavbou chat a je vhodné omezit novou výstavbu v tomto místě krajinného rázu. Návrh plochy Z3/22 není v rozporu s požadavky "Hodnocení", protože se jedná o malou plochu, která nezvýší výrazným způsobem hustotu zástavby v této lokalitě, kde je omezený rozvoj navržený i v platném ÚP. Pro umožnění návrhu plochy Z3/22 bylo zároveň navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z57 a vypuštění plochy Z58 z platného ÚP. Tyto úpravy následně vydané ve změně č. 3A omezily výměru rozvojových ploch v lokalitě Pod Stolovou.

Zastavitelná plocha nezasahuje do CHKO Beskydy, ani nepřiléhá ke hranici CHKO, nezasahuje do EVL Beskydy, CHOPAV Beskydy ani do migračního území a biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.

Navržený záměr dle závěru Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na evropsky významné lokality a ptačí oblasti nebude mít významný negativní vliv na předměty ochrany a na celistvost lokalit soustavy Natura 2000.

Dopady na životní prostředí

Zastavitelná plocha Z3/22 navržená ve změně č. 3C je určena pro bydlení a nepředpokládá se u ní produkce zdraví škodlivých látek ani hluku. Zvýšení provozu na silnicích a komunikacích v blízkosti plochy bude zanedbatelné. Plochu bude možné napojit na stávající plynovod STL a kanalizaci.

Dá se konstatovat, že návrhem změny č. 3C nedojde ke zhoršení životního prostředí v obci.

Ze závěru kapitoly 12. Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na životní prostředí vyplývá, že Změna č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem tak, jak je předkládána, nepřinese z hlediska identifikovaných vlivů žádný významný nepříznivý vliv na životní prostředí a proto se doporučuje Krajskému úřadu vydat ke Změně č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem souhlasné stanovisko.

Zásahy do limitů využití území

Navržená zastavitelná plocha Z3/22 zasahuje do níže uvedených limitů využití území. Střety s limity bude třeba řešit v dalších stupních územně plánovací dokumentace, dokumentaci k územnímu řízení a dohodnout s příslušným dotčeným orgánem státní správy. Střety s méně

významnými limity – hlavně s trasami a ochrannými pásmy technické infrastruktury – nevytváří zásadní překážky, které by znemožňovaly využití plochy k navrženému účelu.

- celé území obce Kunčice pod Ondřejníkem mimo lokalitu UAN II je evidováno jako území s archeologickými nálezy 3. kategorie - UAN III
- chráněné ložiskové území černého uhlí Čs. části hornoslezské pánve č. 14400000, zemního plynu Trojanovice č. 14430000. V obci se dále nachází chráněné ložiskové území zemního plynu Pstruží č. 22420000, do kterého ale nezasahuje plocha Z3/22 navržená ve změně č. 3C.
- výhradní ložisko zemního plynu Frenštát - západ a východ č. 3144301, černého uhlí Frenštát - východ č. 3144200. V obci se dále nacházejí výhradní ložiska černého uhlí Mořkov - Frenštát č. 3171900, Frenštát - západ č. 3144300 a zemního plynu Lhotka - Pstruží č. 3224200, do kterých ale nezasahuje plocha Z3/22 navržená ve změně č. 3C.
- dobývací prostor černého uhlí Trojanovice, č. 20072
- koridor RR směru - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- OP RLP - ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu).

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů.

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb.

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Vyhodnocení přínosu změny č. 3C ÚP k naplnění cílů územního plánu obce

Změna č. 3C podpoří návrhem nové plochy smíšené obytné jeden z hlavních cílů ÚP Kunčice

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem
pod Ondřejníkem - rozvíjet obec jako sídlo s preferovanou funkcí bydlení ve kvalitním životním a přírodním prostředí.

g) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V platném ÚP Kunčice pod Ondřejníkem byl vymezen dostatek ploch pro rozvoj bydlení - celkem 29,26 ha. Podrobná analýza sídelního potenciálu, demografických podmínek a výpočet potřeby ploch pro bydlení byl proveden ve změně č. 3A, aktualizace zastavěného území byla provedena ve změně č. 3B. Ve změně č. 3C se navrhuje zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22 o výměře 0,30 ha. **Celkem se v rámci změny č. 3C ÚP zvětší výměra navržených zastavitelných ploch pro bydlení o 0,30 ha na celkem 29,56 ha.** Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP to umožní výstavbu cca 148 RD. Při předpokládané potřebě cca 140 bytů (na nových plochách) v následujících patnácti letech tak bude převis nabídky ploch pro bydlení činit cca 6%.

Při stanovení předpokládané potřeby bytů je zohledněno, že u malé části nových bytů lze jejich získání očekávat mimo plochy vymezené v rámci ÚP, tj. bez nároku na nové plochy s inženýrskými sítěmi. Potencionální možnosti získání nových bytů intenzifikací využití stávajícího stavebního fondu (nástavbami, vestavbami, změnami využití stavby) a využitím stávajících ploch v zástavbě (přístavbami, zahuštěním současné zástavby apod.) byly ovšem do r. 2026 do značné míry vyčerpány. Podstatnou část ploch navržených k výstavbě v platném ÚP není bohužel možné aktuálně využít. Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat.

O výstavbu bydlení je v Kunčicích pod Ondřejníkem velký zájem díky dobré dopravní dostupnosti, poměrně dobrému vybavení zastavěných a zastavitelných ploch sítěmi technické infrastruktury a atraktivnímu přírodně rekreačnímu zázemí Beskyd. Počet dokončených bytů v poměru k počtu obyvatel je vysoce nad průměrem okolních obcí i regionu. Obec leží navíc v dostatečném odstupu od velkých hutních podniků Ostravska, ale zároveň má dobrou dopravní dostupnost k těmto zdrojům pracovních příležitostí. Suburbanizační tlak z širšího Ostravska se promítá do navrženého rozvoje obytného území v obci. Velkému zájmu o výstavbu odpovídá také výměra navržených zastavitelných ploch pro bydlení a převis nabídky ploch pro bydlení, který je odůvodnitelný také zařazením obce do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Podbeskydí. Rozsah navržených ploch pro bytovou výstavbu je přiměřený vzhledem předpokládanému růstu počtu obyvatel v obci a je celkově nižší i ve srovnání s okolními obcemi.

Kunčice pod Ondřejníkem jsou součástí Ostravské aglomerace, ve které se koncentruje většina sociálních i ekonomických aktivit v kraji, jak je uvedeno v Socioekonomickém atlasu Moravskoslezského kraje (Lubor Hruška a kol., 2012). V aglomeraci dochází ke slévání okrajových částí větších měst s okolními obcemi a vytváření nepřetržité zástavby. Rovněž existuje pravidelná dojíždka obyvatel aglomerace do jeho jádra za prací, školou a dalšími službami. Mezi městem a jeho okolím tedy dochází k intenzivním vazbám. V rámci Moravskoslezského kraje patří Kunčice pod Ondřejníkem mezi obce s nejvyšším procentuálním přírůstkem obyvatel mezi lety 2000 a 2010 a vysokým kladným saldem migrace v letech 2006 až 2010. Migrační procesy v posledních letech způsobují přesun obyvatel z velkých měst v kraji do menších obcí s lepšími sídelními podmínkami - čistějším životním prostředím, lepšími možnostmi rekreace - mezi které patří i Kunčice pod Ondřejníkem.

h) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY č. 3C**h.1) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3C ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změn č. 8 a 9 je změnou č. 3C respektována. Obec Kunčice pod Ondřejníkem se nachází z hlediska PÚR ČR v specifické oblasti SOB2 Beskydy. Návrhem Změny č. 3C je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná, která respektuje podmínky pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování stanovené PÚR ČR pro specifickou oblast SOB2.

Změnou č. 8 PÚR ČR byla doplněna republiková priorita 31a, která ale nemá vliv na řešení změny č. 4. V území Kunčic pod Ondřejníkem se nepředpokládá vymezení ploch nebo koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur ani vymezení ploch nebo koridorů pro přepravní síť oxidu uhličitého.

Změnou č. 9 byly do PÚR ČR doplněny specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu - SOB10 a SOB11. Do těchto oblastí patří i ORP Frýdlant nad Ostravicí, ale jen obce v jeho severní části. Kunčic pod Ondřejníkem se tedy podmínky a úkoly stanovené pro tyto oblasti netýkají.

Územní rozvojový plán schválený Usnesením vlády ČR č. 581/2024 ze dne 28. 8. 2024 ve znění Změn č. 1a a 2 je respektován. Do území Kunčic pod Ondřejníkem nezasahují žádné zastavitelné plochy, transformační plochy, koridory, akcelerační oblasti, plochy a koridory územního systému ekologické stability, veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci ani další účelné části vymezené v Územním rozvojovém plánu.

Pro Kunčice pod Ondřejníkem jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací **Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje** (ZÚR MSK) vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 16/1426 ve znění Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a a 8b a změny č. 11.

Ze ZÚR MSK vyplývá pro územní plán Kunčic pod Ondřejníkem nutnost zpracovat veřejně prospěšné stavby - DS151 - II/483 Frenštát p. Radhoštěm - Kunčice p. Ondřejníkem, přeložka, DS152 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem, přeložka, DD106 - optimalizace, elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí).

Veřejně prospěšné stavby DS151 a DD106 jsou zpracovány v platném ÚP Kunčice pod Ondřejníkem. V projednávané změně č. 4 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem se upravuje označení těchto staveb do souladu se ZÚR MSK. Veřejně prospěšná stavba DS152 se prověřuje v rámci změny č. 1A ÚP Čeladná. Z prověřovaných variant vedení této stavby žádná nezasahuje do území obce Kunčice pod Ondřejníkem. Proto tato stavba nebyla zpracována do ÚP Kunčice pod Ondřejníkem.

V ZÚR MSK jsou Kunčice pod Ondřejníkem zařazeny do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Podbeskydí. Společnými požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách jsou:

- *Zohledňování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území při vymezení rozvojových ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury.* - Ve změně č. 3C nejsou navrženy nové plochy ani koridory dopravní ani technické infrastruktury.
- *Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury a při uplatňování těchto kritérií:*

- *preferance lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*
- *lokality mimo stanovená záplavová území;*
- *zachování průchodnosti území.* - Zastavitelná plocha Z3/22 smíšená obytná navazuje na zastavěné území. Plocha je dostupná ze stávající komunikace a je napojitelná na síť technické infrastruktury. Plocha nezasahuje do záplavových území ani do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, nezpůsobí neprůchodnost území.
- *Uplatňování těchto kritérií při vyhledávání území pro vymezení nových rozvojových ploch pro ekonomické aktivity:*
- *vazba na významná sídla ve struktuře osídlení;*
- *existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní infrastruktury;*
- *preferance lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*
- *lokality mimo stanovená záplavová území;*
- *zachování průchodnosti území.* - Ve změně č. 3C nejsou navrženy nové plochy pro ekonomické aktivity.
- *Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy hlavních sídelních center a jejich spádového území, včetně podpory rozvoje systémů integrované hromadné dopravy ve vazbě na pěší dopravu a cyklodopravu.* - Stávající silnice II. třídy zajišťuje propojení sídla na hlavní sídelní centra Frenštát pod Radhoštěm a Frýdlant nad Ostravicí. Stávající plochy dopravy umožňují rozvoj integrované hromadné dopravy.

V ZÚR MSK jsou pro rozvojovou oblast NOB1 stanoveny tyto požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- *Zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center.* - Změna č. 3C neřeší významné dopravní záměry, nemůže přispět ke zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center.
- *Podpora rozvoje občanského vybavení a doprovodných služeb pro sport, rekreaci a cestovní ruch a rozšíření možností celoročního rekreačního využití hlavních rekreačních center oblasti.* - Ve změně č. 3C není navržen rozvoj občanského vybavení ani rekreace. Stanovené podmínky využití ploch umožňují výstavbu zařízení občanského vybavení i v plochách smíšených obytných a to včetně zařízení s možností celoročního využití.
- *Vytvoření územních podmínek pro ochranu a využití ložisek zemního plynu a ropy při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.* - Navržený rozvoj obce nemá vliv na využitelnost chráněných ložiskových území, výhradních ložisek, dobývacího prostoru ani prognózních zdrojů zasahujících do území obce.
- *Pro území obcí Frenštát p. Radhoštěm a Trojanovice dále platí další požadavky na využití území a kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území formulované pro specifickou oblast republikového významu SO2 Beskydy.* - Kunčice pod Ondřejníkem se tyto podmínky netýkají.

V ZÚR MSK nejsou pro rozvojovou oblast NOB1 stanoveny úkoly pro územní plánování. Pro území obcí Frenštát p. Radhoštěm a Trojanovice platí úkoly pro územní plánování formulované pro specifickou oblast republikového významu SO2 Beskydy.

Zdůvodnění navrženého řešení změny č. 3C územního plánu ve vztahu k prioritám územního plánování kraje, které zpřesňují republikové priority územního plánování, pro zajištění udržitelného rozvoje území (označení bodů je převzato ze ZÚR MSK):

2. Změna č. 3C neřeší významné dopravní záměry, nemůže přispět ke zlepšení napojení kraje na nadřazenou silniční a železniční síť mezinárodního a republikového významu.
3. Změna č. 3C neřeší dopravní propojení západní části kraje s krajským městem, Olomouckým krajem a Polskem. Nemůže tedy přispět ke zkvalitnění dopravního propojení s těmito oblastmi.

4. Změna č. 3C neřeší významné energetické záměry, nemůže přispět ke zlepšení podmínek pro stabilizované zásobování území energiemi ani k rozvoji mezistátního propojení s energetickými systémy na území Slovenska a Polska.
5. Navržený rozvoj bydlení přispěje k rozvoji polycentrické sídelní struktury podporou kooperačních vazeb spádových obcí v podhůří Beskyd mezi Frenštátem p. R. a Frýdlantem n. O. a k rozvoji rezidenční funkce v obci.
6. Není navržen extenzivní rozvoj sídla, zastavitelná plocha Z3/22 navazuje na zastavěné území. Plocha Z3/22 nezpůsobí srůstání sídel, nezasahuje do záplavového území ani do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Rozvoj bydlení je navržen v dostatečném odstupu od koridoru přeložky silnice II/483, i od koridoru optimalizace a elektrizace železniční tratě.
7. V zastavitelné ploše Z3/22 smíšené obytné je umožněna výstavba veřejných prostranství, občanského vybavení, které přispějí ke zkvalitnění obytné funkce obce. Podmínky využití neurbanizovaného území jsou v platném ÚP stanoveny tak, aby jej bylo možné využívat i k rekreačním účelům. Likvidace odpadních vod z plochy Z3/22 bude řešena napojením na stávající kanalizační síť.
- 7a. V platném ÚP je stanovena koncepce odvádění a čištění odpadních vod v obci. Podmínky stanovené v platném ÚP umožňují realizaci protierozních opatření ve volné krajině i retenci srážkových vod v celém území obce.
8. Změna č. 3C se nenavrhuje zastavitelné plochy pro rekreaci. V platném ÚP jsou stanoveny podmínky pro rekreační využívání krajiny, je navrženo respektování a ochrana přírodních a kulturně historických hodnot území, je navržen rozvoj cyklotras a navržen rozvoj sportovně rekreačních zařízení.
10. Změna č. 3C neřeší prvky dopravní infrastruktury, které by mohly přispět k rozvoji integrované hromadné dopravy.
11. Zastavitelná plocha Z3/22 umožňuje realizaci nových chodníků, cyklotras a cyklostezek, které umožní převedení pěší a cyklistické dopravy mimo nejfrekventovanější silnice i jejich kombinaci s ostatními druhy dopravy. Podmínky využití ploch v platném ÚP umožňují realizaci nových chodníků, cyklotras a cyklostezek.
12. Změna č. 3C neřeší rekultivované ani revitalizované plochy.
13. Nejsou navrženy nové zdroje hluku z dopravy ani výroby. Zastavitelná plocha Z3/22 smíšená obytná není navržena v těsné blízkosti silnice II. třídy, železniční trati ani ploch výroby. Zastavitelná plocha umožňuje výsadbu zeleně.
14. Zastavitelná plocha Z3/22 je vymezena tak, že nenarušuje přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území ani nezasahuje do výrazných jevů a znaků vystihujících jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území.
15. Zastavitelná plocha Z3/22 nezasahuje do záplavového území, poddolovaných ani do sesuvných území. V území obce je umožněna realizace protipovodňových opatření, protierozních opatření i dalších opatření minimalizujících negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na veřejné zájmy.
16. Zájmy obrany státu nejsou řešením územního plánu dotčeny.
- 16a. Nebylo požadováno zpracování žádných konkrétních záměrů ochrany obyvatelstva.
- 16b. Navržený rozvoj obce nemá vliv na využitelnost chráněných ložiskových území, výhradních ložisek, dobývacího prostoru ani prognózních zdrojů zasahujících do území obce.

Dle ZÚR MSK je území Kunčic pod Ondřejníkem zařazeno do území přírodních, kulturních, civilizačních a kumulovaných hodnot nadmístního významu - do horské krajiny Moravskoslezských Beskyd. Pro toto území jsou stanovena následující kritéria a podmínky pro rozhodování - Nenarušit pohledové scenérie a vizuální vliv horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami, s jedinečnými přírodními hodnotami a se strukturou hlubokých údolí

Moravskoslezských Beskyd včetně zachování rozvolněného charakteru zástavby. Zastavitelná plocha Z3/22 je navržena v údolí Frýdlantské Ondřejnice, nemůže narušit pohledové scenérie a vizuální vliv horských masivů ani jedinečné přírodní hodnoty území. Zastavitelná plocha Z3/22 mírně zahustí stávající zástavby v blízkosti golfového hřiště.

V ZÚR MSK jsou pro tato území stanoveny následující úkoly pro územní plánování, požadavky na využití území:

- *Vytvářet územní podmínky pro zachování vizuálního vlivu vymezených přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Vymezovat plochy pro výrazově konkurenční záměry jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech a ve veřejném zájmu.* - Zastavitelná plocha Z3/22 má malou výměru, je navržena v nižší poloze, netvoří výrazově konkurenční záměr, bude zachován vizuální vliv vymezených přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.
- *Při upřesňování ploch a koridorů staveb dopravní a technické infrastruktury minimalizovat riziko narušení vymezených hodnot a jejich vizuálního vlivu v závislosti na konkrétních terénních podmínkách vhodným vymezením koridoru trasy a lokalizací staveb.* - Ve změně č. 3C nejsou navrženy koridory staveb dopravní ani technické infrastruktury.

Dle ZÚR MSK je území Kunčic pod Ondřejníkem zařazeno do specifických krajín F-04 Ondřejník - Palkovické hůrky, F-05 Frenštát pod Radhoštěm, F-07 Frýdlant nad Ostravicí a G-01 Moravskoslezské Beskydy a přechodového pásma 74.

Pro specifickou krajinu F-04 jsou stanoveny tyto podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- *Omezit rozsah vymezování nových zastavitelných ploch v pohledově exponovanějších polohách na úbočí Palkovických hůrek, Šosnovských vrchů a Ondřejníku a zachovat dosavadní strukturu osídlení.* - Nejsou navrženy zastavitelné plochy ve vyšších, pohledově exponovanějších polohách na úbočí Ondřejníku. Zastavitelná plocha Z3/22 má malou výměru a navazuje na stávající zástavbu. Struktura osídlení je zachována.
- *Při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny.* - Zastavitelná plocha Z3/22 svým umístěním a velikostí nenarušuje pohledový obraz, dochované krajinné struktury ani jiné krajinné hodnoty.
- *Plochy pro rekreaci přednostně vymezovat v rámci zastavěných území sídel při zachování jejich urbanistické struktury.* - Není navržen rozvoj rodinné rekreace.
- *Nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant a jejich vizuální vztahy v rámci uzavřené krajinné struktury Kozlovické kotliny, nevytvářet nové pohledové dominanty nebo bariéry.* - Kunčice pod Ondřejníkem neleží v Kozlovické kotlině.
- *Zachovat dosavadní charakter lesozemědělské krajiny prostoru Tichá - Kozlovice – Palkovice – Metylovice.* - Kunčice pod Ondřejníkem neleží v prostoru Tichá - Kozlovice – Palkovice – Metylovice.
- *Chránit krajinné struktury vodních toků s doprovodem břehových porostů a segmenty nelesní krajinné zeleně.* - Zastavitelná plocha Z3/22 nezasahuje do blízkosti vodních toků ani jejich břehových porostů. Plocha Z3/22 je navržena na ploše zemědělské půdy, nezabírá segmenty nelesní zeleně.
- *Chránit jedinečnou scenérii kulturní dominanty zříceniny hradu Hukvaldy a zachovat její vizuální význam v krajinných panoramatech i v dílčích scenériích.* - Změna č. 3C vzhledem ke své lokalizaci nemůže narušit scenérii kulturní dominanty zříceniny hradu Hukvaldy.

Pro specifickou krajinu F-05 jsou stanoveny tyto podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- *Zachovat kontrast urbanizovaného území v jižní části (Frenštát p. R., Trojanovice, Kunčice p. O.) vůči volné zemědělské krajině s mozaikou luk a pastvin rozčleněné liniovými strukturami břehových porostů podél vodních toků, liniovou zelení podél cest a rozptýlenou krajinnou zelení*

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem (remízky a meze) v severní části území (k.ú. Tichá, Lichnov, Bordovice). - Zastavitelná plocha Z3/22 je situována v urbanizované části Kunčic pod Ondřejníkem. Kontrast urbanizovaného území s volnou zemědělskou krajinou a rozptýlenou krajinnou zelení zůstane zachován.

- Zachovat charakter rozptýlené zástavby na úpatí beskydského hřebene při jižním okraji této specifické krajiny (k.ú. Frenštát, Trojanovice, Kunčice p. O.). - Zastavitelná plocha Z3/22 je navržena v údolí Frýdlantské Ondřejnice, nezasahuje do rozptýlené zástavby v jižní části obce. Charakter stávající rozptýlené zástavby při jižním okraji specifické krajiny F-05 se nezmění.
- Zachovat dosavadní charakter segmentu zemědělské krajiny v severní části území s mozaikou luk a pastvin rozčleněných liniemi vodních toků s doprovodem břehových porostů a segmenty nelesní krajinné zeleně, včetně přirozených odtokových poměrů v údolní nivě Lubiny na k.ú. Lichnov a Tichá. - Kunčice pod Ondřejníkem neleží v údolní nivě Lubiny na k.ú. Lichnov a Tichá.
- Nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajín a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny Frenštátska (F-05) a scenerie historického jádra města Frenštát p. R. na pozadí krajinného rámce svahů Beskyd. - Zastavitelná plocha Z3/22 nevytváří pohledovou dominantu ani bariéru, nemůže narušit pohledové scenérie přírodních dominant ve svém okolí. Změna č. 3C nezasahuje do blízkosti historického jádra Frenštátu p. R.

Pro specifickou krajinu F-07 jsou stanoveny tyto podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- Při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny, zejména v pohledově exponovaných polohách na úbočí Moravskoslezských Beskyd a Ondřejníku). - Zastavitelná plocha Z3/22 svým umístěním a velikostí respektuje pohledový obraz krajiny, nezasahuje ani do jiných krajinných hodnot. Není navržena ve vyšších, pohledově exponovanějších polohách na úbočí Moravskoslezských Beskyd ani Ondřejníku.
- Při rozvoji rekreační funkce zajistit ochranu charakteristických znaků a ostatních přírodních a kulturně historických hodnot této specifické krajiny. - Není navržen rozvoj rodinné rekreace.
- Zachovat přirozené odtokové poměry v údolní nivě Ostravice (k.ú. Nová Ves, Frýdlant n. O, Pržno). - Kunčice pod Ondřejníkem nezasahují do údolní nivy Ostravice.
- Nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajín a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny F-07 Frýdlant nad Ostravicí. - Zastavitelná plocha Z3/22 nevytváří pohledovou dominantu ani bariéru, nemůže narušit pohledové scenérie přírodních dominant ve svém okolí.
- Při vymezování zastavitelných ploch a umísťování nových staveb v přiměřeném rozsahu zohlednit cílové kvality a ochranu charakteristických znaků přilehlých partií sousedních specifických krajín F-04 Ondřejník-Palkovické vrchy a G-01 Moravskoslezské Beskydy. - Vyhodnocení vlivu zastavitelné plochy Z3/22 na cílové kvality specifických krajín F-04 a G-01 je uvedeno v odstavcích zabývajících se těmito specifickými krajinami.

Pro specifickou krajinu G-01 jsou stanoveny tyto podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- Plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci přednostně vymezovat v rámci zastavěných území sídel, při zachování jejich urbanistické struktury. - Zastavitelná plocha Z3/22 pro bydlení má malou výměru a navazuje na stávající zástavbu. Její realizací nedojde ke změně urbanistické struktury obce. Nejsou navrženy plochy pro rodinnou rekreaci.
- Nenarušit pohledové scenérie horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami a se strukturou hlubokých údolí. - Zastavitelná plocha Z3/22 svým umístěním a velikostí nenarušuje pohledové scenérie horských masivů ani hlubokých údolí. Nezastiňuje krajinné dominanty ani neleží na pohledových horských hřebetech.

- *Nové záměry na využití území umisťovat přednostně mimo pohledově exponovaná území, nevytvářet nové pohledové bariéry.* - Zastavitelná plocha Z3/22 leží v údolí Frýdlantské Ondřejnice, není navržena v pohledově exponovaných územích. Nevytváří nové pohledové dominanty ani bariéry.

Na základě vyhodnocení dle kapitol b), c), h.1) odůvodnění změny pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

h.2) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3C ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavním **cílem územního plánování** (dle § 18 Stavebního zákona) je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Platný územní plán Kunčice pod Ondřejníkem řeší komplexně celé území obce, stanovuje její urbanistickou kompozici a podmínky pro využití zastavěného, zastavitelného i nezastavěného území, tak aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V platném územním plánu jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví i krajiny. Je navrženo hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na střednědobý potenciál rozvoje území obce.

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění úkolů územního plánování bylo provedeno ve Vyhodnocení vlivů platného územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem. Změna č. 3C návrhem zastavitelné plochy smíšené obytné Z3/22 nemění koncepci rozvoje navrženou v platném územním plánu. Změna č. 3C přispěje k řešení úkolů územního plánování tím, že na základě aktuálních poznatků a prověření stavu řešeného území navrhuje změnu v území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, vytváří územní podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Zároveň změna č. 3C posoudila veřejný zájem na provedení navržené změny v území, jejího přínosu, případných problémů, rizik.

Na základě vyhodnocení dle kapitoly h.2) a kapitoly g) odůvodnění změny, pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

h.3) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3C ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Obsah změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem je zpracován v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Odůvodnění změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem je zpracováno s obsahem dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Na základě vyhodnocení dle kapitoly h.3) odůvodnění změny, pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem je v souladu s požadavky dosavadního stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a platných prováděcích právních předpisů.

h.4) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3C ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů:

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, které se vztahují (týkají) území obce Kunčice p. O.:

Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů

Zdroje znečištění ovzduší, nejsou Změnou č. 3C navrhovány. Z krajských dokumentů nevyplývaly pro správní území Kunčice p. O. žádné konkrétní požadavky na řešení nebo zapracování.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Problematika ochrany veřejného zdraví je řešena prostředky, kterými územní plánování disponuje. Navrhovaná plocha je umístěna mimo dosah případného stávajícího zatížení, a také podmíněna prokázáním splnění hlukových limitů v dalších stupních územního či stavebního řízení.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon); zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů – Změna č. 3C územního plánu do této problematiky nezasahuje.

Požadavky dalších právních předpisů (například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů), uplatňující se na úseku územního plánování, jsou návrhem změny č. 3C respektovány.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů:

V rámci veřejného projednání a projednání návrhu rozhodnutí o námitkách byly osloveny následující dotčené orgány:

1. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží L, Svobody 12/22, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
3. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu st. správy V., Českých legií 5, 702 00 Ostrava
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
5. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha
6. Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 170 34 Praha
7. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zřídelských, Palackého náměstí 4, 128 01 Praha 2
8. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslez. a Olomouckého, Veleslavínova 18, 728 03 Ostrava
9. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha
10. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy, Nádražní 36, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm
11. Krajský úřad Moravskoslez. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava

12. Krajský úřad Moravskosl. kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, 28. října 117, 702 18 Ostrava
13. Krajská hygienická stanice Moravskosl. kraje se sídlem v Ostravě, Na Bělidle 724/7, 702 00 Ostrava
14. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, Výškovická 40, Ostrava - Zábřeh, 700 30
15. Krajská veterinární správa pro Moravskoslezský kraj, Na Obvodu 1104/51, 703 00 Ostrava-Vítkovice
16. Státní energetická inspekce, Štěpánská 15, 120 21 Praha 2
17. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1
18. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, Odbor životního prostředí, Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
19. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, Odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí (silniční správní úřad, památková péče)

K předmětu řešení změny č. 3C neuplatnil žádný dotčený orgán nesouhlasné stanovisko a také dotčené orgány souhlasily s návrhem rozhodnutí o námitkách.

Pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů.

i) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Ze zpracovaného **Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na udržitelný rozvoj území**, jehož součástí byla také zastavitelná plocha Z3/22 řešená ve změně č. 3C, vyplývá, že **návrh Změny č. 3 je pro obec přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží jeho možné negativní dopady**. Jeho realizací by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

S ohledem na funkci obce ve struktuře osídlení (především bydlení, rekreace a obslužné funkce) je předpokladem udržitelnosti rozvoje řešeného území zlepšení a stabilizace podmínek bydlení - *jsou navrženy v přiměřené míře plochy pro bydlení, občanské vybavení - hřbitov a veřejné prostranství - zeleň*, zlepšení životního prostředí - *není navržen další rozvoj individuální rekreace, jsou navrženy koridory pro úpravy významných komunikací* a zlepšení podmínek širšího regionu Ostravska - *není řešitelné změnou č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem*.

Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na životní prostředí, jehož součástí byla také zastavitelná plocha Z3/22 řešená ve změně č. 3C, bylo zpracováno v souladu s §10i zák. č. 100/2201 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů a v rozsahu dle přílohy zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Požadavek na jeho zpracování vznesl Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Moravskoslezského kraje v Ostravě. Elaborát „Vyhodnocení“ byl zpracován jako samostatný svazek – příloha A. k Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3 územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na udržitelný rozvoj území.

Ze závěru kapitoly 12. Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na životní prostředí vyplývá, že Změna č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem tak, jak je předkládána, nepřinese z hlediska identifikovaných vlivů žádný významný nepříznivý vliv na

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem
životní prostředí a proto se doporučilo Krajskému úřadu vydat ke Změně č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem souhlasné stanovisko.

j) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kopie Stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 19. 1. 2024, č.j. MSK 170405/2023 je přiložena na konci textové části odůvodnění změny č. 3C jako Příloha č. 2.

k) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad ve smyslu § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., **vydal** k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem, jehož součástí je tzv. „SEA vyhodnocení“ a tzv. „NATUROVÉ hodnocení“

***souhlasné stanovisko
bez uplatnění požadavků k zajištění minimálních dopadů
koncepce na životní prostředí.***

Stanovisko Krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí územně plánovací dokumentace, na základě návrhu řešení územně plánovací dokumentace, vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. a stanovisek a vyjádření uplatněných v rámci řízení o vydání Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem, **je respektováno**. Na jeho základě nebyly provedeny žádné úpravy Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem.

l) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

V rámci změny č. 3C ÚP nejsou navrženy prvky regulačního plánu.

m) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem – návrhu opatření obecné povahy, které se vztahují k řešení změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem • dle ust. § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „dosavadní stavební zákon“) ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění;

- zpracováno v souladu s ust. § 53 odst. 1 dosavadního stavebního zákona a v souladu s ust. § 68 správního řádu.
- vzhledem k tomu, že dne 30. 1. 2024 přistoupilo zastupitelstvo obce k rozdělení změny č. 3 na dílčí změny č. 3A, 3B a 3C, jsou i námitky podané v rámci veřejného projednání změny č. 3 rozděleny podle toho, ke kterému řešenému jevu ve změně č. 3 byly uplatněny. Níže uvedené námitky pořizovatel zařazuje ke změně č. 3C.

Námitka č. 1

Podatel:	Majer Martin Mgr. Kunčice pod Ondřejníkem č. p. 343 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem
Datum podání:	23. 6. 2023
Text námitek:	Oprávnění k podání námitek: Vlastník pozemků pare. č. st. 449,1961/1,1962/2,1964/6 a stavby RD í.p 343 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem Vymezení dotčeného území: Tyto námitky se týkají lokality „u golfového hřiště“, konkrétně nového funkčního využití pozemků pare. č. 1964/8 vk, ú. Kunčice pod Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22). Námitky k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nedostatečné zdůvodnění návrhu nově zastavitelné plochy, rozpor s cíli a úkoly územního plánování, nedodržení urbanistické koncepce Územní plán řeší budoucí využití území a uspořádání ploch v obci tak, že chrání přírodní, kulturní, architektonické a další hodnoty území. V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými zásahy a cílem je vyvážit zájmy jednotlivců, zájmy na rozvoji území i na ochraně přírody. Z cílů územního plánování plánování stanovených stavebním zákonem v § 18 odst. (4) vyplývá požadavek: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Z uvedeného vyplývá mimo jiné požadavek na ochranu volné krajiny před neodůvodněným, nadměrným zastavěním. V rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území je přeměna další orné půdy na zastavitelné plochy. Zachování ploch nezastavěného území smíšeného (MS) je důležitá, aby byla zachována možnost zemědělského hospodaření na těchto plochách. Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj, § 4a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR MSK Nově vymezená zastavitelná plocha Z3/22 je vymezena ve velmi pohledově exponovaných místech a jakákoliv nová zástavba by představovala vytvoření pohledové bariéry a tím by byl narušen obraz významných krajinných horizontů (Lysá Hora, Smrk). Vymezením této plochy dochází rovněž k narušení přírodních, kulturních a estetických hodnot území a přispívá k negativnímu extenzivnímu rozšiřování zastavitelných území v okrajových částech obce, kde má být zachována rozvolněná zástavba. Vše uvedené je v rozporu se zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Pořizovatel územního plánu by měl vzít rovněž v úvahu, že při projednání zprávy o uplatňování územního plánu vnesl orgán ochrany přírody - Správa chráněné krajinné oblasti Beskydy negativní stanovisko k ploše Z3/22 z důvodu narušení krajinného rázu a snížení ekologické stability. Přestože se nově vymezený zastavitelný pozemek nenachází na území CHKO

Beskydy, daná lokalita bezprostředně navazuje na chráněné území, a proto by se na ni mělo pohlížet jako by byla její součástí.

Dalším kritériem pro stanovení nových zastavitelných ploch by mělo být posouzení, zda k nově Vymezené ploše vede kapacitně i parametricky dostačující komunikace (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob, atd.). Dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSIM 73 6110). Vzhledem k tomu, že v daném území není dostatečný přístup, je zde komunikace ve veřejném prostranství neodpovídajícímu parametrům, nedostatečná šířka komunikace, nedostatečné směrové parametry, nemožnost vyhýbání dvou osobních vozidel {komunikace nemá v celé své délce výhybny), není zde zajištění ani kvalitní dopravní obsluhy území, včetně zajištění údržby, přístupu bezpečnostních a záchranných složek, zajištění zimní údržby i dostatečné prostupnosti území.

Shrnutí námitek:

- plocha Z3/22 je součástí obhospodařovaného bloku orné půdy, jejím odnětím nebude zachována možnost zemědělského využívání orné půdy
- lokalita je dostupná ze stávající komunikace, která není kapacitně dimenzována pro rozšíření zástavby
- lokalita není napojitelná na veškeré sítě technické infrastruktury, schází kanalizace
- vymezením zastavitelné plochy a následně jejím zastavěním dojde ke změně charakteru zástavby v dané lokalitě a ke změně krajiny, tzn. zásadní narušení krajinného rázu
- vymezení zastavitelné plochy Z3/22 je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, potažmo se stavebním zákonem

Dotčené
území

Pozemek p. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem – návrhová plocha Z3/22

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: 1. Problematika vymezení nových zastavitelných ploch

Podatel namítá, že je vymezení zastavitelné plochy pro bydlení Z3/22 na pozemku parc. č. 1964/8 v rozporu s požadavkem dle § 55 odst. 4 dosavadního stavebního zákona, podle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V daném případě je nutno upozornit, že pořizovatel si byl od počátku vědom toho, že se na území obce nacházejí již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení, které doposud nebyly využity k zástavbě. Z tohoto důvodu bylo již v rámci zprávy o uplatňování doporučeno, aby byl v procesu pořizování změny č. 3 prověřen návrh týkající se tohoto pozemku pouze za podmínky, že bude redukován rozsah zastavitelných ploch Z57, Z58 případně Z59 a bude vymezena plocha pro realizaci maximálně 2 RD.

Tato podmínka byla následně splněna v rámci dílčí změny č. 3A, kterou došlo ke zmenšení zastavitelné plochy Z57 u golfového hřiště z 1,6 na 0,32 ha a úplnému zrušení plochy Z58 u golfového hřiště o výměře 0,64 ha. V důsledku této redukce došlo k úspoře téměř 2 ha zastavitelného území v dané lokalitě u golfového hřiště, která byla následně využita na vymezení plochy Z3/22 o výměře pouze 0,3 ha. Celková bilance zastavitelných ploch v dané lokalitě u golfového hřiště v důsledku změn č. 3A – 3C tedy byla zmenšena, což je řešení, které je v souladu s principem ochrany nezastavěného území vyjádřeným v § 18 odst. 4 stavebního zákona. Nutno dodat, že v rámci změn č. 3A – 3C došlo k zmenšení či úplnému vypuštění řady zastavitelných ploch, v důsledku čeho, došlo k celkovému zmenšení výměry zastavitelných ploch na území obce.

Za této situace tedy nelze považovat plochu Z3/22 za zcela novou zastavitelnou plochu ve smyslu § 55 odst. 4 dosavadního stavebního zákona, neboť tato plocha byla vymezena pouze

na základě plošně větší redukce zastavitelných ploch v dané lokalitě. Ve výsledku tedy nedošlo k zvětšení zastavitelného území v obci. Účelem ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona je také zajištění stability funkčního využití ploch určeného územním plánem a vyloučení „bezbrehého“ rozšiřování zastavitelného území obce (např. rozsudek NSS ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38). V daném případě nicméně k žádnému bezbrehému rozšiřování zastavitelných ploch nedochází, neboť tyto byly ve výsledku dokonce zmenšeny.

Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, kompenzace (náhrady) v podobě zrušení dosud zastavitelných ploch při vymezení nových zastavitelných ploch v procesu přijímání změny územního plánu probíhají a nepochybně jsou výrazem vyhodnocování využití stávajících zastavitelných ploch, potřeby dalších zastavitelných ploch, zhodnocování využití již vymezených návrhových ploch a změn podmínek v území právě s ohledem na dosavadní využití zastavitelných ploch a též reflexe změn v území a jednotlivých veřejných či dalších potřeb (rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 22.11.2023, č. j. 64 A 9/2023-58).

I z hlediska předpokládaného demografického rozvoje obce tedy vymezení plochy Z3/22 nepředstavuje zvětšení přebytku nabídky zastavitelných ploch v obci, který zmiňuje podatel. Naopak, tím, že došlo v rámci změn č. 3A-3C k vypuštění či zmenšení zastavitelných ploch pro bydlení, se celková výměra navržených zastavitelných ploch smíšených obytných SB na území obce zmenšila o 3,68 ha na celkem 30,74 ha. Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP to umožní výstavbu cca 154 RD. Při předpokládané potřebě cca 140 bytů (na nových plochách) v následujících patnácti letech tak bude přebytek nabídky ploch pro bydlení činit pouze cca 10% (v územním plánu vydaném v roce 2017 byl přebytek nabídky ploch cca 36%). Při zohlednění polohy a charakteru obce, jakož i její atraktivity pro výstavbu, takový přebytek rozhodně nelze považovat za naddimenzovaný. V této souvislosti je vhodné poukázat i na rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 3. 2019, č. j. 76 A 6/2018-129, který se týkal přezkumu změny územního plánu sousední obce Čeladná, v němž soud akceptoval i přebytek 76 % nabídky zastavitelných ploch, a to s ohledem na vysoký zájem o bydlení v této obci. Jelikož neexistuje žádné legislativní pravidlo, které by stanovilo vhodné procento přebytku, je výsledné řešení, i s ohledem na snahu obce poskytnout dostatečnou nabídku ploch pro bydlení, zcela korektní.

Názor podatele, že by měly být vymezovány nové zastavitelné plochy v centru obce, a nikoliv u golfového hřiště, není důvodný. Obec má při totiž při pořizování své územně plánovací dokumentace značnou míru uvážení ohledně toho, jakým způsobem bude své území regulovat. Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, obec má širokou autonomii ohledně toho, jakým způsobem uspořádají v rámci územního plánování své území, a to pokud nevybočí ze zákonných mezí: „Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“ (rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). V daném případě došlo k prověření požadavku konkrétního vlastníka na změnu funkčního využití pozemku v lokalitě u golfového hřiště, přičemž z hlediska požadavků právních předpisů a dotčených orgánů nebyla tato změna shledána jako problematická.

Námítce podatele se proto nevyhovuje.

2. Zábor ZPF

Zásady plošné ochrany ZPF jsou upraveny především v § 4 zákona č. 334/1992 Sb. (dále jen „zákon o ZPF“). Mezi tyto zásady patří mj. také to, že při záboru zemědělské půdy má být

upřednostňována zemědělská půda v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území, zemědělská půda méně kvalitní, přičemž kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany, a má být co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžováno obhospodařování zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 1 písm. b) – d) zákona o ZPF). V daném případě pozemek parc. č. 1964/8 bezprostředně sousedí s pozemky, které se nacházejí v zastavěném území (1964/1, 1962/4), přičemž jde o pozemek v IV. třídě ochrany, tedy o podprůměrně produkční půdu s omezenou ochranou. Vymezením zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1964/8 nebude ztěžováno obhospodařování ZPF ani narušena jeho organizace, ani nebude narušena síť účelových zemědělských komunikací.

Dále je nutno uvést, že v důsledku změn 3A-3C došlo k celkové redukci zastavitelných ploch, a tedy i navrácení některých ploch do ploch zemědělských. Příkladem lze uvést redukci zastavitelné plochy Z57 u golfového hřiště z 1,6 na 0,32 ha, v důsledku čeho došlo k navrácení pozemku parc. č. 1976/10 (trvalý travní porost) do smíšených ploch nezastavěného území. Jde přitom o pozemek v stejné třídě ochrany jako pozemek parc. č. 1964/8.

Ze všech uvedených důvodů je tedy vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku z hlediska zákona ZPF akceptovatelné. Nutno dodat, že navržené řešení bylo řádně projednáno s příslušným dotčeným orgánem ochrany ZPF, který proti němu nevznese žádné připomínky.

3. Rozpor se ZÚR MSK

Podatel dále namítá rozpor Změny č. 3C se ZÚR MSK, z kterých má vyplývat požadavek limitovat extenzivní zástavbu do volné krajiny.

Zásady územního rozvoje dle § 38 odst. 1 stavebního zákona stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezení plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona má územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Z uvedených ustanovení tedy vyplývá, že zásady územního rozvoje jsou koncepčním dokumentem ve značné míře obecnosti, které musí být následně zpřesněny na úrovni územního plánu.

ZÚR MSK, v platném znění po Aktualizaci č. 11, řadí území obce Kunčice pod Ondřejníkem jednak do oblasti specifických krajín Beskydského pohůří, konkrétně Ondřejník – Palkovické hůrky (F-04), Frenštát pod Radhoštěm (F-05) a Frýdlant nad Ostravicí (F-07), a dále také do oblasti specifických krajín Moravskoslezských a Slezských Beskyd, konkrétně oblast Moravskoslezské Beskydy (G-01). Pro tyto oblasti byly stanoveny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit, jako například nenarušit pohledové scénérie přírodních dominant okolních specifických krajín a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny; omezit rozsah vymezení nových zastavitelných ploch v pohledově exponovanějších polohách atd.

Na druhou stranu je území obce součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Podbeskydí, přičemž jako požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území je stanoveno také zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center či podpora rozvoje občanského vybavení a doprovodných služeb pro sport, rekreaci a cestovní ruch a rozšíření možností celoročního rekreačního využití hlavních rekreačních center oblasti. Z uvedeného je zřejmé, že se ZÚR vyplývají obecné koncepční cíle a požadavky a rozvoj území, které mohou na sebe v praxi narážet, a proto je potřeba je zpřesnit na úrovni podrobnějších územně plánovacích dokumentací.

Nelze proto ani tvrdit, že by byla každá nová zastavitelná plocha vymezená na území obce v rozporu s podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických oblastí. Soulad

Změny č. 3, resp. č. 3C, s nadřazenou územně plánovací dokumentací byl řádně vyhodnocen v kapitole h.1) odůvodnění textové části. K návrhu změny dále uplatňoval stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 50 odst. 7 stavebního zákona i krajský úřad, přičemž toto stanovisko bylo souhlasné.

Závěrem lze uvést, že vymezení plošně nepřilíš velké plochy Z3/22 za současné redukce jiných zastavitelných ploch, čímž došlo k celkovému zmenšení zastavitelných ploch v dané lokalitě, není v rozporu ani výše uvedenými požadavky ZÚR MSK pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických oblastí. Námitce podatele proto nebylo vyhověno.

4. Krajinový ráz a CHKO

K uvedenému je nutno uvést, že při pořizování Změny č. 3, resp. č. 3C, byly řádně zohledněny aktuální zemně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (2020), jakož i veškeré dostupné podklady týkající se ochrany krajinového rázu. Vymezením zastavitelné plochy Z3/22 nejsou narušeny významné krajinové horizonty, přičemž navržený rozvoj zástavby zachovává přírodní hodnoty krajiny i kulturně historické hodnoty sídla. Navržené řešení bylo řádně projednáno s dotčenými orgány, přičemž příslušný orgán ochrany krajiny v tomto směru neuplatnil nesouhlasné stanovisko. Nutno dodat, že pro všechny plochy SB byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně ochrany krajinového rázu (např. stanovení rozptýlené struktury zástavby, minimální velikosti pozemků, maximálního procenta zastavěnosti atd.) tak, aby byl minimalizován zásah do krajinového rázu.

Podatel dále upozorňuje na dřívější nesouhlasné stanovisko Správy CHKO Beskydy. K této námitce lze uvést, že šlo o stanovisko uplatněné v rámci projednání pokynů pro zpracování návrhu změny – Zprávy o uplatňování územního plánu. Správa CHKO Beskydy v této fázi uvedla, že návrh mj. snižuje ekologické funkce krajiny, krajinu fragmentuje, čímž zhoršuje její propustnost, což je ve spojení se stávající zastavěnou plochou v bezprostředním okolí návrhu obzvláště nevhodné. V této souvislosti je nutné upozornit na skutečnost, že předmětná plochy Z3/22 se nachází mimo území CHKO Beskydy, přičemž v pozdějších fázích pořizování změny č. 3, resp. 3C, tento dotčený orgán již s navrženým řešením souhlasil. Pořizovatel nicméně výtku Správy CHKO zohlednil, a to mj. tím, že podmínil vymezení plochy Z3/22 redukcí zastavitelných ploch v dané lokalitě. Ve výsledku tedy došlo v dotčené lokalitě u golfového hřiště ke zmenšení výměry zastavitelných ploch, což je z hlediska ekologické funkce krajiny a její propustnosti pozitivní.

Námitce podatele proto nebylo vyhověno.

5. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Podatel dále namítá, že zastavitelná plocha Z3/22 nemá zajištěno dostatečné dopravní napojení a dostatečné napojení na technickou infrastrukturu.

S uvedenou námitkou nelze souhlasit. Pozemek parc. č. 1964/8 totiž bezprostředně sousedí s veřejně přístupnou komunikací na pozemku parc. č. 1962/4, kterou je v současnosti zajištěn přístup také k stávajícím rodinným domům v dané lokalitě (např. č. p. 343 a č. p. 724). Uvedené dopravní napojení je vzhledem k charakteru plánované zástavby a velikosti plochy Z3/22 dostačující.

Co se týče požadavků na technickou infrastrukturu, k tomu je nutno uvést, že jejich splnění bude potřeba prokázat v rámci řízení o povolení záměru v dané ploše. Územní plán představuje pouze obecný koncepční dokument, který nemůže obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Obecně lze nicméně uvést, že ÚP v platném znění obsahuje koncepci zásobování pitnou vodou i likvidace odpadních vod.

Část zastavitelných ploch leží v dosahu stávajících vodovodních řadů. Dimenze vodovodních řadů jsou dostatečné pro navržený rozvoj. Plochy, které nejsou v dosahu stávajících vodovodů ani vodovodů navržených v platném ÚP, budou zásobovány vodou z vlastních studní.

Zastavitelná plocha Z3/22 leží v dosahu stávající kanalizace. I pokud by tomu tak nebylo, lze řešit likvidaci odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace decentrálním způsobem přednostně v domovních čistírnách odpadních vod, pokud to není možné tak akumulací v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Přecházející splaškové vody budou přednostně odváděny do vod povrchových, pokud to není možné tak vsakovány, odváděny do kanalizace nebo akumulovány v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Likvidace srážkových vod musí být řešena přednostně jejich vsakováním, není-li možné vsakování tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových nebo není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Rovněž kapacita stávajících trafostanic a trafostanic navržených v platném ÚP je dostatečná pro pokrytí rozvoje navrženého ve změně č. 3C. Nové trafostanice nejsou navrženy. V případě zvýšené potřeby zásobení el. energií je možné vybudovat nová vedení VN a nové trafostanice, případně přezbrojit stávající trafostanice na vyšší výkon.

Konkrétní řešení dopravního napojení, jakož i splnění požadavků na technickou infrastrukturu, bude nicméně řešeno v rámci navazujících povolovacích řízení, jak bylo uvedeno výše. Námitky podatele se proto nevyhovuje.

Námitka č. 2

Podatel: Štefek Lumír

Kunčice pod Ondřejníkem č. p. 714

739 13 Kunčice pod Ondřejníkem

Datum podání: 23. 6. 2023

Text námítky: Oprávnění k podání námitek: Vlastník pozemků parc. č. st. 2275, 1964/10 a stavby RCH ev. č. 237 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem

Vymezení dotčeného území: Tyto námitky se týkají lokality „u golfového hřiště“, konkrétně nového funkčního využití pozemků parc. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22) a parc. č. 1964/17 a 1961/5 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/26).

Námitky k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nedostatečné zdůvodnění návrhu nově zastavitelných ploch, rozpor s cíli a úkoly územního plánování, nedodržení urbanistické koncepce

Územní plán řeší budoucí využití území a uspořádání ploch v obci tak, že chrání přírodní, kulturní, architektonické a další hodnoty území.

V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými zásahy a cílem je vyvážit zájmy jednotlivců, zájmy na rozvoji území i na ochraně přírody.

Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Toto v rámci přijímání územního plánu pořizovatelem prokázáno nebylo. V rozporu s tímto ustanovením tak byly do územního plánu zahrnuty zejména zastavitelné plochy Z3/22 a Z3/26.

Z cílů územního plánování plánování stanovených stavebním zákonem v § 18 odst. (4) vyplývá požadavek: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich tožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Z uvedeného vyplývá mimo jiné požadavek na ochranu volné krajiny před neodůvodněným, nadměrným zastavěním.

V územním plánu pořízeném v roce 2017 jsou vymezeny zastavitelné plochy pro cca 177 RD/bytů. Při odhadnuté potřebě nových bytů (cca 130 bytů na nových plochách) znamená převis nabídky ploch pro bydlení ve výši cca 36%. Byty v bytových domech nejsou započteny do bilance. Bytový fond obce zahrnuje stávající RD v počtu cca 800, dále se na území katastru nachází dalších cca 1000 objektů k rodinné rekreaci, u kterých je umožněna změna z rekreačního využití na trvalé objekty bydlení. Trendem posledních let je změna druhého bydlení na trvalé bydlení, což představuje další nárůst přestavbových ploch určených k bydlení. Převis nabídky ploch k bydlení je tedy podstatně větší, současné vymezení nelze považovat za aktuální, protože chybí srovnání s aktuálním stavem, resp. nebylo doloženo, že zpracovatelé územního plánu byli seznámeni se skutečným aktuálním stavem obydlenosti bytového fondu v obci. Územní plán nezohledňuje dlouhodobě vysoký počet rekreačních objektů, ani vyšší procento domů obývaných pouze seniory ve vysokém věku bez navazujících generací. Kdyby tomu tak bylo, územní plán by reflektoval dostatek ploch vhodných pro přestavbu v rámci zastavěného území obce, a nebylo by tudíž nutno hledat a v územním plánu vytyčovat nové lokality k zastavění navíc v okrajové části obce, Dle metodiky ministerstva je převis nabídky ploch pro bydlení stanovený ve výši 20% tak, aby byly vytvářeny předpoklady pro výstavbu a zároveň udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj, pro soudržnost společenství obyvatel území, tak aby byly uspokojeny potřeby generace současné a nebyly ohroženy podmínky života budoucích generací. Naproti tomu pořizovatel územního plánu odůvodňuje potřebu převisu zastavitelných ploch (který je mnohem vyšší než doporučený a měl by se dále tedy snižovat), že vysoký převis citují: „přispěje k narovnání cen pozemků, které jsou v tuto chvíli příliš vysoké, což způsobuje deformaci realitního trhu." Toto zdůvodnění je absurdní a nepřispívá k trvale udržitelnému rozvoji, cílem územního plánování není regulace realitního trhu.

Při vymezování nových ploch by měly být preferovány lokality v blízkosti centra obce, lokalita Pod Ondřejníkem a podél silnice III. třídy ve směru na Tichou. V těchto lokalitách jsou nejlepší podmínky pro rozvoj bydlení - dobrá dopravní dostupnost, přítomnost sítí technické infrastruktury, vhodný terén, vhodné urbanistické souvislosti. Naproti tomu se v posledních letech nejvíce staví v okolí golfového hřiště. Charakter zástavby by měl být v územním plánu podporován vymezením zastavitelných ploch ve vhodných lokalitách, především v centrální části, nikoliv nekontrolované zastavovat periferní lokality. Je třeba si uvědomit, že rozvoj obce není nutně spojen s rozšiřováním zastavitelných ploch dle požadavků vlastníků konkrétních pozemků.

V platném územním plánu jsou plochy smíšené obytné SB byly rozděleny do dvou skupin z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání ~ SB (rozptýlená zástavba) a SB1 (ulicová zástavba). Toto bylo vytvořeno z důvodu nutnosti regulovat vhodným způsobem strukturu a vzhled nové obytné zástavby, proto jsou plochy smíšené obytné rozděleny do dvou skupin z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání - SB (rozptýlená zástavba, větší stavební pozemky a menší zastavěnost pozemků v okrajových částech obce) a SB1 (ulicová zástavba, menší stavební pozemky a větší zastavěnost v centru obce a souvisle zastavěných částech obce). V ploše SB je dále stanoven požadavek na výměru nově oddělovaných pozemků ve výměře 1500 m². Území obce je tedy rozděleno na části dle převládajícího typu zástavby a na základě toho jsou pro tyto části stanoveny prostorové regulativy zohledňující stávající zástavbu. Ve změně č.2 byla nově vymezená plocha Z2/3 (v současné 3.

změně plocha Z3/26) na pozemku parc.č. 1964/17 o výměře 1003 m² a neodpovídala tak stanovené koncepci uspořádání krajiny, kdy u rozptýlené zástavby by se měly respektovat rozsáhlejší pozemky a velké odstupy jednotlivých obytných staveb. Jelikož bylo námítkami na tuto skutečnost upozorněno, tak v současné změně pořizovatel rozšířil tuto plochu i na lesní pozemek parc. č. 1961/17, a to účelově, aby tato plocha splňovala stanovenou výměru 1500 m², ale zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, kdy hlavním úkolem je chránit volnou krajinu, přírodní hodnoty a zvláště lesní fond.

Zcela v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území je přeměna další orné půdy na zastavitelné plochy. Zachování ploch nezastavěného území smíšeného (NS) je důležitá, aby byla zachována možnost zemědělského hospodaření na těchto plochách. Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Je opět nutností, aby vymezení dalších ploch, vedených dosud jako nezastavěné území, bylo podmíněno průkazem o vyčerpání kapacity zastavěného území. Tento zásadní podklad zcela chybí, a není tak zřejmé, na základě čeho jsou nově zastavitelné plochy vymezovány.

V roce 2022 byla schválena zpráva o uplatňování územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za období 2017 až 2021 (dále jen „Zpráva“). Ve Zprávě je konstatováno, že: „platný územní plán Kunčice pod Ondřejníkem (úplné znění po Změně č. 2) je aktuálně v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR MSK ve znění aktualizací č. 1,3, 4 a 5) i s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2,3,4 a 5.“

Je třeba upozornit, že obec za uplynulých 5- ti let období již projednává 3. změnu územního plánu, přestože ve Zprávě bylo konstatováno, že platný územní plán je v souladu se všemi aktualizovanými nadřazenými územními plánovacími dokumentacemi i územními podklady. Dále že změna č. 3 následuje v odstupu 2. měsíců po změně 1,2. V tomto krátkém časovém úseku nedošlo k žádným zásadním změnám, které by vyvolaly potřebu aktualizace územního plánu. Ze stavebního zákona vyplývá, že základní koncepce rozvoje území má být ustálená, tj. neměla by podléhat častým změnám. Rovněž tak pojem plán obecně představuje určitý vytyčený cílový stav, podle kterého se poměřují záměry v jednotlivých řízeních a postupech dle stavebního zákona.

Tento záměr popírá stanovenou koncepci územního rozvoje, kdy v nezastavěném území navrhuje zástavbu, čímž nepřispívá ke stabilizaci plochy s ohledem na její ekologicko-hospodářskou funkci. Primární funkce krajiny je stabilita tvořena přírodními procesy, na které se váže existence druhu včetně hospodářského využití. Pro kulturní krajinu s řídkým (původně pasekářským) osídlením je rozhodující míra zastavění. Pro pasekářské osídlení byla typická soustředěná zástavba (sídelní kompakt) zastoupená: obytné stavení, hospodářská část (chlév, stodola). V případě rozšíření v rámci rodiny vznikaly rodové dvorce - hnízda (obestavěné hospodářské dvory). Estetická hodnota je založena na kontrastu pohledově uzavřených (zalesněné horizonty ve vrcholových partiích) a otevřených ploch (hospodářsky využívané louky/pastviny) s nepravidelnými plochami sídel či body zástavby (řídce osídlené území). Kobercové umístění staveb, resp. zahušťování zástavby ve volné krajině, narušuje krajinnou scénu - ztrácí se „vzdušnost“. Druhotně dochází k nárůstu dopravy. Intenzifikace zástavby v krajině (urbanizace) vede ke snížení prostupnosti územím, Postupným umístění staveb ve volné krajině dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, potlačení přírodní složky.

V platném územním plánu obce je koncepce upořádání krajiny popsána následovně: „Kunčice pod Ondřejníkem je Struktura rozvolněného osídlení se na začátku 19. století rozvíjelo podél řeky Tichávky a silnice Frýdlant nad Ostravicí - Frenštát pod Radhoštěm (tzv. valašská řetězová ves) a byla zastoupena také typickým rozptýleným pasekářským osídlením (zejména v oblasti pod Stolovou a Peklisko). Tato logická struktura se však začala dramaticky měnit s

nástupem těžkého průmyslu. Hutě přilákaly řadu nových obyvatel, kteří začali v území masivně stavět své rodinné domy. Tento trend je dodnes patrný v centru obce a v lokalitě Horní konec. Nejcitelnější, a dodnes velmi negativně působící, přeměna však čekala oblast pod Stolovou, kde v 50. a 60. letech došlo k živelnému rozvoji výstavby chat a rekreačních objektů. Z původní rozptýlené výstavby nezbylo téměř nic. Tehdejší urbanistická struktura byla zcela setřena. Všechny výše zmiňované lokality bohužel patří také k těm vizuálně nejvíce exponovaným v celém katastrálním území obce Kunčice pod Ondřejníkem.

Z hlediska krajinného rázu je území Kunčic pod Ondřejníkem dle ZÚR MSK součástí krajinné oblasti Podbeskydí, z hlediska krajinného typu je obec zařazena do krajiny leso-luční. Tento podhorský typ je charakteristický zachovalými krajinnými strukturami, které vypovídají o původním obhospodařování krajiny. A právě i z tohoto důvodu se jedná o krajiny vysoce atraktivní z hlediska bydlení a rekreace. Nicméně extenzivní rozvoj sídel, zástavba a změna krajinných horizontů a zánik historických struktur krajiny jsou dle ZÚR MSK jedním z nejvýznamnějších ohrožení pro tuto krajinnou oblast. Krajinný ráz v oblasti Podbeskydí jednoznačně určuje reliéf a mozaika lesů a luk. Tyto prvky se zde projevují naprosto dominantně. Kunčice pod Ondřejníkem jsou zhruba z 50% tvořeny zemědělským půdním fondem, z čehož více než polovinu tvoří trvalé travní porosty - tj. louky či pastviny. V posledních letech byl na všechny obce v Podbeskydí, coby na atraktivní lokality pro bydlení či rekreaci v blízkosti městských aglomerací, vyvíjen soustavný tlak na změny funkcí v území a tudíž i na zábory zemědělského půdního fondu. Ačkoli se tento trend dle dat Územně analytických podkladů ORP Frýdlant nad Ostravicí mezi lety 2011 - 2013 výrazně utlumil (1,9 ha oproti 9,1 ha mezi lety 2009 - 2011), přesto si obec v roce 2013 zadala zpracování studie RNDr. Jaroslavem Kotíkem - Hodnocení krajinného rázu obce Kunčice pod Ondřejníkem. RNDr. Kotík ve své studii definuje čtyři místa krajinného rázu v obci Kunčice pod Ondřejníkem: ■ Kunčice - původní struktura osídlení podél Tichávky a hlavní komunikace • Ondřejník - lesní krajiny s rekreačními objekty, kde by již neměla být navrhována zástavba ■ Peklisko - typická rozptýlená zástavba, jejíž rozvoj je v daném místě krajinného rázu nežádoucí 56 • Pod Stolovou-setřena původní rozptýlená zástavba, kde je žádoucí novou výstavbu omezit.

Dle těchto stručně daných charakteristik krajiny bylo přistupováno ke koncepci rozvoje zástavby. Již před počátkem prací na návrhu územního plánu byla řada požadavků na výstavbu, které nejvíce zasahovaly do krajinných hodnot, na základě hodnocení krajinného rázu vyřazena. Dále je nutné se vyvarovat graduujícímu srůstání zástavby v oblasti Pod Stolovou, nejen s ohledem na krajinný ráz, ale také na migrační prostupnost tohoto dynamicky se rozvíjejícího území. Stavby, umístěvané ve III. zóně CHKO Beskydy, by měly uplatňovat architektonické znaky typické pro zdejší krajinu. Ačkoli je vhodné přednostně umísťovat stavby v rámci zastavěného a zastavitelného území a v těsné vazbě na zastavěné území, je především v oblasti Pod Stolovou ponechat proluky zabezpečující migrační prostupnost území. Byla provedena analýza pohledové exponovanosti celého území z okruhu 10 kilometrů z bodů umístěných na cestách, silnicích, místních komunikacích o rozteči 50 metrů. Celkem bylo v celé analyzované ploše (okolí 10 km) umístěno 85 424 pozorovacích bodů. Většina nově navrhovaných zaměření je lokalizována do oblastí, které jsou více méně skryté (O - 281 bodů), popřípadě do oblastí s velmi nízkou viditelností (290-1193 bodů). Žádný ze záměrů není umístěn do silně exponovaných ploch (od 8000 bodů výše). Nejvíce exponovaný je záměr výstavby rodinných domů v místní části Horní kopec Z42. Silně exponované jsou pak také záměry ležící na hranici s CHKO Beskydy."

Okolí golfového hřiště v rámci katastru obce bylo vymezeno v Hodnocení krajinného rázu obce Kunčice pod Ondřejníkem jako Místo krajinného rázu Pod Stolovou. V rámci Místa krajinného rázu Pod Stolovou nebyla vymezena žádná lokalita se zástavbou.

Vzhledem k tomu, že toto hodnocení krajinného rázu bylo jedním z důležitých podkladů pro pořízení územního plánu obce, na základě kterého byly nově vymezeny/zrušeny zastavitelné plochy, měl být tento podklad zohledněn i při pořizování změny č. 3 územního plánu.

Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR MSK

Dle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje je řešené území zařazeno do horské krajiny Moravskoslezských Beskyd a do specifických krajin F-04, F-05, F-07 a G-01. Pro tuto oblast obecně platí:

Zásady pro rozhodování o změnách v území:

- Zachovat dosavadní strukturu osídlení malých sídel s převahou rozptýlené zástavby
- Nenarušit pohledové scenérie horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami a se strukturou hlubokých údolí.
- Nové záměry na využití území umisťovat přednostně mimo pohledově exponovaná území, nevytvářet nové pohledové dominanty nebo bariéry.

Nově vymezené zastavitelné plochy Z3/22, Z3/26 jsou vymezeny ve velmi pohledově exponovaných místech a jakákoliv nová zástavba by představovala vytvoření pohledové bariéry a tím by byl narušen obraz významných krajinných horizontů (Lysá Hora, Ondřejník). Vymezením těchto ploch dochází rovněž k narušení přírodních, kulturních a estetických hodnot území a přispívá k negativnímu extenzivnímu rozšiřování zastavitelných území v okrajových částech obce, kde má být zachována rozvolněná zástavba. Vše uvedené je v rozporu se zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Pořizovatel územního plánu by měl vzít rovněž v úvahu, že při projednání zprávy o uplatňování územního plánu vznesl orgán ochrany přírody - Správa chráněné krajinné oblasti Beskydy negativní stanovisko k ploše Z3/22 z důvodu narušení krajinného rázu a snížení ekologické stability. Přestože se nově vymezený zastavitelný pozemek nenachází na území CHKO Beskydy, daná lokalita bezprostředně navazuje na chráněné území, a proto by se na ni mělo pohlížet jako by byla její součástí.

V neposlední řadě je třeba posoudit tyto záměry s ostatními návrhy, kterým nebylo vyhověno (s odkazem na ochranu nezastavěného území), přestože byly navrhovány i v mnohem vhodnějších lokalitách. Vůči ostatním záměrům, kterým v obdobných či příznivějších méně konfliktních lokalitách vyhověno nebylo, by případné vymezení zastavitelných ploch Z3/22 a Z3/26 bylo v rozporu se zásadou proporcionality.

Dalším kritériem pro stanovení nových zastavitelných ploch by mělo být posouzení, zda k nově vymezeným plochám vede kapacitně i parametricky dostačující komunikace (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob, atd.). Dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110). Vzhledem k tomu, že v daném území není dostatečný přístup, je zde komunikace ve veřejném prostranství neodpovídajícímu parametrům, nedostatečná šířka komunikace, nedostatečné směrové parametry, nemožnost vyhýbání dvou osobních vozidel (komunikace nemá v celé své délce výhybny), není zde zajištění ani kvalitní dopravní obsluhy území, včetně zajištění údržby, přístupu bezpečnostních a záchranných složek, zajištění zimní údržby i dostatečné prostupnosti území.

Shrnutí námitek:

- nejvhodnějším krajinným strukturám patří les, v řešeném území u plochy Z3/26 dochází k zásahu přímo do lesního pozemku a do pásma 50 m od lesa
- plocha Z3/22 je součástí obhospodařovaného bloku orné půdy, jejím odnětím nebude zachována možnost zemědělského využívání orné půdy
- zastavitelné plochy jsou situovány v lokalitě, kde není navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu
- lokalita je dostupná ze stávající komunikace, která není kapacitně dimenzována pro rozšíření zástavby
- lokalita není napojitelná na veškeré sítě technické infrastruktury, schází kanalizace
- vymezené zastavitelné plochy budou tvořit migrační bariéru v území
- vymezením zastavitelných ploch a následně jejich zastavěním dojde ke změně charakteru zástavby v dané lokalitě a ke změně krajiny, tzn. zásadní narušení krajinné-

ho rázu

- zastavitelné plochy jsou umístěny tak, že z větší části přiléhají k nezastavěným územím
- vymezení zastavitelných ploch Z3/22 a Z3/26 je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, potažmo se stavebním zákonem

Dotčené území Pozemek p. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem – návrhová plocha Z3/22

Pozemky p. č. 1964/17 a 1961/5 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem – návrhová plocha Z3/26

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **A. Námitka se zamítá v části týkající se plochy Z3/22.**
B. Námitce se vyhovuje v části týkající plochy Z3/26.

Odůvodnění: **Ad A.**

1. Problematika vymezení nových zastavitelných ploch

Podatel především namítá, že je vymezení zastavitelné plochy pro bydlení Z3/22 na pozemku parc. č. 1964/8 v rozporu s požadavkem dle § 55 odst. 4 dosavadního stavebního zákona, podle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V daném případě je nutno upozornit, že pořizovatel si byl od počátku vědom toho, že se na území obce nacházejí již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení, které doposud nebyly využity k zástavbě. Z tohoto důvodu bylo již v rámci zprávy o uplatňování doporučeno, aby byl v procesu pořizování změny č. 3 prověřen návrh týkající se tohoto pozemku pouze za podmínky, že bude redukován rozsah zastavitelných ploch Z57, Z58 případně Z59 a bude vymezena plocha pro realizaci maximálně 2 RD.

Tato podmínka byla následně splněna v rámci dílčí změny č. 3A, kterou došlo ke zmenšení zastavitelné plochy Z57 u golfového hřiště z 1,6 na 0,32 ha a úplnému zrušení plochy Z58 u golfového hřiště o výměře 0,64 ha. V důsledku této redukce došlo k úspoře téměř 2 ha zastavitelného území v dané lokalitě u golfového hřiště, která byla následně využita na vymezení plochy Z3/22 o výměře pouze 0,3 ha. Celková bilance zastavitelných ploch v dané lokalitě u golfového hřiště v důsledku změn č. 3A – 3C tedy byla zmenšena, což je řešení, které je v souladu s principem ochrany nezastavěného území vyjádřeným v § 18 odst. 4 stavebního zákona. Nutno dodat, že v rámci změn č. 3A – 3C došlo k zmenšení či úplnému vypuštění řady zastavitelných ploch, v důsledku čeho, došlo k celkovému zmenšení výměry zastavitelných ploch na území obce.

Za této situace tedy nelze považovat plochu Z3/22 za zcela novou zastavitelnou plochu ve smyslu § 55 odst. 4 dosavadního stavebního zákona, neboť tato plocha byla vymezena pouze na základě plošně větší redukce zastavitelných ploch v dané lokalitě. Ve výsledku tedy nedošlo k zvětšení zastavitelného území v obci. Účelem ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona je také zajištění stability funkčního využití ploch určeného územním plánem a vyloučení „bezbřehého“ rozšiřování zastavitelného území obce (např. rozsudek NSS ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38). V daném případě nicméně k žádnému bezbřehému rozšiřování zastavitelných ploch nedochází, neboť tyto byly ve výsledku dokonce zmenšeny.

Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, kompenzace (náhrady) v podobě zrušení dosud zastavitelných ploch při vymezení nových zastavitelných ploch v procesu přijímání změny územního plánu probíhají a nepochybně jsou výrazem vyhodnocování využití stávajících zastavitelných ploch, potřeby dalších zastavitelných ploch, zhodnocování využití již vymezených návrhových ploch a změn podmínek v území právě s ohledem na dosavadní využití zastavitelných ploch a též reflexe změn v území a jednotlivých veřejných či dalších potřeb (rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 22.11.2023, č. j. 64 A 9/2023-58).

I z hlediska předpokládaného demografického rozvoje obce tedy vymezení plochy Z3/22 ne-

představuje zvětšení převisu nabídky zastavitelných ploch v obci, který zmiňuje podatel. Naopak, tím, že došlo v rámci změn č. 3A-3C k vypuštění či zmenšení zastavitelných ploch pro bydlení, se celková výměra navržených zastavitelných ploch smíšených obytných SB na území obce zmenšila o 3,68 ha na celkem 30,74 ha. Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP to umožní výstavbu cca 154 RD. Při předpokládané potřebě cca 140 bytů (na nových plochách) v následujících patnácti letech tak bude převis nabídky ploch pro bydlení činit pouze cca 10% (v územním plánu vydaném v roce 2017 byl převis nabídky ploch cca 36%). Při zohlednění polohy a charakteru obce, jakož i její atraktivity pro výstavbu, takový převis rozhodně nelze považovat za naddimenzovaný. V této souvislosti je vhodné poukázat i na rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 3. 2019, č. j. 76 A 6/2018-129, který se týkal přezkumu změny územního plánu sousední obce Čeladná, v němž soud akceptoval i převis 76 % nabídky zastavitelných ploch, a to s ohledem na vysoký zájem o bydlení v této obci. Jelikož neexistuje žádné legislativní pravidlo, které by stanovilo vhodné procento převisu, je výsledné řešení, i s ohledem na snahu obce poskytnout dostatečnou nabídku ploch pro bydlení, zcela korektní.

Názor podatele, že by měly být vymezovány nové zastavitelné plochy v centru obce, a nikoliv u golfového hřiště, není důvodný. Obec má při totiž při pořizování své územně plánovací dokumentace značnou míru uvážení ohledně toho, jakým způsobem bude své území regulovat. Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, obec má širokou autonomii ohledně toho, jakým způsobem uspořádají v rámci územního plánování své území, a to pokud nevybočí ze zákonných mezí: „Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“ (rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). V daném případě došlo k prověření požadavku konkrétního vlastníka na změnu funkčního využití pozemku v lokalitě u golfového hřiště, přičemž z hlediska požadavků právních předpisů a dotčených orgánů nebyla tato změna shledána jako problematická.

Námítce podatele se proto nevyhovuje.

2. Zábor ZPF

Zásady plošné ochrany ZPF jsou upraveny především v § 4 zákona č. 334/1992 Sb. (dále jen „zákon o ZPF“). Mezi tyto zásady patří mj. také to, že při záboru zemědělské půdy má být upřednostňována zemědělská půda v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území, zemědělská půda méně kvalitní, přičemž kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany, a má být co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžováno obhospodařování zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 1 písm. b) – d) zákona o ZPF). V daném případě pozemek parc. č. 1964/8 bezprostředně sousedí s pozemky, které se nacházejí v zastavěném území (1964/1, 1962/4), přičemž jde o pozemek v IV. třídě ochrany, tedy o podprůměrně produkční půdu s omezenou ochranou. Vymezením zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1964/8 nebude ztěžováno obhospodařování ZPF ani narušena jeho organizace, ani nebude narušena síť účelových zemědělských komunikací.

Dále je nutno uvést, že v důsledku změn 3A-3C došlo k celkové redukci zastavitelných ploch, a tedy i navrácení některých ploch do ploch zemědělských. Příkladem lze uvést redukci zastavitelné plochy Z57 u golfového hřiště z 1,6 na 0,32 ha, v důsledku čeho došlo k navrácení pozemku parc. č. 1976/10 (trvalý travní porost) do smíšených ploch nezastavěného území. Jde přitom o pozemek v stejné třídě ochrany jako pozemek parc. č. 1964/8.

Ze všech uvedených důvodů je tedy vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku z hle-

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem
diska zákona ZPF akceptovatelné. Nutno dodat, že navržené řešení bylo řádně projednáno s příslušným dotčeným orgánem ochrany ZPF, který proti němu nevznnesl žádné připomínky.

3. Příliš krátká doba od vydání poslední změny ÚP

ÚP nabyl účinnosti dne 8. 6. 2017, přičemž v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona byla do 4 let po vydání územního plánu zpracována zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období 2017-2021. Ve zprávě o uplatňování se konstatuje, že se změnily podmínky, na základě, kterých byl ÚP, včetně jeho změn č. 1 a č. 2, vydán a že je třeba pořídit jeho změnu, kterou budou prověřeny mj. návrhy na změny ÚP, které obec obdržela v uplynulém období. Na základě zprávy o uplatňování byl tedy zahájen proces pořizování Změny č. 3, která byla následně z důvodu větší časové efektivity rozdělena po veřejném projednání do dílčích změn č. 3A, 3B a 3C. Jelikož předmětem těchto změn byly dílčí požadavky, které bylo možné vzájemně oddělit, bylo uvedené rozdělení žádoucí. Všechny dílčí změny byly, resp. jsou, řádně projednány v souladu se stavebním zákonem, tudíž tímto postupem nemohl být nikdo zkrácen na svých právech.

Argumentace podatele, že jsou změny ÚP pořizovány a vydávány překotně, tedy není důvodná, neboť k pořízení výše uvedených dílčích změn došlo na základě zprávy o uplatňování zpracované řádně ve lhůtě dle stavebního zákona. Navíc je nutno upozornit, že stavební zákon nestanovuje minimální dobu, po které může dojít k pořízení a vydání nové změny územního plánu. I z tohoto důvodu tedy nelze v postupu pořizovatele a obce spatřovat žádnou nezákonnost.

4. Rozpor se ZÚR

Podatel dále namítá rozpor Změny č. 3C se ZÚR MSK, z kterých má vyplývat požadavek limitovat extenzivní zástavbu do volné krajiny.

Zásady územního rozvoje dle § 38 odst. 1 stavebního zákona stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona má územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Z uvedených ustanovení tedy vyplývá, že zásady územního rozvoje jsou koncepčním dokumentem ve značné míře obecnosti, které musí být následně zpřesněny na úrovni územního plánu.

ZÚR MSK, v platném znění po Aktualizaci č. 11, řadí území obce Kunčice pod Ondřejníkem jednak do oblasti specifických krajín Beskydského pohůří, konkrétně Ondřejník – Palkovické hůrky (F-04), Frenštát pod Radhoštěm (F-05) a Frýdlant nad Ostravicí (F-07), a dále také do oblasti specifických krajín Moravskoslezských a Slezských Beskyd, konkrétně oblast Moravskoslezské Beskydy (G-01). Pro tyto oblasti byly stanoveny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit, jako například nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajín a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny; omezit rozsah vymezování nových zastavitelných ploch v pohledově exponovanějších polohách atd.

Na druhou stranu je území obce součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Podbeskydí, přičemž jako požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území je stanoveno také zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center či podpora rozvoje občanského vybavení a doprovodných služeb pro sport, rekreaci a cestovní ruch a rozšíření možností celoročního rekreačního využití hlavních rekreačních center oblasti. Z uvedeného je zřejmé, že se ZÚR vyplývají obecné koncepční cíle a požadavky a rozvoj

území, které mohou na sebe v praxi narážet, a proto je potřeba je zpřesnit na úrovni podrobnějších územně plánovacích dokumentací.

Nelze proto ani tvrdit, že by byla každá nová zastavitelná plocha vymezená na území obce v rozporu s podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických oblastí. Soulad Změny č. 3, resp. č. 3C, s nadřazenou územně plánovací dokumentací byl řádně vyhodnocen v kapitole h.1) odůvodnění textové části. K návrhu změny dále uplatňoval stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 50 odst. 7 stavebního zákona i krajský úřad, přičemž toto stanovisko bylo souhlasné.

Závěrem lze uvést, že vymezení plošně nepříliš velké plochy Z3/22 za současné redukce jiných zastavitelných ploch, čímž došlo k celkovému zmenšení zastavitelných ploch v dané lokalitě, není v rozporu ani výše uvedenými požadavky ZÚR MSK pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických oblastí. Námitce podatele proto nebylo vyhověno.

5. Rozpor s hodnocením krajinného rázu a stanoviskem CHKO

Podatel dále poukazuje rozpor s Hodnocením krajinného rázu zpracované RNDr. Kotíkem, které danou oblast řadí pod místo krajinného rázu pod Stolovu, v němž považuje urbanizaci za nežádoucí.

K uvedenému je nutno uvést, že při pořizování Změny č. 3, resp. č. 3C, byly řádně zohledněny aktuální zemně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (2020), jakož i veškeré dostupné podklady týkající se ochrany krajinného rázu. Vymezením zastavitelné plochy Z3/22 nejsou narušeny významné krajinné horizonty, přičemž navržený rozvoj zástavby zachovává přírodní hodnoty krajiny i kulturně historické hodnoty sídla. Navržené řešení bylo řádně projednáno s dotčenými orgány, přičemž příslušný orgán ochrany krajiny v tomto směru neuplatnil nesouhlasné stanovisko. Nutno dodat, že pro všechny plochy SB byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně ochrany krajinného rázu (např. stanovení rozptýlené struktury zástavby, minimální velikosti pozemků, maximálního procenta zastavěnosti atd.) tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu.

Při hodnocení vlivu Změny č. 3C na krajinný ráz je potřeba zohlednit i skutečnost, že došlo k redukci zastavitelných ploch v lokalitě u golfového hřiště a ke zmenšení celkové výměry zastavitelných ploch v této lokalitě. Možnost výstavby objektů, které by mohly teoreticky negativně ovlivnit krajinný ráz, tedy byla omezena.

Podatel dále upozorňuje na dřívější nesouhlasné stanovisko Správy CHKO Beskydy. K této námitce lze uvést, že šlo o stanovisko uplatněné v rámci projednání pokynů pro zpracování návrhu změny – Zprávy o uplatňování územního plánu. Správa CHKO Beskydy v této fázi uvedla, že návrh mj. snižuje ekologické funkce krajiny, krajinu fragmentuje, čímž zhoršuje její propustnost, což je ve spojení se stávající zastavěnou plochou v bezprostředním okolí návrhu obzvláště nevhodné. V této souvislosti je nutné upozornit na skutečnost, že předmětná plochy Z3/22 se nachází mimo území CHKO Beskydy, přičemž v pozdějších fázích pořizování změny č. 3, resp. 3C, tento dotčený orgán již s navrženým řešením souhlasil. Pořizovatel nicméně výtku Správy CHKO zohlednil, a to mj. tím, že podmínil vymezení plochy Z3/22 redukcí zastavitelných ploch v dané lokalitě. Ve výsledku tedy došlo v dotčené lokalitě u golfového hřiště ke zmenšení výměry zastavitelných ploch, což je z hlediska ekologické funkce krajiny a její propustnosti pozitivní.

Námitce podatele proto nebylo vyhověno.

6. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Podatel dále namítá, že zastavitelná plocha Z3/22 nemá zajištěno dostatečné dopravní napojení a dostatečné napojení na technickou infrastrukturu.

S uvedenou námitkou nelze souhlasit. Pozemek parc. č. 1964/8 totiž bezprostředně sousedí s veřejně přístupnou komunikací na pozemku parc. č. 1962/4, kterou je v současnosti zajištěn přístup také k stávajícím rodinným domům v dané lokalitě (např. č. p. 343 a č. p. 724). Uvedené dopravní napojení je vzhledem k charakteru plánované zástavby a velikosti plochy Z3/22 dostačující.

Co se týče požadavků na technickou infrastrukturu, k tomu je nutno uvést, že jejich splnění bude potřeba prokázat v rámci řízení o povolení záměru v dané ploše. Územní plán představuje pouze obecný koncepční dokument, který nemůže obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Obecně lze nicméně uvést, že ÚP v platném znění obsahuje koncepci zásobování pitnou vodou i likvidace odpadních vod.

Část zastavitelných ploch leží v dosahu stávajících vodovodních řadů. Dimenze vodovodních řadů jsou dostatečné pro navržený rozvoj. Plochy, které nejsou v dosahu stávajících vodovodů ani vodovodů navržených v platném ÚP, budou zásobovány vodou z vlastních studní.

Zastavitelná plocha Z3/22 leží v dosahu stávající kanalizace. I pokud by tomu tak nebylo, lze řešit likvidaci odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace decentrálním způsobem přednostně v domovních čistírnách odpadních vod, pokud to není možné tak akumulací v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Přečištěné splaškové vody budou přednostně odváděny do vod povrchových, pokud to není možné tak vsakovány, odváděny do kanalizace nebo akumulovány v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Likvidace srážkových vod musí být řešena přednostně jejich vsakováním, není-li možné vsakování tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových nebo není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Rovněž kapacita stávajících trafostanic a trafostanic navržených v platném ÚP je dostatečná pro pokrytí rozvoje navrženého ve změně č. 3C. Nové trafostanice nejsou navrženy. V případě zvýšené potřeby zásobení el. energií je možné vybudovat nová vedení VN a nové trafostanice, případně přezbrojit stávající trafostanice na vyšší výkon.

Konkrétní řešení dopravního napojení, jakož i splnění požadavků na technickou infrastrukturu, bude nicméně řešeno v rámci navazujících povolenacích řízení, jak bylo uvedeno výše.

Plocha Z3/22 do ochranného pásma lesa nezasahuje.

Námítce podatele se proto nevyhovuje.

Ad B.

K ploše Z3/26 uplatnil nesouhlasné stanovisko Krajský úřad Moravskoslezského kraje, jako nadřízený orgán územního plánování, který ve svém stanovisku ze dne 19. 1. 2024 pod č. j. MSK 170318/2023 konstatoval, že „návrhem Změny č. 3 je navržena nová zastavitelná plocha obytná smíšená, která je z části vymezena na pozemku určeného k plnění funkce lesa. Krajský úřad konstatuje, že vymezená zastavitelná plocha Z3/26 je v rozporu s prioritou stanovenou v PÚR ČR, a to konkrétně s prioritou pod bodem 19 ve znění: „...hospodářsky využívat zastavěné území (podpora přestavby revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovávání veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace“.

Dále dne 29. 4. 2025 rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. ZO15/2025/3, že chce pokračovat v procesu pořizování Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za podmínky, že z návrhu změny č. 3C bude vypuštěna plocha s označením Z3/26.

Z výše uvedených důvodů se námítce v této části vyhovuje.

Námitka č. 3

Podatel:	Štefková Daniela Ing. Kunčice pod Ondřejníkem č. p. 714 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem
Datum podání:	23. 6. 2023
Text námítky:	Oprávnění k podání námitek: Vlastník pozemků pare. č. st. 2275, st. 383; st. 1981, 1961/3, 1961/4, 1964/4, 1964/12, 1964/13, 1964/10 a staveb RD č.p 314, RD č.p 714 a ev. č. 237 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem Vymezení dotčeného území: Tyto námitky se týkají lokality „u golfového hřiště“, konkrétně nového funkčního využití pozemků pare. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22) a pare. č. 1964/17 a 1961/5 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/26) Námitky k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nedostatečné zdůvodnění návrhu nově zastavitelných ploch, rozpor s cíli a úkoly územního plánování, nedodržení urbanistické koncepce Územní plán řeší budoucí využití území a uspořádání ploch v obci tak, že chrání přírodní, kulturní, architektonické a další hodnoty území. V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými zásahy a cílem je vyvážit zájmy jednotlivců, zájmy na rozvoji území i na ochraně přírody. Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Toto v rámci přijímání územního plánu porizovatelem prokázáno nebylo. V rozporu s tímto ustanovením tak byly do územního plánu zahrnuty zejména zastavitelné plochy Z3/22 a Z3/26. Z cílů územního plánování plánování stanovených stavebním zákonem v § 18 odst. (4) vyplývá požadavek: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Z uvedeného vyplývá mimo jiné požadavek na ochranu volné krajiny před neodůvodněným, nadměrným zastavěním. V územním plánu pořízeném v roce 2017 jsou vymezeny zastavitelné plochy pro cca 177 RD/bytů. Při odhadnuté potřebě nových bytů (cca 130 bytů na nových plochách) znamená převis nabídky ploch pro bydlení ve výši cca 36%. Byty v bytových domech nejsou započteny do bilance. Bytový fond obce zahrnuje stávající RD v počtu cca 800, dále se na území katastru nachází dalších cca 1000 objektů k rodinné rekreaci, u kterých je umožněna změna z rekreačního využití na trvalé objekty bydlení. Trendem posledních let je změna druhého bydlení na trvalé bydlení, což představuje další nárůst představových ploch určených k bydlení. Převis nabídky ploch k bydlení je tedy podstatně větší, současné vymezení nelze považovat za aktuální, protože chybí srovnání s aktuálním stavem, resp. nebylo doloženo, že zpracovatelé územního plánu byli seznámeni se

skutečným aktuálním stavem obydlenosti bytového fondu v obci. Územní plán nezohledňuje dlouhodobě vysoký počet rekreačních objektů, ani vyšší procento domů obývaných pouze seniory ve vysokém věku bez navazujících generací.

Kdyby tomu tak bylo, územní plán by reflektoval dostatek ploch vhodných pro přestavbu v rámci zastavěného území obce, a nebylo by tudíž nutno hledat a v územním plánu vytyčovat nové lokality k zastavění navíc v okrajové části obce. Dle metodiky ministerstva je převis nabídky ploch pro bydlení stanovený ve výši 20% tak, aby byly vytvářeny předpoklady pro výstavbu a zároveň udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj, pro soudržnost společenství obyvatel území, tak aby byly uspokojeny potřeby generace současné a nebyly ohroženy podmínky života budoucích generací. Naproti tomu pořizovatel územního plánu odůvodňuje potřebu převisu zastavitelných ploch (který je mnohem vyšší než doporučovaný a měl by se dále tedy snižovat), že vysoký převis citují: „přispěje k narovnání cen pozemků, které jsou v tuto chvíli příliš vysoké, což způsobuje deformaci realitního trhu.“ Toto zdůvodnění je absurdní a nepřispívá k trvale udržitelnému rozvoji, cílem územního plánování není regulace realitního trhu.

Při vymezování nových ploch by měly být preferovány lokality v blízkosti centra obce, lokalita Pod Ondřejníkem a podél silnice III. třídy ve směru na Tichou, V těchto lokalitách jsou nejlepší podmínky pro rozvoj bydlení- dobrá dopravní dostupnost, přítomnost sítí technické infrastruktury, vhodný terén, vhodné urbanistické souvislosti. Naproti tomu se v posledních letech nejvíce staví v okolí golfového hřiště. Charakter zástavby by měl být v územním plánu podporován vymezením nastavitelných ploch ve vhodných lokalitách, především v centrální části, nikoliv nekontrolované zastavovat periferní lokality. Je třeba si uvědomit, že rozvoj obce není nutně spojen s rozšiřováním zastavitelných ploch dle požadavků vlastníků konkrétních pozemků.

V platném územním plánu jsou plochy smíšené obytné SB byly rozděleny do dvou skupin z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání - SB (rozptýlená zástavba) a SB1 (ulicová zástavba). Toto bylo vytvořeno z důvodu nutnosti regulovat vhodným způsobem strukturu a vzhled nové obytné zástavby, proto jsou plochy smíšené obytné rozděleny do dvou skupin z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání - SB (rozptýlená zástavba, větší stavební pozemky a menší zastavěnost pozemků v okrajových částech obce) a SB1 (ulicová zástavba, menší stavební pozemky a větší zastavěnost v centru obce a souvisle zastavěných částech obce). V ploše SB je dále stanoven požadavek na výměru nově oddělovaných pozemků ve výměře 1500 m². Území obce je tedy rozděleno na části dle převládajícího typu zástavby a na základě toho jsou pro tyto části stanoveny prostorové regulativy zohledňující stávající zástavbu. Ve změně č.2 byla nově vymezená plocha Z2/3 (v současné 3. změně plocha Z3/26) na pozemku parc.č. 1964/17 o výměře 1003 m² a neodpovídala tak stanovené koncepci uspořádání krajiny, kdy u rozptýlené zástavby by se měly respektovat rozsáhlejší pozemky a velké odstupy jednotlivých obytných staveb. Jelikož bylo námitkami na tuto skutečnost upozorněno, tak v současné změně pořizovatel rozšířil tuto plochu i na lesní pozemek parc. č. 1961/17, a to účelově, aby tato plocha splňovala stanovenou výměru 1500 m², ale zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, kdy hlavním úkolem je chránit volnou krajinu, přírodní hodnoty a zvláště lesní fond.

Zcela v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území je přeměna další orné půdy na zastavitelné plochy. Zachování ploch nezastavěného území smíšeného (NS) je důležitá, aby byla zachována možnost zemědělského hospodaření na těchto plochách. Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Je opět nutností, aby vymezení dalších ploch, vedených dosud jako nezastavěné území, bylo

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem
podmíněno průkazem o vyčerpání kapacity zastavěného území. Tento zásadní podklad zcela chybí, a není tak zřejmé, na základě čeho jsou nově zastavitelné plochy vymezovány.

V roce 2022 byla schválena zpráva o uplatňování územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za období 2017 až 2021 (dále jen „Zpráva“). Ve Zprávě je konstatováno, že: „platný územní plán Kunčice pod Ondřejníkem (úplné znění po Změně č. 2) je aktuálně v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR MSK ve znění aktualizací č. 1, 3, 4 a 5) i s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2,3,4 a 5.“

Je třeba upozornit, že obec za uplynulé 5- ti lete období již projednává 3. změnu územního plánu, přestože ve Zprávě bylo konstatováno, že platný územní plán je v souladu se všemi aktualizovanými nadřazenými územními plánovacími dokumentacemi i územními podklady. Dále že změna č. 3 následuje v odstupu 2. měsíců po změně č.2. V tomto krátkém časovém úseku nedošlo k žádným zásadním změnám, které by vyvolaly potřebu aktualizace územního plánu. Ze stavebního zákona vyplývá, že základní koncepce rozvoje území má být ustálená, tj. neměla by podléhat častým změnám. Rovněž tak pojem plán obecně představuje určitý vytyčený cílový stav, podle kterého se poměřují záměry v jednotlivých řízeních a postupech dle stavebního zákona.

Tento záměr popírá stanovenou koncepci územního rozvoje, kdy v nezastavěném území navrhuje zástavbu, čímž nepřispívá ke stabilizaci plochy s ohledem na její ekologicko-hospodářskou funkci. Primární funkce krajiny je stabilita tvořena přírodními procesy, na které se váže existence druhu včetně hospodářského využití. Pro kulturní krajinu s řídkým (původně pasekářským) osídlením je rozhodující míra zastavění. Pro pasekářské osídlení byla typická soustředěná zástavba (sídelní kompakt) zastoupená: obytné stavení, hospodářská část (chlév, stodola), V případě rozšíření v rámci rodiny vznikaly rodové dvorce - hnízda (obestavěné hospodářské dvory). Estetická hodnota je založena na kontrastu pohledově uzavřených (zalesněné horizonty ve vrcholových partiích) a otevřených ploch (hospodářsky využívané louky/pastviny) s nepravidelnými plochami sídel či body zástavby (řídce osídlené území). Kobercové umístění staveb, resp. zahušťování zástavby ve volné krajině, narušuje krajinnou scénu - ztrácí se „vzdušnost“. Druhotně dochází k nárůstu dopravy. Intenzifikace zástavby v krajině (urbanizace) vede ke snížení prostupnosti územím. Postupným umístěním staveb ve volné krajině dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, potlačení přírodní složky.

V platném územním plánu obce je koncepce upořádání krajiny popsána následovně: „Kunčice pod Ondřejníkem je Struktura rozvolněného osídlení se na začátku 19. století rozvíjela podél řeky Tichávky a silnice Frýdlant nad Ostravicí- Frenštát pod Radhoštěm (tzv. valašská řetězová ves) a byla zastoupena také typickým rozptýleným pasekářským osídlením (zejména v oblasti pod Stolovou a Peklisko). Tato logická struktura se však začala dramaticky měnit s nástupem těžkého průmyslu. Hutě přilákaly řadu nových obyvatel, kteří začali v území masivně stavět své rodinné domy. Tento trend je dodnes patrný v centru obce a v lokalitě Horní konec. Nejcitelnější, a dodnes velmi negativně působící, přeměna však čekala oblast pod Stolovou, kde v 50. a 60. letech došlo k živelnému rozvoji výstavby chat a rekreačních objektů. Z původní rozptýlené výstavby nezbylo téměř nic. Tehdejší urbanistická struktura byla zcela setřena. Všechny výše zmiňované lokality bohužel patří také k těm vizuálně nejvíce exponovaným v celém katastrálním území obce Kunčice pod Ondřejníkem.

Z hlediska krajinného rázu je území Kunčic pod Ondřejníkem dle ZÚR MSK součástí krajinné oblasti Podbeskydí, z hlediska krajinného typu je obec zařazena do krajiny leso-luční. Tento podhorský typ je charakteristický zachovalými krajinnými strukturami, které vypovídají o původním obhospodařování krajiny. A právě i z tohoto důvodu se jedná o krajiny vysoce atraktivní z hlediska bydlení a rekreace. Nicméně extenzivní rozvoj sídel, zástavba a změna krajinných horizontů a zánik historických struktur krajiny jsou dle ZÚR MSK jedním z nejvýznamnějších ohrožení pro tuto krajinnou oblast. Krajinný ráz v oblasti Podbeskydí jednoznačně určuje reliéf a mozaika lesů a luk. Tyto prvky se zde projevují naprosto dominantně. Kunčice pod Ondřejníkem jsou zhruba z 50% tvořeny zemědělským půdním fondem, z čehož více než polovinu tvoří trvalé travní porosty - tj. louky či pastviny. V posledních letech byl na

všechny obce v Podbeskydí, coby na atraktivní lokality pro bydlení či rekreaci v blízkosti městských aglomerací, vyvíjen soustavný tlak na změny funkcí v území a tudíž i na zábory zemědělského půdního fondu. Ačkoli se tento trend dle dat Územně analytických podkladů ORP Frýdlant nad Ostravicí mezi lety 2011 - 2013 výrazně utlumil (1,9 ha oproti 9,1 ha mezi lety 2009 - 2011), přesto si obec v roce 2013 zadalo zpracování studie RNDr. Jaroslavem Kotíkem - Hodnocení krajinného rázu obce Kunčice pod Ondřejníkem. RNDr. Kotík ve své studii definuje čtyři místa krajinného rázu v obci Kunčice pod Ondřejníkem: ■ Kunčice ~ původní struktura osídlení podél Tichávky a hlavní komunikace ■ Ondřejník - lesní krajiny s rekreačními objekty, kde by již neměla být navrhována zástavba ■ Peklisko - typická rozptýlená zástavba, jejíž rozvoj je v daném místě krajinného rázu nežádoucí 56 • Pod Stolovou - setřena původní rozptýlená zástavba, kde je žádoucí novou výstavbu omezit.

Dle těchto stručně daných charakteristik krajiny bylo přistupováno ke koncepci rozvoje zástavby. Již před počátkem prací na návrhu územního plánu byla řada požadavků na výstavbu, které nejvíce zasahovaly do krajinných hodnot, na základě hodnocení krajinného rázu vyřazena. Dále je nutné se vyvarovat graduujícímu srůstání zástavby v oblasti Pod Stolovou, nejen s ohledem na krajinný ráz, ale také na migrační prostupnost tohoto dynamicky se rozvíjejícího území. Stavby, umísťované ve III. zóně CHKO Beskydy, by měly uplatňovat architektonické znaky typické pro zdejší krajinu. Ačkoli je vhodné přednostně umísťovat stavby v rámci zastavěného a zastavitelného území a v těsné vazbě na zastavěné území, je především v oblasti Pod Stolovou ponechat proluky zabezpečující migrační prostupnost území. Byla provedena analýza pohledové exponovanosti celého území z okruhu 10 kilometrů z bodů umístěných na cestách, silnicích, místních komunikacích o rozteči 50 metrů. Celkem bylo v celé analyzované ploše (okolí 10 km) umístěno 85 424 pozorovacích bodů. Většina nově navrhovaných záměrů je lokalizována do oblastí, které jsou více méně skryté (O ~ 281 bodů), popřípadě do oblastí s velmi nízkou viditelností (290 ~ 1193 bodů). Žádný ze záměrů není umístěn do silně exponovaných ploch (od 8000 bodů výše). Nejvíce exponovaný je záměr výstavby rodinných domů v místní části Horní kopec -142. Silně exponované jsou pak také záměry ležící na hranici s CHKO Beskydy."

Okolí golfového hřiště v rámci katastru obce bylo vymezeno v Hodnocení krajinného rázu obce Kunčice pod Ondřejníkem jako Místo krajinného rázu Pod Stolovou. V rámci Místa krajinného rázu Pod Stolovou nebyla vymezena žádná lokalita se zástavbou.

Vzhledem k tomu, že toto hodnocení krajinného rázu bylo jedním z důležitých podkladů pro pořízení územního plánu obce, na základě kterého byly nově vymezeny/zrušeny zastavitelné plochy, měl být tento podklad zohledněn i při pořizování změny č. 3 územního plánu.

Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR M5K

Dle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje je řešené území zařazeno do horské krajiny Moravskoslezských Beskyd a do specifických krajin F-04, F-Q5, F-07 a G-01. Pro tuto oblast obecně platí:

Zásady pro rozhodování o změnách v území:

- Zachovat dosavadní strukturu osídlení malých sídel s převahou rozptýlené zástavby
- Nenarušit pohledové scenérie horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami a se strukturou hlubokých údolí,
- Nové záměry na využití území umísťovat přednostně mimo pohledově exponovaná území, nevytvářet nové pohledové dominanty nebo bariéry.

Nově vymezené zastavitelné plochy Z3/22, Z3/26 jsou vymezeny ve velmi pohledově exponovaných místech a jakákoliv nová zástavba by představovala vytvoření pohledové bariéry a tím by byl narušen obraz významných krajinných horizontů (Lysá Hora, Ondřejník). Vymezením těchto ploch dochází rovněž k narušení přírodních, kulturních a estetických hodnot území a přispívá k negativnímu extenzivnímu rozšiřování zastavitelných území v okrajových částech obce, kde má být zachována rozvolněná zástavba. Vše uvedené je v rozporu se zása-

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem
dami územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Pořizovatel územního plánu by měl vzít rovněž v úvahu, že při projednání zprávy o uplatňování územního plánu vznesl orgán ochrany přírody - Správa chráněné krajinné oblasti Beskydy negativní stanovisko k ploše Z3/22 z důvodu narušení krajinného rázu a snížení ekologické stability. Přestože se nově vymezený zastavitelný pozemek nenachází na území CHKO Beskydy, daná lokalita bezprostředně navazuje na chráněné území, a proto by se na ni mělo pohlížet jako by byla její součástí.

V neposlední řadě je třeba posoudit tyto záměry s ostatními návrhy, kterým nebylo vyhověno (s odkazem na ochranu nezastavěného území), přestože byly navrhovány i v mnohem vhodnějších lokalitách. Vůči ostatním záměrům, kterým v obdobných či příznivějších méně konfliktních lokalitách vyhověno nebylo, by případné vymezení zastavitelných ploch Z3/22 a Z3/26 bylo v rozporu se zásadou proporcionality.

Dalším kritériem pro stanovení nových zastavitelných ploch by mělo být posouzení, zda k nově vymezeným plochám vede kapacitně i parametricky dostačující komunikace (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob, atd.). Dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110). Vzhledem k tomu, že v daném území není dostatečný přístup, je zde komunikace ve veřejném prostranství neodpovídajícímu parametrům, nedostatečná šířka komunikace, nedostatečné směrové parametry, nemožnost vyhýbání dvou osobních vozidel (komunikace nemá v celé své délce výhybny], není zde zajištění ani kvalitní dopravní obsluhy území, včetně zajištění údržby, přístupu bezpečnostních a záchranných složek, zajištění zimní údržby i dostatečné prostupnosti území.

Shrnutí námitek;

- nejhodnotnějším krajinným strukturám patří les, v řešeném území u plochy Z3/26 dochází k zásahu přímo do lesního pozemku a do pásma 50 m od lesa
- plocha Z3/22 je součástí obhospodařovaného bloku orné půdy, jejím odnětím nebude zachována možnost zemědělského využívání orné půdy
- zastavitelné plochy jsou situovány v lokalitě, kde není navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu
- lokalita je dostupná ze stávající komunikace, která není kapacitně dimenzována pro rozšíření zástavby
- lokalita není napojitelná na veškeré sítě technické infrastruktury, schází kanalizace
- vymezené zastavitelné plochy budou tvořit migrační bariéru v území
- vymezením zastavitelných ploch a následně jejich zastavěním dojde ke změně charakteru zástavby v dané lokalitě a ke změně krajiny, tzn. zásadní narušení krajinného rázu
- zastavitelné plochy jsou umístěny tak, že z větší části přiléhají k nezastavěným územím
- vymezení zastavitelných ploch Z3/22 a Z3/26 je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, potažmo se stavebním zákonem

Dotčené
území

Pozemek p. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem – návrhová plocha Z3/22

Pozemky p. č. 1964/17 a 1961/5 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem – návrhová plocha Z3/26

Rozhodnutí o námítce:

Výrok:

A. Námítka se zamítá v části týkající se plochy Z3/22

B. Námítce se vyhovuje v části týkající plochy Z3/26

Odůvodnění: **Ad A.**

1. Problematika vymezení nových zastavitelných ploch

Podatel především namítá, že je vymezení zastavitelné plochy pro bydlení Z3/22 na pozemku parc. č. 1964/8 v rozporu s požadavkem dle § 55 odst. 4 dosavadního stavebního zákona,

podle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V daném případě je nutno upozornit, že pořizovatel si byl od počátku vědom toho, že se na území obce nacházejí již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení, které doposud nebyly využity k zástavbě. Z tohoto důvodu bylo již v rámci zprávy o uplatňování doporučeno, aby byl v procesu pořizování změny č. 3 prověřen návrh týkající se tohoto pozemku pouze za podmínky, že bude redukován rozsah zastavitelných ploch Z57, Z58 případně Z59 a bude vymezena plocha pro realizaci maximálně 2 RD.

Tato podmínka byla následně splněna v rámci dílčí změny č. 3A, kterou došlo ke zmenšení zastavitelné plochy Z57 u golfového hřiště z 1,6 na 0,32 ha a úplnému zrušení plochy Z58 u golfového hřiště o výměře 0,64 ha. V důsledku této redukce došlo k úspoře téměř 2 ha zastavitelného území v dané lokalitě u golfového hřiště, která byla následně využita na vymezení plochy Z3/22 o výměře pouze 0,3 ha. Celková bilance zastavitelných ploch v dané lokalitě u golfového hřiště v důsledku změn č. 3A – 3C tedy byla zmenšena, což je řešení, které je v souladu s principem ochrany nezastavěného území vyjádřeným v § 18 odst. 4 stavebního zákona. Nutno dodat, že v rámci změn č. 3A – 3C došlo k zmenšení či úplnému vypuštění řady zastavitelných ploch, v důsledku čeho, došlo k celkovému zmenšení výměry zastavitelných ploch na území obce.

Za této situace tedy nelze považovat plochu Z3/22 za zcela novou zastavitelnou plochu ve smyslu § 55 odst. 4 dosavadního stavebního zákona, neboť tato plocha byla vymezena pouze na základě plošně větší redukce zastavitelných ploch v dané lokalitě. Ve výsledku tedy nedošlo k zvětšení zastavitelného území v obci. Účelem ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona je také zajištění stability funkčního využití ploch určeného územním plánem a vyloučení „bezbrehého“ rozšiřování zastavitelného území obce (např. rozsudek NSS ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38). V daném případě nicméně k žádnému bezbrehému rozšiřování zastavitelných ploch nedochází, neboť tyto byly ve výsledku dokonce zmenšeny.

Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, kompenzace (náhrady) v podobě zrušení dosud zastavitelných ploch při vymezení nových zastavitelných ploch v procesu přijímání změny územního plánu probíhají a nepochybně jsou výrazem vyhodnocování využití stávajících zastavitelných ploch, potřeby dalších zastavitelných ploch, zhodnocování využití již vymezených návrhových ploch a změn podmínek v území právě s ohledem na dosavadní využití zastavitelných ploch a též reflexe změn v území a jednotlivých veřejných či dalších potřeb (rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 22.11.2023, č. j. 64 A 9/2023-58).

I z hlediska předpokládaného demografického rozvoje obce tedy vymezení plochy Z3/22 nepředstavuje zvětšení převisu nabídky zastavitelných ploch v obci, který zmiňuje podatel. Naopak, tím, že došlo v rámci změn č. 3A-3C k vypuštění či zmenšení zastavitelných ploch pro bydlení, se celková výměra navržených zastavitelných ploch smíšených obytných SB na území obce zmenšila o 3,68 ha na celkem 30,74 ha. Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP to umožní výstavbu cca 154 RD. Při předpokládané potřebě cca 140 bytů (na nových plochách) v následujících patnácti letech tak bude převis nabídky ploch pro bydlení činit pouze cca 10% (v územním plánu vydaném v roce 2017 byl převis nabídky ploch cca 36%). Při zohlednění polohy a charakteru obce, jakož i její atraktivity pro výstavbu, takový převis rozhodně nelze považovat za naddimenzovaný. V této souvislosti je vhodné poukázat i na rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 3. 2019, č. j. 76 A 6/2018-129, který se týkal přezkumu změny územního plánu sousední obce Čeladná, v němž soud akceptoval i převis 76 % nabídky zastavitelných ploch, a to s ohledem na vysoký zájem o bydlení v této obci. Jelikož neexistuje žádné legislativní pravidlo, které by stanovilo vhodné procento převisu, je výsledné řešení, i s ohledem na snahu obce poskytnout dostatečnou nabídku ploch pro bydlení, zcela korektní.

Názor podatele, že by měly být vymezovány nové zastavitelné plochy v centru obce, a nikoliv u golfového hřiště, není důvodný. Obec má při totiž při pořizování své územně plánovací

dokumentace značnou míru uvážení ohledně toho, jakým způsobem bude své území regulovat. Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, obec má širokou autonomii ohledně toho, jakým způsobem uspořádají v rámci územního plánování své území, a to pokud nevybočí ze zákonných mezí: „Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“ (rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). V daném případě došlo k prověření požadavku konkrétního vlastníka na změnu funkčního využití pozemku v lokalitě u golfového hřiště, přičemž z hlediska požadavků právních předpisů a dotčených orgánů nebyla tato změna shledána jako problematická.

Námítce podatele se proto nevyhovuje.

2. Zábor ZPF

Zásady plošné ochrany ZPF jsou upraveny především v § 4 zákona č. 334/1992 Sb. (dále jen „zákon o ZPF“). Mezi tyto zásady patří mj. také to, že při záboru zemědělské půdy má být upřednostňována zemědělská půda v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území, zemědělská půda méně kvalitní, přičemž kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany, a má být co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžováno obhospodařování zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 1 písm. b) – d) zákona o ZPF). V daném případě pozemek parc. č. 1964/8 bezprostředně sousedí s pozemky, které se nacházejí v zastavěném území (1964/1, 1962/4), přičemž jde o pozemek v IV. třídě ochrany, tedy o podprůměrně produkční půdu s omezenou ochranou. Vymezením zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1964/8 nebude ztěžováno obhospodařování ZPF ani narušena jeho organizace, ani nebude narušena síť účelových zemědělských komunikací.

Dále je nutno uvést, že v důsledku změn 3A-3C došlo k celkové redukci zastavitelných ploch, a tedy i navrácení některých ploch do ploch zemědělských. Příkladem lze uvést redukci zastavitelné plochy Z57 u golfového hřiště z 1,6 na 0,32 ha, v důsledku čeho došlo k navrácení pozemku parc. č. 1976/10 (trvalý travní porost) do smíšených ploch nezastavěného území. Jde přitom o pozemek v stejné třídě ochrany jako pozemek parc. č. 1964/8.

Ze všech uvedených důvodů je tedy vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku z hlediska zákona ZPF akceptovatelné. Nutno dodat, že navržené řešení bylo řádně projednáno s příslušným dotčeným orgánem ochrany ZPF, který proti němu nevznnesl žádné připomínky.

3. Příliš krátká doba od vydání poslední změny ÚP

ÚP nabyl účinnosti dne 8. 6. 2017, přičemž v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona byla do 4 let po vydání územního plánu zpracována zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období 2017-2021. Ve zprávě o uplatňování se konstatuje, že se změnilы podmínky, na základě, kterých byl ÚP, včetně jeho změn č. 1 a č. 2, vydán a že je třeba pořídit jeho změnu, kterou budou prověřeny mj. návrhy na změny ÚP, které obec obdržela v uplynulém období. Na základě zprávy o uplatňování byl tedy zahájen proces pořizování Změny č. 3, která byla následně z důvodu větší časové efektivity rozdělena po veřejném projednání do dílčích změn č. 3A, 3B a 3C. Jelikož předmětem těchto změn byly dílčí požadavky, které bylo možné vzájemně oddělit, bylo uvedené rozdělení žádoucí. Všechny dílčí změny byly, resp. jsou, řádně projednány v souladu se stavebním zákonem, tudíž tímto postupem nemohl být nikdo zkrácen

na svých právech.

Argumentace podatele, že jsou změny ÚP pořizovány a vydávány překotně, tedy není důvodná, neboť k pořízení výše uvedených dílčích změn došlo na základě zprávy o uplatňování zpracované řádně ve lhůtě dle stavebního zákona. Navíc je nutno upozornit, že stavební zákon nestanovuje minimální dobu, po které může dojít k pořízení a vydání nové změny územního plánu. I z tohoto důvodu tedy nelze v postupu pořizovatele a obce spatřovat žádnou nezákonnost.

4. Rozpor se ZÚR

Podatel dále namítá rozpor Změny č. 3C se ZÚR MSK, z kterých má vyplývat požadavek limitovat extenzivní zástavbu do volné krajiny.

Zásady územního rozvoje dle § 38 odst. 1 stavebního zákona stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona má územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Z uvedených ustanovení tedy vyplývá, že zásady územního rozvoje jsou koncepčním dokumentem ve značné míře obecnosti, které musí být následně zpřesněny na úrovni územního plánu.

ZÚR MSK, v platném znění po Aktualizaci č. 11, řadí území obce Kunčice pod Ondřejníkem jednak do oblasti specifických krajín Beskydského pohůří, konkrétně Ondřejník – Palkovické hůrky (F-04), Frenštát pod Radhoštěm (F-05) a Frýdlant nad Ostravicí (F-07), a dále také do oblasti specifických krajín Moravskoslezských a Slezských Beskyd, konkrétně oblast Moravskoslezské Beskydy (G-01). Pro tyto oblasti byly stanoveny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit, jako například nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajín a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny; omezit rozsah vymezování nových zastavitelných ploch v pohledově exponovanějších polohách atd.

Na druhou stranu je území obce součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Podbeskydí, přičemž jako požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území je stanoveno také zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center či podpora rozvoje občanského vybavení a doprovodných služeb pro sport, rekreaci a cestovní ruch a rozšíření možností celoročního rekreačního využití hlavních rekreačních center oblasti. Z uvedeného je zřejmé, že se ZÚR vyplývají obecné koncepční cíle a požadavky a rozvoj území, které mohou na sebe v praxi narážet, a proto je potřeba je zpřesnit na úrovni podrobnějších územně plánovacích dokumentací.

Nelze proto ani tvrdit, že by byla každá nová zastavitelná plocha vymezená na území obce v rozporu s podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických oblastí. Soulad Změny č. 3, resp. č. 3C, s nadřazenou územně plánovací dokumentací byl řádně vyhodnocen v kapitole h.1) odůvodnění textové části. K návrhu změny dále uplatňoval stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 50 odst. 7 stavebního zákona i krajský úřad, přičemž toto stanovisko bylo souhlasné.

Závěrem lze uvést, že vymezení plošně nepříliš velké plochy Z3/22 za současné redukce jiných zastavitelných ploch, čímž došlo k celkovému zmenšení zastavitelných ploch v dané lokalitě, není v rozporu ani výše uvedenými požadavky ZÚR MSK pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických oblastí. Námitce podatele proto nebylo vyhověno.

5. Rozpor s hodnocením krajinného rázu a stanoviskem CHKO

Podatel dále poukazuje rozpor s Hodnocením krajinného rázu zpracované RNDr. Kotíkem, které danou oblast řadí pod místo krajinného rázu pod Stolovu, v němž považuje urbanizaci za nežádoucí.

K uvedenému je nutno uvést, že při pořizování Změny č. 3, resp. č. 3C, byly řádně zohledněny aktuální zemně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (2020), jakož i veškeré dostupné podklady týkající se ochrany krajinného rázu. Vymezením zastavitelné plochy Z3/22 nejsou narušeny významné krajinné horizonty, přičemž navržený rozvoj zástavby zachovává přírodní hodnoty krajiny i kulturně historické hodnoty sídla. Navržené řešení bylo řádně projednáno s dotčenými orgány, přičemž příslušný orgán ochrany krajiny v tomto směru neuplatnil nesouhlasné stanovisko. Nutno dodat, že pro všechny plochy SB byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně ochrany krajinného rázu (např. stanovení rozptýlené struktury zástavby, minimální velikosti pozemků, maximálního procenta zastavěnosti atd.) tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu.

Při hodnocení vlivu Změny č. 3C na krajinný ráz je potřeba zohlednit i skutečnost, že došlo k redukci zastavitelných ploch v lokalitě u golfového hřiště a ke zmenšení celkové výměry zastavitelných ploch v této lokalitě. Možnost výstavby objektů, které by mohly teoreticky negativně ovlivnit krajinný ráz, tedy byla omezena.

Podatel dále upozorňuje na dřívější nesouhlasné stanovisko Správy CHKO Beskydy. K této námitce lze uvést, že šlo o stanovisko uplatněné v rámci projednání pokynů pro zpracování návrhu změny – Zprávy o uplatňování územního plánu. Správa CHKO Beskydy v této fázi uvedla, že návrh mj. snižuje ekologické funkce krajiny, krajinu fragmentuje, čímž zhoršuje její propustnost, což je ve spojení se stávající zastavěnou plochou v bezprostředním okolí návrhu obzvlášť nevhodné. V této souvislosti je nutné upozornit na skutečnost, že předmětná plochy Z3/22 se nachází mimo území CHKO Beskydy, přičemž v pozdějších fázích pořizování změny č. 3, resp. 3C, tento dotčený orgán již s navrženým řešením souhlasil. Pořizovatel nicméně výtku Správy CHKO zohlednil, a to mj. tím, že podmínil vymezení plochy Z3/22 redukcí zastavitelných ploch v dané lokalitě. Ve výsledku tedy došlo v dotčené lokalitě u golfového hřiště ke zmenšení výměry zastavitelných ploch, což je z hlediska ekologické funkce krajiny a její prostupnosti pozitivní.

Námitce podatele proto nebylo vyhověno.

6. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Podatel dále namítá, že zastavitelná plocha Z3/22 nemá zajištěno dostatečné dopravní napojení a dostatečné napojení na technickou infrastrukturu.

S uvedenou námitkou nelze souhlasit. Pozemek parc. č. 1964/8 totiž bezprostředně sousedí s veřejně přístupnou komunikací na pozemku parc. č. 1962/4, kterou je v současnosti zajištěn přístup také k stávajícím rodinným domům v dané lokalitě (např. č. p. 343 a č. p. 724). Uvedené dopravní napojení je vzhledem k charakteru plánované zástavby a velikosti plochy Z3/22 dostačující.

Co se týče požadavků na technickou infrastrukturu, k tomu je nutno uvést, že jejich splnění bude potřeba prokázat v rámci řízení o povolení záměru v dané ploše. Územní plán představuje pouze obecný koncepční dokument, který nemůže obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Obecně lze nicméně uvést, že ÚP v platném znění obsahuje koncepci zásobování pitnou vodou i likvidace odpadních vod.

Část zastavitelných ploch leží v dosahu stávajících vodovodních řadů. Dimenze vodovodních

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem
řadů jsou dostatečné pro navržený rozvoj. Plochy, které nejsou v dosahu stávajících vodovodů ani vodovodů navržených v platném ÚP, budou zásobovány vodou z vlastních studní.

Zastavitelná plocha Z3/22 leží v dosahu stávající kanalizace. I pokud by tomu tak nebylo, lze řešit likvidaci odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace decentralním způsobem přednostně v domovních čistírnách odpadních vod, pokud to není možné tak akumulací v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Přecházející splaškové vody budou přednostně odváděny do vod povrchových, pokud to není možné tak vsakovány, odváděny do kanalizace nebo akumulovány v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Likvidace srážkových vod musí být řešena přednostně jejich vsakováním, není-li možné vsakování tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových nebo není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Rovněž kapacita stávajících trafostanic a trafostanic navržených v platném ÚP je dostatečná pro pokrytí rozvoje navrženého ve změně č. 3C. Nové trafostanice nejsou navrženy. V případě zvýšené potřeby zásobení el. energií je možné vybudovat nová vedení VN a nové trafostanice, případně přebudovat stávající trafostanice na vyšší výkon.

Konkrétní řešení dopravního napojení, jakož i splnění požadavků na technickou infrastrukturu, bude nicméně řešeno v rámci navazujících povolení řízení, jak bylo uvedeno výše.

Plocha Z3/22 do ochranného pásma lesa nezasahuje.

Námítce podatele se proto nevyhovuje.

Ad B.

K ploše Z3/26 uplatnil nesouhlasné stanovisko Krajský úřad Moravskoslezského kraje, jako nadřízený orgán územního plánování, který ve svém stanovisku ze dne 19. 1. 2024 pod č. j. MSK 170318/2023 konstatoval, že „návrhem Změny č. 3 je navržena nová zastavitelná plocha obytná smíšená, která je z části vymezena na pozemku určeného k plnění funkce lesa. Krajský úřad konstatuje, že vymezená zastavitelná plocha Z3/26 je v rozporu s prioritou stanovenou v PÚR ČR, a to konkrétně s prioritou pod bodem 19 ve znění: „...hospodářsky využívat zastavěné území (podpora přestavby revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovávání veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace“.

Dále dne 29. 4. 2025 rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. ZO15/2025/3, že chce pokračovat v procesu pořizování Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za podmínky, že z návrhu změny č. 3C bude vypuštěna plocha s označením Z3/26.

Z výše uvedených důvodů se námítce v této části vyhovuje.

Námítka č. 4

Podatelé:	Manželé Kocincovi Kunčice č. p. 836 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem
Datum podání:	19. 6. 2023 Č. j. 1181/2023
Text námítky:	Oprávnění k podání námitek: Vlastník pozemků parc. č. st. 1987/13, 2254, 1987/8, 1984/6 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem - Kocincová Anna Dr., č. p. 836, 73913 Kunčice pod Ondřejníkem Vymezení dotčeného území: Tyto námítky se týkají lokality „u golfového hřiště“, konkrétně nového funkčního využití pozemků parc. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem {nově

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem
označená nastavitelná plocha smíšená obytná Z2/2) a pare. č. 1964/17 v k. ú. Kunčice pod
Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z2/3)

Námítky k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nedostatečné zdůvodnění návrhu
nově zastavitelných ploch, rozpor s cíli a úkoly územního plánování, nedodržení urbanistické
koncepte

Územní plán řeší budoucí využití území a uspořádání ploch v obci tak, že chrání přírodní,
kulturní, architektonické a další hodnoty území.

V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je
rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané
proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými zásahy a cílem je vyvážit zájmy
jednotlivců, zájmy na rozvoji území i na ochraně přírody.

Je v plánu výstavba pěti rodinných domů, ale ukazuje se, že proces změn by tím neskončil,
spíše naopak.

Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění lze další zastavitelné plochy změnou
územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené za-
stavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Toto v rámci přijímání
územního plánu pořizovatelem prokázáno nebylo, V rozporu s tímto ustanovením tak byly do
územního plánu zahrnuty zejména zastavitelné plochy Z2/2 a Z2/3 - nyní též Z 57,5 Z3/22,
Z3/26, Z3/52.

Z cílů územního plánování plánování stanovených stavebním zákonem v § 18 odst. (4) vy-
plývá požadavek: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a
civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědic-
tví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich to-
tožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a
zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se
vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Z uve-
deného vyplývá mimo jiné požadavek na ochranu volné krajiny před neodůvodněným,
nadměrným zastavěním.

V územním plánu pořízeném v roce 2017 jsou vymezeny zastavitelné plochy pro cca 177
RD/bytů. Při odhadnuté potřebě nových bytů (cca 130 bytů na nových plochách) znamená
převis nabídky ploch pro bydlení ve výši cca 36%. Byty v bytových domech nejsou započte-
ny do bilance. Bytový fond obce zahrnuje stávající RD v počtu cca 800, dále se na území ka-
tastru nachází dalších cca 1000 objektů k rodinné rekreaci, u kterých je umožněna změna z
rekreačního využití na trvalé objekty bydlení. Trendem posledních let je změna druhého byd-
lení na trvalé bydlení, což představuje další nárůst přes tavbových ploch určených k bydlení.
Převis nabídky ploch k bydlení je tedy podstatně větší, současné vymezení nelze považovat
za aktuální, protože chybí srovnání s aktuálním stavem, resp. nebylo doloženo, že zpracovate-
lé územního plánu byli seznámeni se skutečným aktuálním stavem obydlenosti bytového fon-
du v obci.

Územní plán nezohledňuje dlouhodobě vysoký počet rekreačních objektů, ani vyšší procento
domů obývaných pouze seniory ve vysokém věku bez navazujících generací. Kdyby tomu tak
bylo, územní plán by reflektoval dostatek ploch vhodných pro přestavbu v rámci zastavěného
území obce, a nebylo by tudíž nutno hledat a v územním plánu vytyčovat nové lokality k za-
stavění navíc v okrajové části obce. Dle metodiky ministerstva je převis nabídky ploch pro
bydlení stanovený ve výši 20% tak, aby byly vytvářeny předpoklady pro výstavbu a zároveň
udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní
prostředí, pro hospodářský rozvoj, pro soudržnost společenství obyvatel území, tak aby byly
uspokojeny potřeby generace současné a nebyly ohroženy podmínky života budoucích gene-
rací.

Při vymezování nových ploch by měly být preferovány lokality v blízkosti centra obce, loka-

lita Pod Ondřejníkem a podél silnice III, třídy ve směru na Tichou. V těchto lokalitách jsou nejlepší podmínky pro rozvoj bydlení - dobrá dopravní dostupnost, přítomnost sítě technické infrastruktury, vhodný terén, vhodné urbanistické souvislosti. Naproti tomu se v posledních letech nejvíce staví v okolí golfového hřiště. Charakter zástavby by měl být v územním plánu podporován vymezením zastavitelných ploch ve vhodných lokalitách, především v centrální části, nikoliv nekontrolované zastavovat periferní lokality. Je třeba si uvědomit, že rozvoj obce není nutně spojen s rozšiřováním zastavitelných ploch dle požadavků vlastníků konkrétních pozemků.

Rovněž připomeňme, jako reakci uvedenou v odůvodnění - „Tyto plochy jsou naprány na základě konkrétních požadavků vlastníků pozemku“, rozsudek nejvyššího správního soudu, ve kterém je uvedeno, že: ...vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní úpravy územního plánu dle jeho požadavku a současně neexistuje nárok na změnu funkčního využití pozemku (rozsudek NSS ze dne 26. 5. 2010, č. j. 8 Ao 1/2007 - 94).

V platném územním plánu jsou plochy smíšené obytné SB byly rozděleny do dvou skupin z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání - SB (rozptýlená zástavba) a SB1 (ulicová zástavba). Toto bylo vytvořeno z důvodu nutnosti regulovat vhodným způsobem strukturu a vzhled nové obytné zástavby, proto jsou plochy smíšené obytné rozděleny do dvou skupin z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání - SB (rozptýlená zástavba, větší stavební pozemky a menší zastavěnost pozemků v okrajových částech obce) a SB1 (ulicová zástavba, menší stavební pozemky a větší zastavěnost v centru obce a souvisle zastavěných částech obce). V ploše SB je dále stanoven požadavek na výměru nově oddělovaných pozemků ve výměře 1500 m². Území obce je tedy rozděleno na části dle převládajícího typu zástavby a na základě toho jsou pro tyto části stanoveny prostorové regulativy zohledňující stávající zástavbu. Nově vymezená plocha Z2/3 má výměru 1003 m² a neodpovídá stanovené koncepci uspořádání krajiny. U rozptýlené zástavby by se měly respektovat rozsáhlejší pozemky a velké odstupy jednotlivých obytných staveb. Plocha Z2/3 je navíc v celé své ploše v ochranném pásmu lesa.

Zcela v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území je přeměna další orné půdy na zastavitelné plochy, Zachování ploch nezastavěného území smíšeného (NS) je důležitá, aby byla zachována možnost zemědělského hospodaření na těchto plochách, Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Je opět nutností, aby vymezení dalších ploch, vedených dosud jako nezastavěné území, bylo podmíněno průkazem o vyčerpání kapacity zastavěného území. Tento zásadní podklad zcela chybí, a není tak zřejmé, na základě čeho jsou nově zastavitelné plochy vymezovány. Prozatím nebyla provedena aktualizace územně plánovací dokumentace, která má být prověřována po uplynutí 4 let od schválení územního plánu. Je s podivem, že obec zadala pořízení změny č.2 územního plánu po roce platnosti změny č. 1 územního plánu. V tomto krátkém časovém úseku došlo pouze ke zmenšení jedné zastavitelné plochy Z21, která je částečně zastavěna. Ze stavebního zákona vyplývá, že základní koncepce rozvoje území má být ustálená, tj. neměla by podléhat častým změnám. Rovněž tak pojem plán obecně představuje určitý vytyčený cílový stav, podle kterého se poměřují záměry v jednotlivých řízeních a postupech dle stavebního zákona, Tento záměr popírá stanovenou koncepci územního rozvoje, kdy v nezastavěném území navrhuje zástavbu, čímž nepřispívá ke stabilizaci plochy s ohledem na její ekologicko-hospodářskou funkci. Primární funkce krajiny je stabilita tvořena přírodními procesy, na které se váže existence druhu včetně hospodářského využití. Pro kulturní krajinu s řídkým (původně pasekářským) osídlením je rozhodující míra zastavění. Pro pasekářské osídlení byla typická soustředěná zástavba (sídelní kompakt) zastoupená: obytné stavení, hospodářská část (chlév, stodola). V případě rozšíření v rámci rodiny vznikaly rodové dvorce —

hnízda (obestavěné hospodářské dvory). Estetická hodnota je založena na kontrastu pohledově uzavřených (zalesněné horizonty ve vrcholových partiích) a otevřených ploch (hospodářsky využívané louky/pastviny) s nepravidelnými plochami sídel či body zástavby (řídce osídlené území). Kobercové umístování staveb, resp. zahušťování zástavby ve volné krajině, narušuje krajinnou scénu - ztrácí se „vzdušnost“. Druhotně dochází k nárůstu dopravy. Intenzifikace zástavby v krajině (urbanizace) vede ke snížení prostupnosti územím. Postupným umístování staveb ve volné krajině dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, potlačení přírodní složky.

V platném územním plánu obce je koncepce upořádání krajiny popsána následovně: „Kuncice pod Ondřejníkem je Struktura rozvolněného osídlení se na začátku 19. století rozvíjela podél řeky Tichávky a silnice Frýdlant nad Ostravicí— Frenštát pod Radhoštěm (tzv. valašská řetězová ves) a byla zastoupena také typickým rozptýleným pasekářským osídlením (zejména v oblasti pod Stolovou a Peklisko). Tato logická struktura se však začala dramaticky měnit s nástupem těžkého průmyslu. Hutě přilákaly řadu nových obyvatel, kteří začali p území masivně stavět své rodinné domy. Tento trend je dodnes patrný v centru obce a v lokalitě Horní konec. Nejcitelnější, a dodnes velmi negativně působící, přeměna však čekala oblast pod Stolovou, kde v 50. a 60. letech došlo k živelnému rozvoji výstavby chat a rekreačních objektů. Z původní rozptýlené výstavby nezbylo téměř nic. Tehdejší urbanistická struktura byla zcela setřena. Všechny výše Zmiňované lokality bohužel patří také k těm vizuálně nejvíce exponovaným v celém katastrálním území obce Kuncice pod O. Z hlediska krajinného rázuje území Kunčic pod Ondřejníkem dle ZÚR MSK součástí krajinné oblasti Podbeskydí, z, hlediska krajinného typuje obec zařazena do krajiny leso-luční. Tento podhorský typ je charakteristický zachovalými krajinnými strukturami, které vypovídají o původním obhospodařování krajiny. A právě i z, tohoto důvodu se jedná o krajiny vysoce atraktivní v hlediska bydlení a rekreace. Nicméně extenzivní rozvoj sídel, zástavba a změna krajinných horizontů a zánik historických struktur krajiny jsou dle ZÚR MSK jedním z nejvýznamnějších ohrožení pro tuto krajinou oblast. Krajinný ráz v oblasti Podbeskydí jednoznačně určuje reliéf a mozaika lesů a luk. Tyto prvky se zde projevují naprosto dominantně. Kuncepod Ondřejníkem jsou zhruba $\sim 50\%$ tvořeny zemědělským půdním fondem, z, čehož $\sim$ více než polovinu tvoří trvalé travní porosty - tj. buky či pastviny. V posledních letech byl na všechny obce v Podbeskydí, aby na atraktivní lokality pro bydlení či rekreaci v blízkosti městských aglomerací, vyvíjen soustavný tlak na změny funkcí v území a tudíž; i na zaborý zemědělského půdního fondu. Ačkoli se tento trend dle dat Územně analytických podkladů ORP Frýdlant nad Ostravicí mezi lety 2011-2013 výrazně utlumil (1,9 ha oproti 9,1 ha mezi lety 2009 - 2011), přesto si obec v roce 2013 zadala zpracování studie RNDr. Jaroslavem Kotíkem - Hodnocení krajinného rázu obce Kunčice pod Ondřejníkem. RNDr. Kolík ve své studii definuje čtyři místa krajinného rázi v obci Kuncicepod Ondřejníkem: ■ Kunčice - původní struktura osídlení podél Tichávky a hlavní komunikace • Ondřejník - lesní krajiny s rekreačními objekty, kde by již neměla být navrhována zástavba • Peklisko - typická rozptýlená zástavba, jejíž rozvoj je v daném místě krajinného rázu nežádoucí 56 • Pod Stolovou - setřena původní rozptýlená zástavba, kde je žádoucí novou výstavbu omezit. Dle těchto stručně daných charakteristik krajin bylo přistupováno ke koncepci rozvoje zástavby. Již předpokládáním prací na návrhu územního plánu byla řada požadavků na výstavbu, které nejvíce zasahovaly do krajinných hodnot, na základě hodnocení krajinného rázu vyřazena. Dále je nutné se vyvarovat graduujícímu srůstání zástavby v oblasti Pod Stolovou, nejen s ohledem na krajinný ráz, ale také na migrační prostupnost tohoto dynamicky se rozvíjejícího území. Stavby, umístované ve III. zóně CHKO Beskydy, by měly uplatňovat architektonické znaky typické pro zdejší krajinu. Ačkoli je vhodné přednostně umísťovat stavby v rámci zastavěného a Zastavitelného území a v těsné vazbě na zastavěné území, je především v oblasti Pod Stolovou ponechat proluky zabezpečující migrační prostupnost území. Byla provedena analýza pohledové exponovanosti celého území z okruhu 10 kilometrů z bodů umístěných na cestách, silnicích, místních komunikacích o rozteči 50 metrů. Celkem bylo v celé analyzované ploše (okolí 10 km) umístěno 85 424 pozorovacích bodů. Většina nově navrhovaných zaměřuje lokalizována do oblastí, které jsou více méně skryté (0-281 bodů), popřípadě do oblastí s

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem velmi nízkou viditelností (290 -1193 bodů). Žádný z<> záměrů není umístěn do silně exponovaných ploch (od 8000 bodů výše). Nejvíce exponovaný je záměr výstavby rodinných domů v místní části Horní kopec - Z42. Silně exponované jsou pak také záměry ležící na hranici s CHKO Beskydy." Okolí golfového hřiště v rámci katastru obce bylo vymezeno v Hodnocení krajinného rázu obce Kuncice pod Ondřejníkem jako Místo krajinného rázu Pod Stolovou. V rámci Místa krajinného rázu Pod Stolovou nebyla vymezena žádná lokalita se zástavbou.

Vzhledem k tomu, že toto hodnocení krajinného rázu bylo jedním z důležitých podkladů pro pořízení územního plánu obce, na základě které byly nově vymezeny/zrušeny zastavitelné plochy, měl být tento podklad zohledněn i při pořizování změny č. 2 a 3 územního plánu. Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR MSK

Dle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje je řešené území zařazeno do krajinné oblasti Moravské Beskydy s převládajícím typem krajiny lesní a krajinné oblasti Podbeskydí s převládajícím typem krajiny leso-luční, krajiny zemědělské harmonické a krajiny lesní. Pro krajinnou oblast Moravské Beskydy obecně platí: Zásady pro rozhodování o změnách v území (mimo zásad platných pro typy krajiny):

Preferovat ochranu přírodních, kulturních a estetických hodnot území před extenzivním rozšiřováním zastavitelných území. ' ,

Pro bydlení a občanskou vybavenost přednostně využívat rezervy v rámci zastavěného území sídel; nová zastavitelná území vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění pohledové exponovanosti a citlivosti lokalit a dalších podmínek ochrany přírodních a estetických hodnot krajiny; v nezastavěném území umisťovat pouze nezbytné stavby (pro zabezpečení lesního hospodaření a zemědělství).

Chránit historické architektonické a urbanistické znaky sídel včetně jejich vnějšího obrazu.

Chránit harmonické měřítko krajiny a pohledový obraz významných krajinných horizontů a krajinných,

resp. kulturně historických dominant (Radhošť, Lysá Hora):

nevytvářet nové pohledové bariéry;

novou zástavbu umisťovat přednostně mimo pohledově exponovaná území;

Nově vymezené zastavitelné plochy "Z2/2, Z/3 jsou vymezeny ve velmi pohledově exponovaných místech a jakákoliv nová zástavba by představovala vytvoření pohledové bariéry a tím by byl narušen obraz významných krajinných horizontů (Lysá Hora, Ondřejník), což je v rozporu se zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Dalším kritériem pro stanovení nových zastavitelných ploch by mělo být posouzení, zda k nově vymezeným plochám vede kapacitně i parametricky dostačující komunikace (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob, atd.). Dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110). Vzhledem k tomu, že v daném území není dostatečný přístup, je zde komunikace ve veřejném prostranství neodpovídajícímu parametrům, nedostatečná šířka komunikace, nedostatečné směrové parametry, nemožnost vyhýbání dvou osobních vozidel (komunikace nemá v celé své délce výhybny), není zde zajištění ani kvalitní dopravní obsluhy území, včetně zajištění údržby, přístupu bezpečnostních & záchranných složek, zajištění zimní údržby i dostatečné prostupnosti území. Tvzení, že .. Podstatnou část ploch navršených k výstavbě v platném ÚP není bohužel možné aktuálně využít Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, ^{TMa} které by je mohli prodat... není pravdivé, v mapách v příloze jsou zeleně označeny nemovitosti, které byly v oblasti Pod Stolovou zobchodovány v posledních 6-ti letech.

Podkladové mapy katastrálního úřadu s vyznačením nemovitostí, u kterých byl zapsán cenový údaj-viz příloha.

Shrnutí námitek:

- nejvhodnějšími krajinnými strukturám patří les, v řešeném území dochází k zásahu do pásma 50 m od lesa
- plocha Z2/2 je součástí obhospodařovaného bloku orné půdy, jejím odnětím nebude zachována možnost zemědělského využívání orné půdy
- zastavitelné plochy jsou situovány v lokalitě, kde není navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu
- lokalita je dostupná ze stávající komunikace, která není kapacitně dimenzována pro rozšíření zástavby
- lokalita není napojitelná na veškeré sítě technické infrastruktury, schází kanalizace
- vymezené zastavitelné plochy budou tvořit migrační bariéru v území
- vymezením zastavitelných ploch a následně jejich zastavěním dojde ke změně charakteru zástavby v dané lokalitě a ke změně krajiny, tzn. zásadní narušení krajinného rázu
- zastavitelné plochy jsou umístěny tak, že z větší části přiléhají k nezastavěným územím
- vymezení zastavitelných ploch Z2/2 a Z2/3 je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, potažmo se stavebním zákonem

Dotčené území Pozemek p. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem – návrhová plocha Z3/22
 Pozemky p. č. 1964/17 a 1961/5 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem – návrhová plocha Z3/26

Rozhodnutí o námítce:

Výrok: **C. Námitka se zamítá v části týkající se plochy Z3/22**
 D. Námitce se vyhovuje v části týkající plochy Z3/26

Odůvodnění: Úvodem pořizovatel konstatuje, že podatelé uvádějí v textu námítky plochy, které ve změně č. 3C nejsou vymezovány, a to Z2/2 a Z2/3, podle identifikace pozemků však pořizovatel dovedl, že se jedná o plochy Z2/22 a Z2/26 a takto k tomu dále přistupuje.

Ad A.

1. Problematika vymezení nových zastavitelných ploch

Podatel především namítá, že je vymezení zastavitelné plochy pro bydlení Z3/22 na pozemku parc. č. 1964/8 v rozporu s požadavkem dle § 55 odst. 4 dosavadního stavebního zákona, podle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V daném případě je nutno upozornit, že pořizovatel si byl od počátku vědom toho, že se na území obce nacházejí již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení, které doposud nebyly využity k zástavbě. Z tohoto důvodu bylo již v rámci zprávy o uplatňování doporučeno, aby byl v procesu pořizování změny č. 3 prověřen návrh týkající se tohoto pozemku pouze za podmínky, že bude redukován rozsah zastavitelných ploch Z57, Z58 případně Z59 a bude vymezena plocha pro realizaci maximálně 2 RD.

Tato podmínka byla následně splněna v rámci dílčí změny č. 3A, kterou došlo ke zmenšení zastavitelné plochy Z57 u golfového hřiště z 1,6 na 0,32 ha a úplnému zrušení plochy Z58 u golfového hřiště o výměře 0,64 ha. V důsledku této redukce došlo k úspoře téměř 2 ha zastavitelného území v dané lokalitě u golfového hřiště, která byla následně využita na vymezení plochy Z3/22 o výměře pouze 0,3 ha. Celková bilance zastavitelných ploch v dané lokalitě u golfového hřiště v důsledku změn č. 3A – 3C tedy byla zmenšena, což je řešení, které je v souladu s principem ochrany nezastavěného území vyjádřeným v § 18 odst. 4 stavebního zákona. Nutno dodat, že v rámci změn č. 3A – 3C došlo k zmenšení či úplnému vypuštění řady zastavitelných ploch, v důsledku čeho, došlo k celkovému zmenšení výměry zastavitelných ploch na území obce.

Za této situace tedy nelze považovat plochu Z3/22 za zcela novou zastavitelnou plochu ve smyslu § 55 odst. 4 dosavadního stavebního zákona, neboť tato plocha byla vymezena pouze na základě plošně větší redukce zastavitelných ploch v dané lokalitě. Ve výsledku tedy nedošlo k zvětšení zastavitelného území v obci. Účelem ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona je také zajištění stability funkčního využití ploch určeného územním plánem a vyloučení „bezbřehého“ rozšiřování zastavitelného území obce (např. rozsudek NSS ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38). V daném případě nicméně k žádnému bezbřehému rozšiřování zastavitelných ploch nedochází, neboť tyto byly ve výsledku dokonce zmenšeny.

Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, kompenzace (náhrady) v podobě zrušení dosud zastavitelných ploch při vymezení nových zastavitelných ploch v procesu přijímání změny územního plánu probíhají a nepochybně jsou výrazem vyhodnocování využití stávajících zastavitelných ploch, potřeby dalších zastavitelných ploch, zhodnocování využití již vymezených návrhových ploch a změn podmínek v území právě s ohledem na dosavadní využití zastavitelných ploch a též reflexe změn v území a jednotlivých veřejných či dalších potřeb (rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 22.11.2023, č. j. 64 A 9/2023-58).

I z hlediska předpokládaného demografického rozvoje obce tedy vymezení plochy Z3/22 nepředstavuje zvětšení převisu nabídky zastavitelných ploch v obci, který zmiňuje podatel. Naopak, tím, že došlo v rámci změn č. 3A-3C k vypuštění či zmenšení zastavitelných ploch pro bydlení, se celková výměra navržených zastavitelných ploch smíšených obytných SB na území obce zmenšila o 3,68 ha na celkem 30,74 ha. Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP to umožní výstavbu cca 154 RD. Při předpokládané potřebě cca 140 bytů (na nových plochách) v následujících patnácti letech tak bude převis nabídky ploch pro bydlení činit pouze cca 10% (v územním plánu vydaném v roce 2017 byl převis nabídky ploch cca 36%). Při zohlednění polohy a charakteru obce, jakož i její atraktivity pro výstavbu, takový převis rozhodně nelze považovat za naddimenzovaný. V této souvislosti je vhodné poukázat i na rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 3. 2019, č. j. 76 A 6/2018-129, který se týkal přezkumu změny územního plánu sousední obce Čeladná, v němž soud akceptoval i převis 76 % nabídky zastavitelných ploch, a to s ohledem na vysoký zájem o bydlení v této obci. Jelikož neexistuje žádné legislativní pravidlo, které by stanovilo vhodné procento převisu, je výsledné řešení, i s ohledem na snahu obce poskytnout dostatečnou nabídku ploch pro bydlení, zcela korektní.

Názor podatele, že by měly být vymezovány nové zastavitelné plochy v centru obce, a nikoliv u golfového hřiště, není důvodný. Obec má při totiž při pořizování své územně plánovací dokumentace značnou míru uvážení ohledně toho, jakým způsobem bude své území regulovat. Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, obec má širokou autonomii ohledně toho, jakým způsobem uspořádají v rámci územního plánování své území, a to pokud nevybočí ze zákonných mezí: „Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“ (rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). V daném případě došlo k prověření požadavku konkrétního vlastníka na změnu funkčního využití pozemku v lokalitě u golfového hřiště, přičemž z hlediska požadavků právních předpisů a dotčených orgánů nebyla tato změna shledána jako problematická.

Námítce podatele se proto nevyhovuje.

2. Zábor ZPF

Zásady plošné ochrany ZPF jsou upraveny především v § 4 zákona č. 334/1992 Sb. (dále jen „zákon o ZPF“). Mezi tyto zásady patří mj. také to, že při záboru zemědělské půdy má být upřednostňována zemědělská půda v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území, zemědělská půda méně kvalitní, přičemž kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany, a má být co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžováno obhospodařování zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 1 písm. b) – d) zákona o ZPF). V daném případě pozemek parc. č. 1964/8 bezprostředně sousedí s pozemky, které se nacházejí v zastavěném území (1964/1, 1962/4), přičemž jde o pozemek v IV. třídě ochrany, tedy o podprůměrně produkční půdu s omezenou ochranou. Vymezením zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1964/8 nebude ztíženo obhospodařování ZPF ani narušena jeho organizace, ani nebude narušena síť účelových zemědělských komunikací.

Dále je nutno uvést, že v důsledku změn 3A-3C došlo k celkové redukci zastavitelných ploch, a tedy i navrácení některých ploch do ploch zemědělských. Příkladem lze uvést redukci zastavitelné plochy Z57 u golfového hřiště z 1,6 na 0,32 ha, v důsledku čeho došlo k navrácení pozemku parc. č. 1976/10 (trvalý travní porost) do smíšených ploch nezastavěného území. Jde přitom o pozemek v stejné třídě ochrany jako pozemek parc. č. 1964/8.

Ze všech uvedených důvodů je tedy vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku z hlediska zákona ZPF akceptovatelné. Nutno dodat, že navržené řešení bylo řádně projednáno s příslušným dotčeným orgánem ochrany ZPF, který proti němu nevznnesl žádné připomínky.

3. Příliš krátká doba od vydání poslední změny ÚP

ÚP nabyl účinnosti dne 8. 6. 2017, přičemž v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona byla do 4 let po vydání územního plánu zpracována zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období 2017-2021. Ve zprávě o uplatňování se konstatuje, že se změnilы podmínky, na základě, kterých byl ÚP, včetně jeho změn č. 1 a č. 2, vydán a že je třeba pořídit jeho změnu, kterou budou prověřeny mj. návrhy na změny ÚP, které obec obdržela v uplynulém období. Na základě zprávy o uplatňování byl tedy zahájen proces pořizování Změny č. 3, která byla následně z důvodu větší časové efektivity rozdělena po veřejném projednání do dílčích změn č. 3A, 3B a 3C. Jelikož předmětem těchto změn byly dílčí požadavky, které bylo možné vzájemně oddělit, bylo uvedené rozdělení žádoucí. Všechny dílčí změny byly, resp. jsou, řádně projednány v souladu se stavebním zákonem, tudíž tímto postupem nemohl být nikdo zkrácen na svých právech.

Argumentace podatele, že jsou změny ÚP pořizovány a vydávány překotně, tedy není důvodná, neboť k pořízení výše uvedených dílčích změn došlo na základě zprávy o uplatňování zpracované řádně ve lhůtě dle stavebního zákona. Navíc je nutno upozornit, že stavební zákon nestanovuje minimální dobu, po které může dojít k pořízení a vydání nové změny územního plánu. I z tohoto důvodu tedy nelze v postupu pořizovatele a obce spatřovat žádnou nezákonnost.

4. Rozpor se ZÚR

Podatel dále namítá rozpor Změny č. 3C se ZÚR MSK, z kterých má vyplývat požadavek limitovat extenzivní zástavbu do volné krajiny.

Zásady územního rozvoje dle § 38 odst. 1 stavebního zákona stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezení plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona má územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Z uvedených ustanovení tedy vyplývá,

že zásady územního rozvoje jsou koncepčním dokumentem ve značné míře obecnosti, které musí být následně zpřesněny na úrovni územního plánu.

ZÚR MSK, v platném znění po Aktualizaci č. 11, řadí území obce Kunčice pod Ondřejníkem jednak do oblasti specifických krajín Beskydského pohůří, konkrétně Ondřejník – Palkovické hůrky (F-04), Frenštát pod Radhoštěm (F-05) a Frýdlant nad Ostravicí (F-07), a dále také do oblasti specifických krajín Moravskoslezských a Slezských Beskyd, konkrétně oblast Moravskoslezské Beskydy (G-01). Pro tyto oblasti byly stanoveny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit, jako například nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajín a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny; omezit rozsah vymezování nových zastavitelných ploch v pohledově exponovanějších polohách atd.

Na druhou stranu je území obce součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Podbeskydí, přičemž jako požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území je stanoveno také zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center či podpora rozvoje občanského vybavení a doprovodných služeb pro sport, rekreaci a cestovní ruch a rozšíření možností celoročního rekreačního využití hlavních rekreačních center oblasti. Z uvedeného je zřejmé, že se ZÚR vyplývají obecné koncepční cíle a požadavky a rozvoj území, které mohou na sebe v praxi narážet, a proto je potřeba je zpřesnit na úrovni podrobnějších územně plánovacích dokumentací.

Nelze proto ani tvrdit, že by byla každá nová zastavitelná plocha vymezená na území obce v rozporu s podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických oblastí. Soulad Změny č. 3, resp. č. 3C, s nadřazenou územně plánovací dokumentací byl řádně vyhodnocen v kapitole h.1) odůvodnění textové části. K návrhu změny dále uplatňoval stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 50 odst. 7 stavebního zákona i krajský úřad, přičemž toto stanovisko bylo souhlasné.

Závěrem lze uvést, že vymezení plošně nepříliš velké plochy Z3/22 za současné redukce jiných zastavitelných ploch, čímž došlo k celkovému zmenšení zastavitelných ploch v dané lokalitě, není v rozporu ani výše uvedenými požadavky ZÚR MSK pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických oblastí. Námitce podatele proto nebylo vyhověno.

5. Rozpor s hodnocením krajinného rázu a stanoviskem CHKO

Podatel dále poukazuje rozpor s Hodnocením krajinného rázu zpracované RNDr. Kotíkem, které danou oblast řadí pod místo krajinného rázu pod Stolovu, v němž považuje urbanizaci za nežádoucí.

K uvedenému je nutno uvést, že při pořizování Změny č. 3, resp. č. 3C, byly řádně zohledněny aktuální zemně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (2020), jakož i veškeré dostupné podklady týkající se ochrany krajinného rázu. Vymezením zastavitelné plochy Z3/22 nejsou narušeny významné krajinné horizonty, přičemž navržený rozvoj zástavby zachovává přírodní hodnoty krajiny i kulturně historické hodnoty sídla. Navržené řešení bylo řádně projednáno s dotčenými orgány, přičemž příslušný orgán ochrany krajiny v tomto směru neuplatnil nesouhlasné stanovisko. Nutno dodat, že pro všechny plochy SB byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně ochrany krajinného rázu (např. stanovení rozptýlené struktury zástavby, minimální velikosti pozemků, maximálního procenta zastavěnosti atd.) tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu.

Při hodnocení vlivu Změny č. 3C na krajinný ráz je potřeba zohlednit i skutečnost, že došlo k redukci zastavitelných ploch v lokalitě u golfového hřiště a ke zmenšení celkové výměry zastavitelných ploch v této lokalitě. Možnost výstavby objektů, které by mohly teoreticky

negativně ovlivnit krajinný ráz, tedy byla omezena.

Podatel dále upozorňuje na dřívější nesouhlasné stanovisko Správy CHKO Beskydy. K této námitce lze uvést, že šlo o stanovisko uplatněné v rámci projednání pokynů pro zpracování návrhu změny – Zprávy o uplatňování územního plánu. Správa CHKO Beskydy v této fázi uvedla, že návrh mj. snižuje ekologické funkce krajiny, krajinu fragmentuje, čímž zhoršuje její propustnost, což je ve spojení se stávající zastavěnou plochou v bezprostředním okolí návrhu obzvláště nevhodné. V této souvislosti je nutné upozornit na skutečnost, že předmětná plochy Z3/22 se nachází mimo území CHKO Beskydy, přičemž v pozdějších fázích pořizování změny č. 3, resp. 3C, tento dotčený orgán již s navrženým řešením souhlasil. Pořizovatel nicméně výtku Správy CHKO zohlednil, a to mj. tím, že podmínil vymezení plochy Z3/22 redukcí zastavitelných ploch v dané lokalitě. Ve výsledku tedy došlo v dotčené lokalitě u golfového hřiště ke zmenšení výměry zastavitelných ploch, což je z hlediska ekologické funkce krajiny a její prostupnosti pozitivní.

Námitce podatele proto nebylo vyhověno.

6. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Podatel dále namítá, že zastavitelná plocha Z3/22 nemá zajištěno dostatečné dopravní napojení a dostatečné napojení na technickou infrastrukturu.

S uvedenou námitkou nelze souhlasit. Pozemek parc. č. 1964/8 totiž bezprostředně sousedí s veřejně přístupnou komunikací na pozemku parc. č. 1962/4, kterou je v současnosti zajištěn přístup také k stávajícím rodinným domům v dané lokalitě (např. č. p. 343 a č. p. 724). Uvedené dopravní napojení je vzhledem k charakteru plánované zástavby a velikosti plochy Z3/22 dostačující.

Co se týče požadavků na technickou infrastrukturu, k tomu je nutno uvést, že jejich splnění bude potřeba prokázat v rámci řízení o povolení záměru v dané ploše. Územní plán představuje pouze obecný koncepční dokument, který nemůže obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Obecně lze nicméně uvést, že ÚP v platném znění obsahuje koncepci zásobování pitnou vodou i likvidace odpadních vod.

Část zastavitelných ploch leží v dosahu stávajících vodovodních řadů. Dimenze vodovodních řadů jsou dostatečné pro navržený rozvoj. Plochy, které nejsou v dosahu stávajících vodovodů ani vodovodů navržených v platném ÚP, budou zásobovány vodou z vlastních studní.

Zastavitelná plocha Z3/22 leží v dosahu stávající kanalizace. I pokud by tomu tak nebylo, lze řešit likvidaci odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace decentrálním způsobem přednostně v domovních čistírnách odpadních vod, pokud to není možné tak akumulací v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Přecházející splaškové vody budou přednostně odváděny do vod povrchových, pokud to není možné tak vsakovány, odváděny do kanalizace nebo akumulovány v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Likvidace srážkových vod musí být řešena přednostně jejich vsakováním, není-li možné vsakování tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových nebo není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Rovněž kapacita stávajících trafostanic a trafostanic navržených v platném ÚP je dostatečná pro pokrytí rozvoje navrženého ve změně č. 3C. Nové trafostanice nejsou navrženy. V případě zvýšené potřeby zásobení el. energií je možné vybudovat nová vedení VN a nové trafostanice, případně přezbrojit stávající trafostanice na vyšší výkon.

Konkrétní řešení dopravního napojení, jakož i splnění požadavků na technickou infrastrukturu, bude nicméně řešeno v rámci navazujících povolení řízení, jak bylo uvedeno výše.

Plocha Z3/22 do ochranného pásma lesa nezasahuje.

Námítce podatele se proto nevyhovuje.

Ad B.

K ploše Z3/26 uplatnil nesouhlasné stanovisko Krajský úřad Moravskoslezského kraje, jako nadřízený orgán územního plánování, který ve svém stanovisku ze dne 19. 1. 2024 pod č. j. MSK 170318/2023 konstatoval, že „*návrhem Změny č. 3 je navržena nová zastavitelná plocha obytná smíšená, která je z části vymezena na pozemku určeného k plnění funkce lesa. Krajský úřad konstatuje, že vymezená zastavitelná plocha Z3/26 je v rozporu s prioritou stanovenou v PÚR ČR, a to konkrétně s prioritou pod bodem 19 ve znění: „...hospodářsky využívat zastavěné území (podpora přestavby revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovávání veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace“.*

Dále dne 29. 4. 2025 rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. ZO15/2025/3, že chce pokračovat v procesu pořizování Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za podmínky, že z návrhu změny č. 3C bude vypuštěna plocha s označením Z3/26.

Z výše uvedených důvodů se námítce v této části vyhovuje.

n) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Žádné připomínky nebyly k předmětu změny uplatněny.

o) POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 3C

Změna č. 3C vychází věcně z návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem, která byla dne 30. 1. 2024 usnesením zastupitelstva obce rozdělena na 3 dílčí části (3A, 3B a 3C). Změny č. 3A a 3B jsou již účinné.

Dne 2.11.2021 schválilo zastupitelstvo obce pořízení Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem. Dne 27.6.2022 schválilo zastupitelstvo obce I. Zprávu o uplatňování Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za období 2017 až 2021 včetně **Pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem** v rozsahu zadání změny. Dále bylo schváleno, že Změna č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem bude pořizována zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona, a že dle § 43 odst. 3 stavebního zákona řešení Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem může v případě řešení plochy Z37, návrhu změny na pozemku č. 2167/8 v k.ú. Kunčice pod Ondřejníkem a dále v části území obce ležící v CHKO Beskydy obsahovat prvky regulačního plánu.

Veřejné projednání návrhu změny č. 3:

Obecní úřad Kunčice pod Ondřejníkem jako pořizovatel Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), který si dle § 24 stavebního zákona zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, oznámil veřejnou vyhláškou č. j. KUNC 907/2023 dne 15. 5. 2023 v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a konání veřejného projednání. V souladu s ust. § 20 a § 52 odst. 1 stavebního zákona byl návrh Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem - návrh opatření obecné povahy s odůvodněním a vyhodnocením

Změna č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem vlivů na udržitelný rozvoj území, které se týkal všech vlastníků nemovitostí, které byly řešením Změny č. 3 dotčeny, vystaven k veřejnému nahlédnutí **od 15. května 2023 do 26. června 2023** na Obecním úřadu Kunčice pod Ondřejníkem, v kanceláři paní Danuše Svobodové, Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 569, 739 13 v úředních hodinách a dále způsobem umožňující dálkový přístup na <https://www.kuncicepo.cz/uzemni-plan-obce> v sekci „**Návrh Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem – veřejné projednání**“. Veřejné projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se uskutečnilo **v pondělí 19. června 2023 od 17:00 hodin** v zasedací místnosti zastupitelstva obce na Obecním úřadu Kunčice pod Ondřejníkem, Kunčice pod Ondřejníkem č. p. 569. Na veřejném projednání bude zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) Ing. arch. Miroslavem Hudákem. K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory, a to nejméně 30 dnů předem samostatným oznámením ze dne 11. 5. 2023 č. j. KUNC 905/2023.

V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona mohli námitky proti návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení Změny č. 3, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tedy **do 26. 6. 2023** mohl každý uplatnit **k předmětu řešení Změny č. 3** své připomínky a dotčené osoby námitky. Adresa pro zaslání písemných námitek a připomínek byla Obecní úřad Kunčice pod Ondřejníkem, Kunčice pod Ondřejníkem č. p. 569, 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem, ID datové schránky: i8cbdbu.

Krajský úřad – stanovisko SEA k návrhu změny č. 3

Pořizovatel požádal dne 18. 12. 2023 příslušný správní orgán Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství v souladu s ust. §55b odst. 5 stavebního zákona o vydání stanoviska k návrhu koncepce – návrhu Změny č. 3B Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem podle 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení SEA.

Dne 19. 1. 2024 pod č. j. MSK 170405/2023 pořizovatel obdržel stanovisko SEA krajského úřadu se závěrem, že je souhlasné bez uplatnění požadavků k zajištění minimálních dopadů koncepce na životní prostředí.

Krajský úřad – stanovisko nadřízeného orgánu

Pořizovatel požádal dne 18. 12. 2023 pod č. j. Kunc 2558/2023 příslušný správní orgán Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování v souladu s ust. §55b odst. 4 stavebního zákona o vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dne 19. 1. 2024 pod č. j. MSK 170318/2023 pořizovatel obdržel stanovisko krajského úřadu se závěrem, že Předložený návrh změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem byl posouzen v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona a nenarušuje využívání území s ohledem na širší vztahy v území. Z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje konstatuje krajský úřad následující **nedostatky**:

- vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování V Z3/30 v záplavovém území,
- vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné SB **Z3/26** na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

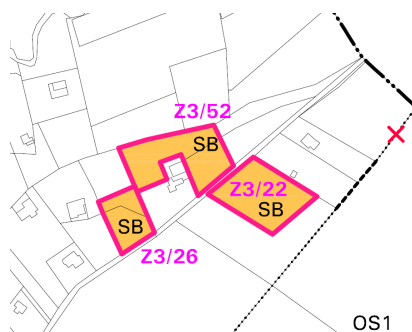
Současně krajský úřad sdělil, že podle § 55b odst. 4 stavebního zákona lze v řízení o změně územního plánu pokračovat až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.

Rozdělení Změny č. 3 v zastupitelstvu obce a návrh změny č. 3C

Dne 30.1.2024 schválilo Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem usnesením č. ZO9/2024/3a rozdělení změny č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem na tři dílčí změny 3A, 3B a 3C tak, aby části změny č. 3, které byly bezkonfliktně projednány v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3, nebyly bržděny částmi problematickými a mohly být v blízké době schváleny zastupitelstvem obce. Tyto bezkonfliktní části byly odděleny ze změny č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem po veřejném projednání jako Změna č. 3A jejíž obsah schválilo zastupitelstvo dne 30. 1. 2024 usnesením č. ZO9/2024/3b a která nabyla účinnosti dne 13. 6. 2024.

Některé konfliktní záměry byly zařazeny do změny č. 3B usnesením zastupitelstva obce ze dne 30. 1. 2024 č. ZO9/2024/3c a obsah řešení změny byl pak ještě doplněn usnesením ZO dne 29. 4. 2024 č. ZO10/2024/5c o další rozvojové záměry obce, změna č. 3B je účinná od 28. 11. 2024.

Dne 30. 1. 2024 pod usnesením č. ZO9/2024/3d dále Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem schválilo, že obsahem **Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem** budou změny v Územním plánu Kunčice pod Ondřejníkem, ke kterým byly uplatněny zásadní námitky, a to vymezení zastavitelné plochy Z3/26 na části pozemku p. č. 1961/5 a pozemku p. č. 1964/17 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem a vymezení zastavitelné plochy Z3/22 na části pozemku p. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem.



Dne 29. 4. 2025 pod usnesením č. ZO15/2025/3 Zastupitelstvo obce Kunčice pod Ondřejníkem schválilo, že **chce pokračovat** v procesu pořizování Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod za podmínky, že **z návrhu změny č. 3C bude vypuštěna plocha s označením Z3/26**, a že vlastník pozemku p. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem uhradí zbývající náklady související se změnou č. 3C.

Vzhledem k tomu, že předmětem změny č. 3C je pouze plocha Z3/22, k jejímuž vymezení se mohly uplatňovat stanoviska, námitky a připomínky v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3 ÚP a tím, že byla na základě stanoviska nadřízeného orgánu a hlavně rozhodnutí obce = úprava obsahu změny, z návrhu vypuštěna plocha Z3/26, kdy tímto nedošlo nově k negativnímu dotčení veřejných zájmů a vlastnictví pozemků (vlastník má stále pozemky zařazený v plochách NS a NL a na změnu funkčního využití území neexistuje právní nárok, dále také zastupitelstvo rozhoduje o obsahu změny v samostatné působnosti, takže fakticky když schválilo vyřazení plochy Z3/26, upravilo samotný obsah = zadání změny), nebylo tedy nutné, aby se konalo nové veřejné projednání, protože zastupitelstvo obce dne 29. 4. 2025 zúžilo obsah změny pouze na plochu Z3/22.

Činnosti dle § 53 dosavadního stavebního zákona:

Pořizovatelem byl ve spolupráci s určeným zastupitelem Jiřím Mikalou zpracován **návrh rozhodnutí o námitkách**, který byl s dotčenými orgány a krajským úřadem souhlasně projednán v období od 28. 7. 2026 do 27. 8. 2026. Jednalo se o námitky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3, které však obsahově spadaly do návrhu změny č. 3C.

Krajský úřad – nadřízený orgán – odstranění nedostatků:

Pořizovatel Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „dosavadní stavební zákon“) ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, požádal dne 30. 7. 2026 pod č. j. Kunc 1942/2026 krajský úřad MSK, odbor územního plánování ve smyslu § 55b odst. 4 dosavadního stavebního zákona o vydání potvrzení, že nedostatky obsažené v návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem byly návrhem Změny č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem (dále jen „změna č. 3C“) ze změny č. 3 odstraněny.

Dne 18. 8. 2026 pod č. j. MSK 116481/2026 vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený orgán územního plánování stanovisko s konstatováním, že při posouzení odstranění nedostatků dle § 55b odst. 4 dosavadního stavebního zákona dospěl k závěru, že nedostatky uvedené v jeho předchozím stanovisku jsou návrhem Změny č. 3C odstraněny. Předložený návrh Změny č. 3C nenarušuje využívání území s ohledem na širší vztahy v území a je v souladu s PÚR ČR, ZÚR MSK a ÚRP.

Návrh na vydání

Vzhledem k tomu, že byly splněny všechny zákonné požadavky kladené na proces pořízení Změny č. 3C, byl předložen zastupitelstvu obce v souladu s ust. § 54 odst. 1 a § 55 odst. 6 dosavadního stavebního zákona návrh na vydání Změny č. 3C včetně odůvodnění, a to na jednání dne 14. 9. 2026.

II.2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3C

Grafická část odůvodnění změny č. 3C ÚP Kunčice pod Ondřejníkem - II.2.a) Koordináční výkres - je zpracován jako soutisk navrženého řešení změny č. 3C se zesvětleným výkresem platného územního plánu. V legendě výkresu jsou uvedeny pouze prvky řešené změnou č. 3C. Legenda platného ÚP není ve výkresu zobrazena. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu II.2.c) je zpracován na podkladu čisté katastrální mapy v rozsahu změny č. 3C. Oba výkresy jsou zpracovány v měřítku výkresů územního plánu 1:5000. Výkres širších vztahů II.2.b) není změnou č. 3C dotčen.

Poučení:

Proti Změně č. 3C Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Ing. Jiří Mikala
Starosta obce Kunčice pod Ondřejníkem

.....
Petr Tryščuk
Místostarosta obce Kunčice pod Ondřejníkem

ÚZEMNÍ PLÁN KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM

ZMĚNA Č. 3C - ODŮVODNĚNÍ

II.2.a) KOORDINAČNÍ VÝKRES

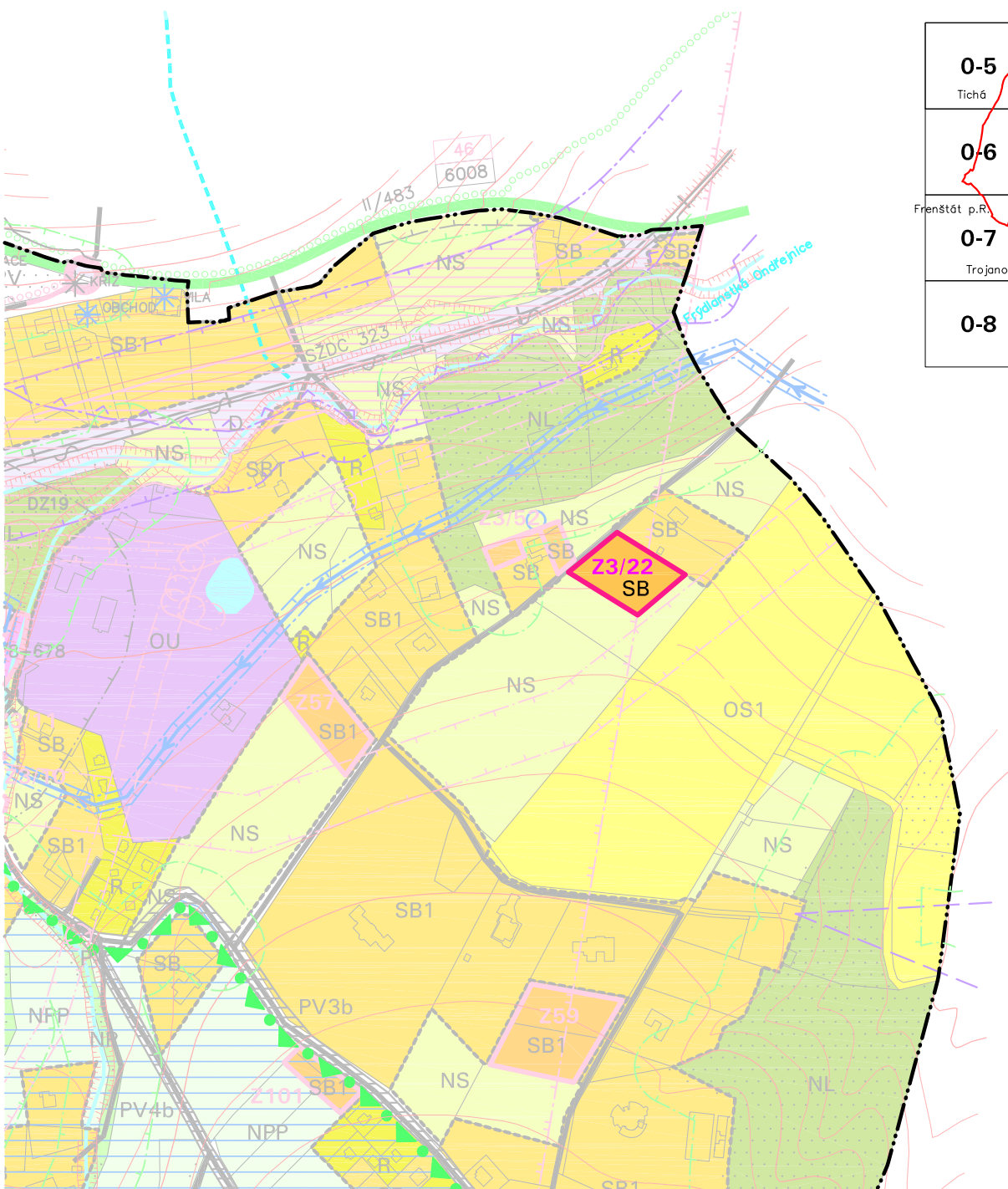
STAV	NÁVRH	
		HRANICE OBCE
		HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY S POPISEM
		PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ – SB, SB1, SB2

POZNÁMKA:

- CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE JE SITUOVÁNO V OCHRANNÉM PÁSMU RADIOLOKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY.
- CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB.

KLAD MAPOVÝCH SEKCI MĚŘÍTKA 1:5000

0-5 Tichá	9-5 Kozlovice	8-5
0-6	9-6 Kunčice pod Ondřejníkem	8-6 Pstruží
0-7 Trojanovice	9-7	8-7
0-8	9-8	8-8 Čeladná



ÚZEMNÍ PLÁN KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM

ZMĚNA Č. 3C - ODŮVODNĚNÍ

II.2.c) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

	HRANICE OBCE		TŘÍDA OCHRANY BPEJ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		KÓD PRO NEBONITOVANOU NEZEMĚDĚLSKOU PŮDU
	OHRANIČENÍ PLOCHY K ZÁBORU		OCHRANNÉ PÁSMO POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
	ČÍSLO PLOCHY K ZÁBORU		ORNÁ PŮDA
	PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ		
	HRANICE BONITNÍCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK		
	KÓD BPEJ		

KLAD MAPOVÝCH SEKCI MĚŘITKA 1:5000

0-5 Tichá	9-5 Kozlovice	8-5
0-6	9-6 Kunčice pod Ondřejníkem	8-6 Pstruží
0-7 Frenštát p.R.	9-7	8-7 Čeladná
0-8 Trojanovice	9-8	8-8

