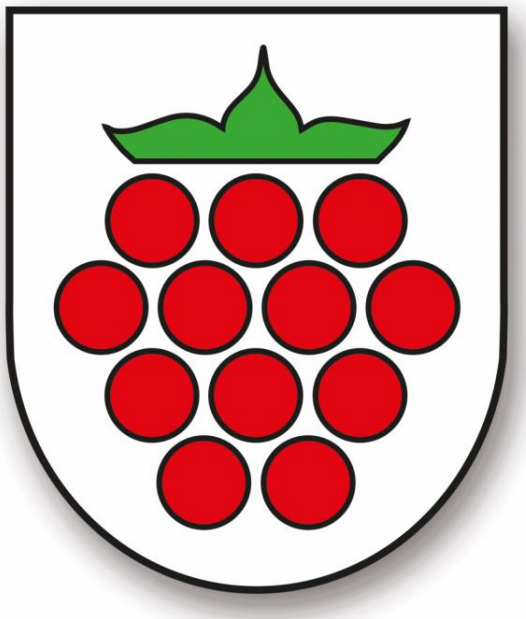
ÚZEMNÍ PLÁN MALENOVICE



Změna č. 3

(Územní plán s prvky regulačního plánu)

II.A ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST

PALACKÝ, s.r.o.

LISTOPAD 2024

ÚZEMNÍ PLÁN MALENOVICE - ZMĚNA Č. 3

II.A ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL	**OBEC MALENOVICE**
POŘIZOVATEL	**OBECNÍ ÚŘAD FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ**
OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ	**FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ**
KRAJ	**MORAVSKOSLEZSKÝ**
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚP	**KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE** **ODBOR KULTURY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

DATUM	**LISTOPAD 2024**

ZPRACOVATEL	PALACKÝ s.r.o.
	Milíčova 1939/4, 702 00 Ostrava
	email projekt@palacky.eu

OBSAH

I.	POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALENOVICE	2
II.	DEFINICE PRÁVNÍHO RÁMCE, POUŽITÉ PODKLADY	10
A.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	13
B.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU PO PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA A POŽADAVKŮ NÁSLEDNÝCH	13
C.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	38
D.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	40
E.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	41
F.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALENOVICE	43
F.1.	Z HLEDISKA SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	43
F.2.	Z HLEDISKA SOULADU A CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	47
F.3.	Z HLEDISKA SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA Č. 183/2006 SB. A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	50
F.4.	Z HLEDISKA SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	50
G.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	93
H.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	105
I.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	107
J.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	108
K.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	109
L.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ SAMOSTANÉHO ODŮVODNĚNÍ	110
M.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	150

Příloha č. 1 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN (VÝROK) samostatný svazek

I. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALENOVICE

Územní plán Malenovice byl vydán Zastupitelstvem obce Malenovice formou opatření obecné povahy dne 4. 7. 2008 a nabyl účinnosti dne 23. 7. 2008. První „Zpráva o uplatňování územního plánu Malenovice“ byla zpracována a projednána na podzim roku 2011, následně byla schválena zastupitelstvem obce dne 22. 11. 2011, na základě této zprávy se zpracovávala Změna č. 1 ÚP Malenovice (pozn.: součástí zprávy byly pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Malenovice). Změna č. 1 ÚP Malenovice se týkala pouze úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití – veřejných prostranství, tato změna nabyla účinnosti dne 1. 1. 2013. Následně (dne 13. 3. 2013) schválilo Zastupitelstvo obce Malenovice pořízení Změny č. 2 ÚP Malenovice, tato se týkala především vymezení nových zastavitelných ploch bydlení a sportu v některých částech správního území obce a úpravy podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, předmětná změna nabyla účinnosti dne 26. 4. 2016.

Změna č. 2 ÚP Malenovice byla v části týkající se pozemku p. č. 181/11 v k. ú. Malenovice zrušena rozsudkem Krajského soudu č. 79A 3/2016 – 49 ze dne 31. 1. 2017. Druhá „Zpráva o uplatňování územního plánu Malenovice“ za období 08/2012 – 05/2017 byla schválena zastupitelstvem obce dne 7. 3. 2019.

V návaznosti na výše zmíněný rozsudek KS rozhodlo zastupitelstvo obce dne 16. 10. 2017 o pořízení Změny č. 3 ÚP Malenovice, jejímž obsahem mělo být právě řešení pozemku parc. č. 181/11 k. ú. Malenovice. Dne 06. 06.2019 Zastupitelstvo obce Malenovice rozhodlo, že pověřeným zastupitelem pro pořizování předmětné změny územního plánu bude pan René Havrlant (usnesení č. 4.9). Dne 21. 5. 2020 Zastupitelstvo obce Malenovice usnesením č. 10.10 rozšířilo obsah Změny č. 3 o další schválené návrhy na změnu územního plánu (viz podrobněji dále). Na tomtéž jednání Zastupitelstvo obce rozhodlo, že Změna č. 3 ÚP Malenovice bude pořízena s prvky regulačního plánu pro celé území obce (usnesení č. 10.11), to dle ust. § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Návrh zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice byl vypracován dle přílohy 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh zadání byl řádně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 až 4 a ust. § 20 stavebního zákona s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem, veřejností i samotnou obcí Malenovice. Oznámení o projednání návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu Malenovice bylo zveřejněno na úředních deskách v obci Malenovice a ve Frýdlantě nad Ostravicí od 09.02.2021 do 11.03.2021. K nahlédnutí byl návrh zadání k dispozici také v tištěné podobě na Obecním úřadu v obci Malenovice a na Městském úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odboru regionálního rozvoje a stavebního úřadu.

V souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal pořizovatel jednotlivě návrh zadání dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím, oprávněným investorům a obci Malenovice. Lhůta pro uplatnění připomínek, požadavků, podnětů a vyjádření příp. stanoviska k návrhu zadání byla v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona pro veřejnost 30 dnů ode dne vyvěšení (15 dnů ode dne doručení) oznámení o projednání návrhu zadání na úřední desce. Pro dotčené orgány, sousední obce a krajský úřad pak do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání.

K návrhu zadání bylo uplatněno 8 vyjádření od dotčených orgánů, 1 vyjádření (připomínka) ze strany oprávněného investora a ze strany vlastníků pozemků, veřejnosti či právnických osob bylo uplatněno 9 podání. Krajský úřad Moravskoslezského kraje jako nadřízený orgán územního plánování ve svém stanovisku k předloženému konstatoval, že neuplatňuje žádné požadavky. Dle ust. § 47 odst. 3 bylo vyhodnoceno, že Změna č. 3 ÚP Malenovice podléhá posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, neboť dotčený orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor

životního prostředí a zemědělství konstatoval, že je nutné posoudit Změnu č. 3 Územního plánu Malenovice z hlediska vlivů na životní prostředí. Bude se tak zpracovávat tzv. SEA. Vzhledem k tomu, že CHKO Beskydy, jako příslušný dotčený orgán dále konstatoval, že Změna č. 3 nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti, nezpracovávalo se hodnocení NATURA.

Na základě vyhodnocení vyjádření a stanovisek dotčených orgánů, připomínek veřejnosti a oprávněného investora byl návrh zadání upraven a doplněn. Zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice schválilo Zastupitelstvo obce Malenovice na svém 15. zasedání konaném dne 18. 3. 2021 pod bodem usnesení č. 15.16. Součástí zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice je v kapitole 1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch mj. uveden i pokyn ve znění „Změna č. 3 bude obsahovat prvky regulačního plánu vztažené na území celé obce“.

Jako zpracovatel Změny č. 3 byl vybrán zodpovědný projektant Ing. arch. Aleš Palacký, číslo autorizace: ČKA 03 760. Zpracovateli bylo následně předáno schválené zadání s pokynem připravit návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice pro společné jednání. V rámci tohoto zpracovávání byly uskutečněny tři schůzky k vyjasnění a upřesnění některých záležitostí. Paralelně s vypracováváním návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice bylo zpracováváno i vyhodnocení vlivů na životní prostředí, toto zpracovávala Ing. Pavla Židková (autorizovaná osoba). Kompletně pak byla dokumentace (včetně dokumentace SEA) předána koncem listopadu roku 2022, následně byla vyhlášena etapa společného jednání.

V mezidobí došlo také k přelomu volebního období, dne 20.10.2022 byl na ustavujícím zasedání zastupitelstva obce Malenovice zvolen jako nový určený zastupitel pro pořizování Změny č. 3 ÚP Malenovice pan místostarosta Ing. Zdeněk Chlopčík.

Návrh územního plánu

Projednání návrhu Změny č. 3 dle ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona bylo zahájeno dne 02.12.2022, kdy byla na úředních deskách obcí Malenovice a Frýdlantu nad Ostravicí vyvěšena veřejná vyhláška, ve které bylo oznámeno, že v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona bude návrh Změny č. 3 Územního plánu Malenovice vystaven k veřejnému nahlédnutí v období od 2. prosince 2022 do 19. ledna 2023 na Obecním úřadě Malenovice, Malenovice 85 a na Městském úřadě Frýdlant nad Ostravicí, odboru regionálního rozvoje a stavebním úřadě, Náměstí č.p. 9, (v kanceláři č. 57 – v pondělí a středu od 8.00 do 17.00 hodin, v úterý, čtvrtek a pátek od 8.00 do 13.00 hodin) a dále způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách obce Malenovice https://www.malenovice.eu/urad/uredni-deska-1/ (webové stránky obce Malenovice – odkaz „ÚŘAD“ – sekce „Územní plán“ – odkaz „Návrh Změny č. 3 územního plánu Malenovice – etapa společného jednání“). Dále zde bylo uvedeno, že dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona může každý ve stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky tedy do 19.01.2023 uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky a že k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Ve stanovené lhůtě bylo uplatněno 19 připomínek ze strany dotčených osob a veřejnosti (viz podrobněji kapitola VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK).
Oznámení o konání společného jednání a zahájení projednávání návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice dle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona obdrželi jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad, obec, pro kterou je návrh změny pořizován, sousední obce a oprávnění investoři dne 02.12.2022. Společné jednání o návrhu Změny č. 2 ÚP Malenovice se uskutečnilo v úterý 20.12.2022. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska k návrhu ve lhůtě do 30 dnů ode dne společného jednání, tj. do 19.01.2023. Ve stejné lhůtě mohli sousední obce a oprávnění investoři uplatnit své připomínky. V oznámení bylo dále uvedeno, že ke stanoviskům dotčených orgánů a k připomínkám sousedních obcí a oprávněných investorů uplatněných po uvedených lhůtách se nepřihlíží. Pořizovatel v uvedené lhůtě obdržel 10 stanovisek dotčených orgánů (Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, Krajský úřad Moravskoslezského kraje – koordinované stanovisko, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo obrany, Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Moravskoslezský kraj, Ministerstvo dopravy, AOPK ČR – Regionální pracoviště Správa CHKO

Beskydy, Ministerstvo životního prostředí, Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí – odbor životního prostředí) – viz podrobněji kapitola F.4. Z HLEDISKA SOULADU S POŽADAVKY ZVLAŠTNICH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENYCH ORGANŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘIPADĚ S VYSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ. Oprávnění investoři a sousední obce neuplatnili v této etapě připomínky.
S ohledem na to, že některá stanoviska dotčených orgánů byla vůči prvnímu návrhu velmi výrazně negativní, byla uspořádána tzv. dohodovací jednání s dotčenými orgány, které tato stanoviska uplatnily.
Konkrétně se jednalo o stanoviska uplatněná ze strany AOPK (Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy) – dokument č.j. MUFO 14521/2023 resp. č.j. 05117//BE/2022-2 doručené dne 19.01.2023, ze strany KÚ MSK (orgán hájící veřejné zájmy na úseku zemědělského půdního fondu) – dokument č.j. MUFO 8201/2023 resp. č.j. MSK 161556/2022 doručené dne 12.01.2023 a ze strany MÚ FnO (odbor ŽP – orgán hájící veřejné zájmy na úsecích ochrany přírody a krajiny a ZPF) – dokument č.j. MUFO 14551/2023 doručené dne 19.01.2023.
První dohodovacího jednání se uskutečnilo dne 07.03.2023 na Městském úřadě Frýdlant nad Ostravicí za účasti pořizovatele, zástupců samosprávy obce Malenovice (starosta, místostarosta – pověřený zastupitel), zástupců KÚ MSK (oddělení ochrany přírody a zemědělství) a zástupců MÚ Frýdlant nad Ostravicí (odboru životního prostředí). Jednání proběhlo za účelem posouzení řešení návrhu Změny č. 3 územního plánu Malenovice (konkrétně pak k navrhovaným zastavitelným plochám v etapě společného jednání s označením Z3.2, Z3.4, Z3.5, Z3.6, Z3.7, Z3.10, Z3.11, Z3.12, Z3.13, Z3.14, Z3.15, Z3.16, Z3.17), to s ohledem na zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a zájmy ochrany přírody a krajiny.
Druhé dohodovací jednání se uskutečnilo dne 29.03.2023 na Městském úřadě Frýdlant nad Ostravicí za účasti pořizovatele, zástupců samosprávy obce Malenovice (starosta, místostarosta – pověřený zastupitel) a zástupců AOPK, SCHKO Beskydy. Jednání proběhlo za účelem posouzení řešení návrhu Změny č. 3 územního plánu Malenovice (konkrétně pak k navrhovaným zastavitelným plochám v etapě společného jednání na území CHKO Beskydy s označením Z3.4, Z3.5, Z3.6, Z3.14, Z3.15, Z3.16), to s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny.

V návaznosti na uskutečněná dohodovací jednání byly všechny tři dotčené orgány prostřednictvím oficiální žádosti (pozn.: odesláno dne 20.04.20223) opětovně požádány o přehodnocení svých původních stanovisek, to i na základě zdůvodňujících argumentů.

Dne 09.05.2023 (doručeno 10.05.2023) vydal KÚ MSK (úsek ochrany zemědělského půdního fondu) pod č.j. MSK 57405/2023 (č.j. MUFO 79487/2023) navazující stanovisko, ve kterém bylo mj. konstatováno, že: „Navržený záměr byl, dne 7. 3. 2023, projednán se zdejším správním orgánem na Městském úřadě Frýdlant nad Ostravicí, kde byly posouzeny jednotlivé požadavky zmíněného návrhu a v součinnosti se zástupci obce a pořizovatelem změny bylo diskutováno řešení, které je možno, ve smyslu zásad ochrany zemědělského půdního fondu, daných ust. § 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, vnímat jako možné i z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu. Zdejší správní orgán se zaměřil na dosavadní postup při hodnocení jednotlivých požadavků změn funkčního využití území, který uplatnila obec při zařazení jednotlivých požadavků této změny územního plánu, a kdy došlo k vyčlenění některých požadavků již při přípravě tohoto územně plánovacího podkladu. Současně vzal zdejší správní orgán do úvahy dosavadní možnosti realizace staveb v území. V tomto směru byl zohledněn i postup vyčlenění části původně vymezeného zastavitelného území ozn. Z16, a to jako kompenzaci za nově navrhované záměry, což je postup usnadňující možné funkční změny v daném území. Pokud se týká kvalitativního hodnocení, přihlédl krajský úřad k zařazení zemědělské půdy do IV. a V. třídy ochrany, což je možno hodnotit, ve smyslu uvedeného metodického výkladu MŽP, jako zemědělskou půdu s podprůměrnou produkční schopností, vhodnou i pro jiné než zemědělské využití. Součástí projednání záměru bylo rovněž vyjasnění pohledu obce na optimální rozvoj tohoto sídelního útvaru s cílem realizovat zástavbu v území z hlediska přírodních, společenských, ale i zákonnými předpisy vymezených hodnot.
Na podkladě tohoto projednání bylo možno učinit závěr, umožňující ponechat dále uvedené lokality v

návrhu změny územního plánu, a to v případě jednotlivých požadavků, které zdejší správní orgán v předchozím koordinovaném stanovisku rozporoval, konkrétně se jednalo o navrhované zastavitelné plochy Z3.1 (BV), Z3.2 (BV), Z3.4 (BV), Z3.5 (BV), Z3.6 (BV), Z3.10 (BV), Z3.11 (BV), Z3.12 (BV), Z3.13 (BV), Z3.14 (BV), Z3.16 (D), Z3.17 (P) – podrobnější vyhodnocení v kapitole F.4. Zbývající požadavky, které dosud zdejší správní orgán shledal bezkonfliktními, zůstávají pro danou změnu zachovány.
Krajský úřad nadále nesouhlasí s požadavkem ozn. Z3.15 BV, požadavek je soustředěn do dosud urbanisticky nedotčeného území, a to na pozemcích s intenzifikačními opatřeními, kdy je z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu omezit stavební využití této, funkčně ucelené, části pozemků náležících zemědělskému půdnímu fondu, dle postupů daných § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Krajský úřad tuto část území nevnímá jako nezbytnou ve smyslu rozšíření zástavby mimo vymezené zastavěné a zastavitelné území.

Dne 24.05.2023 (doručeno 29.05.2023) vydala AOPK (Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy) pod č.j. 02624/BE/23 (č.j. MUFO 63441/2023) navazující stanovisko (opětovné posouzení návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice), ve kterém bylo mj. konstatováno, že v případě řešených zastavitelných ploch Z3.4, Z3.5, Z3.6, Z3.14, Z3.15, Z3.16 i nadále zastává názor (nesouhlas s jmenovanými zastavitelnými plochami) uvedený ve stanovisku č.j. 05117/BE/2022-2 ze dne 17.01.2023 – podrobnější vyhodnocení v kapitole F.4.

Dne 30.05.2023 vydal MÚ FnO (odbor ŽP – orgán hájící veřejné zájmy na úsecích ochrany přírody a krajiny a ZPF) navazující stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice pod č.j. MUFO 63813/2023, ve kterém bylo mj. uvedeno, že: „Nadále nesouhlasí se zařazením ploch Z3.4 a Z3.15 do návrhu změny územního plánu. Dále pak přihlédl k odůvodnění, která zazněla na dohadovacím jednání, jak ze strany pořizovatele, tak ze strany zástupců obce, rovněž ocenil snahu obce vyčlenit požadavky nevhodné z hlediska jejího rozvoje za účelem zachování přírodních hodnot venkovské podbeskydské krajiny.“ V duchu uvedeného jsou tedy dále akceptovatelné plochy Z3.2, Z3.5, Z3.6, Z3.7, Z3.10, Z3.11, v tomto smyslu je pak možno upravit původní stanovisko ze dne 19.01.2023 (č.j. MUFO 14551/2023).

Pořizovatel následně předložil krajskému úřadu jako orgánu „SEA“ (odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení vlivů na životní prostředí a lesního hospodářství) podklady (návrh Změny č. 3 pro fázi společného jednání a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska dotčených orgánů (včetně navazujících stanovisek) a připomínky veřejnosti) z etapy společného projednání a požádal o stanovisko k návrhu koncepce (návrh Změny č. 3 Územního plánu Malenovice) podle ust. § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, to dle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona (dokument č.j. MUFO 64585/2023 ze dne 05.06.2023).
Dne 16.06.2023 KÚ Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad ve smyslu § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, postupy dle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a v souladu s § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), vydal k návrhu Změny č. 3 územního plánu (ÚP) Malenovice, jehož součástí je tzv. „SEA vyhodnocení“ - vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o posuzování vlivů na životní prostředí“) souhlasné stanovisko s uplatněním požadavku k zajištění minimálních dopadů koncepce na životní prostředí pro plochu Z3.15, a to objekt v ploše umístit jižně od vodoteče procházející pozemkem. V ploše nerealizovat oplocení. Při umisťování objektu nezasahovat do porostů liniové zeleně bezejmenného přítoku vodoteče Sibudov protékajícího přes pozemek.
Paralelně s žádostí o stanovisko orgánu „SEA“ pořizovatel předložil krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování podklady (návrh Změny č. 3 pro fázi společného jednání a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska dotčených orgánů (včetně navazujících stanovisek) a připomínky veřejnosti) z etapy společného projednání a požádal o stanovisko nadřízeného orgánu

územního plánování k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona (dokument č.j. MUFO 64577/2023 ze dne 05.06.2023) z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
Dne 30.06.2023 pod č. j. MSK 78972/2023 vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jakožto nadřízený orgán územního plánování stanovisko k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona, se závěrem, že „Předložený návrh změny č. 3 Územního plánu Malenovice byl posouzen v souladu s ustanovením § 50 odst. 7 stavebního zákona a není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR a nenarušuje využívání území s ohledem na širší vztahy v území. Z hlediska souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje konstatuje krajský úřad nedostatky – vymezení zastavitelné plochy Z3.10, jež není součástí zastavěného území ani na něj přímo nenavazuje a má potenciál omezit průchodnost krajiny a zastavitelné plochy Z3.4 a Z3.15, jež zasahují do volné krajiny s potenciálem na srůstání sídel. Zastavitelné plochy v rozsahu, v jakém jsou navrženy, nejsou odůvodněné a spolu s již vymezenými zastavitelnými plochami potenciálně narušují urbanistickou strukturu sídla. Dalším zjištěným nedostatkem je chybějící vyhodnocení souladu se ZÚR MSK ve vztahu k regionálnímu biocentru č. 167, které dle ZÚR MSK na území obce Malenovice zasahuje. Tyto nedostatky požaduje krajský úřad odstranit.“
Současně krajský úřad sdělil, „že podle § 50 odst. 8 stavebního zákona lze řízení o změně územního plánu pokračovat až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.“
Krajský úřad také upozornil, že: „návrh Změny č. 3 ne zcela souhlasí s aktuálním platným zněním stavebního zákona. Striktně omezující podmínka, vylučující ve všech plochách nezastavěného území stavby a zařízení uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona jako přípustné, neodpovídá stavebnímu zákonu. V platném Územním plánu Malenovice je stanoveno např. v ZP – plochy zeleně přírodní jako nepřípustné využití: - veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených ve využití přípustném. Tuto podmínku využití ploch nezastavěného území návrh Změny č. 3 jinak neupravuje. Tato regulace je v rozporu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, podle kterého lze vyloučit stavby a zařízení v něm uvedené jen výslovně a z důvodů veřejného zájmu. Z Odůvodnění návrhu Změny č. 3 nevyplývá žádný z převažujících veřejných zájmů, který by jejich vyloučení opodstatňoval.
Krajský úřad dále konstatuje, že Změnou č. 3 byl vložen na úvodní stranu textové části územního plánu řádek s textem: „Územní plán s prvky regulačního plánu“. V návrhu Změny č. 3 v textové části se dále uvádí, že Územní plán Malenovice je v rozsahu celého řešeného území územním plánem s prvky regulačního plánu. Dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, kapitoly I. Obsah a struktura územního plánu odst. 4 musí výkres základního členění území obsahovat mimo jiné vyznačení části územního plánu s prvky regulačního plánu. Ve výkresu základního členění předloženého návrhu Změny č. 3 však toto vyznačeno není.“

Dle ust. § 51 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil dosavadní výsledky projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice v etapě společného jednání a na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil upravení návrhu pro etapu veřejného projednání (i pro potřeby vydání kladného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování) – pokyny zpracovateli byly zaslány dne 25.08.2023 (č.j. MUFO 16689/2024), viz podrobněji také kapitoly B (podkapitola B.2.), F (podkapitola F.4.) a M.

V mezidobí (dne 23.11.2023) byla podána „Žádost o posouzení území tvořící pozemky parc. č. 172/3, 172/56, 172/57, 172/58, 172/46, 172/54 všechny v k. ú. Malenovice ve vazbě na návrh Změny č. 3 Územního plánu Malenovice z hlediska souladu se zásadami ochrany přírody a krajiny“ (č.j. MUFO 102723/2023) AOPK (Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy), to s ohledem na jednání mezi vlastníky dotčených pozemků a právě AOPK (to i na místě samém). Předmětem těchto jednání pak bylo nastínit možná řešení potencionálního využití. Podstatou žádosti bylo opětovné posouzení území tvořící pozemky parc. č. 172/3, 172/56, 172/57, 172/58, 172/46, 172/54 všechny v k. ú. Malenovice (pozn.: v etapě společného jednání byly v uvedené lokalitě vymezeny zastavitelné plochy Z3.5 a Z3.6,

které nebyly ze strany AOPK akceptovány), to z hlediska možnosti vymezení zastavitelné plochy (pro potřeby bydlení v rodinných domech) na těchto pozemcích ve vazbě na aktuálně pořizovanou Změnu č. 3 ÚP Malenovice. V uvedených souvislostech bylo také požadováno stanovení maximálního tolerovatelného rozsahu s ohledem na zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: ideálně grafické vymezení). Dále bylo požadováno stanovit případné podmínky (podmínky řešitelné nástroji územního plánování), za kterých by vymezení zastavitelné plochy na uvedených pozemcích bylo akceptovatelné.
Dne 12.12.2023 (doručeno dne 13.12.2023) vydala AOPK (Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy) pod č.j. 07072/BE/23-2 (č.j. MUFO 106034/2023) další navazující stanovisko (k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice – k lokalitě tvořící pozemky parc. č. 172/3, 172/56, 172/57, 172/58, 172/46, 172/54 všechny v k. ú. Malenovice), ve kterém bylo mj. konstatováno, že AOPK přehodnotila svůj pohled na toto území. Dle AOPK lze část uvedeného území převést do ploch zastavitelných s funkcí obytnou – BV s podmínkou, že pro danou plochu bude vypracována územní studie. Na základě jednání s vlastníky dotčených pozemků bylo dohodnuto, že v rámci vymezeného území lze umístit až 4 rodinné domy, které však budou nutně splňovat požadavky na stavby v CHKO Beskydy, a to jak svou urbanistickou strukturou, tak i architekturou jednotlivých staveb. Stavby budou v rámci území rozmístěny s respektem ke stávajícímu terénu, taktéž příjezdová komunikace bude navržena citlivě, aby v území působila přirozeně. Oplocení zahrad bude taktéž minimalizováno. Součástí studie bude i návrh sídelní zeleně – soukromých zahrad, aby byl zachován přirozený přechod do volné krajiny. Podmínkou je zachování přístupu ke zbylým zemědělským plochám, které budou i nadále pravidelně obhospodařovány.
Ve vazbě na ust. § 51 odst. 1 stavebního zákona bylo učiněno další vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice v etapě společného jednání (nový dokument – viz předcházející odstavec a kontrola odevzdané první upravené verze návrhu změny územního plánu) a na základě vyhodnocení výsledků projednání byly uděleny další pokyny k úpravě první pracovní verze návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice pro etapu veřejného projednání, tyto pokyny byly uděleny dne 14.12.2023 (dokument č.j. MUFO 16836/2024), viz podrobněji také kapitoly B (podkapitola B.2.), F (podkapitola F.4.) a M.

Po odevzdání upraveného návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice byla dne 22.02.2024 odeslána žádost (č.j. MUFO 17870/2024) na KÚ MSK (nadřízený orgán územního plánování) s názvem „Žádost o potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice před řízením o jeho vydání dle ust. § 50 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů“, kdy nedostatky byly vytknuty ve stanovisku Krajského úřadu Moravskoslezského kraje č.j. MSK 78972/2023 (Sp. zn.: ÚPS/13517/2023/Sni) ze dne 30.06.2023, které bylo vydáno na základě žádosti pořizovatele o posouzení návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice před řízením o jeho vydání dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona.
Na předmětnou žádost bylo ze strany KÚ MSK reagováno stanoviskem dne 25.03.2024 pod č.j. MSK 29564/2024 (č.j. MUFO 31085/2024) s názvem „Stanovisko k žádosti o potvrzení odstranění nedostatků návrhu změny č. 3 Územního plánu Malenovice“, ve kterém bylo mj. konstatováno, že: „Krajský úřad na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že nedostatky uvedené v jeho předchozím stanovisku nebyly úpravami návrhu Změny č. 3 odstraněny.“ Dále bylo sděleno, že: „Krajský úřad při posouzení upraveného návrhu Změny č. 3 dospěl k závěru, že odstranění nedostatků dle § 50 odst. 8 stavebního zákona nebylo provedeno. S odkazem na své předchozí stanovisko ze dne 30.06.2023, č. j. MSK 78972/2023 požaduje konstatované nedostatky odstranit.“
Současně krajský úřad sděluje, že: „podle § 50 odst. 8 stavebního zákona lze v řízení o změně územního plánu pokračovat až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.“ – vyhodnocení podrobněji v kapitole F.4.

Situace byla opětovně vyhodnocena a dne 28.03.2024 byly odeslány pokyny zpracovateli dokumentace k úpravě dokumentace, které reagovaly na vytýkané.

Dne 10.04.2024 byla odeslána druhá žádost (č.j. MUFO 35361/2024) na KÚ MSK (nadřízený orgán územního plánování) s názvem „II. Žádost o potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice před řízením o jeho vydání dle ust. § 50 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů“.
Na předmětnou žádost bylo ze strany KÚ MSK reagováno stanoviskem dne 18.04.2024 pod č.j. MSK 51483/2024 (č.j. MUFO 37394/2024) s názvem „Doplňující stanovisko a potvrzení odstranění nedostatků návrhu změny č. 3 Územního plánu Malenovice“, ve kterém bylo mj. konstatováno, že: „Krajský úřad při posouzení předloženého návrhu Změny č. 3 dle § 50 odst. 7 stavebního zákona dospěl k závěru, že nedostatky uvedené v jeho předchozích stanoviscích byly provedenými úpravami odstraněny.“ – vyhodnocení podrobněji v kapitole F.4.

Řízení o územním plánu

Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad jako pořizovatel Změny č. 3 oznámil v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území – návrhu opatření obecné povahy a konání veřejného projednání. Řízení bylo zahájeno 02.05.2024, kdy byla na úředních deskách obcí Malenovice a Frýdlantu nad Ostravicí vyvěšena veřejná vyhláška. V souladu s ust. § 20 a § 52 odst. 1 stavebního zákona byl návrh Změny č. 3 – návrh opatření obecné povahy s odůvodněním, který se týká všech vlastníků nemovitostí, které jsou řešením Změny č. 3 ÚP dotčeny, vystaven k veřejnému nahlédnutí od 2. května 2024 do 12. června 2024 na Obecním úřadě Malenovice, Malenovice 85 a na Městském úřadě Frýdlant nad Ostravicí, na odboru regionálního rozvoje a stavebním úřadě, v budově Spořitelní č. p. 238. Současně bylo nahlížení do návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území umožněno dálkovým přístupem na webových stránkách obce Malenovice: https://www.malenovice.eu/urad/uredni-deska-1/ (webové stránky obce Malenovice – odkaz „ÚŘAD“ – sekce „Územní plán“ – odkaz „Návrh Změny č. 3 Územního plánu Malenovice – etapa veřejného projednání“). Veřejné projednání návrhu Změny č. 3 – návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území se uskutečnilo ve středu 5. června od 16 hodin v sále Obecního domu, Malenovice č.p. 5, 739 11. Na veřejném projednání byl zajištěn odborný výklad prostřednictvím osoby oprávněné k projektové činnosti (Ing. arch. Aleš Palacký). K veřejnému projednání pořizovatel dne 02.05.2024 (č.j. MUFO 41530/2024) přizval jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, oprávněné investory a obec Malenovice a to nejméně 30 dnů předem samostatným oznámením. Nejpozději do 7 dnů (včetně) ode dne konání veřejného projednání, tedy do 12.06.2024 (včetně), mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, které musely obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, a především vymezit území dotčené námitkou. Povinnost doložit údaje podle katastru nemovitostí se nevztahovala na zástupce veřejnosti. Ve stejné lhůtě mohly uplatnit svá stanoviska k návrhu Změny č. 3 dotčené orgány. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám příp. námitkám se nepřihlíželo.

V rámci etapy veřejného projednání bylo uplatněno 12 námitek dotčených subjektů k návrhu Změny č. 3 (viz podrobněji kapitola L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ). V rámci etapy veřejného projednání pak bylo doručeno také 7 stanovisek dotčených orgánů k návrhu Změny č. 3 (Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo obrany, Krajská veterinární správa pro Moravskoslezský kraj, Krajský úřad Moravskoslezského kraje – koordinované stanovisko, AOPK – Regionální pracoviště Moravskoslezské, MÚ Frýdlant nad Ostravicí – odbor životního prostředí) a stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování (KÚ MSK, odbor územního plánování) – viz podrobněji kapitola F.4.

Pořizovatel následně s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek – dokumenty s názvem „Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci etapy veřejného projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice (květen – červen 2024) podle ust. § 52 odst. 1 a 2 a ust. § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) a dle ust. § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“)“ a „Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci etapy společného jednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice (prosinec 2022 – leden 2023) podle ust. § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle ust. § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“)“.
Následně dne 19.08.2024 byly vyzvány dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování k tomu, aby uplatnily stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (dokument č.j. MUFO 75785/2024), to vše s upozorněním, že pokud neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě (do 30 dnů od obdržení výzvy), má se za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí.

Ve stanoveném termínu bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek (Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajský úřad Moravskoslezského kraje – stanovisko nadřízeného orgánu, AOPK – Regionální pracoviště Moravskoslezské, Krajská veterinární správa pro Moravskoslezský kraj, Krajský úřad Moravskoslezského kraje – koordinované stanovisko, Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí – odbor životního prostředí, Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého) – viz podrobněji kapitola F.4. Z HLEDISKA SOULADU S POŽADAVKY ZVLAŠTNICH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENYCH ORGANŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘIPADĚ S VYSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ. Všechna stanoviska od výše jmenovaných subjektů byla kladná bez připomínek k předkládaným návrhům rozhodnutí o námitkách a návrhům vyhodnocení připomínek.

Z výše uvedeného vyhodnocení výsledků projednání a zpracovaného návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek vyplynulo upravení dokumentace návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice, kdy bylo vyhodnoceno, že se jedná o nepodstatné úpravy, tudíž nebylo nutné vyhlašovat etapu opakovaného veřejného projednání. Na základě uvedeného byly předány pokyny k nepodstatným úpravám zpracovateli dokumentace.

Následovala úprava návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice projektantem pro vydání Zastupitelstvem obce Malenovice. Dle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č. 3 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Po splnění všech zákonných požadavků bylo možné Změnu č. 3 ÚP předložit společně s odůvodněním dle ust. § 54 stavebního zákona zastupitelstvu obce k vydání.

II. DEFINICE PRÁVNÍHO RÁMCE, POUŽITÉ PODKLADY

1. Územní plán Malenovice - Změna č. 3 (dále jen „Změna č. 3“)

- je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s prováděcími předpisy k tomuto zákonu - vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území;

2. Zadávací dokument

- základním zadávacím podkladem je Zadání změny č. 3 Územního plánu Malenovice zpracované pořizovatelem územního plánu Malenovice Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí, Odborem regionálního rozvoje a stavební úřad (dále jen „pořizovatel"), v lednu až březnu 2021;
- Zadání změny č. 3 Územního plánu Malenovice bylo projednáno v souladu s platnou legislativou a schváleno Zastupitelstvem obce Malenovice na jeho 15. zasedání dne 18. 3. 2021 pod bodem 15.16 v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);

3. Podklady pro zpracování změny č. 3

- **Územní plán Malenovice – právní stav po vydání změny č. 3** (květen 2016);
- **Politika územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 3. 2024** - koncepční dokument celostátního významu schválený usnesením vlády – č. 929 ze dne 20.7.2009 (PÚR ČR), č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (A1 PÚR ČR), č. 629 ze dne 2. 9. 2019 (A2 PÚR ČR), č. 6309 ze dne 2. 9. 2019 (A3 PÚR ČR), č. 833 ze dne 17. 8. 2020 (A5 PÚR ČR), č. 618 ze dne 12. 7. 2021 (A4 PÚR ČR), č. 542 (A6 PÚR ČR) ze dne 19. 7. 2023 a č.89/2024 (A7 PÚR ČR) ze dne 7. 2. 2024 ;
- **Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění účinném od 4. 10. 2024 –** opatření obecné povahy vydané zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22. 12. 2010 na jeho 16. zasedání usnesením č.16/1462, aktualizované Aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 9/957 ze dne 13. 9. 2018, aktualizované Aktualizací č. 5 vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 4/375 ze dne 17. 6. 2021, Aktualizacemi č. 3 a 4 vydanými Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usneseními č. 7/606 a 7/697 a ze dne 16. 3. 2022, Aktualizací č. 2a vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 8/834 ze dne 16. 6. 2022, Aktualizací č. 2b vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 9/942 ze dne 11. 10. 2022 s nabytím účinnosti dne 11. 10. 2022, Aktualizací č. 7 vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 12/1319 ze dne 8. 6. 2023 s nabytím účinnosti dne 13. 07. 2023, Aktualizací č. 6 vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 15/1682 ze dne 7. 3. 2024 s nabytím účinnosti dne 2. 4. 2024, Aktualizací č. 8b vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 18/1885 ze dne 5. 9. 2024 s nabytím účinnosti dne 4. 10. 2024 a Aktualizací č. 8a vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 18/1886 ze dne 5. 9. 2024 s nabytím účinnosti dne 4. 10. 2024.
- **Územně analytické podklady** – v aktualizované verzi**;**

4. Použité mapové podklady

- katastrální mapa řešeného území - digitální mapa;

- letecké snímky (www.cuzk.cz);

5. Ostatní podklady a koncepční dokumenty respektované při zpracování Změny č. 2

- **Akční hlukový plán pro hlavní pozemní komunikace ve vlastnictví Moravskoslezského kraje -** pořídil KÚ MS kraje, zpracovala EKOLA group, spol. s r.o., září 2008;
- **Akční hlukový plán aglomerace Ostrava -** pořídil KÚ MS kraje, zpracovala EKOLA group, spol. s r.o., září 2008;
- **Analýza socioekonomického vývoje Moravskoslezského kraje a odhad potřeby bytů** - podklad pro Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje - KÚ MS kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury, zpracovatel RNDr. Milan Polednik, červen 2013;
- **Bílá kniha - seznam investičních staveb na silniční síti II. a III. tříd Moravskoslezského kraje** - aktualizace listopad 2010, schválena usnesením Zastupitelstva Moravskoslezského kraje;
- **Koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území Moravskoslezského kraje** - pořídil KÚ MS kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, schválena usnesením Zastupitelstva Moravskoslezského kraje č. 17/1486 dne 26. dubna 2007;
- **Koncepce rozvoje dopravní infrastruktury Moravskoslezského kraje** - pořídil Krajský úřad Moravskoslezského kraje (KÚ MS kraje), odbor dopravy a silničního hospodářství, schválena usnesením Zastupitelstva Moravskoslezského kraje č. 24/2096 dne 26. června 2008;
- **Koncepce rozvoje zemědělství a venkova Moravskoslezského kraje -** pořídil KÚ MS kraje, zpracovala EKOTOXA s.r.o., 2008;
- **Koncepce strategie ochrany přírody a krajiny Moravskoslezského kraje** - pořídil KÚ MS kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), schválena usnesením zastupitelstva kraje č. 5/298/1 dne 23. 6. 2005;
- **Krajský program ke zlepšení kvality ovzduší Moravskoslezského kraje** – vydal KÚ MS kraje, Rada kraje formou Nařízení Moravskoslezského kraje 1/2009, ze dne 4. 3. 2009;
- **Krajský program snižování emisí Moravskoslezského kraje** - pořídil KÚ MS kraje odbor životního prostředí a zemědělství (dle § 48 odst. 1 písm. f) zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění), vydán nařízením Moravskoslezského kraje č. 1/2004, včetně Aktualizace programu snižování emisí Moravskoslezského kraje (2010);
- **Marketingová strategie rozvoje cestovního ruchu v Moravskoslezském kraji pro léta 2009 – 2013 (**Agentura pro regionální rozvoj, a.s., Ostrava);
- **Plán oblasti povodí Odry**, schválený Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 14. 10. 2009, závazná část vydána nařízením MSK č. 1/2010 ze dne 2. 6. 2010;
- **Plán odpadového hospodářství Moravskoslezského kraje** - pořídil KÚ MS kraje – odbor životního prostředí a zemědělství (povinnost dle § 43 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění), schválilo Zastupitelstvo Moravskoslezského kraje usnesením č. 25/1120/1 ze dne 30. 9. 2004, včetně Změny Plánu odpadového hospodářství Moravskoslezského kraje (OZV č. 3/2010 ze dne 23. 6. 2010);
- **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje** - pořídil KÚ MS kraje odbor životního prostředí a zemědělství ve spolupráci se správcem povodí, tj. Povodím Odry, s.p. (povinnost dle § 4 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění), schválilo Zastupitelstvo Moravskoslezského kraje usnesením č. 25/1121/1 ze dne 30. 9. 2004, včetně Aktualizací rozvoje vodovodů a kanalizací území Moravskoslezského kraje (2008, 2009, 2010). Zpracováno dle

Metodického pokynu pro zpracování plánu rozvoje vodovodů a kanalizací kraje, MZe ČR, č.j. 10 534/2002-6000;

- **Program rozvoje Moravskoslezského kraje na období 2010-2012 -** Agentura pro regionální rozvoj, a.s., Ostrava, 2010;
- **Strategie rozvoje kraje na léta 2009—2016 -** schválená usnesením zastupitelstva c.11/1019 ze dne 21. 4. 2010.;
- **Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2010 -** schválený usnesením zastupitelstva kraje č. 13/1209 dne 22. 9. 2010;
- **Studie sídelní struktury Moravskoslezského kraje** - pořídil KÚ MS kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury, zpracovatel PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2012;
- **Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje** - pořídil KÚ MS kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (povinnost - § 4 zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, v platném znění), vydaná opatřením č.j.: ŽPZ/7727/04 ze dne 24. 8. 2004, včetně Vyhodnocení naplňování Územní energetické koncepce (říjen 2009);
- **Územní studie Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezského kraje** - pořídil KÚ MS kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury, zpracovatel Atelier T-Plan, s.r.o., květen 2013;
- **Územní studie – územní systém ekologické stability MSK – plán regionálního ÚSES MSK** (2019);
- **Územní studie - Vyhodnocení území Moravskoslezského kraje z hlediska existujících limitů umístění větrných a fotovoltaických elektráren** (Moravskoslezský kraj, 2023).

Další použité územně analytické a rezortní podklady

- **Generel cykloturistiky pro region Severní Moravy a Slezska** - UDIMO, s.r.o. Ostrava, 05/1995;
- **Mapy ložiskové ochrany – Kraj Moravskoslezský** - MŽP – Česká geologická služba – Geofond, Praha (podklady čerpané z http://www.geofond.cz);
- **Odvozená mapa radonového rizika -** Ústřední ústav geologický Praha, Uranový průmysl Liberec, Geofyzika Praha, Přírodovědecká fakulta UK Praha - 1990;
- **Sdělení odboru ochrany ovzduší MŽP o hodnocení kvality ovzduší** - vymezení oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší
  - na základě dat za rok 2004 - č. 38/2005 z Věstníku MŽP částka 12/2005;
  - na základě dat za rok 2006 - č. 9/2008 z Věstníku MŽP částka 4/2008;
- **Státní archeologický seznam ČR -** podklady čerpané z http://monumnet.npu.cz;
- **Územní plány sousedních obcí**;
- **Územní studie „Možnosti územního rozvoje obce Malenovice“** – pořídila obec Malenovice, zpracovatel Ing. arch. Miroslav Hudák, květen 2014;
- **Výpis údajů z katastru nemovitostí -** statistické údaje o katastrálním území Dětmarovice, podklady čerpané z http://www.cuzk.cz;
- **Výpis z ústředního seznamu nemovitých kulturních památek ČR** - podklady čerpané z http://monumnet.npu.cz;
- **Výsledky sčítání dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2000, 2005** - ŘSD ČR, Praha;
- **Zpráva o jakosti vody v tocích za rok 2010** - Povodí Odry, s.p., červen 2011;
- **Zpráva o jakosti vody v tocích za rok 2010** - Povodí Odry, s.p., červen 2011;
- a další podklady získané při konzultacích u správců sítí a ostatních organizací uvedené v příslušných kapitolách textové části.

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Obec Malenovice, k. ú. Malenovice patří dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 3. 2024 – tedy ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 do SOB2 Specifické oblasti Beskydy; dle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, úplného znění po vydání Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5 a 7 do rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí a do Oblasti specifických krajin Beskydského podhůří (F) - Frýdlant nad Ostravicí (F-07) a Oblasti specifických krajin Moravskoslezských a Slezských Beskyd (G) - Moravskoslezské Beskydy (G-01).

Změna č. 3 nemění postavení obce v systému osídlení, ani neovlivňuje širší vztahy v území definované původním územním plánem, případně dalšími koncepčními dokumenty celostátního nebo krajského významu. Územní plán byl vyhodnocen z hlediska vazeb a požadavků definovaných pro rozvojové, specifické a krajinné oblasti a s těmito zkoordinován zapracováním záměrů nadmístního významu, koordinací se záměry uplatněnými v územně plánovací dokumentací okolních obcí apod.

Navržená změna nemá vliv na širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury v území, na vymezený územní systém ekologické stability. Změny se nedotýkají ptačích oblastí nebo evropsky významných lokalit.

B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU PO PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA A POŽADAVKŮ NÁSLEDNÝCH

Změna č. 3 Územního plánu Malenovice je zpracovaná na základě zadávacího dokumentu, kterým je Zadání změny č. 3 Územního plánu Malenovice schválené Zastupitelstvem obce Malenovice.

B.1. Požadavky vyplývající ze schváleného zadání a z požadavků na změny územních plánu plynoucích ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byly návrhem Změny č. 3 splněny následujícím způsobem:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

a1. Respektovat Politiku územního rozvoje (PÚR) České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 (tj. ve znění účinném od 11.09.2020; dále jen „PÚR ČR“). Respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se týkají urbanistické koncepce obce a jsou převzaty do Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

- Z Politiky územního rozvoje ČR vyplývá pro řešené území požadavek na respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území zejména v souvislosti s vymezením:
  - I. specifických oblastí – SOB2 Specifická oblast Beskydy
  - II. republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které je třeba ve vztahu k obci Malenovice a Změně č. 3 vyhodnotit
- Prověřit soulad platného územního plánu (včetně pořizované Změny č. 3) s republikovými prioritami PÚR ČR, v případě Změny č. 3 zejména s ohledem na případné nové zastavitelné plochy.

V rámci Změny č. 3 byl prověřen soulad dokumentace s PÚR ve znění jejich aktualizací 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, tedy ve znění závazném od 1. 3. 2024 – viz kapitola F.1.

a2. Respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci – Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK), ve znění Aktualizace č. 1 (tj. úplné znění ZÚR Moravskoslezského kraje po vydání Aktualizace č. 1 účinném od 21.11.2018, dále jen „A1-ZÚR MSK“); především priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Respektovat zařazení obce do rozvojové oblasti nadmístního významu OB-N1 Podbeskydí; řešit společné požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území ve vymezených rozvojových oblastech a osách i požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území pro rozvojovou oblast OB-N1 Podbeskydí

V rámci Změny č. 3 byl prověřen soulad dokumentace se ZÚR MSK ve znění jejich aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6 a 7, tedy ve znění účinném od 2. 4. 2024 – viz kapitola F.1.

a3. Respektovat a zohlednit koncepční rozvojové materiály Moravskoslezského kraje a další rezortní podklady vztahující se vždy ke konkrétní problematice řešení Změny č. 3 ÚP Malenovice (tyto konfrontovat i s nyní platným územním plánem):

- Program zlepšování kvality ovzduší
- Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje
- Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2021-2023
- Územní studie „Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezské kraje“ (Atelier T-plan, s.r.o., 5/2013)
- Analýza socioekonomického vývoje Moravskoslezského kraje a odhad potřeby bytů (RNDr. Milan Poledník, 6/2013)
- Územní studie sídelní struktury Moravskoslezského kraje (IRI, s.r.o., 2/2015)
- Územní studie „Územní systém ekologické stability Moravskoslezského kraje – plán regionálního ÚSES MSK (2019)

Uvedené koncepční materiály patří k neopomenutelným podkladům využitým při zpracování změny územně plánovací dokumentace – viz kapitola II. odstavec 5. tohoto dokumentu.

a4. K řešenému území se vztahují územně analytické podklady Moravskoslezského kraje – aktualizace 2017 (ÚAP MSK), která byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Pokud to bude účelné, tak využít při zpracovávání Změny č. 3 ÚP Malenovice (konfrontovat i s nyní platným územním plánem)

- Aktualizace ÚAP MSK určuje obecné problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci, zahrnující zejména požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území.
- V rámci ÚAP Moravskoslezského kraje nejsou evidovány pro obec Malenovice žádné záměry ani problémy k řešení.

Problematika specifikovaná v ÚAP MSK byla prověřena z hlediska vlivu na řešené území a související územně plánovací dokumentaci se závěrem, že nejsou specifikované záměry ani problémy k řešení nad rámec obecných problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

a5. Z územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (ÚAP ORP Frýdlant nad Ostravicí) – aktualizace 2020, vyplývají pro řešení územního plánu tyto požadavky:

- Ve Změně č. 3 ÚP Malenovice budou prověřeny a vhodně promítnuty všechny limity území), hodnoty území a jevy využití území sledované na území obce Malenovice dle příslušných výkresů ÚAP správního obvodu Frýdlant nad Ostravicí (potažmo i do úplného znění územního plánu).
- Při zpracovávání Změny č. 3 ÚP Malenovice prověřit možnosti zapracování záměrů vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území v ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí pro obec Malenovice (viz výkres záměrů na provedení změn v území ÚAP ORP Frýdlant nad Ostravicí):
  - Z12 – čerpací stanice vodárenská
  - Z14 – úpravna vody
  - Z33a – ČOV – čistírna odpadních vod
  - Z33b – ČOV – čistírna odpadních vod
  - Z39 – přečerpávací stanice odpadních vod
- Při zpracovávání Změny č. 3 ÚP Malenovice prověřit možnosti řešení problému vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území v ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí pro obec Malenovice (viz problémový výkres ÚAP ORP Frýdlant nad Ostravicí):
  - závada (ZU-12, ZU-22, ZU-34, ZU-35, ZU-38) – závady týkající se územního systému ekologické stability na místní úrovni (návaznosti na sousední obce, nedodržení prostorových parametrů – plošné výměry místních biocenter, délky místních biokoridorů)

V rámci řešení Změny č. 3 ÚP Malenovice byla prověřena problematika veřejné infrastruktury, mj. problematika vodního hospodářství. Koncepce obsažená v platném územním plánu byla aktualizována a doplněna tak, aby byla zajištěna vysoká udržitelnost při technickém řešení odpovídajícím současným požadavkům.

V rámci řešení Změny č. 3 ÚP Malenovice byly prověřeny návaznosti a prostorové parametry ÚSES a tyto byly korigovány.

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Urbanistická koncepce vymezená v platném územním plánu zůstane zachována. (Pozn.: s možnou korekcí v souvislosti s prověřením požadavků dále uvedených)
- Respektovat urbanistické a civilizační hodnoty v území.
- Ve Změně č. 3 bude aktualizováno zastavěné území striktně v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona, k tomuto bude použit metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj z února 2014 s názvem „Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu“.
- Ve Změně č. 3 bude napraven nesoulad některých částí platného územního plánu se stavebním zákonem týkající se vymezených funkčních ploch [plochy bydlení venkovské smíšené (BV), plochy rekreačně obytné smíšené (RO/RO1), plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (OV-U) a jiné], které musí být součástí výhradně zastavěného území, nebo ploch přestavby (týká se celého správního území obce Malenovice).

- Prověřit soulad aktuálního mapového podkladu s vymezením zastavěného území příp. zastavitelných ploch a s vymezením funkčních ploch (pozn.: posuny hranic pozemků v katastrálních mapách na základě postupné obnovy katastrálního operátu).
- Prověřit stávající zastavitelné plochy i případné nově navrhované zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.
- Prověřit již vymezené zastavitelné plochy z hlediska stavu jejich využití – zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodu územně technických, nevyužitelných z důvodu nečinnosti/nezájmu vlastníků, nevyužitelných z důvodu střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky. Stávající zastavitelné plochy, u kterých se prokáže jejich další nevyužitelnost dle výše uvedeného, vypustit z platné územně plánovací dokumentace. Vše řádně zdůvodnit v části odůvodnění Změny č. 3. Vyhodnocení je nutné provést v rámci celého správního území obce Malenovice.
- Při zpracovávání Změny č. 3 vzít v potaz dvě zpracované územní studie pro obec Malenovice zapsané v evidenci územně plánovací činnosti (Územní studie „Možnosti územního rozvoje obce Malenovice“ a „Územní studie zastavitelných ploch Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35 Malenovice“). Především v případě územní studie týkající se stávajících zastavitelných ploch lze pracovat s těmito ve smyslu jejich zmenšení (viz předcházející bod).
- Prověřit návrhy na změnu ÚP projednané Zastupitelstvem obce Malenovice usnesením č. 10.12 a 10.13 ze dne 21.05.2020 (viz následující tabulka):

pořadové č. návrhu	**p. č. vše k. ú. Malenovice**	**návrh na změnu**	**poznámka**
1	464/2, st. 351	umožnění výstavby nové chaty (obnovení původní chaty)	
4	97/7, st. 845	zvýšení koeficientu maximální zastavěné plochy ve funkčních plochách BV	
6	1198/3, 1198/4, 1198/5	reflektování stávajícího stavu v území zařazením do zastavěného území	
7	172/54, 172/56, 172/3	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 3 RD dle grafické přílohy č. 1
8	561/8, 561/9	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD dle grafické přílohy č. 2
9	st. 48, 453/12, 455/1, 462, 1088/2, 456	BV – plocha bydlení v RD (pozemek parc. č. st. 48) + navazující drobné úpravy dle stávajícího způsobu využití	
10	509/8, 509/6	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 2 RD
11a	661/11	BV – plocha bydlení v RD	s omezením plochy pro 1 RD (lokalita Pod Ostrou)
11b	1186/6, 1186/4	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD (lokality Vrbky)

11c	181/13, 181/6, 181/7, 183/3	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 2 RD (lokalita Kamenec) dle grafické přílohy č. 3
12	525/2	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD
14	1159/13, 1159/14	zvýšení koeficientu maximální zastavěnosti v již vymezené zastavitelné ploše Z4 z důvodu možnosti umístění max. 4 RD v uvedené zastavitelné ploše	původní čísla pozemků jsou 1159/8 a 1159/9
15	208/1	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD
16	181/1, 183/1	BV – plocha bydlení v RD	s omezením dle grafické přílohy č. 3
17	547/2	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD
20a	558/1	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD, v severovýchodním cípu pozemku
20b	535/3, 532/1, 540/2, 558/1, 541	reflektování stávajícího stavu v území zařazením uvedených částí pozemků do zastavěného území, funkční plochy BV	
21	1195, 1202	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD
25	570/1, 570/4	reflektování stávajícího stavu v území zařazením uvedených částí pozemků do zastavěného území, funkční plochy BV	
26	499/3	změna funkčního využití pozemku. v rámci zastavěného území z funkční plochy individuální rekreace (RO) na funkční plochu pro bydlení v rodinných domech (BV)	
28	1237	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 2 RD

- Nově navrhované zastavitelné plochy pro bydlení budou především prověřeny a přednostně vymezeny v lokalitách navazujících na plochy stávajících zastavěných pozemků, u nichž je vyřešena veřejná dopravní a technická infrastruktura, zejména s ohledem na uplatňování republikové priority formulované v čl. (24) Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 – tedy, že možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.
- Prioritou pro řešení Změny č. 3 je prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, jak je stanoveno v ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona. Vše bude pak řádně zdůvodněno v části odůvodnění Změny č. 3. V příslušné kapitole odůvodnění Změny č. 3 bude uveden navržený převis nabídky zastavitelných ploch pro bydlení.

- Prověřit a případně upravit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v souvislosti s aktuálními potřebami obce a s aktuálním zněním stavebního zákona a předpisů souvisejících.
- Řešit vymezení (zařazení) pozemku parc. č. 181/11 k. ú. Malenovice ve Změně č. 3, neboť v této části byl územní plán (v rámci Změny č. 2) zrušen rozsudkem Krajského soudu č. 79A 3/2016 – 49 ze dne 31.01.2017.
- Prověřit (vytipovat) vhodná místa pro umístění veřejných parkovišť (mj. viz grafická příloha č. 3 + výčet pozemků níže) vzhledem k dlouhodobě neutěšené situaci v obci týkající se parkování turistů + v souvislosti s tím umožnit umisťování sociálního zázemí do funkčních ploch parkovišť (P), např.:
  - pozemek parc. č. 428 k. ú. Malenovice,
  - pozemek parc. č. 168/3 k. ú. Malenovice (podél komunikace).
- Prověřit vypuštění příp. zmenšení zastavitelné plochy Z48 (plocha parkovišť) s ohledem na to, že v obci (na území CHKO Beskydy) budou vymezovány jiné (menší) plochy pro parkování, což je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny vhodnější.
- Na pozemcích parc. č. 38/42, 38/43, 38/36, 38/54 a st. 605 všechny k. ú. Malenovice vymezit funkční plochu občanské vybavenosti – komerční smíšené (OV-KS) z důvodu využití pro veřejné parkoviště příp. pro realizaci jiného občanského vybavení (mateřská školka, obchod…)
  - v souvislosti s uvedeným jednoznačně ve funkčních plochách OV-KS připustit umisťování samostatných veřejných parkovišť bez přímé návaznosti na občanské vybavení.
- Pro funkční plochy občanské vybavenosti – komerční smíšené (OV-KS) stanovit maximální procento zastavěnosti pozemků na 50 %.
- Z přípustného využití ploch občanského vybavenosti – komerční smíšené (OV-KS) vypustit „konferenční centra“.
- Vypustit plochu s označením 2.4 (NS plochy sportovní) v rámci nezastavěného území, tedy plochu vymezenou pro jezdecké sporty a golfový areál.
- Z textové části (kapitola C.2, bod 2)) vypustit věty ve znění „Územní plán Malenovice vymezuje plochy ostatní, u nichž je možná změna funkčního využití“ a „Plochy ostatní, u nichž je možná změna funkčního využití, vymezené územním plánem Malenovice“, které se vztahují k tabulce č. 3 uvedené kapitoly. Tyto věty pak nahradit strohým konstatováním, že se jedná o plochy vymezené v rámci nezastavěného území.
- Prověřit vymezení funkční plochy bydlení venkovské smíšené (BV) v lokalitě, kde se výhradně nachází objekty s č. ev. – rekreační chaty (pozemky parc. č. 2/3, 2/4, 4/3, 4/2, 4/4, 4/5 všechny k. ú. Malenovice), kdy se jako alternativa nabízí funkční plocha rekreačně obytná smíšená (RO/RO1).
- Prověřit vymezení funkční plochy bydlení venkovské smíšené (BV), příp. funkční plochy rekreačně obytné smíšené (RO/RO1) ve východní části pozemku parc. č. 10/3 k. ú. Malenovice (pozn.: tento pozemek je již součástí zastavěného území – prokazatelně funkčně spjat s chatou s č. ev. 157).
- Prověřit vymezení funkční plochy pro bydlení venkovské smíšené (BV) na pozemcích parc. č. 136/3, st. 174 (č. ev. 170), 136/7, 136/8 všechny k. ú. Malenovice z důvodu reflektování stávajícího stavu využití území. Uvedené pozemky jsou již součástí zastavěného území, funkční plochy rekreačně obytné smíšené – RO (s výjimkou pozemku parc. č. 136/7, který

je součástí funkční plochy nezastavitelné lesní – NL) – objekt s č. ev. 170 je užíván k trvalému bydlení, přímo navazuje na funkční plochy bydlení venkovského smíšeného – BV, kdy přímo v této funkční ploše se nachází i objekty s čísly evidenčními.

- Řešit znění podmínky pro funkční plochy RO/RO1 zákaz „nových staveb individuální rekreace“ do takové podoby, aby bylo umožněno nahrazení stávajících staveb, pro rodinnou rekreaci právě novými stavbami rodinné rekreace (v tomto případě by nešlo o nárůst kapacit individuální rekreace v území), ale byly by zohledněny situace, kdy stávající objekty s č. ev. jsou již ve špatném technickém stavu a nelze je rekonstruovat (jediná možnost v těchto případech je právě namísto stávajících objektů umístit nové).
- Prověřit podmínky prostorového uspořádání území (pozn.: prověřit především smysluplnost všech podmínek prostorového uspořádání z odborného urbanistického hlediska):
    - maximální zastavěná plocha z celkové výměry pozemku pro výstavbu rodinných domů (funkční plochy BV) – prověřit nově navrhovanou hodnotu 25 % pro stabilizované funkční plochy bydlení venkovského smíšeného (BV):
        - prověřit z hlediska konkrétního číselného nastavení (pozn.: dle aplikační praxe se jeví, že stávající koeficient je nastaven příliš přísně),
        - prověřit také z hlediska uplatňování v jednotlivých funkčních plochách (pozn.: koeficient se uplatňuje ve všech stabilizovaných funkčních plochách, přičemž např. ve funkčních plochách občanského vybavení se takto nastavený koeficient zastavění ukazuje jako problematický).
    - prověřit vhodnost zařazení, resp. upravení podmínky „maximální zastavěná plocha jednou budovou“ (jak v případě rodinných domů, tak v případě staveb pro individuální rekreaci)
        - v případě rodinných domů prověřit nově navrhované maximální hodnoty v rozmezí 250 – 300 m^2.
    - prověřit podmínky prostorového uspořádání staveb pro bydlení a pro individuální rekreaci (především z hlediska konkrétnější specifikace jednotlivých bodů pro potřeby snadnější aplikace):
        - obdélníkový půdorys stavby s hlavní osou ve směru vrstevnice;
        - maximální podlažnost 1 NP + obytné podkroví;
        - střechy sedlové, symetrické se sklonem 35-45°, osa střechy musí být rovnoběžná s delší stranou stavby.
    - prověřit podmínky prostorového uspořádání staveb občanského vybavení, včetně staveb hromadného ubytování, konferenčních a společenských center, sportu apod.
        - maximální podlažnost 2 NP + využitelné podkroví.
    - prověřit podmínky prostorového uspořádání pro stavby jiné než výše uvedené:
        - obdélníkový půdorys staveb s hlavní osou ve směru vrstevnice;
        - maximální výška hřebene stavby 12 m od upraveného terénu;
        - střechy sedlové, symetrické s osou střechy rovnoběžnou s delší stranou stavby.
    - prověřit nastavené podmínky pro oplocování pozemků (především ve smyslu zjednodušení):

- vypustit vágní formulace (např.: tvarově a výškově střídmé)
- umožnit např. drátěné pletivo
- nepřípustné např.: vysoké masivní zdi s jasnou specifikací.

- prověřit ostatní stanovené podmínky pro stavby:
  - podezdívka stavby je přípustná jen minimalizovaná, nadzemní suterény jsou přípustné pouze ve svažitém terénu;
  - nadezdívka v podkroví je přípustná, jen pokud nepřesáhne max. výšku 110 cm od podlahy po spodní hranu pozednice.

- Prověřit aktuálnost urbanistické koncepce a provedených změn z hlediska dlouhodobé udržitelnosti stanovené koncepce.
- Změna č. 3 bude obsahovat prvky regulačního plánu vztažené na území celé obce.

Změna č. 3 nemění stanovenou urbanistickou koncepci a respektuje urbanistické a civilizační hodnoty v území.

Změna č. 3 aktualizuje zastavěné území a uvádí toto do souladu s aktuálními postupy platnými v územním plánování. V rámci aktualizace zastavěného území jsou veškeré již využité plochy nebo plochy stabilizované dříve nezařazené do zastavěného území nově jeho součástí. Již využité návrhové plochy jsou nově vymezeny jako plochy stabilizované.

Změny č. 3 prověřila zpracované Územní studie a tyto do územního plánu zapracovává.

Návrhy na změnu ÚP projednané Zastupitelstvem obce Malenovice usnesením č. 10.12 a 10.13 ze dne 21.05.2020 stejně tak, jako další požadavky na změnu výše uvedené, byly prověřeny a vhodným způsobem zapracovány do výrokové části územního plánu. Bylo vymezeno 15 nových zastavitelných ploch (v návrhu pro společné jednání původně 19) a jedna nová plocha přestavby, byly aktualizovány a vhodným způsobem doplněny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to včetně podmínek majících prvky regulačního plánu. Byla prověřena stanovená urbanistická koncepce se závěrem, že tato je v zásadě dlouhodobě udržitelná a že vyžaduje jen dílčí uvedení do souladu s aktuálně platnou legislativou a aktuálně platnými postupy v územním plánování.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Dopravní infrastruktura:

- Je třeba prokázat, že nově vymezované zastavitelné plochy je možné kvalitně napojit na veřejnou dopravní infrastrukturu (pozn.: z hlediska podrobnosti náležejícím územně plánovacím dokumentacím).
- Zastavitelné plochy situovat přednostně ve vazbě na stávající komunikační systém a v případě potřeby navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch.
- Respektovat ochranná pásma silnic dle ustanovení § 30 Zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- Při návrhu je nutné postupovat v souladu s ustanovením § 12 „Podmínky pro připojení sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím“ a s ustanovením § 11 „Podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací“ vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a v souladu s ČSN 73

6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích" v jejich aktuálním znění.

Veškeré nové zastavitelné plochy jsou vymezené výhradně v lokalitách s dobrou dopravní obslužností. Výše uvedené požadavky jsou plně respektované.

Technická infrastruktura:

- Zastavitelné plochy přednostně situovat ve vazbě na stávající systémy technické infrastruktury.
- Navrhnout potřebnou veřejnou technickou infrastrukturu pro nově vymezované zastavitelné plochy, pokud to bude žádoucí, zejména s ohledem na faktor hospodárnosti v jejím využívání.
- Prověřit možnosti rozvoje technické infrastruktury (především kanalizační sítě) v návaznosti na dostupnost systému technické infrastruktury a stanovit plošný rozvoj (zohlednit ekonomický a ekologický aspekt).
    - v případě kanalizační sítě zohlednit (umožnit) i variantu „systém decentralizovaného čištění odpadních vod“ – zohlednit především v textové části, v případě potřeby i v rámci schématu.
- Respektovat ochranná pásma energetických zařízení ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. resp. zákona č. 670/2004 Sb., o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), případně navrhnout jejich přeložky.
- Respektovat ochranná pásma podzemních komunikačních vedení ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, případně navrhnout jejich přeložky.

Veškeré nové zastavitelné plochy jsou vymezené jen v lokalitách s dobrou technickou obslužností. Nová veřejná technická infrastruktura je přípustná ve všech relevantních plochách s rozdílným způsobem využití, a to bez nutnosti jejího vymezování v grafické části územně plánovací dokumentace. Koncepce likvidace odpadních vod je doplněna o přípustnost decentralizovaného čištění odpadních vod. Výše uvedené požadavky jsou plně respektované.

Občanské vybavení:

- Respektovat stabilizované plochy občanského vybavení a prověřit potřebu jejich rozvoje a možnosti dalšího využití.
- Podporovat polyfunkční využívání ploch občanského vybavení.

Splněno, stanovená koncepce byla prověřena a je respektována. Plochy občanské vybavenosti – typy ploch - byly prověřené z hlediska jejich funkce a podmínek využití. Na základě toho byly zrušené typy ploch OV-K, OV-KS, OV-S a OV-H. Nadále jsou v územním plánu ponechané pouze typy OV-VB – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI - VŠEOBECNÉ a OV-U – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – UBYTOVACÍCH ZAŘÍZENÍ a nově vymezená plocha OV-Un - PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI - UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ (v nezastavěném území) – viz Komplexní zdůvodnění.

Veřejná prostranství:

- Respektovat stávající systém veřejných prostranství.
- V zastavitelných plochách dbát na vymezování odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství v souladu s § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (stanoveni nejmenší šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace).

Veřejná prostranství jsou respektována, stanovená koncepce a systém jejich vymezení byly prověřeny a shledány udržitelnými.

3. **Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

- Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.
- Respektovat významné krajinné prvky dle ustanovení § 3 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – lesy, vodní toky.
- Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména doprovodné porosty vodních toků a komunikací.
- V případě, že změna územního plánu předpokládá zábor PUPFL, je nutné v textové části ÚPD, v kapitole záborů vypracovat případné návrhy odnětí a omezení PUPFL podle ustanovení § 14 odst. 1 lesního zákona; tyto navrhovat pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa. Dále je nutno v části odůvodnění územního plánu vyhodnotit veškeré zastavitelné plochy umisťované ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Také v tomto případě se zkoumají vlivy na PUPFL. V případě těchto navržených ploch je nezbytné vyhodnotit, zda bude s ohledem na existenci lesního porostu výstavba vůbec možná, tj. zda bude zachována funkce lesa a nebude ohrožena bezpečnost samotných staveb, v případech, kdy by výška stromů v době mýtního věku přesahovala nejdelší rozměr konkrétního pozemku.
- Případné odnětí nebo omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhnout v souladu s ust. § 14, odst. 1) zákona č. 189/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesního zákona) pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit alternativou – umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění.
- Respektovat zásady dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláškou č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, při zpracování územně plánovací dokumentace dodržet postup tak, jak je uvedeno v ustanoveních § 5 zákona o ochraně ZPF, dále pak ustanovení ve vyhlášce č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška"). Vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF zpracované dle přílohy č. 2 k vyhlášce a dle metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu" ze srpna 2013.
- Návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice je třeba konfrontovat se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 a § 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Projektant vyhodnotí požadavky týkající se zemědělského půdního fondu v souladu s čl. II. Metodického pokynu MŽP OOLP/1067/96.

- Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a o změně některých dalších zákonů; řešit návaznost na plánování orgánu ochrany ovzduší.
- Respektovat stávající meliorační zařízení.
- Respektovat kulturní a historické hodnoty v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- Respektovat výnos MK ČSR č.j. 5373/73, o zřízení Chráněné krajinné oblasti Beskydy, zejména posláním oblasti ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí. K typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření, její vegetační kryt, rozvržení a využití zemědělského půdního fondu a ve vztahu ke krajině také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu. V podmínkách ochrany je pak ve Výnosu uvedeno, že výstavba a rekreace se provádí v souladu s posláním oblasti a za tímto účelem jsou upravovány územní plány.
- Respektovat zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění.
- Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny, případné nové zastavitelné plochy navrhnout tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod.
- Ve Změně č. 3 územního plánu je nutno respektovat stávající územní systém ekologické stability (ÚSES) na lokální úrovni.
- Stanovit výčet výrobků plnících funkci stavby a jiných zařízení, které je nepřípustné umísťovat v nezastavěném území (např. oplocení s výjimkou pastevního hrazení, mobilheimy, mobilní buňky apod.). Umístěním staveb v nezastavěném území nesmí dojít ke snížení hodnot území ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a rovněž nesmí dojít k oslabení ekologických funkcí území.
- Prověřit, ve kterých plochách v nezastavěném území je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona z důvodu veřejného zájmu.

Veškeré požadavky na koncepci uspořádání krajiny, včetně požadavků na ochranu zemědělského půdního fondu a pozemků s funkcí lesa jsou v rámci řešení Změny č. 3 respektované. Byla prověřena stanovená koncepce a tato je i nadále respektována jako koncepce dlouhodobě udržitelná. Nově zastavitelné plochy jsou vymezené v návaznosti na stávající zastavěná území, mimo plochy se zvýšenou ochranou půdního fondu, mimo plochy, u nichž by dopravní a technická obsluha dotčených pozemků generovala nepřiměřenou zátěž v území. Jsou respektovány výše uvedené limity území. Jsou doplněny obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, jsou aktualizovány podmínky využití ploch v nezastavěném území, mj. jsou definované v území nepřípustné výrobky plnící funkci stavby.

4. Další požadavky

- Na nových plochách navržených pro bydlení situovaných v blízkosti stávajících i navržených pozemních komunikací a výrobních provozů navrhovat pouze takové stavby, které svým umístěním a stavebně technickým řešením nebudou ovlivňovány negativními externalitami dopravy, výroby, tj. např. hlukem. Nově navržené plochy, které mohou být

zdrojem hluku, navrhovat s ohledem na jejich možný negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

Nové zastavitelné plochy s přípustnými chráněnými prostorami jsou vymezovány přednostně mimo exponované lokality (viz výše uvedená specifikace). Plochy s potenciálním rizikem negativního ovlivnění stávající zástavby navržené nejsou.

- Respektovat ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 103). V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

    a. větrných elektráren

    b. výškových staveb

    c. venkovního vedení VVN a VN

    d. základnových stanic mobilních operátorů

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

- Je třeba respektovat zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a staveb-ním řádu (dle ÚAP jev 82).

- Je třeba respektovat zájmové území ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 200 m nad terénem (v tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 200 m n.t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany).

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze vydat územní rozhodnutí 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)

  Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území, zapracovat do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního

výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".

Zájmy MO jsou respektovány. Součástí Odůvodnění, kapitoly Komplexní zdůvodnění navrženého řešení je odstavec Oprávněné zájmy Ministerstva obrany řešící uvedenou problematiku. V Koordinačním výkresu je součástí legendy poznámka týkající se zájmů MO ČR.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Požadavky nejsou stanoveny.
- Případné požadavky mohou vyplynout z výsledků projednání návrhu zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice.

Plochy a koridory územních rezerv Změna č. 3 nevymezuje.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Prověřit aktuálnost kapitol „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“ a „H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ ve vztahu k jednotlivě vymezeným veřejně prospěšným stavbám a veřejně prospěšným opatřením.
- V případě potřeby vymezit i další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit institut vyvlastnění.

Kapitola G. byla prověřena a aktualizována. Byla vypuštěna stavba D 2/4 – uvedení stavby v ÚP již není aktuální. Nové VPS, VPO, A vymezeny nejsou.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- V rámci zpracování návrhu Změny č. 3, po prověření možnosti nově vymezit zastavitelné plochy, mohou být vhodně vytipovány plochy, u kterých pak bude stanovena podmínka zpracování územní studie.
- Případné další požadavky mohou vyplynout z výsledků projednání návrhu zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice.

Změna č. 3 v rámci úprav po společném jednání vymezuje plochu Z3.5, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

- Požadavek není stanoven.

Změna č. 3 je zpracována invariantně.

f) Požadavky na uspořádání obsahu změny návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Změna č. 3 ÚP Malenovice bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, dále dle vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech,

územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění.

- Změna č. 3 Územního plánu Malenovice bude mít dvě části:

  I. Návrh (výrok) změny č. 3 územního plánu bude obsahovat:

  - I. A Textovou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – měněné části
  - I. B Grafickou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – měněné části

  II. Odůvodnění změny č. 3 územního plánu bude obsahovat:

  - II. A Textovou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a dále kapitoly obsažené v ust. § 53 odst. 4 písm. a) a b) a odst. 5 písm. b), e) a f) stavebního zákona.
  - Textová část odůvodnění bude obsahovat kapitolu, ve které budou jednotlivě vyhodnoceny návrhy na změnu ÚP Malenovice obsaženy v tabulce kapitoly „1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch“ tohoto zadání.
  - Součástí textové části odůvodnění Změny č. 3 (příloha) bude i srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části ÚP pro následné vyhotovení úplného znění, který jasně deklaruje, co se v textové části mění oproti původnímu stavu – text s vyznačením změn.
  - II. B Grafickou část – koordinační výkres a dále vhodně dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

- Grafická část Změny č. 3 územního plánu Malenovice bude zpracována digitálně na aktuálních katastrálních podkladech a podkladu platného Územního plánu Malenovice.
- Počet vyhotovení v jednotlivých fázích zpracování Změny č. 3 ÚP Malenovice:
  - Změna č. 3 bude pro potřeby společného jednání vytištěna v 1 vyhotovení + pdf na CD.
  - Změna č. 3 bude pro potřeby posouzení krajským úřadem vytištěna v 1 vyhotovení.
  - Změna č. 3 bude pro potřeby veřejného projednání vytištěna ve 2 vyhotoveních + v pdf. na CD.
  - Změna č. 3 upravená po projednání bude pro potřeby vydání vytištěna v 1 vyhotovení + v pdf. na CD
  - Výsledné opatření obecné povahy – Změna č. 3 Územního plánu Malenovice bude vytištěno ve 3 vyhotoveních + pdf. na CD 4x s elektronickou verzí ve strojově čitelném formátu.
- Po vydání Změny č. 3 bude vyhotoveno kompletní úplné znění Územního plánu Malenovice zahrnující právní stav po vydání Změny č. 3 ve 4 tištěných paré a 4x CD nosičích s elektronickou verzí ve strojově čitelném formátu.

Požadavky zadávacího dokumentu jsou respektovány. Dokumentace je zpracována výše uvedeným způsobem.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- Krajský úřad, v souladu s § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí konstatoval, že Změnu č. 3 ÚP Malenovice je nutno posoudit podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
- Krajský úřad posoudil předloženou změnu územně plánovací dokumentace na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Po prostudování předloženého návrhu obsahu změny ÚP krajský úřad konstatoval, že funkční využití navrhovaných ploch stanoví rámec pro realizaci záměrů podléhajících posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Nově navržené plochy lze považovat za rozvoj sídel. Krajský úřad konstatuje, že nelze s určitostí vyloučit, že provedení předložené koncepce bude mít závažné vlivy na životní prostředí.
- Nedílnou součástí řešení změny č. 3 ÚP Malenovice, v dalším stupni územně plánovací dokumentace, bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí zpracované, na základě ustanovení § 19 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v rozsahu přílohy stavebního zákona, osobou k tomu oprávněnou podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
- Vyhodnocení musí komplexně pro řešené i širší dotčené území postihnout vlivy územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí, ÚSES, území chráněná ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny a na veřejné zdraví. Součástí vyhodnocení bude i návrh případných opatření k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- V rámci posouzení vlivů na životní prostředí bude porovnán soulad navržených cílů a záměrů územně plánovací dokumentace s již existujícími koncepčními materiály vztahujícími se k danému území – „Plán odpadového hospodářství Moravskoslezského kraje“, „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje“, „Program zlepšování kvality ovzduší pro zónu Moravskoslezsko“, „Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje“, případně dalšími.

Návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice byl posouzen podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí osobou k tomu oprávněnou (Ing. Žídková). Součástí řešení změny č. 3 ÚP Malenovice, je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí zpracované, na základě ustanovení § 19 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v rozsahu přílohy stavebního zákona.

B.2. Požadavky vyplývající z „Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice ve fázi společného jednání a pokyny pro úpravu návrhu pro etapu veřejného projednání“ (Mgr. Jirouušek, 08/2023) a z doplnění těchto pokynů (12/2023) byly návrhem změny územního plánu splněny následujícícm způsobem:

1. Připomínky dotčených osob a veřejnosti k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice v rámci etapy společného jednání

a) KOHLARCHITEKTI s. r. o.

- vyhodnocení neobsahuje pokyn k úpravě

b) Karin Cigošová

- vyhodnocení neobsahuje pokyn k úpravě

c) Městský úřad Frýdlant nad Ostravici, odbor RRaSÚ (oddělení stavebního úřadu)

- v rámci definice „maximální zastavěné plochy“ upřesnit, zda v případě započítávání zpevněných ploch bude rozhodující i materiálové řešení s ohledem na vsakovací vlastnosti

d) Jiří Gančarčík, Petra Gančarčíková a Miroslav Sedláček, Martina Sedláčková

- doplnit definici „maximální zastavěná plocha“ (viz i výše, nejasnosti aplikace uvedené v připomínce), do definice rovněž začlenit i to, že zpevněné plochy komunikací, které slouží veřejné obsluze – veřejně přístupné komunikace – nebudou započítávány do koeficientu,
- doplnit definici pojmu „maximální zastavěná plocha jednou budovou – ZPB

e) Ing. Petr Sklář

- zvážit, zda v záležitostech týkajících se náhrady stávajících staveb pro individuální rekreaci za stavby nové respektující maximální kapacitu stavby původní, doplnit i to, že toto nahrazení lze i z důvodu (dřívějšího) odstranění stavby z důvodů zajištění proti vzniku nebezpečí úrazu osob a případných škod na majetku. Zmíněnou definici vhodně doplnit o to, že lze náhrada objektu č. ev. za objekt s č. ev. (pozn.: tím zjednoznačníme, že k nahrazení nemusí docházet bezprostředně či návazně, lze tak tolerovat prodlevu mezi případným nahrazením)
- ve vztahu k připomínce se zabývat i tím, zda objekt myslivecká chata Lesanka (využívaný mysliveckým sdružením Borová) spadá dle definice týkající se nahrazování staveb individuální rekreace za nové stavby individuální rekreace do této kategorie. (pozn.: zde jde pouze o názor projektanta k dané situaci). Po domluvě se zástupci obce bude možná náhrada pouze chat individuální rekreace za chaty individuální rekreace (viz odrážka výše – čísla evidenční).

f) PhDr. Ivo Baron

- vyhodnocení neobsahuje pokyn k úpravě

g) Ing Rostislav Kropjok

- doplnit odůvodnění týkající se potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, to také ve vztahu k argumentům uvedených v připomínce
- zastavitelná plocha Z3.15 (BV) a část Z3.14 (BV) bude vypuštěna na základě stanovisek DO

h) JV-KAM s.r.o.

- změna koncepce občanské vybavenosti – nabízí se varianta, kdy ponechat pouze obecnou plochu občanského vybavení (označení např. OV), ve které by bylo přípustné veškeré občanské vybavení (možná s výjimkou ubytování a stravování), v této by nebyl nastaven koeficient zastavěnosti a plochu občanského vybavení – ubytování (označení např. OV-U), kdy v této by byly přípustné pouze ubytovací a stravovací kapacity a veškeré související záležitosti tak, aby se to nepřekrývalo s obecnou funkční plochou občanského vybavení (do této pak budou zařazeny všechny ubytovací či stravovací areály – areál KAMu (p.p.č. 388/19 a další), hotel Bezruč (p.p.č. 913/3 a další), Zbuj (p.p.č. 753), hostinec U Veličků (p.p.č.st. 73 a další), SKI chata Lysá hora (p.p.č. 473/7, st. 552 a další), Rajská bouda (p.p.č. 160/6 a další), restaurace Borová (p.p.č. 1356 a další), zde by pak bylo přísnější procento zastavitelnosti (pozn.: tak jako doposud, tzn. 15 %)
- pozemky parc. č. 388/10 a parc. č. 388/12 k. ú. Malenovice zahrnout v kompletním rozsahu do zastavitelné plochy (plocha OV-U), tedy rozsah vymezení nebude měněn oproti aktuálně platnému ÚP

i) Drahomíra Orlíková

- bude vypuštěna plocha parkoviště Z3.18 (viz i níže)

j) Matěj Boruta

- nesouhlas se stanovením zastavěné plochy jednou budovou (ZPB) na max. 250 m2 – tato záležitost se aktuálně jeví, že bude vypuštěna (na základě diskuze s vedením obce), nicméně ještě k diskuzi
- nesouhlas se stanovením zastavěné plochy jednou budovou v plochách RO a RO1 na max. 80 m2, nesouhlas se stanovením maximálního koeficientu zastavění na max. 20 % (navrhuje navýšení na 35 %) – tato záležitost bude ponechána dle návrhu pro společné jednání
- doplnit odůvodnění o důvody navrhované regulace, a to i v reakci na uplatněné připomínky

k) Jan Boruta

- definovat pojem „zastavěná plocha jednou budovou“ (ZPB) dle připomínky (pozn.: definovat pouze v případě, že bude ponecháno v návrhu)
- nesouhlas se stanovením zastavěné plochy jednou budovou (ZPB) na max. 250 m2 – tato záležitost se aktuálně jeví, že bude vypuštěna (na základě diskuze s vedením obce), nicméně ještě k diskuzi
- nesouhlas se stanovením zastavěné plochy jednou budovou v plochách RO a RO1 na max. 80 m2, nesouhlas se stanovením maximálního koeficientu zastavění na max. 20 % (navrhuje navýšení na 35 %) – – tato záležitost bude ponechána dle návrhu pro společné jednání
- doplnit odůvodnění o důvody navrhované regulace, a to i v reakci na uplatněné připomínky

l) Ing. Hana Habrnalová

- nesouhlas s vymezením plochy Z3.18 (P) – lze vyhovět (bude vypuštěna plocha parkoviště Z3.18)
- nepochopení vymezení změny vymezení zastavěného území, nicméně je otázka proč se vyčleňuje ze zastavěného území úsek silnice III. třídy (tedy zastavěná část území)

m) Petr Konečný a Michaela Konečná

- nesouhlasí s vypuštěním plochy 2.4 z NS (plochy sportovní) – zvážit pouze zařazení do jiné plochy než ZP (plocha zeleně přírodní) tak, aby nebylo znemožněno zemědělské využívání (např. do plochy NZ)

n) Petr Laurence Božoň

- připomínce (podání) lze vyhovět – pozemek parc. č. st. 117 (č.p. 97) zůstává i nadále v zastavěném území

o) Simona Borutová

- nesouhlas se stanovením „zastavěné plochy jednou budovou“ (ZPB) na max. 250 m2 – tato záležitost se aktuálně jeví, že bude vypuštěna (na základě diskuze s vedením obce), nicméně ještě k diskuzi
- doplnit odůvodnění o důvody navrhované regulace, a to i v reakci na uplatněné připomínky (v případě, že bude ponecháno v návrhu)

p) Petr Grossmann

- definovat pojem zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) dle připomínky (v případě, že bude ponecháno v návrhu)
- nesouhlas se stanovením zastavěné plochy jednou budovou (ZPB) na max. 250 m2 – tato záležitost se aktuálně jeví, že bude vypuštěna (na základě diskuze s vedením obce), nicméně ještě k diskuzi
- doplnit odůvodnění o důvody navrhované regulace, a to i v reakci na uplatněné připomínky

q) Ladislav Derych a Silvie Derychová

- definovat pojem zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) dle připomínky (v případě, že bude ponecháno v návrhu)
- nesouhlas se stanovením zastavěné plochy jednou budovou (ZPB) na max. 250 m2 – tato záležitost se aktuálně jeví, že bude vypuštěna (na základě diskuze s vedením obce), nicméně ještě k diskuzi
- doplnit odůvodnění o důvody navrhované regulace, a to i v reakci na uplatněné připomínky

r) Jan Žídek a Monika Žídková, Roman Gajdušek a Jana Gajdušková, Czeslaw Szymik a Marie Szymiková

- Neobsahuje pokyn

s) Ing Jiří Šrámek

- nesouhlas s vymezením plochy Z3.18 (P) – lze vyhovět (bude vypuštěna plocha parkoviště Z3.18)

Ve výše uvedeném textu jsou obsažené jen ty pasáže vyhodnocení a pokynů, které mohou být považované za pokyny k úpravě návrhu. Tyto byly splněné takto:

ZPP - zastavěná plocha pozemku - byla doplněná definice o hospodářské budovy, výčet doplňkových staveb není uzavřen a vztahuje se i na stavby obdobné. Definice jasně stanovuje, k jakým zastavěným plochám se vztahuje a má jasnou vazbu na stavební pozemek.

ZPB – zastavená plocha jednou budovou – do výrokové části byla doplněná definice této plochy, včetně převzaté formulace.

Z definic dotčených ploch jednoznačně vyplývá, že zpevněné plochy nejsou do celkových hodnot započítávané. Jakákoliv diskuze na toto téma tedy není relevantní, pokud nedojde ke změně definice.

Stanovené max. hodnoty ZPP a ZPB - u ploch pro bydlení BV se vypouští podmínka ZPB max. 250 m2; u ploch rekreace RO/RO1 se hodnoty nemění; upravují se hodnoty u redefinovaných ploch občanské vybavenosti. Podrobnosti viz kapitola G. tohoto textu.

Plocha parkoviště Z3.18 P je z návrhu vypuštěna

Plocha Z2.4 NS je z návrhu vypuštěna a je vymezena jako plocha stabilizovaná NZ.

Aktualizace zastavěného území – parcela č. st. 117 je zahrnuta do zastavěného území, a to včetně navazujících souvisejících ploch. Do zastavěného území je rovněž vrácena část pozemku parc. č. 1130/2 (v lokalitě u pozemků parc. č. 388/18 a 388/19.

2. Stanoviska dotčených orgánů ke společnému jednání k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice

Respektovat všechna stanoviska dotčených orgánů:

a) Ministerstvo průmyslu a obchodu – č. j. MUFO 46977/2022 ze dne 16.12.2022

- Souhlasí - vzato na vědomí

b) Obvodní báňský úřad pro území Moravskoslezského a Olomouckého kraje – č. j. MUFO 48293/2022 ze dne 13.12.2022

- Souhlasí - vzato na vědomí

c) Moravskoslezský kraj – koordinované stanovisko – č. j. MUFO 8201/2023 ze dne 12.01.2023

- návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice upravit dle navazujícího stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF (č. j. MUFO 58579/2023 a značka MSK 57405/2023 ze dne 10.05.2023), tzn. z návrhu vypustit zastavitelnou plochu Z3.15. BV

  Požadavek splněn – plocha Z3.15 BV byla z návrhu změny ÚP vypuštěna.

d) Ministerstvo vnitra – č. j. MUFO 8311/2023 ze dne 13.01.2023

- Souhlasí - vzato na vědomí

e) Ministerstvo obrany – č. j. MUFO 8314/2023 ze dne 13.01.2023

- žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace:

Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která 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:

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

KORIDOR (0-50) – V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

KORIDOR (100-150) – 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) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)
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)

Návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice doplnit a upravit dle stanoviska Ministerstva obrany.

Požadavek splněn – do textové části odůvodnění kapitoly G. byla do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany doplněná uvedená ochranná pásma; v grafické části odůvodnění v Koordinačním výkrese byla doplněna výše uvedená ochranná pásma.

f) Státní veterinární správa – č. j. MUFO 11122/2023 ze dne 17.01.2023

- Souhlasí - vzato na vědomí

g) Ministerstvo dopravy – č. j. MUFO 14512/2023 ze dne 19.01.2023

- do návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice doplnit ochranná pásma letiště Frýdlant nad Ostravicí dle stanoviska Ministerstva dopravy (č.j. MUFO 14512/2023, značka MD: MD/1989/2023/910 ze dne 19.01.2023)

  Požadavek splněn – do textové části odůvodnění kapitoly G. byla doplněna kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva dopravy, v níž jsou uvedená dotčená ochranná pásma relevantní pro řešené území; v grafické části odůvodnění v Koordinačním výkrese byla doplněna výše uvedená ochranná pásma.

h) AOPK ČR, Regionální pracoviště SCHKO Beskydy – č. j. MUFO 14521/2023 ze dne 19.01.2023

- Ad. A.) prověřit vymezení zastavěného území na pozemku parc. č. 763 a st. 71 oba v k. ú. Malenovice, to s ohledem na využívání předmětných pozemků jako jednoho funkčního celku k objektu RD č.p. 73, při prověřování bude přihlédnuto i k tomu, že území se nachází ve II. zóně CHKO Beskydy (zastavěné území bude případně redukováno na nezbytně nutnou míru).

  Požadavek byl prověřený, zastavitelná plochy byla upravena dle aktuálního stavu využití území, v souladu se zněním stavebního zákona a postupy při vymezování zastavěného území.

- Ad. B.) zapracovat do koordinačního výkresu návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (jev 36b).

  Požadavek splněn – biotop savců vložen do Koordinačního výkresu dle aktuálního stavu ÚAP.

- Ad. C. 2) návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice upravit dle stanoviska dotčeného orgánu n a úseku ochrany přírody a krajiny na území CHKO Beskydy (č. j. MUFO 14521/2023 a značka AOPK 05117/BE/2022-2 ze dne 17.01.2023) i navazujícího stanoviska (č.j. MUFO 63441/2023 a značka AOPK 02624/BE/23 ze dne 24.05.2023), tzn. z návrhu vypustit zastavitelné plochy Z 3.4 (BV), Z 3.5 (BV), Z 3.6 (BV), Z 3.14 (BV), Z 3.15 (BV), Z 3.16 (D). V případě zastavitelných ploch Z 3.17 (P) a Z 3.18 (P) jako hlavní a přípustné využití umožnit pouze samostatné parkovací plochy (bez možnosti realizace doplňkových staveb jako např. objektů WC apod.), možné řešit jako specifickou plochu parkování v CHKO Beskydy (označení např. P1).

  Požadavek splněn – z návrhu změny byly vypuštěné plochy Z3.4, Z3.6, Z3.15 a Z3.18. Plocha Z3.14 byla zmenšena na velikost odpovídající umístění 1 RD. Využití zastavitelné plochy Z3.17 byla v rámci podmínek využití ploch P omezeno v souladu s požadavkem. Plocha Z3.16 byla v návrhu v této fázi ponechána, plocha je nezbytná pro udržitelný rozvoj

lokality, její ponechání je v souladu s navazujícím stanoviskem AOPK, v němž je vyjádřen souhlas s vymezením zastavitelné plochy v upraveném vymezení plochy Z3.5.

- Ad. C. 3) plocha lyžařských sjezdovek – LS v blízkosti hotelu Bezruč (pozemky parc. č. 900, 898/4, st. 123 a st. 219 všechny ¨v k. ú. Malenovice) nebyly doposud předmětem řešení Změny č. 3 ÚP Malenovice, prověřit, zda ponechat vymezené funkční plochy LS na předmětných pozemcích (tedy, zda tam definované funkční využití existuje), přihlédnout i k tomu, že území je součástí biotopu zvláště chráněných druhů rostlin.

  Požadavek byl prověřeny – na základě zjištění, že dotčená plochy má tč. charakter plochy přírodní a není sjezdovkou, byla provedena změny funkčního využití a plochy je nové vymezena jako plochy ZP.

- Ad. D. 2.4) Energetika

- Upravit podmínku týkající se výroby elektrické energie udržitelným způsobem ve znění „Výroba elektrické energie udržitelným způsobem je přípustná jen formou fotovoltaických systémů, pokud jsou tyto doplňujícím zařízením staveb hlavního a přípustného využití a jsou jejich součásti (např. na střešních konstrukcích)“ do podoby dle požadavku AOPK, tzn. nahradit text v závorce ve znění „např. na střešních konstrukcích“ za text: „zejména na střešních konstrukcích“.

  Požadavek splněn – do bodu D2.4 4) byla na jeho konec vložena podmínka omezující realizaci FVE systémů v území CHKO jen na střešních konstrukcích.

- Ad. E. 1.) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

  Ad. 1) Na území CHKO Beskydy:

  - do části týkající se *„ploch zemědělských (NZ)“* vhodně zakomponovat požadavek Agentury na respektování předmětu ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).
  - do části týkající se *„ploch lesních (NL)“* vhodně zakomponovat požadavek Agentury na respektování předmětu ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).
  - do části týkající se *„ploch zeleně přírodní (ZP)“* vhodně zakomponovat požadavek Agentury na respektování předmětu ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).

  Požadavek splněn – v rámci obecných podmínek využití území (kapitola F.1) byl do bodu 5), který definuje některé podmínky využití všech ploch nezastavěného území doplněn text „Na území CHKO využití pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle zákona o ochraně přírody a krajiny, Evropsky významnou lokalitou Beskydy a Ptačí oblastí Beskydy (budou respektovány stávající biotopy)“. Tím je zajištěna platnost podmínky ve všech plochách nezastavěného území bez nutnosti její duplicity, která je v územně plánovací dokumentaci metodicky nežádoucí.

- Ad. F. 1.) Obecné podmínky

  Ad. 5) Na území CHKO Beskydy:

  - do části týkající se *„nezastavěného území“* vhodně zakomponovat požadavek Agentury na respektování předmětu ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).

  Požadavek splněn – viz Ad E.1.) Ad 1)

Ad. 6) Na území CHKO Beskydy:

- do části *„umísťování ekologických a informačních center, hygienických zařízení, maringotek a mobilních staveb“* dle požadavku Agentury doplnit text *„a zařízení (jako např. mobilhaimů, jurt apod.)“*
- do části *„oplocování pozemků s výjimkou pastvinářského ohrazení, oplocení obor a dočasného ochranného oplocení nové výsadby (ochrana proti okusu) a zařízení technické infrastruktury“* doplnit dle požadavku Agentury text *„včetně stožárů pro sítě mobilních operátorů“*

Požadavky splněné – uvedené texty doplněné do obecných podmínek bodu 6)

Ad. 10) Na území CHKO Beskydy:

- z části *1. Pro stavby pro bydlení jsou dále stanoveny podmínky* bodu iii. ve znění *„Střechy sedlové, včetně modifikací (valbové, polovalbové apod.), symetrické se sklonem 35-45°, osa střechy musí být rovnoběžná s delší stranou stavby“* vypustit dle požadavku Agentury z příkladného výčtu *„valbové“*
- z části *4. Pro stavby jiné, než v bodech 10.1, 10.2 a 10.3 jsou dále stanoveny podmínky* bodu iii. ve znění *„Střechy sedlové, včetně modifikací (polovalbové apod.), symetrické s osou střechy rovnoběžnou s delší stranou stavby“* vypustit dle požadavku Agentury z příkladného výčtu *„valbové“*
- v části *6. Oplocování pozemků* bodu i. ve znění *„Trvalé oplocování pozemků je přípustné jen z materiálů blízkých přírodě (příp. z drátěného pletiva), tvarově i výškově (max. 180 cm) odpovídající charakteru beskydské krajiny. Podmínkou je zachování vysoké prostupnosti krajiny a nepřípustnost pohledových barier v území“* nahradit údaj v závorce *„max. 180 cm“* za *„max. 160 cm“*

Požadavky splněné – možnost realizace valbových střech z obecných podmínek vypuštěna, výška oplocení upravena.

- Ad. F. 2.) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
  - Na území CHKO Beskydy v rámci funkčních ploch v nezastavěném území (PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – UBYTOVACÍ ZAŘÍTENÍ (v nezastavěném území) – OV-Un, PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY – ÚSES, PLOCHY LESNÍ – NL, PLOCHY ZELENĚ PŘÍRODNÍ – ZP, PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – NZ, NZ1, PLOCHY NEZASTAVITELNÉ – NS) vhodně zakomponovat požadavek Agentury na respektování předmětu ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).
  - Na území CHKO Beskydy v rámci funkčních ploch PLOCHY LESNÍ – NL, PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – NZ, NZ1, PLOCHY NEZASTAVITELNÉ – NS nepřipustit stožáry pro sítě mobilních operátorů (zdůvodnit i v kontextu ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona).
  - v rámci plochy PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – NZ, NZ1 vypustit podmíněně přípustné využití týkající se plochy NZ1, neboť touto podmínkou je regulována činnost (*„dočasné parkování osobních vozidel a motocyklů“*), což není v územním plánu samo o sobě přípustné. Tímto tak zaniknou funkční plochy NZ1, které se stanou funkčními plochami NZ.

Požadavek splněn – první a druhá odrážka viz výše, třetí odrážka – plochy NZ1 byly z územního plánu vypuštěné, protože zrušením podmíněné přípustnosti stanovené pro tuto plochu pozbyly na významu.

i) Ministerstvo životního prostředí – č. j. MUFO 15140/2023 ze dne 18.01.2023

- návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice doplnit o sesuvná území dle stanoviska Ministerstva životního prostředí (č.j. MUFO 15140/2023, značka MŽP: MZP/2022/580/1693 ze dne 18.01.2023)

Požadavek splněn – v grafické části odůvodnění v Koordinačním výkrese byla doplněna výše uvedená sesuvná území.

j) Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí – č. j. MUFO 79486/2023 ze dne 19.01.2023

- návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice upravit dle navazujícího stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF a úseku ochrany přírody a krajiny (č. j. MUFO 79487/2023 a značka odboru ŽP MÚ FnO 63813/2023 ze dne 30.05.2023), tzn. z návrhu vypustit zastavitelné plochy Z3.4 a Z3.15 BV.

3. Stanovisko KÚ z hlediska širších územních vztahů, souladu se ZÚR, souladu s PÚR dle ust. § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) – č. j. MUFO 71478/2023 ze dne 30.06.2023

- Ad1) v návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice okomentovat problematiku vymezení regionálního biocentra č. 167 ZÚR MSK

Požadavek splněn – ve smyslu požadavku byla doplněná textová část odůvodnění, kapitola F.1, podkapitola 2.

- Ad2) návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice upravit dle stanoviska KÚ (nadřízeného orgánu územního plánování), tzn. z návrhu vypustit zastavitelné plochy Z3.4, Z3.15

Plochy Z3.4 a Z3.15 jsou z návrhu vypuštěné.

- Ad3) zastavitelná plocha Z3.10 BV může být ponechána v návrhu s tím, že může být doplněno odůvodnění (viz dokument v příloze e-mailu s názvem „Žádost o zpracování podrobnějšího odůvodnění návrhu změny navržené plochy pro bydlení venkovské BV Z3.10 zpracovatelem do návrhu změny č. 3 Územního plánu Malenovice“) dle uvážení zpracovatele, zda je přiložený doplněk relevantní.

Zastavitelná plocha Z3.10 BV je v návrhu ponechána. Byla provedena změny v aktualizaci zastavěného území na základě prověření lokality a bylo doplněné odůvodnění vymezení plochy.

- Ad4) doplnit odůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch i s ohledem na již vymezené zastavitelné plochy v kontextu potenciálního narušení urbanistické struktury sídla. Dále doplnit odůvodnění týkající se potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Požadavek splněn, odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch bylo doplněné, rovněž odůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch bylo doplněné – viz příslušné kapitoly textové části odůvodnění.

- Ad5) v textové části (výrok i odůvodnění) upravit text tak, aby to odpovídalo aktuálnímu znění ZÚR MSK (tj. Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění aktualizace č. . 1, 2a, 2b, 3, 4, 5 a 7 (tj. ve znění účinném od 13.07.2023)

Požadavek splněn – odůvodnění ve smyslu požadavku upraveno.

- Ad6) v rámci funkčních ploch nezastavěného území nelze formulovat nepřípustné využití v podobě „veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených ve využití přípustném“ či obdobné formulace, těmito formulacemi dochází k automatickému vyloučení staveb, zařízení a opatření uvedených v ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona (pokud nejsou taxativně vyjmenovány v rámci hlavního či přípustného využití), což ovšem není nikde zdůvodňováno s ohledem na veřejné zájmy. S ohledem na uvedené je nutné upravit textaci v rámci nepřípustného využití u funkčních ploch zasahujících do nezastavěného území.

Požadavek splněn – podmínky využití ploch nezastavěného území byly ve smyslu výše uvedeného upravené. K definici staveb nepřípustných bylo doplněno „s výjimkou využití a staveb přípustných v nezastavěném území dle platného stavebního zákona, pokud se nejedná o využití a stavby výslovně vyloučené v rámci obecných podmínek využití území“.

- Ad7) do výkresu základního členění území doplnit, že návrh Změny č. 3 (i územní plán jako celek) je v rozsahu celého území územním plánem s prvky regulačního plánu

Požadavek splněn – do výkresu základního členění území pod legendu doplněná textová poznámka konstatující, že celé řešené území je územím s prvky regulačního plánu.

4. SEA

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad ve smyslu § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů,

- Navrhovaná Zastavitelná plocha Z3.15 bude vypuštěna na základě stanovisek dotčených orgánů (orgán ochrany ZPF KÚ MSK, orgán ochrany ZPF MÚ FnO, Správa CHKO Beskydy) a stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

Požadavek splněn, zastavitelná plocha Z3.15 byla z návrhu vypuštěna.

5. Ostatní pokyny k úpravě vzešlé z jednání ve fázi společného jednání k návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice

- funkční plocha lesní – rekreační (NL-R) s označením 2.12 a 2.13 „lesopark“ u Borové (pozemky parc. č. 27/1, 27/11, 27/12, 27/13, 1048/1, 27/7, 26/1, 26/2) a pozemek parc. č. 1239 všechny k. ú. Malenovice – zvážit zahrnutí do zastavěného území, ze všech světových stran obklopeno zástavbou či zastavitelnými plochami, nabízí se otázka, zda se již nejedná o proluku, navíc lesopark je již dokončen (nemělo by se tudíž již jednat o návrhovou plochu).

Požadavek prověřen, dotčená návrhová plocha byla převedena do ploch stabilizovaných již v návrhu změny č. 3 pro společné jednání, požadavek je tedy v tomto nerelevantní. Plocha NL-R je v zásadě plochou lesní a koncepčně do nezastaveného území. Rovněž urbanistické souvislosti, zejména návaznost okolních ploch, nevytváří precedens pro zařazení této ploch do ploch zastavěného území. Vymezení bylo ponecháno ve tvaru úpravy provedené v dokumentaci pro společné jednání.

- v rámci objektu č. p. 85 (budova OÚ) je řešena přístavba pro zřízení mateřské školy (na p. p. č. 33/3 k. ú. Malenovice), řešit tuto problematiku i s ohledem na koeficient zastavěnosti. Pozemky ve vlastnictví obce navazující na objekt obecního úřadu č.p. 85 vymezené jako stabilizované plochy občanského vybavení – sportovní zařízení (OV-S) zahrnout do funkční plochy občanského vybavení – OV (pro tuto plochu nebude stanoven koeficient zastavěnosti)

Požadavek prověřen, dotčený pozemek je aktuálně v ploše OV-VB. Všechny pozemky občanské vybavenosti v lokalitě nově řešené v rámci koncepční změny vymezení ploch občanského vybavení. Požadavek je řešením splněn.

- prověřit úplné zrušení funkční plochy občanské vybavení – sportovní zařízení (OV-S)
    - zastavitelné plochy Z2.5a a Z2.5b (OV-S) vypustit – území bude dále součástí nezastavěného území (jako vhodná se jeví funkční plocha nezastavitelná sportovní – NS či obdobná sportovní plocha v rámci nezastavěného území) – pozn.: o vypuštění s vlastníky jedná vedení obce
    - zastavitelná plocha Z2.6 (OV-S) – zde nahradit funkční plochu OV-S za OV-U (objekt č. p. 51 – ubytování a stravování)
    - stabilizovaná plocha OV-S v návaznosti na objekt obecního úřadu č. p. 85 bude zahrnuta do funkční plochy občanského vybavení (OV) viz odrážka výše
    - jiné funkční plochy občanského vybavení – sportovní zařízení (OV-S) nebyly nalezeny

Požadavek prověřen. Všechny pozemky občanské vybavenosti v řešeném území nově řešené v rámci koncepční změny vymezení ploch občanského vybavení. Požadavky jsou řešením v zásadě splněny – viz grafická část změny ÚP.

- zvážit sloučení funkční plochy nezastavitelné sportovní (NS) a funkční plochy lyžařských sjezdovek (LS). To z důvodu, že funkční plocha nezastavitelná sportovní (NS) by byla finálně vymezena (včetně návrhu změny č. 3) pouze ve dvou lokalitách:
    - stávající jízdárna (stabilizovaná plocha, pozemky parc. č. 874/1, 874/2, 870/2 a 870/6 všechny k. ú. Malenovice)
    - pozemky parc. č. 473/1 a část pozemku parc. č. 474/1 oba k. ú. Malenovice

Požadavek prověřen. Sloučení těchto ploch občanské vybavenosti do jedné není vhodné. V rámci koncepční změny vymezení ploch občanského vybavení dochází k dílčím změnám – plochy LS jsou nadále sledované jen v lokalitách s aktivními sjezdovkami, plochy NS jen v lokalitách úzce spjatých s aktuálním chovem koní a s aktivitami jezdeckými.

- reflektování skutečného stavu v území (pozemky parc. č. 554, 676/3, 60/1, 1332 a 681 všechny k. ú. Malenovice) – na uvedených pozemcích se nachází RD s č.p. 65, pozemky aktuálně zařazeny ve funkční ploše RO1, vhodnější zařazení do funkční plochy BV, navíc by se jednalo o bezprostřední návaznost na stávající plochy BV z jihu. Případná změna funkční plochy uvedených pozemků na funkční plochu BV je kosmetického charakteru, neboť i ve stávajících funkčních ploch RO1 jsou přípustné stávající RD.

Skutečný stav prověřený, dotčená plocha nově vymezená jako stabilizovaná plocha BV.

- není zdůvodněno vypuštění některých staveb, zařízení a opatření v rámci nezastavěného území dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona. Případné vyloučení je možné pouze z důvodu veřejného zájmu, toto je třeba případně doplnit.

Odůvodnění ve smyslu výše uvedeného doplněno.

- pozemek parc. č. 94/3 k. ú. Malenovice změnit z funkční plochy OV-K na plochu BV, neboť se jedná o jeden funkční celek se stávajícím rodinným domem č.p. 120

Skutečný stav prověřený, dotčená plocha nově vymezená jako stabilizovaná plocha BV.

- vypustit návrh zastavitelné plochy parkoviště Z3.18, mj. i na základě připomínek veřejnosti (viz výše)

Požadavek uváděný v pokynech opakovaně – splněno, viz výše.

- pozemek parc. č. st. 73/3 a část pozemku parc. č. 1365 k. ú. Malenovice přináležejícímu k objektu hostince U Veličků zahrnout do funkční plochu OV-U (již ve stávajícím ÚP je k předmětnému uvedena značka OV-U, nicméně barevné zařazení tomu neodpovídá)

V rámci dotčené plochy provedená změny vymezení (na základě prověření stavu v území). Plocha je vymezená jako plocha stabilizovaná OV-U.

- v návaznosti na bod D.2.4. ENERGETIKA výslovně vyloučit fotovoltaické a větrné elektrárny v rámci nezastavěného území (v kontextu ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona), vyloučení je nutné zdůvodnit veřejným zájmem

Požadavek splněn – do textové části, kapitoly F.1 Obecné podmínky (pro využití ploch RZV) je do bodu 6) doplněna nepřípustnost umísťování fotovoltaických a větrných elektráren v nezastavěném území.

- z funkční plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (OV-U) vypustit podmíněně přípustné využití ve znění „apartmánové byty, pokud součet jejich půdorysných ploch nepřesáhne 50 % celkové půdorysné plochy objektu hlavního“

Požadavek prověřen a shledán logickým. Podmíněně přípustné využití ploch OV-U bylo z ÚP vypuštěno.

6. **Požadavky vyplývající z doplnění pokynů (viz „Pokyny k úpravě první pracovní verze návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice pro etapu veřejného projednání předložené dne 21.11.2023, Mgr. Jiroušek, 12/2023)** – požadavky výše neuvedené

- maximální zastavěná plocha (úprava definice) – výčet v závorce by neměl být konečný, do závorky pak doplnit i hospodářské budovy

Definice doplněna, výčet rozšířen o stavby podobné/obdobné („apod.“)

- maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) – doplnit definici, ať je zřejmé, zda se jedná o budovu jako stavbu hlavní, nebo o soubor staveb včetně staveb doplňkových apod. Pojem budova není nikde v legislativě, ani platném ÚP Malenovice definován, proto by bylo žádoucí jej pro potřeby použití definovat.

Doplněná definice plochy. Pojem budova je zakotven v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, konkrétně v § 2 písm. l), z něhož znění definice čerpá.

- vypustit pouze část původně vymezené zastavitelné plochy Z3.14 (ponechat plochu o výměře cca 2000 m2 pro umístění 1 RD – jihovýchodní část pozemku parc. č. 181/11 v k. ú. Malenovice)

Provedena úprava návrhu tak, aby zůstala vymezena adekvátní část zastavitelné plochy Z3.14 BV o výměře cca 2100 m^2.

- zastavitelnou plochu Z3.6 dle stanoviska CHKO nutné vypustit v celém rozsahu. Aktuálně (14.12.2023) bylo dodáno nové stanovisko ze strany CHKO Beskydy k dané lokalitě (viz příloha e-mailu). Toto stanovisko respektovat (vymezení zastavitelné plochy + zapracování podmínky zpracování územní studie pro tuto lokalitu).

Zastavitelná plocha Z3.6 BV je z návrhu změny vypuštěna, vymezení zastavitelné plochy Z3.5 BV je upraveno ve smyslu nového stanoviska AOPK a rozhodování o změnách v území je u plochy Z3.5 podmíněno zpracování územní studie a jejím vložené do evidence územně plánovací činnosti.

Vymezení zastavitelné plochy Z3.5 BV v upraveném rozsahu pro veřejné projednání je odchylkou od původního zadání, kdy zastupitelstvem obce požadovalo ponechat parcely č. 172/56, 172/57, 172/58 a část parcely č. 172/3, vše k. ú. Malenovice nezastavěné. Tato

odchylka je způsobená konečným stanoviskem AOPK, Správy CHKO Beskydy, které nesouhlasilo s původním vymezením plochy Z3.6 a požadovalo úpravu vymezení plochy Z3.5 tak, aby lépe zajistilo ochranu krajinného rázu a hodnot sledovaných a chráněných v CHKO. Dle sdělení určeného zastupitele s takovou změnou vymezení dotčených ploch nemá zastupitelstvo obce problém.

- u plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení všeobecné – (OV-U) se přívlastek „všeobecné“ nejeví jako adekvátní, neboť smyslem této plochy mají být ubytovací a stravovací zařízení a související záležitosti, zde by název plochy bylo vhodné specifikovat (zřejmě vhodné ponechat plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení – OV – U). Ostatní přípustné využití by bylo pouze v bezprostřední vazbě na ubytovací nebo stravovací objekty příp. by muselo být integrováno do těchto objektů.

  V případě plochy občanské vybavenosti smíšené – veřejná správa, bydlení OV-VB by bylo vhodné místo „veřejná správa, bydlení OV-VB“ doplnit přívlastek „všeobecné“, neboť v této by bylo přípustné veškeré občanské vybavení (s výjimkou ubytování a stravování). V hlavním využití vypustit závorku příkladného výčtu u „veřejná občanská vybavenost“.

  Vymezení ploch občanského vybavení zdůvodnit, zároveň by měl být jasný smysl obou funkčních ploch a jednoznačná odlišitelnost (překryv využití by měl být co nejmenší).

Požadavek prověřen a shledán logický. Byla provedena úprava vymezení ploch občanského vybavení v zásadě akceptující výše uvedené. Bylo doplněné odůvodnění, kapitola G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

- plochu kolem obecního úřadu (pozemky parc. č. 28/9, 28/5, 28/4, 23/2, 27/10, 27/8) nezahrnovat do OV-U, nýbrž do té s nynějším označením OV-VB

  veřejné prostranství (obecní parčík) u restaurace Borová (část pozemku parc. č. 100/2 a 1050/1) nezahrnovat do OV-U, nýbrž do té s nynějším označením OV-VB

  plocha kolem kostela Borová rovněž charakterově nepatří mezi ubytovací a stravovací zařízení, tudíž zahrnout do té plochy s nynějším označením OV-VB

  zastavitelnou plochu navrhovanou na pozemcích parc. č. 38/42 a 38/43 zahrnout do té plochy s nynějším označením OV-VB (nikoliv do „ubytovací a stravovací“ plochy OV-U)

Požadavek prověřen, provedena úprava vymezení dotčených ploch.

- zvážit ponechání jihovýchodní části pozemku parc. č. 1130/2 (komunikace) v zastavěném území dle stávajícího ÚP.

Požadavek prověřen, na základě doporučení pořizovatele a posouzení místních souvislostí je ponecháno původní vymezení zastavěného území v dotčené lokalitě (vymezené v Územním plánu Malenovice ve znění jeho změny č. 2), dotčená část komunikace je v zastavěném území ponechána. Přitom se zpracovatel ztotožňuje s názorem pořizovatele, že zaslaná „doplňující argumentace“ podatelky e-mailových připomínek k věci je zcela zcestná a zcela mimo zákonný i metodický rámec.

- pozemky parc. č. 528/9 a 528/21 vymezit jako funkční plochu NZ (viz vyhodnocení připomínky – Petr Konečný a Michaela Konečná)

Požadavek prověřen, dotčená plocha je vymezená jako plocha stabilizovaná NZ.

- pozemky parc. č. 473/1 a 474/1 zahrnout do plochy NZ (nikoliv do plochy NS, jak je uvedeno v původních pokynech, to na základě ujasnění si situace z pracovní schůzky dne 22.11.2023), zachována bude pouze stávající plocha pro parkování jako stav dle stávajícího ÚP, tzn. že plocha NS bude vymezena pouze v lokalitě „Jízdárna“

Požadavek prověřen, parc. č. 473/1 *je vymezená jako plocha stabilizovaná NZ, parc. č. 474/1 jako plocha stabilizovaná NL.*

- do textové části kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY bodu 12 doplnit do výčtu i „kontejnery“

Textová část doplněná o „kontejnery“ ve smyslu výše uvedeném.

Požadavky vyplývající z „Pokynů plynoucích z vyhodnocení etapy veřejného projednání (září 2024)“ (Mgr. Jirouušek) byly návrhem změny územního plánu splněny následujícícm způsobem:

Jedná se o požadavky na drobné úpravy.

1. Stanovisko MO – do koordinačního výkresu doplnit – koridory RR směrů - KORIDOR (0-50) a KORIDOR (100-150)

Dotčené koridory – jev ÚAP 82a doplněny do koordinačního výkresu.

2. Stanovisko CHKO – vypustit zastavitelnou plochu Z3.16, do kapitoly F.1. Obecné podmínky (bodu 14) zakomponovat vhodně text ve znění „Na území CHKO Beskydy je obnova přípustná za předpokladu, že lokalita za delší časový odstup nenabyde charakteru plochy přírodní a umístění stavby tak nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).“

Zastavitelná plocha Z3.16 na základě stanoviska CHKO u návrhu vypuštěna.

3. Uvést do souladu textové části – návrh a text s vyznačením změn

Texty uvedené do souladu.

4. Doplnit odůvodnění, zejména u ploch Z3.17, Z3.14 (Z3.15), Z3.19 a odůvodnění regulací ZPP a ZPB.

Odůvodnění doplněno – doplněny důvody vymezené zastavitelných ploch, porovnáno s plochami rušenými, doplněno odůvodnění regulací ZPP a ZPB, zejména skutečnost, že se nejedná o novou regulaci, resp. že dochází ke změkčení omezující podmínky.

5. Zvážit vhodnost zapracování aktualizací ZÚR č. 8a a 8b do odůvodnění změny.

Vyhodnocení souladu s Aktualizacemi 8y a 8b ZÚR MSK do odůvodnění doplněno.

6. Prověřit vymezení zastavěného území a funkčních ploch – zajištění souladu s legislativou.

Vymezení zastavěného území prověřeno, provedeny drobné přípustné korekce nevyžadující nové projendání.

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

Změna č. 3 územního plánu Malenovice neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

D. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 3 územního plánu Malenovice obsahuje v kapitole F.1 výrokové části obecné podmínky pro využití území, které obsahují také prvky regulačního plánu, resp. prvky, které by mohly být považovány za prvky regulačního plánu. Tyto jsou stanoveny v rámci kapitoly F.1 Obecné podmínky, a to v bodech:

4) podmínka minimální šířky nezastavěného pásu mezi oplocením pozemků a komunikací (2 m),

5) podmínka přípustnosti vyjmenovaných staveb - turistických informačních tabulí, přístřešků, odpočívek, rozhleden bez dalších funkcí, autobusových zastávek, krmelců pro zvěř a nezbytných staveb a přístřešků pro uskladnění krmiva, výpěstků a nářadí souvisejících se zajištěním funkcí lesa,

6) podmínka vylučující vyjmenované využití ploch nezastavěného území - umísťování ekologických a informačních center, hygienických zařízení, maringotek a mobilních domů (staveb); oplocování pozemků s výjimkou pastvinářského ohrazení, oplocení obor a dočasného ochranného oplocení nové výsadby (ochrana proti okusu) a zařízení technické infrastruktury,

8) definice maximální zastavěné plochy obsahující konkrétní výčet staveb (staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (altánů, teras, staveb bazénů a dále veškerých zpevněných ploch - příjezdové cesty, chodníky, parkovací stání apod.),

10) podmínky prostorového uspořádání staveb platné pro celé řešené území (tvar půdorysu, osa, tvary střech, sklony střech, forma, tvar a způsob apod.),

12) vyjmenované výrobky plnící funkci stavby - mobilní domy, mobilheimy, maringotky, unimobuňky a jejich sestavy.

Z hlediska platnosti prvků regulačního plánu, resp. prvků, které by mohly být považovány za prvky regulačního plánu nutno konastatovat, že tyto se vztahují k celému řešenému území, pokud u konkrétního prvku není ve výrokové části stanoveno jinak. Celé řešené území je tedy územím s prvky regulačního plánu.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č. 3 vymezuje 14 nových zastavitelných ploch a 1 plochu přestavby.

Plochy Z3.1 až Z3.3, Z3.5, Z3.7 až Z3.14 jsou plochami bydlení (BV plochy bydlení venkovského) a jsou vymezeny za účelem umožnění výstavby nových rodinných domů, plocha Z3.17 je plochou parkoviště (P) vymezenou pro účely realizace parkovacích ploch pro návštěvníky obce a jejího okolí. Plocha Z3.19 OV-U není novým záborem, tato plocha byla vymezena již v platném územním plánu jako plocha Z48 P. Plochy přestavby nejsou vyhodnocovány.

Změnou č. 3 se zábor půdy zvyšuje o 4,98 ha, z toho je 4,91 ha zemědělských pozemků. Celkem 0,92 ha půdy / zemědělský pozemků připadá na plochu Z3.19 (Z48), která je již zastavitelnou v platném ÚP a není tedy započtena v navýšení záboru.

Meliorace – plochy navržené změnou č. 3 zasahují do odvodněných pozemků v ploše 1,33 ha.

Eliminace rizika vzniku nepřístupných ploch ZPF – vymezením plochy Z3.5 v rozsahu upraveného návrhu Změny č. 3 vzniká potenciální riziko vytvoření nepřístupných nebo hůře přístupných enkláv ZPF na pozemku parc. č. 172/46 a na západní částech pozemků 172/3 a 172/56. Toto riziko je eliminováno stanovením podmínky pro využití plochy Z3.5, kterou je povinnost zpracování územní studie a jejího vložení do evidence ÚPČ. Jedním z úkolů územní studie je „zajištění dopravní obsluhy ploch pozemků zemědělské půdy navazujících na vymezenou zastavitelnou plochu tak, aby nevznikly nepřístupné enklávy zemědělského půdního fondu“.

Tabulka Zábor půdy podle funkčního členění ploch se doplňuje o hodnoty:

funkční využití	zábor půdy celkem (ha)	z toho zem. pozemky (ha)	Z nich orná půda (ha)
zastavitelné plochy:			
BV – bydlení venkovské	3,68	3,61	0,15
OV-U - občanské vybavenosti - ubytovacích zařízení	0,92	0,92	-
P – plochy parkovišť	0,38	0,38	-
Celkem zastavitelné plochy	**4,98**	**4,91**	**0,15**

Dopad navrženého řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa - trvalý zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa se změnou č. 3 nezvyšuje.

Změnou č. 3 se doplňuje tabulka č. 1.1 Předpokládané odnětí půdy podle funkčního členění ploch:

Funkční využití		Σ výměra	Z toho pozemky			Z celkového odnětí ZP		
		(ha)	nezeměd.	lesní	zeměd.	orná	zahrady	TTP
zastavitelné plochy								
Z3.1	BV	0,20	0,05	0,00	0,15	0,15		
Z3.2	BV	0,21		0,00	0,21			0,21
Z3.3	BV	0,41		0,00	0,41			0,41
Z3.5	BV	0,95		0,00	0,95			0,95
Z3.7	BV	0,20	0,02	0,00	0,18			0,18
Z3.8	BV	0,20		0,00	0,20			0,20
Z3.9	BV	0,21		0,00	0,21			0,21
Z3.10	BV	0,20		0,00	0,20			0,20
Z3.11	BV	0,45		0,00	0,45			0,45
Z3.12	BV	0,33		0,00	0,33			0,33
Z3.13	BV	0,11		0,00	0,11			0,11
Z3.14	BV	0,21		0,00	0,21			0,21
Σ BV		**3,68**	**0,07**	**0,00**	**3,61**	**0,15**	**0,00**	**3,46**
Z3.17	P	0,38		0,00	0,38			0,38
Σ P		**0,38**	**0,20**	**0,00**	**0,38**	**0,00**	**0,00**	**0,38**
Z3.19	OV-U	0,92		0,00	0,92			0,92
Σ OV-U		**0,92**	**0,00**	**0,00**	**0,92**	**0,00**	**0,00**	**0,56**
Celkem ZP		**4,98**	**0,27**	**0,00**	**4,91**	**0,15**	**0,00**	**4,76**

Změnou č. 3 se doplňuje tabulka č. 2.1 Předpokládané odnětí zemědělských pozemků ze ZPF:

Katastrální území	Označení plochy	Funkce	Odnětí ZPF celkem	Druh pozemku	Kód BPEJ	Třída ochrany	Odvodnění
zastavitelné plochy							
Malenovice	Z3.1	BV	0,15	OP	8.49.11	IV	
Malenovice	Z3.2	BV	0,20	TTP	8.49.11	IV	
			0,01	TTP	8.48.14	V	
Malenovice	Z3.3	BV	0,41	TTP	8.35.41	IV	
Malenovice	Z3.5	BV	0,93	TTP	8.49.11	IV	0,93

Katastrální území	Označení plochy	Funkce	Odnětí ZPF celkem	Druh pozemku	Kód BPEJ	Třída ochrany	Odvod není
			0,02	TTP	8.48.14	V	0,02
Malenovice	Z3.7	BV	0,18	TTP	8.48.51	V	
Malenovice	Z3.8	BV	0,20	TTP	8.35.44	V	
Malenovice	Z3.9	BV	0,12	TTP	8.68.11	V	
			0,09	TTP	8.48.11	IV	
Malenovice	Z3.10	BV	0,20	TTP	8.48.11	IV	
Malenovice	Z3.11	BV	0,45	TTP	8.48.51	V	
Malenovice	Z3.12	BV	0,33	TTP	8.35.41	IV	
Malenovice	Z3.13	BV	0,11	TTP	8.48.51	V	
Malenovice	Z3.14	BV	0,21	TTP	8.48.14	V	
Malenovice	Z3.17	P	0,38	TTP	8.48.14	V	0,38
Malenovice	Z3.19	OV-U	0,76	TTP	8.48.14	V	
			0,16	TTP	8.48.11	IV	
Celkem ZP			**4,91**				**1,33**

F. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALENOVICE

F.1. Z HLEDISKA SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 3. 2024

Obec Malenovice, k. ú. Malenovice, není zařazena do žádné specifické oblasti nebo rozvojové osy. V Politice územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 3. 2024, tedy ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 je obec s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí, do jejíhož správního území obec Malenovice spadá, zařazena do specifické oblasti SO2 Specifická oblast Beskydy. V Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění účinném od 2. 4. 2024, tedy ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8b a 8a, ve kterých bylo vymezení specifických oblastí vymezených Politikou územního rozvoje ČR, upřesněno, nebylo zařazení obce do této specifické oblasti potvrzeno.

Z Politiky územního rozvoje tedy nevyplývají pro obec Malenovice žádné specifické úkoly pro oblast územního plánování.

Navrhované změny jsou ve vztahu k Politice územního rozvoje ČR změnami lokálního charakteru a nejsou v rozporu s její koncepcí.

Veškeré návrhy, stejně tak, jako celá koncepce územního plánu, jsou řešeny v souladu s požadavky na udržení a rozvoj kvalitní sídelní struktury, zdravého prostředí a účinné infrastruktury.

2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění účinném od 4. 10. 2024

Obec Malenovice, k. ú. Malenovice patří dle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění účinném od 2. 4. 2024, tedy ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6. 7, 8b a 8a do rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí a do Oblast specifických krajin Beskydského podhůří (F) - Frýdlant nad Ostravicí (F-07) a Oblasti specifických krajin Moravskoslezských a Slezských Beskyd (G) - Moravskoslezské Beskydy (G-01).

Soulad Územního plánu Malenovice byl přezkoumán z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje v rámci jeho Změny č. 2, a to jako celý územní plán, včetně jeho změn č. 1 a č. 2. Bylo konstatováno, že ÚP Malenovice ve znění jeho změny č. 1 a č. 2 je v souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Vzhledem k následným aktualizacím ZÚR MSK je nutné posoudit soulad celého Územního plánu Malenovice se ZÚR MSK ve znění účinném od 4. 10. 2024.

ZÚR MSK ve znění účinném od 4. 10. 2024 sledují pro řešené území:

- zařazení obce do rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí
- zařazení části území do specifické krajiny Beskydského podhůří F-07 Frýdlant nad Ostravicí
- zařazení části území do oblasti specifických krajin Moravskoslezských a Slezských Beskyd G-01 Moravskoslezské Beskydy
- regionální biocentrum ÚSES 167 Mazácký Grúnik + Mazák
- zařazení části území do přechodového pásma krajin č. 76

Pro rozvojovou oblast nadmístního významu **OB N1 Podbeskydí**, vyplývají pro řešené území požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- Zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center

  Změna č. 3 řeší problematiku dostupnosti rekreačních center a s tím související problematiku dostatečnosti parkovacích ploch vymezením nových zastavitelných ploch pro veřejná parkoviště

- Podpora rozvoje občanského vybavení a doprovodných služeb pro sport, rekreaci a cestovní ruch a rozšíření možností celoročního rekreačního využití hlavních rekreačních center oblasti

  Změna č. 3 prověřila plochy a podmínky vztahující se k občanské vybavenosti a ke sportovnímu a rekreačnímu využití dotčeného území a provedla zpřesnění těchto jevů v územně plánovací dokumentaci. Mj. zrušila plochy vymezené pro golf (z důvodu nereálnosti záměru a vysoké náročnosti pro krajinu), sjednotila plochy občanské vybavenosti, vymezila novou plochu OV-Un pro nezastavěnou krajinu. Cílem je vyšší využití krajiny pro rekreační a sportovní účely způsobem, který bude vykazovat dlouhodobou udržitelnost.

- Vytvoření územních podmínek pro ochranu a využití ložisek zemního plynu a ropy při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny

  Není relevantní.

- 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 SOB2 Beskydy.

  Není relevantní.

Pro specifickou krajinu Beskydského podhůří F-07 Frýdlant nad Ostravicí jsou pro část řešeného území stanoveny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- Při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz, dochované krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny, zejména v pohledově exponovaných polohách na úbočí Moravskoslezských Beskyd a Ondřejníku).

  Územní plán respektuje svou koncepcí charakteristické znaky krajiny podhůří a úbočí Beskyd. Respektuje pohledový obraz, dochované krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny.

- Zachovat charakter kultivované zemědělské krajiny s četnými prvky nelesní zeleně zejména v liniových strukturách odpovídajících historickým stopám vývoje krajiny (historická plužina) a podél vodních toků, posílit význam Ostravice a Čeladénky jako krajinných os údolních partií této specifické krajiny.

  Územní plán respektuje svou koncepcí charakteristické znaky krajiny podhůří Beskyd. Zachovává významné prvky lučních porostů, zachovává prvky krajinné zeleně a respektuje tradiční linie vodních toků. Zastavitelné plochy jsou vymezené citlivým, udržitelným způsobem, a to tak, aby zásah do lučních, lesních a vodních systému byl minimální.

- Při rozvoji rekreační funkce zajistit ochranu charakteristických znaků a ostatních přírodních a kulturně historických hodnot této specifické krajiny.

  Rekreační funkce krajiny jsou vymezovány zejména na lukách a svazích hor (převážně zimní *rekreace), které mají jen sezónní využití. Letní turistické vyžití je zaměřeno zejména na pěší a cykloturistiku, příp. na hippoturistiku.*

- Zachovat přirozené odtokové poměry v údolní nivě Ostravice (k. ú. Nová Ves, Frýdlant n. O., Pržno).

  Není relevantní.

- Zachovat typickou strukturu rozptýlené zástavby na úpatí a Beskyd a Ondřejníku (k. ú. Frýdlant n. O., Nová Ves, Malenovice, Ostravice, Staré Hamry 2, Čeladná, Pstruží).

  Územní plán vytváří předpoklady pro zachování rozptýlené zástavby v území, kterou považuje za významný kulturní a urbanistický prvek v území.

- Nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajin a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny F-07 Frýdlant nad Ostravicí.

  Nejsou vymezovány zastavitelné plochy, které by mohly potenciálně narušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajin a jejich vzájemné vizuální vztahy.

- Při vymezování zastavitelných ploch a umisťování nových staveb v přiměřeném rozsahu zohlednit cílové kvality a ochranu charakteristických znaků přilehlých partií sousedních specifických krajin F-04 Ondřejník-Palkovické vrchy a G-01 Moravskoslezské Beskydy.

  Zastavitelné plochy jsou vymezovány způsobem udržitelným, respektujícím hodnoty území.

Pro specifickou krajinu G-01 Moravskoslezské Beskydy jsou pro část řešeného území stanoveny:

- Cílové kvality
  - Krajina jedinečných scenérií horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami a se strukturou hlubokých údolí.
  - Krajina s převahou malých sídel (do 1 000 obyv.) a stabilizovaným podílem rekreačních objektů pro individuální rekreaci.
- 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.

  Územní plán respektuje zastavěné území sídla a jeho urbanistickou strukturu. Nové plochy bydlení vymezuje v návaznosti na zastavěné území při zachování vysoké průchodnosti krajiny.

- Nenarušit pohledové scenérie horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami a se strukturou hlubokých údolí.

  Územní plán respektuje svou koncepcí charakteristické znaky krajiny. Způsobem vymezení zastavitelných ploch nenarušuje pohledové scenérie.

- Nové záměry na využití území umisťovat přednostně mimo pohledově exponovaná území, nevytvářet nové pohledové bariéry.

  Územní plán respektuje svou koncepcí charakteristické znaky krajiny. Nové záměry jsou umísťované mimo pohledově exponovaná území a v prostředí nevytváří bariery.

Pro specifickou krajinu F-07 Frýdlant nad Ostravicí jsou pro část řešeného území stanoveny:

- Cílové kvality
  - Zemědělská krajina na úpatí Beskyd a Ondřejníku s fragmenty historických krajinných struktur a rozptýlenou strukturou především rekreační zástavby v mozaice menších lesních celků a liniových struktur nelesní zeleně podél vodních toků.
- 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).

    Územní plán respektuje pohledové souvislosti v krajině. Nové zastavitelné plochy vymezuje zásadně nekolizním způsobem respektujícím krajinnou strukturu.

  - Při rozvoji rekreační funkce zajistit ochranu charakteristických znaků a ostatních přírodních a kulturně historických hodnot této specifické krajiny.

    Urbanistická koncepce územního plánu a jeho změn obsahuje koncepci ochrany přírodních a kulturně historických hodnot, které zachovává a chrání. Mj. i způsobem vymezování nových zastavitelných ploch.

  - Nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajin a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny F–07 Frýdlant nad Ostravicí.

    Územní plán respektuje svou koncepcí charakteristické znaky krajiny, včetně hodnotných scenérií okolních specifických krajin. Způsobem vymezení zastavitelných ploch nenarušuje pohledové scenérie.

  - Při vymezování zastavitelných ploch a umisťování nových staveb v přiměřeném rozsahu zohlednit cílové kvality a ochranu charakteristických znaků přilehlých partií sousedních specifických krajin F–04 Ondřejník – Palkovické vrchy a G–01 Moravskoslezské Beskydy.

    Nové zastavitelné plochy jsou vymezované tak, aby respektovaly souvislosti širší krajiny a sousedních specifických krajin.

Regionální biocentrum ÚSES 167 Mazácký Grúnik + Mazák – veřejně prospěšné opatření – územní plán nevymezuje pro RBC plochu s rozdílným způsobem využití, neboť dotčené biocentrum je

vymezené v územním plánu sousední obce Ostravice v dostatečném rozsahu a není nutné jeho vymezení v územním plánu Malenovice.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje v platném znění.

F.2. Z HLEDISKA SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cíle a úkoly územního plánování stanovuje stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů). Změna č. 3 naplňuje soulad s cíli a úkoly takto:

1) Cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

   Změnou č. 3 je aktualizováno zastavěné území v celém rozsahu obce a způsob jeho využívání v plochách dotčených změnou. Jsou vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby v území v souladu s požadavky obce a soukromých subjektů, přitom jsou respektovány a v maximální míře zohledněny požadavky ochrany přírody a požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu.

2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

   Při zpracování Změny č. 3 bylo vyhodnoceno využívání zastavěného území, aktualizována hranice zastavěného území.

3) Orgány územního plánování postupem dle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

   Změna č. 3 posoudila a prověřila celé území a všechny známé záměry v území a tyto, pokud byly oprávněné, byly zapracovány do změny.

4) 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.

   Územním plánem Malenovice jsou stanoveny podmínky využívání území, které jsou Změnou č. 3 upraveny a doplněny. Změna č. 3 respektuje ochranu nemovitých kulturních památek i památek místního významu stanovenou původním územním plánem.

5) Dle stavebního zákona lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační

centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat jen v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změna č. 3 prověřila a doplnila podmínky využívání území vztahující se k § 18, odst. 5) stavebního zákona.

6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Umísťování technické infrastruktury při splnění zákonem požadovaných podmínek územní plán ani jeho změny nevylučují.

Úkoly územního plánování tak, jak jsou stanoveny v § 19 Stavebního zákona, jsou Změnou č. 3 splněny takto:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Změna č. 3 prověřila stav území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, a to zvláště k možným změnám v období od zpracování územního plánu a Změny č. 2 územního plánu s tím, že tyto zůstaly zachovány ve své vysoké úrovni.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Změna č. 3 respektuje koncepci stanovenou územním plánem a veškeré nové změny této podřizuje, stanovená koncepce respektuje a chrání hodnoty území a místní podmínky.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Veškeré změny v území byly prověřeny z hlediska jejich potřebnosti i všech dalších výše uvedených aspektů. Na základě toho byly některé záměry vymezeny jen v omezeném rozsahu a některé, u nichž byla prokázána jejich nevhodnost a územní neakceptovatelnost, nebyly Změnou č. 3 vymezeny.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Změna č. 3 stanovuje výše uvedené požadavky zejména stanovením a zpřesněním obecných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a zpřesněním podmínek využití jednotlivých konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Změna č. 3 stanovuje výše uvedené podmínky zejména stanovením a zpřesněním obecných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a zpřesněním podmínek využití jednotlivých konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Změnou č. 3 nebyly stanoveny požadavky na pořadí provádění změn v území, neboť nebyla prokázána potřebnost či vhodnost stanovení pořadí, ani tyto nebyly požadavkem zadání.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků jsou vytvořené již územním plánem Malenovice. Změna č. 3 tyto zachovává

a respektuje. Konkrétní nové požadavky nebyly zadáním Změny č. 3 stanoveny ani nevyplynuly z prověřování požadavků a potřeb území.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Vzhledem k tomu, že v obci Malenovice nejsou umístěny významné aktivity výroby a že obec je primárně zaměřena na individuální bydlení a individuální rekreaci, tento úkol se územně plánovací dokumentace obce v zásadě netýká.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Výše uvedené podmínky jsou stanoveny zejména způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, zvláště pak vymezením ploch BV bydlení venkovského smíšeného a stanovením konkrétních podmínek pro jejich využití. Výše uvedený úkol je naplněn také vymezením lokalit, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Zajištění podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území je provedeno způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití. Dotčené podmínky jsou zajištěny např. nevymezením ploch pro požadavky, jejichž akceptace by znamenala vysokou zátěž pro veřejný rozpočet, nepřípustností převodu staveb pro rekreaci na využití pro trvalé bydlení v plochách, pro které nelze ekonomicky zajistit plný rozsah dopravní a technické infrastruktury, zvláště pak její celoroční fungování apod.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Územní plán ve znění jeho změn svou koncepcí vytváří předpoklady pro plnění úkolů civilní obrany v rámci přípravy a provádění úkolů ochrany obyvatelstva dle vyhlášky č.380/2002 Sb., a to v rozsahu podrobnosti a právní legitimity dané územnímu plánu.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změna č. 3 neurčuje asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území, neboť nebyla prokázána potřeba tyto zásahy stanovit.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna č. 3 vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území zejména tím, že záměry, u nichž byl při jejich prověřování prokázán možný významný negativní vliv na území, nejsou Změnou č. 3 akceptovány a plošně či stanovenými podmínkami vymezeny.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna č. 3 nenavrhuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Změna č. 3 je zpracována způsobem zahrnujícím a uplatňujícím nové poznatky z výše uvedených oblasti, zejména pak poznatků právní úpravy územního plánování, poznatků plynoucích z přezkumů územních plánu a relevantních judikátů a poznatků z oblasti ochrany přírody a krajiny. Tyto se projevují ve způsobu vymezení plochy a ve stanovených podmínkách využití území a ploch.

Změna č. 3 respektuje základní koncepci území a způsob ochrany hodnot území tak, jak byly stanoveny původním územním plánem a následnými změnami.

F.3. Z HLEDISKA SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA Č. 183/2006 SB. A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Pořizovatel podrobně přezkoumal návrh Změny č. 3 územního plánu Malenovice dle stavebního zákona a prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a to z hlediska jeho obsahu, skladby, úplnosti projednání a neshledal žádný rozpor mezi zákonnou úpravou a návrhem Změny č. 3.

F.4. Z HLEDISKA SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice byl zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů (v jejichž působnosti je ochrana zájmů z těchto příslušných předpisů vyplývajících) uplatněných v rámci etapy společného jednání a v rámci etapy veřejného projednání. Lze konstatovat, že návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice je v souladu s finálními stanovisky dotčených orgánů i se zvláštními právními předpisy (viz podrobněji níže).

V rámci etapy společného jednání, v rámci etapy veřejného projednání a v rámci vyhodnocení návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území byly osloveny níže uvedené dotčené orgány a krajský úřad (nadřízený orgán územního plánování):

1. Ministerstvo dopravy ČR, odbor infrastruktury a územního plánu, nábřeží L. Svobody 1222/22, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
3. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odb. výkonu st. správy IX, Českých legií 5, 702 00 Ostrava
5. Ministerstvo obrany ČR, Tychnova 1, 160 00 Praha, Sekce ekonomická a majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno
6. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zřídel, Palackého náměstí 4, 128 01 Praha 2
7. Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, 170 37 Praha 7
8. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, Veleslavínova 18, P.O.Box 103, 728 03 Ostrava 1
9. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, pobočka Frýdek-Místek, 4. května 217, Místek, 738 02 Frýdek-Místek
10. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy, Nádražní 36, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm
11. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava 2
12. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy, 28. října 117, 702 18 Ostrava 2

13. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a památkové péče, 28. října 117, 702 18 Ostrava 2
14. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, 28. října 117, 702 18 Ostrava 2
15. Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje, Územní pracoviště Frýdek-Místek, Palackého 121, 738 02 Frýdek-Místek
16. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, Územní odbor Frýdek-Místek, Pavlíkova 2264, 738 02 Frýdek-Místek
17. Krajská veterinární správa pro MS kraj, Na Obvodu 1104/51, 703 00 Ostrava-Vítkovice
18. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro MS kraj, Provozní 1, 722 00 Ostrava-Třebovice
19. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1
20. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí, zde
21. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, památková péče, zde
22. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, silniční správní úřad, zde

Stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu (nadřízeného orgánu územního plánování) k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území v etapě společného jednání (prosinec 2022 – květen 2023) – vyhodnocení:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 06.12.2022 – č.j. MUFO 46977/2022, značka MPO: MPO 114387/2022

- s návrhem Změny č. 3 ÚP Malenovice souhlasí
- konstatují, že ve správním území se nachází výhradní ložisko: Čeladná-Krásná (č. 3258300), surovina černé uhlí (dosud netěženo), chráněné ložiskové území: Čs. část Hornoslezské pánve (č. 14400000), surovina zemní plyn – černé uhlí a schválené prognózní zdroje: Čeladná 1 (č. 941100001 a č. 941100002), surovina zemní plyn (dosud netěženo)
- návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice respektuje povinnosti vyplývající z ust. § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., v platném znění

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého ze dne 12.12.2022 (doručeno 13.12.2022) – č.j. MUFO 48293/2022, značka OBÚ: SBS 55448/2022

- nemá připomínky k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje (koordinované stanovisko) ze dne 12.01.2023 (č.j. MUFO 8201/2023, značka MSK: MSK 161556/2022) včetně navazujícího stanoviska z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů ze dne 10.05.2023 (č.j. MUFO 58579/2023, značka MSK: MSK 57405/2023)

- Ad. 1) zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 2) zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
  - veřejné zájmy nejsou dotčeny, bez připomínek
- Ad. 3) zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - veřejné zájmy nejsou dotčeny, bez připomínek

- Ad. 4) zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 5) zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 6) zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
  - z hlediska veřejných zájmů souhlasí, bez připomínek
- Ad. 7) zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
  - **nesouhlasí s těmito navrhovanými zastavitelnými plochami:**

    Z3.2 BV – dotčená zemědělská půda IV. a V. třídy ochrany se nachází mimo stávající zástavbu (vymezení zastavěného území), oddělenou komunikací. Jedná se dosud o nedotčené území (půdní blok) v návaznosti na intenzifikační (meliorovanou) část požívající ochranu zemědělského půdního fondu, kdy není v zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, ve smyslu UST. § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, narušovat tuto, dosud nedotčenou, ucelenou, část zemědělské půdy.

    Z3.4 BV – navržené území je snahou o rozšíření dosud vymezeného zastavěného území do dosud nedotčené zemědělské krajiny. Jedná se o zemědělskou půdu charakteristickou pro daný klimatický region, zařazenou do IV. a V. třídy ochrany. I když se jedná o zemědělskou půdu horší kvality, je nezbytné mít na zřeteli, že se zde jedná o zemědělskou půdu typickou pro dané podhorské území a rozšířením zástavby dochází k dalšímu narušování zemědělského půdního fondu ve smyslu ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

    Z3.5 BV – navržená, ucelená, lokalita je zemědělskou půdou zařazenou do IV. třídy ochrany, jedná se o lokalitu mimo stávající zástavbu s vymezenými intenzifikačními (melioračními) opatřeními. Zájmem ochrany zemědělského půdního fondu je omezovat zásah do uceleného území v souladu s ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

    Z3.6 BV – jedná se o území ucelené, plošně významné proluky v zástavbě, požívající ochranu zemědělského půdního fondu s vymezenými intenzifikačními opatřeními (melioracemi). S ohledem na kvalitu zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany je zde intenzifikační opatření snahou o optimalizaci vodního režimu v půdě, což je nezbytné vnímat i z hlediska zásad ochrany zemědělského půdního fondu, nejedná se tedy z pohledu celku dané lokality o zanedbatelné území vhodné k navržené zástavbě.

    Z3.10 BV – zde je možno, předložený požadavek, vyhodnotit jako zemědělskou půdu zařazenou do IV. třídy ochrany, kdy se v dané lokalitě jedná o ucelenou část zemědělské půdy ohraničené komunikací a odlišnou porostní skladbou. Zdejší správní orgán vnímá tento požadavek v rozporu s ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Ve zúžené, okrajové části, je zde patrna graficky vymezená návaznost na stávající zastavěné území. Stav v území je oddělen pásem vzrostlé zeleně. Zájmem ochrany zemědělského půdního fondu není narušovat ucelené části zemědělské půdy plnící v daném případě funkci trvalého travního porostu.

    Z3.11 BV – v daném případě se jedná o zemědělskou půdu V. třídy ochrany s požadavkem větší výměry 0,45 ha, přičemž se zde jedná o ucelenou část zemědělské půdy plnící funkci trvalého travního porostu. Zdejší správní orgán konstatuje, že se nejedná o typickou návaznost na zastavěné území, ale volnou zemědělskou krajinu, kde není z hlediska

stávajících možností zemědělského využívání území žádoucí rozšiřovat a vytvářen další vymezení zástavby.

Z3.12 BV – jedná se o lokalitu zasahující do dosud nedotčeného území požívajícího ochrany zemědělského půdního fondu, zemědělská půda je zařazeno do IV. třídy ochrany a je rozšíření stávajícího vymezení zastavěného území. Tento záměr je však v kolizi se snahou zachovat ucelenou část zemědělské půdy omezenou pozemky s odlišným druhovým zařazením, což je nutno vnímat i z hlediska zásady vymezené § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. **Z3.13 BV** – v daném případě je nezbytné vyjasnit, o jako lokalitu se jedná, kdy pravděpodobně část byla v minulosti zastavěna, a jedná se tedy z části o plochu získanou zbořením přežilé budovy. Zdejší správní úřad k tomuto zaujme stanovisko až na podkladě vyjasnění stavu v území.

Z3.14 BV – jedná se o požadavek rozšíření původního návrhu v daném území, soustředěného podél komunikace v dosud nedotčeném území zemědělské půdy V. třídy ochrany. Zde krajský úřad zdůrazňuje, že u takto nedotčeného, neurbanizovaného, území není v zájmu ochrany zemědělského půdního fondu narušovat organizaci zemědělského půdního fondu ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Z předložených podkladů a stavu daného území je možno konstatovat, že se zde z části nachází zemědělská půda s intenzifikačními opatřeními. Navrženým řešení by došlo k dalšímu vymezení zastavěného území v lokalitě dosud nedotčené zástavbou. Jedná se o ucelenou část s funkčním využitím pro zemědělské účely v druhové skladbě trvalý travní porost, který je, kromě specifického produkčního využití, vnímán jako stabilizující prvek v krajině.

Z3.15 BV – požadavek je soustředěn do dosud urbanisticky nedotčeného území s kvalitativním zařazením zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany, a to na pozemcích s intenzifikačními opatřeními. Jedná se sice o okrajovou část daného území, ale především zde dochází k návrhu zásahu do území s funkčním využitím zemědělského hospodaření.

Z3.16 D – požadavek je navržen pro zajištění dopravního napojení požadavku ozn. Z3.15. Z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o zemědělskou půdu IV. a V. třídy ochrany s provedenými intenzifikačními opatřeními. Pro účely změny funkce je navrhována okrajová část, avšak jedná se o narušení dosud nedotčeného území požívajícího ochrany zemědělského půdního fondu.

Z3.17 P – plocha je vymezena a navrhována pro realizaci parkoviště na meliorované zemědělské půdě zařazené do V. třídy ochrany. Jedná se o rohovou část pozemku, avšak předloženým návrhem dochází k možnosti předpokládaného odnětí zemědělské půdy v neurbanizovaném území. I v tomto případě je zdůrazněna zásada vymezená § 4 odst. 1 písm. c) zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, přičemž nebyla prokázána potřeba rozšíření takto navrhovaného funkčního využití a návrh je především vnímán s ohledem na již provozované zařízení, soustředěné na protější straně, přes přístupovou komunikaci, a to k navýšení kapacity parkovacích míst, což zdejší správní orgán nemá za prokazatelné ve vztahu k předloženým podkladům stávajících možností v posuzovaném správním území.

Odůvodnění:

Zpracovatel dokumentace předkládá vyhodnocení (část H, str. 36) účelného využití zastavitelných ploch a návrh vymezení nových zastavitelných ploch, přičemž vnímá toto rozšíření o 4,68 ha jako dorovnání úbytku 5,01 ha uplatněného z dosud platného územního plánu. Je tedy nezbytné poukázat na vyhodnocení daného území z hlediska zprávy o uplatnění stávajícího územního plánu. Zde je možno vypozorovat, že stávající

územní plán disponuje dostatkem ploch pro nezemědělské funkční využití, a které činí 103 % a v případě průměrné výměry 2000 – 3000 m2 na 1 RD je převis ve výši 48 %. K tomu je nezbytné poznamenat, že není v zájmu ochrany zemědělského půdního fondu vymezovat individuálně, pro tento druh staveb, takto rozsáhlo výměru. Vlastní sídelní útvar je tvořen převážně samostatně vymezenými plochami zastavěného území, kde navazující část území je tvořena převážně zemědělským půdním fondem a pozemky určenými k plnění funkcí lesa. Vytvářet v tomto území další zastavitelné plochy na úkor omezení zemědělského využívání území není z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu žádoucí, aniž by došlo ke stavebnímu využití dosud pro tyto účely uvolněných ploch, popřípadě využití postupů vymezených § 4 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Souběžně se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu, vymezenými § 4 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je nezbytné respektovat postupy dané § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu s tím, že další zastavitelné plochy lze vymezovat pouze na základě prokázání jejich potřeb, což v případě dostatku, deklarovaného stávajícím územním plánem, i předchozí zprávou o uplatňování územního plánu, není žádoucí.

Zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, při územní plánovací činností je uplatňovat postupy vyplývající z ust. § 5 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, tedy navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecních zájmů nejvýhodnější. Stejný náhled je nezbytné uplatnit i z hlediska výše uvedených postupů územního plánování. Pro optimalizaci zájmů potřeby rozvoje obce ve vztahů k ochraně zemědělské půdy, jako složka životního prostředí, je potřebné, aby byly vyhodnoceny případné plochy dlouhodobě nevyužité pro dané funkční využití, vymezené platným územním plánem. Tyto případy je nutno vyhodnotit ve smyslu případného převedení za účelem plnění zemědělské funkce, a to za předpokladu, že se jedná o účelná využití v souladu objektivními možnostmi takto tuto půdu využívat (vhodné situování pozemků, zpravidla v návaznosti na stávající zemědělské pozemky) se zajištěným přístupem. Úprava územního plánu, daná návrhem jeho změny tedy nespočívá v rozšiřování funkčně pozměněných ploch, ale v optimalizaci a vyvážení skutečné potřeby ploch pro rozvoj obce, a to v určitém, vymezeném, časovém období.

- Ad. 8) zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
  - krajský úřad je dle § 22 písm. d) dotčeným orgánem a úřadem příslušným k vydání stanoviska k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí. Stanovisko z hlediska uvedeného zákona bude vydáno v souladu s § 50 odst. 5 stavebního zákona následně, po obdržení stanovisek, připomínek a konzultací.
- Ad. 9) zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
  - z hlediska veřejných zájmů souhlasí, bez připomínek
- Ad. 10) zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií)
  - veřejné zájmy nejsou dotčeny, bez připomínek

Vyhodnocení:

- Ad. 1) vzato na vědomí
- Ad. 2) vzato na vědomí

- Ad. 3) vzato na vědomí
- Ad. 4) vzato na vědomí
- Ad. 5) vzato na vědomí
- Ad. 6) vzato na vědomí

  Ad. 7) Na základě vydaného negativního stanoviska bylo uspořádáno dohodovací jednání za účelem detailnějšího posouzení řešení návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu. K tomuto bylo vydáno navazující stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF (č. j. MUFO 58579/2023 a značka MSK 57405/2023 ze dne 10.05.2023), ve kterém bylo konstatováno, že z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je možno upravit předchozí koordinované stanovisko ze dne 12.06.2023 (č.j. MSK 161556/2022), a to tak, že krajský úřad s takto projednaným a upraveným návrhem změny územního plánu souhlasí (podrobněji níže).:

  Navržený záměr byl, dne 7. 3. 2023, projednán se zdejším správním orgánem na Městském úřadě Frýdlant nad Ostravicí, kde byly posouzeny jednotlivé požadavky zmíněného návrhu a v součinnosti se zástupci obce a pořizovatelem změny bylo diskutováno řešení, které je možno, ve smyslu zásad ochrany zemědělského půdního fondu, daných ust. § 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, vnímat jako možné i z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu. Zdejší správní orgán se zaměřil na dosavadní postup při hodnocení jednotlivých požadavků změn funkčního využití území, který uplatnila obec při zařazení jednotlivých požadavků této změny územního plánu, a kdy došlo k vyčlenění některých požadavků již při přípravě tohoto územně plánovacího podkladu. Současně vzal zdejší správní orgán do úvahy dosavadní možnosti realizace staveb v území. V tomto směru byl zohledněn i postup vyčlenění části původně vymezeného zastavitelného území ozn. Z16, a to jako kompenzaci za nově navrhované záměry, což je postup usnadňující možné funkční změny v daném území. Pokud se týká kvalitativního hodnocení, přihlédl krajský úřad k zařazení zemědělské půdy do IV. a V. třídy ochrany, což je možno hodnotit, ve smyslu uvedeného metodického výkladu MŽP, jako zemědělskou půdu s podprůměrnou produkční schopností, vhodnou i pro jiné než zemědělské využití. Součástí projednání záměru bylo rovněž vyjasnění pohledu obce na optimální rozvoj tohoto sídelního útvaru s cílem realizovat zástavbu v území z hlediska přírodních, společenských, ale i zákonnými předpisy vymezených hodnot.

  Na podkladě tohoto projednání je možno učinit závěr, umožňující ponechat níže uvedené lokality v návrhu změny územního plánu, a to v případě jednotlivých požadavků, které zdejší správní orgán v předchozím koordinovaném stanovisku rozporoval a vyhodnotit tento stav následujícím způsobem:
  Z3.1 BV – jedná se o menší výměru zemědělské půdy IV. třídy ochrany vklíněnou do vymezeného zastavěného území, přičemž nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu ve smyslu ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.
  Z3.2 BV – jedná se o menší výměru zemědělské půdy, zařazené do IV. třídy ochrany s vyhodnocením podprůměrné produkční schopnosti, využitelné i pro výstavbu (viz. část 11. metodického výkladu MŽP). Lokalita je omezena přístupovou komunikací a omezením lokálním biokoridorem, nejedná se u plochu s možným narušením organizace zemědělského půdního fondu dle postupů vymezených § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu).
  Z3.4 BV – navržené území je pokračováním dosud vymezeného zastavěného území, jedná se o plochu menší výměry zařazenou do IV. a V. třídy ochrany, tedy zemědělskou půdu s podprůměrnou produkční schopností, vhodnou i pro jiné než zemědělské využití. Z hlediska

případného narušení organizace zemědělského půdního fondu se nejedná o ucelené území, porostlé sporadickými i vzrostlejšími dřevinami.

Z3.5 BV, Z3.6 BV – obě lokality byly před projednáním návrhu plošně omezeny s tím, že se jedná o území obklopené zástavbou. Z hlediska kvalitativních ukazatelů se jedná o zemědělskou půdu zařazenou do IV. třídy ochrany, což vykazuje s ohledem na klimatický region podprůměrnou kvalitu. Zdejší správní orgán vnímá dotvoření této části sídelního celku jako postup soustředění zástavby v daném území, což umožňuje eliminovat případnou zástavbu do ucelené části zemědělské krajiny (půdních bloků zemědělské půdy).

Z3.10 BV – zdejší správní orgán po uvedeném jednání dospěl k závěru, že se jedná o záměr podél komunikace navazující na dosud vymezené zastavěné území s kvalitativním zařazením ve IV. třídě ochrany, přičemž z hlediska dispozičního řešení představuje úzkou část podél této komunikace s nezbytnou výměrou pro navrhovaný záměr bydlení.

Z3.11 BV – požadavek je rozšířením stávajícího, vymezeného zastavěného území. Kvalitativní zařazení je evidováno v V. třídě ochrany, což je ve smyslu metodického výkladu MŽP hodnoceno jako zemědělská půda vhodná i pro účely jiného funkčního využití.

Z3.12 BV – záměr je zařazen do IV. třídy ochrany, přičemž z části navazuje na vymezené zastavěné území podél komunikace, jedná se o menší výměru neomezující organizaci zemědělského půdního fondu v daném území.

Z3.13 BV – jedná se o drobnou výměru v návaznosti na vymezené zastavěné území, kdy s ohledem na výměru a kvalitativní zařazení nebude ovlivněna organizace zemědělského půdního fondu v daném území.

Z3.14 BV – záměr je situován podél komunikace s předpokladem dalšího nerozšíření do navazující části pozemků náležících zemědělskému půdnímu fondu, pokud se týká kvalitativního vyhodnocení, jedná se o zemědělskou půdu zařazenou do V. třídy ochrany, což je možné hodnotit, ve smyslu uvedeného metodického výkladu, jako zemědělskou půdu s podprůměrnou produkční schopností vhodnou pro zástavbu. S ohledem na vymezená intenzifikační opatření – meliorace, bude v případě faktického záboru dbáno na prověření a zajištění funkčnosti navazujících melioračních systémů.

Z3.16 D – v případě samostatně řešeného dopravního napojení, soustředěného podél dosud nedotčeného území pozemků náležících zemědělskému půdnímu fondu bylo přihlédnuto k veřejnému zájmů dopravního propojení vymezeného v předložených mapových podkladech, přičemž je možno konstatovat, že se v daném případě jedná o menší výměru jen nezbytně zasahující do nezastavěného území.

Z3.17 P – požadovaná plocha je vymezena pro zajištění služeb občanského vybavení, jedná se o menší výměru vklíněnou v rohové části území, které zdejší správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu vyhodnotil, po projednání se zástupci obce jako invariantní, a to s ohledem na jeho funkčnost v okrajové části obce a dosud vymezené, poddimenzované, funkční plochy využívané pro tyto účely. Z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu bylo přihlédnuto k lokalizaci, která neomezí organizaci zemědělského půdního fondu v dané lokalitě.

Zbývající požadavky, které dosud zdejší správní orgán shledal bezkonfliktními, zůstávají pro danou změnu zachovány.

Krajský úřad nadále nesouhlasí s požadavkem ozn. Z3.15 BV, jak již bylo uvedeno je požadavek soustředěn do dosud urbanisticky nedotčeného území, a to na pozemcích s intenzifikačními opatřeními, kdy je z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu omezit stavební využití této, funkčně ucelené, části pozemků náležících zemědělskému půdnímu fondu, dle postupů daných § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Krajský

úřad tuto část území nevnímá jako nezbytnou ve smyslu rozšíření zástavby mimo vymezené zastavěné a zastavitelné území.

Jak již bylo uvedeno, zdejší správní orgán posoudil návrh na základě uvedeného, společného, jednání s tím, že je především nezbytné respektovat stávající možnosti zástavby v území, přičemž výše uvedené vyhodnotil ve smyslu odůvodnění předkládaného pořizovatelem. Při tomto posouzení zdejší správní orgán rovněž přihlédl k odůvodněným potřebám obce. V tomto směru byla přehodnocena možnost spočívající v menším rozšíření vymezeného zastavěného území, popřípadě využití dopravního napojení na tato území. Krajský úřad vzal rovněž na vědomí dosavadní snahu obce vyčlenit požadavky nevhodné i z hlediska rozvoje sídelního útvaru, a to s přihlédnutím k charakteristice zachování hodnot krajiny a částečně rozptýlené zástavby v tomto území. Pokud se týká posouzení jednotlivých záměrů je nutno konstatovat, že jsou z hlediska hodnotících kritérií podobné, a tedy zásadní hodnocení spočívá především z hlediska zásahu do organizace zemědělského půdního fondu v daném území.

Pokud se týká dalšího vývoje v oblasti územního plánování a rozvoje obce, bude nezbytné uplatnit postupy, které v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu, ale také územního plánování a stavebního řádu, dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, tedy takové, aby další zastavitelné plochy byly vymezovány pouze na základě prokázání potřeby vytvoření zastavitelných ploch tak, jak bylo již zmíněno. Souběžně je z hlediska udržitelného rozvoje sídelního útvaru, a tedy i zájmů ochrany zemědělského půdního fondu, potřebné zvažovat, zda se v posuzovaném sídelním celku nenachází další plochy dlouhodobě stavebně nevyužité, které by nadále, po provedené funkční změně, mohly účelně plnit funkci zemědělského půdního fondu. Krajský úřad současně konstatuje, že při případné další změně územního plánu bude zejména vycházet z údajů deklarujících tyto možnosti využití dosud projednaných a odsouhlasených ploch s cílem naplnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu i územního plánování.

Návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice byl upraven dle navazujícího stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF (č. j. MUFO 58579/2023 a značka MSK 57405/2023 ze dne 10.05.2023), tzn. z návrhu byla vypuštěna zastavitelná plocha Z3.15. BV + bylo doplněno odůvodnění.

- Ad. 8) vzato na vědomí
- Ad. 9) vzato na vědomí
- Ad. 10) vzato na vědomí

Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku ze dne 12.01.2023 (doručeno dne 13.01.2023) – č.j. MUFO 8311/2023, značka MV: MV-212803-4/OSM-2022

- sdělují, že ve správním území obce Malenovice se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona

  Vyhodnocení: vzato na vědomí

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů ze dne 13.01.2023 (č.j. MUFO 8314/2023, značka MO: MO 37209/2023-1322)

- ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.
  Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:
  - **Ochranném pásmu leteckého zabezpečovacího zařízení Ministerstva obrany, která 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 vymezeném 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) – viz ÚAP – jev 102a. 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 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a doplnit do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracovat následující poznámku: "Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckého zabezpečovacího zařízení Ministerstva obrany".

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**

  KORIDOR (0-50) – V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

  KORIDOR (100-150) – 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) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

  Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a doplnit do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).**

  Na celém správním území 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)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území, zapracujte do grafické části koordinačního výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".

Vyhodnocení: limity týkající se zájmů MO byly zapracovány dle výše uvedených požadavků:

- **Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která 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**:
  - měněné části územního plánu nejsou tímto jevem dotčeny. V koordinačním výkrese byla v legendě výkresu doplněna textová poznámka ve znění *"Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckého zabezpečovacího zařízení Ministerstva obrany"* + v požadovaném duchu byla doplněna i textová část odůvodnění v souvislosti s tím, že Změnou č. 3 nejsou žádné záměry z uvedeného hlediska navrhovány, tedy předmět Změny č. 3 nijak výše uvedené zájmy Ministerstva obrany neovlivňuje.
- **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**

  KORIDOR (0-50) – V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

  KORIDOR (100-150) – 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) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
  - měněné části územního plánu nejsou tímto jevem dotčeny. Do koordinačního výkresu byly výše zmiňované koridory doplněny + v požadovaném duchu byla doplněna i textová část odůvodnění v souvislosti s tím, že Změnou č. 3 nejsou žádné záměry z uvedeného hlediska navrhovány, tedy předmět Změny č. 3 nijak výše uvedené zájmy Ministerstva obrany neovlivňuje.
- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.** (dle ÚAP jev 119)

  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)
  - měněné části územního plánu nejsou tímto jevem dotčeny. V koordinačním výkrese byla v legendě výkresu doplněna textová poznámka ve znění *"Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb"* + v požadovaném duchu byla doplněna i textová část odůvodnění v souvislosti s tím, že

Změnou č. 3 nejsou žádné záměry z uvedeného hlediska navrhovány, tedy předmět Změny č. 3 nijak výše uvedené zájmy Ministerstva obrany neovlivňuje.

Státní veterinární správa (Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Moravskoslezský kraj) ze dne 13.01.2023 (doručeno dne 17.01.2023) – č.j. MUFO 11122/2023, č.j. SVS/2023/009769-T

- sdělují, že s předloženým návrhem Změny č. 3 ÚP Malenovice souhlasí

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Ministerstvo dopravy ze dne 17.01.2023 (doručeno dne 19.01.2023) – č.j. MUFO 14512/2023, značka MD: MD/1989/2023/910

- *z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, drážní a vodní dopravy* **souhlasí** s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Malenovice a požadavky neuplatňují, jelikož nejsou dotčeny jejich sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek.
- *z hlediska letecké dopravy* **souhlasí** s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Malenovice **za následující podmínky**:
  - Do textové i grafické části územního plánu požadujeme zapracovat a vyznačit ochranná pásma letiště Frýdlant nad Ostravicí dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

Ad) Letecká doprava

- Do řešeného území zasahují OP veřejného vnitrostátního letiště Frýdlant nad Ostravicí, a to konkrétně OP s výškovým omezením staveb, OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN a OP proti nebezpečným a klamavým světlům. Tato OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 5. 8. 2022 pod č. j. 7529-22-701. Vzhledem k tomu, že změna č. 3 výše uvedené informace nezahrnuje, požadujeme, aby tyto informace byly do textové i grafické části dokumentace zakomponovány a OP letiště respektována v plném rozsahu.

Vyhodnocení: z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, drážní a vodní dopravy vzato na vědomí. Do textové a grafické části územního plánu byla zapracována ochranná pásma letiště Frýdlant nad Ostravicí (OP s výškovým omezením staveb, OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN a OP proti nebezpečným a klamavým světlům).

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Správa Chráněné krajinné oblasti Beskydy ze dne 17.01.2023 (doručeno dne 19.01.2023) – č.j. MUFO 14521/2023, č.j. 05117/BE/2022-2 včetně navazujícího stanoviska AOPK ze dne 24.05.2023 (doručeno dne 29.05.2023) – č. j. MUFO 63441/2023 a značka AOPK 02624/BE/23 a navazujícího stanoviska AOPK ze dne 12.12.2023 (doručeno dne 13.12.2023) – č.j. 07072/BE/23-2 (č.j. MUFO 106034/2023)

- **Ad. A.) Vymezení zastavěného území**

  Agentura doporučuje redukovat rozsah ploch zastavěného území ve II. a I. zóně CHKO Beskydy, které by s ohledem na jejich velikost mohly být v konfliktu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy. Jako příklad uvádíme situaci v území Na Staškově.

  Dále viz připomínka v části „Ad. C. 3.) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.

- **Ad. B.) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Součástí velkoplošného chráněného území je východní část obce. Tato část území zahrnuje tři zóny odstupňované ochrany (III., II. a I. zónu CHKO Beskydy). Krajinné linie horizontů jsou výrazným přírodním prvkem, který zde spoluurčuje hodnotu krajinného rázu. Území vymezené jako velkoplošné zahrnuje též evropsky významnou lokalitu Beskydy a ptačí oblast Beskydy (dále také „EVL Beskydy“ a „PO Beskydy“). Obě oblasti náleží do soustavy NATURA 2000.

Agentura ve vyjádření k návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu Malenovice (č.j. 00477/BE/2021-2 ze dne 8. 3. 2021) požadovala řešit vrstvu biotopů – jev 36b vyjmenovaný v příloze č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále také „jev 36b“) – biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců). Biotop by dle doporučení měl být zapracován do grafické části ÚPD např. v rámci koordinačního výkresu.

Ad. B.1.) Koncepce rozvoje území

- bez připomínek

Ad. B.2.) Ochrana a rozvoj přírodních hodnot území

- viz výše (požadavek na zapracování vrstvy biotopů – jev 36b)

Ad. B.3.) Ochrana a rozvoj kulturních hodnot území

- bez připomínek

Ad. B.4.) Ochrana životního prostředí

- bez připomínek

- **Ad. C.) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně**

Ad. C. 1.) Urbanistická koncepce

- bez připomínek

Ad. C. 1.1) Bydlení

- bez připomínek

Ad. C. 1.2) Občanská vybavenost

- bez připomínek

Ad. C. 1.3) Výroba

- bez připomínek

Ad. C. 1.4) Veřejná prostranství

- bez připomínek

Ad. C. 2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Ad.1) Na území CHKO Beskydy (graficky zobrazených ve výkrese I.B.2 Hlavní výkres):

- *Z 3.4, BV – plocha pro bydlení, 0,21 ha*

  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy, jedná se o biotop T1.1 mezofilní ovsíková louka, který je chráněn v rámci EVL Beskydy. Návrh je v rozporu s ustanovením § 12 ZOPK. Agentura **nesouhlasí** s návrhem.
- *Z 3.5, BV – plocha pro bydlení, 0,45 ha*

  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy, jeho realizace by vedla k fragmentaci rozsáhlého komplexu luk/pastvin (postupným umisťování staveb ve volné krajině dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, což vede k potlačení přírodní složky, která je jednou z charakteristik krajinného rázu). Návrh je v rozporu s ustanovením § 12 ZOPK. Agentura **nesouhlasí** s návrhem.

- *Z 3.6, BV – plocha pro bydlení, 0,46 ha*
  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy, jeho realizace by vedla k fragmentaci rozsáhlého komplexu luk/pastvin (postupným umisťování staveb ve volné krajině dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, což vede k potlačení přírodní složky, která je jednou z charakteristik krajinného rázu). Návrh je v rozporu s ustanovením § 12 ZOPK. Agentura **nesouhlasí** s návrhem.
- *Z 3.14, BV – plocha pro bydlení, 0,69 ha*
  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy, v navrženém rozsahu by jeho realizace vedla k fragmentaci rozsáhlého komplexu luk/pastvin (postupným umisťování staveb ve volné krajině dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, což vede k potlačení přírodní složky, která je jednou z charakteristik krajinného rázu). Návrh je v rozporu s ustanovením § 12 ZOPK. Agentura **nesouhlasí** s návrhem. Rozšíření zastavitelných ploch je s ohledem na platné rozhodnutí č.j. CHKO/85/2888/05/802/Svob z roku 2005, respektive souhlasné závazné stanovisko SR/0589/BE/2020-3 ze dne 4. 2. 2021 (týkající se plochy s pozemkem pozemková parcela číslo 181/11, která byla zrušena rozsudkem Krajského soudu č. 79A 3/2016 – 49 ze dne 31. 01. 2017) možné pouze na pozemku p.č. 181/11. Agentura souhlasí s návrhem, který je dán parcelou číslo 181/11 v k.ú. Malenovice.
- *Z 3.15, BV – plocha pro bydlení, 0,27 ha*
  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy, jeho realizace by vedla k fragmentaci rozsáhlého komplexu luk/pastvin (postupným umisťování staveb ve volné krajině dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, což vede k potlačení přírodní složky, která je jednou z charakteristik krajinného rázu). Návrh je v rozporu s ustanovením § 12 ZOPK. Agentura **nesouhlasí** s návrhem.
- *Z 3.16, D – plocha dopravy, 0,69 ha*
  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy. Dle podkladů je důvodem navrženého vymezení zajištění přístupu do nových rozvojových lokalit Z3.5, Z3.6 a Z3.15, které jsou však v rozporu. S předměty ochrany dle ZOPK a dle EVL Beskydy (viz výše). Agentura **nesouhlasí** s návrhem.
- *Z 3.17, P – plocha parkoviště, 0,38 ha*
  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy. Návrh představuje vazbu na parkoviště u Rajské boudy. Agentura navrhuje plochu řešit jako specifickou plochu **P*, ve které nebude možná realizace doplňkových staveb jako např. objekty WC apod.**
- *Z 3.18, P – plocha parkoviště, 0,20 ha*
  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy, jedná se o stávající zastavitelnou plochu P. Agentura navrhuje plochu řešit jako specifickou plochu **P*, ve které nebude možná realizace doplňkových staveb jako např. objekty WC apod.**
- *Z 3.19, OV-U – plocha občanské vybavenosti - ubytovacích zařízení, 0,30 ha*
  Návrh představuje plochu v území III. zóny CHKO Beskydy, jeho realizace není v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK ani s EVL Beskydy a PO Beskydy – jedná se o část stávající zastavitelné plochy. Agentura **souhlasí** s návrhem.

Ad. C. 3.) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Na území CHKO Beskydy:

viz výše: „ Ad. C. 2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, Ad.1) Na území CHKO Beskydy (graficky zobrazených ve výkrese I.B.2 Hlavní výkres)“

Agentura upozorňuje, že území vymezené jako plocha lyžařských sjezdovek – LS, která se nachází v bezprostřední blízkosti hotelu Bezruč je součástí biotopu zvláště chráněných druhů rostlin. V ploše jsou dále vyznačeny hranice zastavěného území na pozemku pozemková parcela číslo st. 123 o výměře 146 m2 a hranice zastavěného území na pozemku pozemková parcela číslo st. 219 o výměře 400 m2. Podle ustanovení § 49 odst. 1) ZOPK jsou zvláště chráněné rostliny chráněny ve všech svých podzemních a nadzemních částech a všech vývojových stádiích a chráněn je rovněž jejich biotop. Tyto rostliny je zakázáno sbírat, trhat, vykopávat, poškozovat, ničit nebo jinak rušit ve vývoji. Je též zakázáno je držet, pěstovat, dopravovat, prodávat, vyměňovat nebo nabízet za účelem prodeje nebo výměny. Plocha má přírodní charakter a jakékoli zásahy do evidovaného biotopu jsou nepřípustné.

Ad. C. 4.) Systém sídlení zeleně

- bez připomínek

- **Ad. D.) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

Ad. D. 1.) Dopravní infrastruktura

Ad. D. 1.1) Doprava silniční

- bez připomínek

Ad. D. 1.2) Provoz chodců a cyklistů

- bez připomínek

Ad. D. 1.3) Odstavování a parkování automobilů

- bez připomínek

Ad. D. 1.4) Hromadná doprava osob

- bez připomínek

Ad. D. 2.) Technická infrastruktura

Ad. D. 2.1) Vodní hospodářství – zásobování pitnou vodou

- bez připomínek

Ad. D. 2.2) Vodní hospodářství – likvidace odpadních vod

- bez připomínek

Ad. D. 2.3) Vodní hospodářství – vodní toky

- bez připomínek

Ad. D. 2.4) Energetika

Ad. 4) Na území CHKO Beskydy:

„Výroba elektrické energie udržitelným způsobem je přípustná jen formou fotovoltaických systémů, pokud jsou tyto doplňujícím zařízením staveb hlavního a přípustného využití a jsou jejich součásti“. Agentura požaduje doplnit text: **tzn. zejména na střešních konstrukcích.**

Ad. D. 2.5) Spoje

- bez připomínek

Ad. D. 3.) Ukládání a zneškodňování odpadů

- bez připomínek

Ad. D. 4.) Občanská vybavenost

- bez připomínek

Ad. D. 5.) Veřejná prostranství

- bez připomínek

- **Ad. 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“**

Ad. E. 1.) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Ad. 1) Na území CHKO Beskydy:

- *„plochy zemědělské (NZ) zahrnují pozemky zemědělské obhospodařované půdy, tj. orná půda a trvalé travní porosty, menší vodní toky včetně břehové zeleně, malé vodní plochy a pozemky souvisící s dopravní obsluhou území včetně komunikací umožňujících obhospodařování pozemků a komunikací umožňujících průchod krajinou. V rámci těchto ploch se připouští realizace nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury a staveb a opatření s protierozní funkcí. Dále lze realizovat stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (přístřešky pro pastevní chov dobytka, napáječky, stavby pro letní ustájení dobytka, stavby pro skladování sena a slámy, včelíny), stavby přístřešků pro turisty u turistických tras, drobné sakrální stavby, stavby a zařízení na vodních tocích včetně menších vodních nádrží“*

  Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**
- *„plochy lesní (NL) zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa včetně pozemků a staveb lesního hospodářství, s výjimkou ploch vymezených pro územní systém ekologické stability. Na těchto plochách lze realizovat pouze stavby sloužící k zajišťování provozu lesních školek, k provozování myslivosti a lesního hospodářství, stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, přístřešky pro turisty, stavby účelových komunikací, stavby chodníků, stezek pro pěší a cyklostezek, stavby vodních nádrží a stavby na vodních tocích“*

  Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**
- *„plochy zeleně přírodní (ZP) zahrnují pozemky, kde je nutno zachovat přírodní prostředí - mokřady, vzrostlou zeleň na nelesní půdě apod. Lze zde realizovat stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, přístřešků přístřešky pro turisty, stavby účelových komunikací, stavby chodníků, stezek pro pěší a cyklostezek, stavby vodních nádrží“*

  Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**

Ad. E. 2.) Územní systém ekologické stability

- bez připomínek

Ad. E. 3.) Prostupnost krajiny

Ad. 8) Na území CHKO Beskydy:

„Umožnit rozvoj sportovních aktivit, turistiky a cyklistiky mj. podporou budování nových cyklostezek, cyklotras, turistických tras“

Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**

Ad. E. 4.) Protierozní opatření

- bez připomínek

Ad. E. 5.) Ochrana před povodněmi

- bez připomínek

Ad. E. 6.) Rekreace

- bez připomínek

Ad. E. 7.) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

- bez připomínek

Ad. E. 8.) Poddolovaná území

- bez připomínek

Ad. E. 9.) Sesuvy a jiné nebezpečné svahové deformace

- bez připomínek

- **Ad. F.) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany** krajinného rázu

Ad. F. 1.) Obecné podmínky

Ad. 5) Na území CHKO Beskydy:

„V nezastavěném území se připouští vybudování společných zařízení v rámci komplexních pozemkových úprav, tj. polních cest, vodohospodářských a protierozních zařízení, územního systému ekologické stability a obdobných staveb a opatření, a to bez nutnosti změny územního plánu“

Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**

Ad. 6) Na území CHKO Beskydy:

„V nezastavěném území se výslovně vylučuje

- *umísťování ekologických a informačních center, hygienických zařízení,* maringotek a mobilních staveb“

Agentura požaduje doplnit text: **a zařízení (jako např. mobilhaimů, jurt apod.).**

- *oplocování pozemků s výjimkou pastvinářského ohrazení, oplocení obor a dočasného ochranného oplocení nové výsadby (ochrana proti* okusu) a zařízení technické infrastruktury“

Agentura požaduje doplnit text: **včetně stožárů pro sítě mobilních operátorů.**

Ad. 7) Na území CHKO Beskydy:

„Minimální velikost nově oddělovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů – cca 2000 m^2“.

Agentura požaduje doplnit text: **Rozsah oplocení bude u stavebních pozemků s výměrou větší než 800 m2 a u pozemků navazujících minimálně polovinou svého obvodu na volnou krajinu řešen individuálně s příslušným orgánem ochrany přírody (s ohledem na hodnoty území ve smyslu ustanovení § 12 a zajištění průchodnosti krajiny).**

Ad. 10) Na území CHKO Beskydy:

Ad. 1. Pro stavby pro bydlení jsou dále stanoveny podmínky)

Ad. iii.) Agentura požaduje upravit text**: „Střechy sedlové, včetně modifikací (polovalbové apod.), symetrické se sklonem 35-45°, osa střechy musí být rovnoběžná s delší stranou stavby“;**

Ad. 4. Pro stavby jiné, než v bodech 10.1, 10.2 a 10.3 jsou dále stanoveny podmínky)

Ad. iii.) Agentura požaduje upravit text: **„Střechy sedlové, včetně modifikací (polovalbové apod.), symetrické s osou střechy rovnoběžnou s delší stranou stavby“;**

Ad. 6. Oplocování pozemků)

Ad. i) Agentura požaduje upravit text: **„Trvalé oplocování pozemků je přípustné jen z materiálů blízkých přírodě (příp. z drátěného pletiva), tvarově i výškově (max. 160 cm) odpovídající charakteru beskydské krajiny. Podmínkou je zachování vysoké prostupnosti krajiny a nepřípustnost pohledových barier v území“.**

Ad. F. 2.) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Na území CHKO Beskydy:

PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – UBYTOVACÍ ZAŘÍTENÍ (v nezastavěném území) – OV-Un

Ad. Přípustné využití)

- přírodní hřiště, sportoviště
- přírodní koupaliště
- rekreační a sportovní využití v krajině
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- stavby sakrální (kapličky, kříže atp.)
- drobná architektura
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- nezbytné manipulační plochy

Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY – ÚSES

Ad. Přípustné využití)

- stavby pěších, cyklistických a účelových komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě, mosty, lávky
- stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží

Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**

PLOCHY LESNÍ – NL

Ad. Přípustné využití)

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura (účelové komunikace včetně výhyben a sjezdů na pozemky, pěší a cyklistické trasy, mosty, lávky apod.; nezbytné liniové stavby technické infrastruktury, zařízení technické infrastruktury, přípojky)

Agentura požaduje doplnit text za závorkou: **včetně stožárů pro sítě mobilních operátorů).**

PLOCHY ZELENĚ PŘÍRODNÍ – ZP

Ad. Přípustné využití)

- stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží
- nezbytné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně pěších, cyklistických a účelových komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě, lávky
- nezbytné stavby pro lesní a vodní hospodářství

Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – NZ, NZ1

Ad. Přípustné využití)

- stavby nezbytné pro zemědělskou výrobu - letní ustájení dobytka, skladování zemědělských produktů, včelíny apod.
- stavby pro vodní hospodářství v krajině - stavby pro jímání, úpravu, akumulaci a rozvody vody, kanalizaci a čištění odpadních vod
- zahrady a sady bez oplocení

Agentura požaduje doplnit text: **pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy.**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Agentura požaduje doplnit text: **s výjimkou stožárů pro sítě mobilních operátorů**

Ad. Podmíněně přípustné využití)

- v plochách NZ1 – je přípustné dočasné parkování osobních vozidel a motocyklů související se sezónními či jednorázovými časově omezenými akcemi a provozy, a to způsobem neovlivňujícím odtokové a retenční poměry v území a způsobem nevyžadujícím nevratná technická opatření

Agentura **nesouhlasí** s návrhem. Využití je v rozporu s ustanovením § 26 odst. 1 písm. c) ZOPK.

PLOCHY NEZASTAVITELNÉ – NS

Ad. Přípustné využití)

- nezbytné stavby technického vybavení

Agentura požaduje doplnit text: **s výjimkou stožárů pro sítě mobilních operátorů**

- **Ad. 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**

bez připomínek

Ad. G. 1.) Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury

- bez připomínek

Ad. G. 2.) Veřejně prospěšná opatření

- bez připomínek

Ad. G. 3.) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- bez připomínek

Ad. G. 4.) Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- bez připomínek

Ad. H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

- bez připomínek

Ad. I.) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich možného budoucího využití

- bez připomínek

Ad. J.) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- bez připomínek

Ad. K.) Stanovení kompenzačních opatření

- bez připomínek

Ad. L.) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- bez připomínek

Vyhodnocení:

- **Ad. A.) Vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území obce bylo prověřeno v celém rozsahu správního území obce a vyhodnoceno z hlediska souladu se zněním §58 stavebního zákona.

V rámci aktualizace zastavěného území byla provedena také aktualizace ploch vymezených územním plánem Malenovice ve znění změny č. 2 jako plochy zastavitelné nebo plochy přestavby. Plochy k datu aktualizace využité a zastavěné nebo pozemky se stavbou zanesenou v katastru nemovitosti byly Změnou č. 3 převedeny do ploch stabilizovaných a hranice zastavitelných ploch byly upravené.

Speciálně bylo prověřeno vymezení zastavěného území na pozemku parc. č. 763 a st. 71 oba v k. ú. Malenovice, to s ohledem na využívání předmětných pozemků jako jednoho funkčního celku k objektu RD č.p. 73, při prověřování bylo přihlédnuto i k tomu, že území se nachází ve II. zóně CHKO Beskydy. Na základě prověření bylo vymezení zastavěného území na pozemku parc. č. 763 v k. ú. Malenovice upraveno (redukováno v západní části předmětného pozemku) dle aktuálního stavu využití, to v souladu se stavebním zákonem a postupy při vymezování zastavěného území.

- **Ad. B.) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Vrstva biotopu – jev 36b vyjmenovaný v příloze č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále také „jev 36b“) – biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců byl zapracován do grafické části návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (koordinační výkres).

Ad. B.1.) Koncepce rozvoje území

- vzato na vědomí

Ad. B.2.) Ochrana a rozvoj přírodních hodnot území

- viz výše (biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců byl zapracován do grafické části návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (koordinační výkres))

Ad. B.3.) Ochrana a rozvoj kulturních hodnot území

- vzato na vědomí

Ad. B.4.) Ochrana životního prostředí

- vzato na vědomí

- **Ad. C.) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně**

Ad. C. 1.) Urbanistická koncepce

- vzato na vědomí

Ad. C. 2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Na základě negativního stanoviska k vymezení zastavitelných ploch bylo uspořádáno dohodovací jednání za účelem detailnějšího posouzení řešení návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny na území CHKO Beskydy. K tomuto bylo vydáno navazující stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (č. j. MUFO 63441/2023 a značka AOPK 02624/BE/23 ze dne 24.05.2023 – doručeno dne 29.05.2023), ve kterém byly opětovně komentovány navrhované zastavitelné plochy (k těmto bylo doplněno odůvodnění), nicméně závěry vyslovené v rámci prvního stanoviska se tímto stanoviskem v zásadě nezměnily (podrobněji níže). Další navazující stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (č.j. MUFO 106034/2023 a značka AOPK č.j. 07072/BE/23-2) bylo vydáno dne 12.12.2023 (doručeno dne 13.12.2023), to však pouze k lokalitě tvořící pozemky parc. č. 172/3, 172/56, 172/57, 172/58, 172/46, 172/54 všechny v k. ú. Malenovice (lokalita s navrhovanými zastavitelnými plochami Z3.5 a Z3.6) – podrobněji níže.

<u>zastavitelná plocha Z 3.4 (BV)</u>

- *území III. zóny CHKO Beskydy, biotop mezofilní ovsíková louka*
- *s ohledem na ZPF spíše problematické, jedná se o zemědělskou půdu typickou pro dané podhorské území, s tím, že v případě rozšíření zástavby by docházelo k dalšímu narušování zemědělského půdního fondu*
- *návrhem zastavitelné plochy v předmětném území by došlo k založení stavu, co se týká možného srůstání sídel. Pozemek parc. č. 208/1 k. ú. Malenovice se nachází na hranici s katastrálním územím Lubno, kde by v případě vymezení zastavitelné plochy došlo k založení potencionální bariéry, na kterou by v budoucnu mohlo být navazováno dalším rozvojem, což je neslučitelné s principem neumožnění srůstání sídel.*
- *příjezdová komunikace v předmětné lokalitě není dimenzována na případný další nárůst nových zastavitelných ploch*

Agentura i nadále zastává názor (nesouhlas s návrhem) uvedený ve stanovisku č.j. 05117/BE/2022-2 ze dne 17. 1. 2023 a ztotožňuje se tak i s výše uvedeným hodnocením.

Zastavitelná plocha Z 3.4 (BV) byla vypuštěna z návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice.

zastavitelné plochy Z 3.5 (BV) a Z 3.6 (BV)

- *území III. zóny CHKO Beskydy*
- *v případě navrhované zastavitelné plochy Z3.6 na tuto navazuje vodní tok s remízem, kdy tento je nutné chránit*
- *jednalo by se o vymezení zastavitelných ploch tak, aby došlo k zachování urbanistické koncepce v podobě „zarovnání" se stávajícími zastavitelnými plochami a zastavěným území. V zásadě se jedná o území vklíněné mezi stávající zástavbu, kdy jsou řešené pozemky obklopeny již ze tří světových stran ucelenou zástavbou rodinných domů a rovněž pozemek parc. č. 172/48 k. ú. Malenovice, určený k zastavění, je částečně obkružuje ze čtvrté strany, území má tak již znaky intravilánu. „Střed" nezastavěné lokality (pozemky parc. č. 172/56, 172/57, 172/58 a jižní část pozemku 172/3 všechny k. ú. Malenovice) by zůstal i nadále v rámci uceleného půdního bloku umístěn ve funkčních plochách nezastavitelných zemědělských – NZ (nezastavěné území). Zastavěné nejbližší okolí nelze charakterově hodnotit jako rozptýlenou zástavbu.*
- *navrhovatelé preferují vymezení zastavitelné plochy spíše ve střední části lokality, to s ohledem na výškové, půdní, světelné a přístupové podmínky*
- *jde o pozemky po staletí děděné v jedné rodině, tyto jsou určeny pro zajištění bytových potřeb rodinných příslušníků (potomků), kteří mají přímou vazbu na obec Malenovice*

Agentura v rámci prvního navazujícího stanoviska trvala na nesouhlasném stanovisku č.j. 05117/BE/2022-2 ze dne 17. 1. 2023 k řešeným zastavitelným plochám.
V rámci druhého navazujícího stanoviska Agentura přehodnotila svůj pohled na řešenou lokalitu s odůvodněním, že: *„Výše uvedené pozemky spadají do III. zóny CHKO Beskydy a tvoří izolovanou enklávu ve stávajícím zastavěném území. Pokud by tato plocha, vymezená po téměř celém své obvodu remízky zůstala nezasažena výstavbou, Agentura by byla přesvědčena o její zachování bez možnosti rozvoje další zástavby (viz předcházející stanoviska). S ohledem na narušení této celistvosti již dříve vymezenou zastavitelnou plochou BV – Z29, u které v současné chvíli probíhá závěrečná fáze návrhu rodinného domu, Agentura přehodnotila svůj pohled na toto území. Dle Agentury lze část uvedeného území převést do ploch zastavitelných s funkcí obytnou – BV s podmínkou, že pro danou plochu bude vypracována územní studie. Na základě jednání s vlastníky dotčených pozemků bylo dohodnuto, že v rámci vymezeného území lze umístit až 4 rodinné domy, které však budou nutně splňovat požadavky na stavby v CHKO Beskydy, a to jak svou urbanistickou strukturou, tak i architekturou jednotlivých staveb. Stavby budou v rámci území rozmístěny s respektem ke stávajícímu terénu, taktéž příjezdová komunikace bude navržena citlivě, aby v území působila přirozeně. Oplocení zahrad bude taktéž minimalizováno. Součástí studie bude i návrh sídelní zeleně – soukromých zahrad, aby byl zachován přirozený přechod do volné krajiny. Podmínkou je zachování přístupu ke zbylým zemědělským plochám, které budou i nadále pravidelně obhospodařovány."*

Zastavitelné plochy Z 3.5 (BV) a Z 3.6 (BV) byly sceleny do jedné zastavitelné plochy s označením Z 3.5, tato pak byla vymezena na částech pozemků parc. č. 172/3, 172/56, 172/57 a 172/58 v k. ú. Malenovice.

zastavitelná plocha Z 3.14 (BV)

- *území III. zóny CHKO Beskydy*
- *Agentura souhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z3.14 z části, a to v rámci pozemku parc. č. 181/11 k. ú. Malenovice, s protažením zastavitelné plochy na pozemek parc. č. 181/1 k. ú. Malenovice byl v rámci stanoviska vyjádřen nesouhlas*

Agentura i nadále trvá na nesouhlasném stanovisku č.j. 05117/BE/2022-2 ze dne 17. 1. 2023. Pro zdůvodnění postoje a výše uvedeným poznámkám je potřebné zmínit některé souvislosti, které mají vazbu na předcházející rozhodnutí z minulosti. V roce 2005 Agentura (v té době Správa CHKO Beskydy) vydala rozhodnutí č.j. CHKO/85/2888/05/802/Svob, ve kterém souhlasila s umístěním stavby **hospodářského stavení s bytovou jednotkou** na pozemku pozemková parcela číslo 181/11 v katastrálním území Malenovice. Správa CHKO Beskydy v odůvodnění tohoto rozhodnutí uvedla, že vycházela ze závěru hodnocení krajinného rázu vypracovaného soudním znalcem v oboru ochrany přírody (RNDr. Petr Obst; dále také „posuzovatel"). Posuzovatel ve svém hodnocení dospěl k závěru, že umístění stavby hospodářského stavení s bytovou jednotkou je možné, protože… *„**stavba situovaná v sevřeném jihovýchodním cípu posuzované lokality nebude výrazněji narušovat vizuální působení stávající velké louky v jádru vymezeného místa krajinného rázu, i když se předmětná louka poněkud zmenší (o cca 3-5 %)**"*. Agentura dále uvedla, že souhlas s umístěním hospodářského objektu, tedy objektu s prokazatelnou vazbou na zemědělské využití plochy s možností bydlení je reakcí na sílící tlak rozvoje zástavby individuálního bydlení v doposud nezastavěných lokalitách. Připomněla též jeden z cílů Aktualizace Státního programu ochrany přírody a krajiny České republiky, kterým je:… *„zajistit udržitelné využívání krajiny jako celku především omezením zástavby krajiny, zachováním její prostupnosti a omezením další fragmentace s přednostním využitím ploch v sídelních útvarech, případně ve vazbě na ně"*. Součástí posudku bylo mimo jiné i doporučované opatření pro *„eliminaci případných negativních vlivů stavby na krajinný ráz lokality" – tj. „architektonické řešení stavby sladit s požadavky a doporučeními v metodickém materiálu Správy CHKO Beskydy"* a dále… *„v rámci finálních úprav okolí dokončeného domu vysadit po obvodu stavební parcely vhodně odstupňované krycí dřeviny".* V roce 2019 byla podána žádost o vydání závazného stanoviska ke stavbě rodinného domu, což bylo Agenturou zamítnuto, protože rozhodnutím č.j. CHKO/85/2888/05/802/Svob byla odsouhlasena stavba hospodářského stavení s bytovou jednotkou (jak je výše uvedeno, mělo jít o stavbu s prokazatelnou vazbou na zemědělské využití plochy s možností bydlení). Dokumentace byla upravena a v roce 2021 vydala Agentura závazné stanovisko č.j. SR/0589/BE/2020-3 ke stavbě „Hospodářské stavení s bytovou jednotkou v podkroví na parc. č. 181/11 k. ú. Malenovice" na pozemku pozemková parcela číslo 181/11 v katastrálním území Malenovice. Agentura tímto zrekapitulovala některé skutečnosti, kterými mimo jiné odůvodňuje nesouhlas s rozšiřováním zastavitelné plochy nad rámec pozemku pozemková parcela číslo 181/11 – návrh totiž nerespektuje závěr posudku, který byl pro udělení souhlasu s umístěním stavby zásadní. V této souvislosti rozhodně stojí za zmínku i text z odůvodnění Změny č. 2 z roku 2015… *Vymezení zastavitelné plochy* (myšlena plocha s pozemkem p.č. 181/11 – Z2.3) *v této lokalitě (byť i s podmíněnou přípustností) by vytvářelo nežádoucí precedens vedoucí k následnému tlaku na zastavění dané strany silnice v celé šíři louky, což by znamenalo nevratné narušení zdejšího rázu podhorské krajiny a genia loci lokality.*

Rovinatý prostor s výrazným pohledovým horizontem v podobě zalesněných vrcholů Hradové, Kykulky a také Lysé hory, která výrazně dominuje nejen obci Malenovice, ale i celému širšímu zájmovému území, do kterého obec patří nejenom geograficky, ale zejména pohledově, představuje krajinný prostor s velmi vysokou krajinářskou hodnotou. V této souvislosti Agentura připomíná studii „Preventivní hodnocení krajinného rázu Beskydy" (dále jen „preventivní hodnocení") vypracovanou společností Arvita P spol. s r. o. v roce 2007, ve které bylo např. pro danou oblast stanoveno toto doporučení:

- *respektovat mimořádnou vizuální citlivost oblasti při jakékoliv významnější změně využití území*

- *dodržovat doporučení pro ochranu nadregionálního horizontu*
- *omezit rozšiřování zástavby, umisťování průmyslových areálu a technických zařízení do pohledově exponovaného podhůří*
- *chránit nadregionální význam masivu Lysé hory a jeho dominantní postavení před narušením nevhodnou zástavbou v předhůří (měřítko, barevnost, členění), tj. i mimo hranice CHKO.*

Navazující dokument „Kategorizace sídel" (dále jen „kategorizace sídel"), který byl pro potřeby Agentury vypracován společností EKOTOXA s.r.o. původní studii konkretizuje a doplňuje.

Podle kategorizace sídel je posuzované území součástí kategorie II. Agentura z obecných doporučení a podmínek ochrany pro tuto kategorii připomíná zejména následující:

- *zástavba sídla by měla být doplňována v souladu s dochovanými znaky vývoje urbanistické struktury sídla. Nové plochy vymezovat v návaznosti na stávající zástavbu sídla a do proluk v zástavbě*
- *omezovat rozšiřování nových ploch pro zástavbu do pohledově exponovaných svahů a pouze citlivě zahušťovat stávající zástavbu. Při tom zohledňovat běžnou velikost pozemků a zahrad v dané lokalitě*
- *chránit zbytky dochované siluety části sídla, chránit hlavní kulturní dominanty (kostely) a regulovat stavby s nevhodným měřítkem, formou, materiálem a barevností.*

Agentura podotýká, že uplatněním zájmů chráněných ZOPK nevzniká újma na vlastnických právech.

Část zastavitelné plochy Z 3.14 – BV (na pozemku parc. č. 181/1 a severozápadní části pozemku parc. č. 181/11 k. ú. Malenovice) byla vypuštěna z návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice. Zastavitelná plocha Z 3.14 (BV) zůstane vymezena v jihovýchodní části pozemku parc. č. 181/11 k. ú. Malenovice (cca 2000 m^2) pro potřeby umístění 1 rodinného domu.

<u>zastavitelná plocha Z 3.15 (BV)</u>

- *území III. zóny CHKO Beskydy*
- *v zásadě se jedná o nekonzistentní zásah a vybočení do uceleného půdního bloku s fragmenty krajinné zeleně a také jde o plochu, kdy se již jedná o zásah do volné krajiny*
- *v rámci dokumentu č.j.: CHKO/86/2887/05/802/Svob ze dne 18.07.2005 s názvem Rozhodnutí ve věci „umístění staveb – částečné zástavby v obci Malenovice" na pozemku parc. č. 181/1 a 183/1 v k. ú. Malenovice ve III. zóně CHKO Beskydy je vyjádřen souhlas s umístěním staveb na pozemku parc. č. 183/1 k. ú. Malenovice. Citované rozhodnutí nekoreluje s nynějším stanoviskem, z tohoto důvodu je žádoucí změnu postoje věcně zdůvodnit.*
- *z pohledu obce jde o určitou „vlastnickou" kompenzaci za návrh na vypuštění části stávající zastavitelné plochy Z16 určené k bydlení venkovského smíšeného – BV (pozemky parc. č. 38/4, 38/38, 38/39, část 38/45, část 39/12 a část 39/3 všechny k. ú. Malenovice o rozloze cca 35 000 m2, kdy se jedná o druh pozemků zařazený do kategorie trvale travní porost), stejně tak má tato zastavitelná plocha vlastnickou vazbu na případné vybudování parkoviště na navrhované zastavitelné ploše Z3.17 (pozn.: pro případný odprodej části pozemku pro parkoviště je od obce Malenovice požadováno vymezit zastavitelnou plochu či plochy pro bydlení v rodinných domech)*

Agentura i nadále trvá na nesouhlasném stanovisku č.j. 05117/BE/2022-2 ze dne 17. 1. 2023. Rozhodnutí č.j. CHKO/86/2887/05/802/Svob z 18. 7. 2005, kterým Agentura (dříve Správa CHKO Beskydy) vydala souhlas s umístěním staveb na pozemku pozemková parcela číslo 183/1, bylo vydáno na základě posouzení tehdejšího stavu území. V odůvodnění rozhodnutí je

mimo jiné uvedeno, že… *Předmětný krajinný prostor, vymezený pozemkem parc. č. 181/1 a 183/1, posuzovala Správa CHKO Beskydy jako orgán ochrany přírody a krajiny v rámci projednávání zadání územního plánu obce Malenovice (Správa CHKO Beskydy se podílí podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. g) zákona na procesu územního plánování s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny). V rámci projednávání vyhodnotila požadavek na rozšíření zastavitelných ploch tak, že v území zástavbu neodsouhlasila – jednalo se o kompletní zastavění celé lokality. Po předložení individuální žádosti k umístění staveb na pozemku parc. č. 181/1 a 183/1 (kde se již nepočítalo se zastavěním celého území), se posuzovala plocha s ohledem na možné ovlivnění krajinného rázu a dochovaného přírodního prostředí s následně provedeným biologickým hodnocením ve vegetačním období. Po provedení šetření Správa CHKO Beskydy udělila souhlas k zástavbě pouze na pozemku parc. č. 183/1, který navazuje na stávající zástavbu a především je od stanovišť vizuálního působení oddělen vzrostlou zelení (porost lemující vodoteč). Nezastavěnost pozemku parc. č. 181/1 i nadále považujeme za zásadní z hlediska zachování dochovaného prostředí.*

Agentura pro odůvodnění nesouhlasu (který je vyhodnocen, jako vzájemně nesouvisející s uvedeným rozhodnutím) připomíná, že po 18 letech se poměry v katastru obce Malenovice, především mimo CHKO Beskydy, ale i ve velkoplošném chráněném území zásadně změnily – viz letecký snímek části obce z let 2004 – 2007 ve srovnání s aktuálním snímkem téhož území:

Na změny spojené s tlakem na zastavování krajiny Agentura reaguje aplikováním doporučení vyplývajících z výše zmiňovaných dokumentů a studií. Postupné zastavování a navazování zastavitelných ploch na stávající zastavěné území zásadně mění dochovanou urbanistickou strukturu zástavby, která je jednou z charakteristik krajinného rázu (§ 12 ZOPK). To, že nárůst zastavěnosti krajiny Beskyd pro ni představuje vážné riziko, potvrzují i výsledky studie preventivního hodnocení a dokument „Monitoring krajinného rázu v CHKO Beskydy, Závěrečná zpráva“ (dále jen „monitoring“). Monitoring mj. potvrdil jednoznačný trend, kterým je ubývání volné krajiny díky rozšiřování ploch lesa a zástavby. V monitoringu, jsou kromě jiného uvedena tato doporučení vedoucí k ochraně nezastavěné krajiny jako např.

- *nevymezovat další plochy zástavby před zaplněním stávajících*
- *v maximální míře chránit zemědělský půdní fond a ostatní plochy – krajinná zeleň před zástavbou a zalesňováním*
- *při vymezování nových ploch bydlení dbát na respektování dochované urbanistické struktury.*

Zastavitelná plocha Z 3.15 (BV) byla vypuštěna z návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice.

<u>zastavitelná plocha Z 3.16 (D)</u>

- *území III. zóny CHKO Beskydy*
- *funkční plocha je navrhována pro případné zlepšení šířkových parametrů stávající dopravní infrastruktury v území, jde o marginální výměru z hlediska ochrany přírody a krajiny, navíc by nevznikala pohledová bariéra v území*

Pokud by mělo dojít k rozšíření komunikace, bylo by nutné provedení biologického průzkumu, který by prokázal, že dopad záměru není v kolizi s předměty ochrany dle ZOPK (v lokalitě je již nyní evidován výskyt obecně chráněných druhů rostlin a živočichů).

Zastavitelná plocha Z3.16 navrhována jako funkční plocha dopravy (D) pro potřeby zajištění dopravní dostupnosti rozvojové lokality Z3.5, byla vypuštěna. Případnou nedostatečnou dopravní infrastrukturu lze řešit jinými a v zásadě citlivějšími způsoby, než vymezením zastavitelné plochy. V rámci územní studie pro lokalitu Z3.5, jejíž zpracování je

podmínkou využití této rozvojové plochy, může být řešeno i rozšíření komunikace ve formě výhybny, příp. lze využít i pravidel pro nezbytnou dopravní infrastrukturu stanovených v územním plánu (i ve stavebním zákona pro nezastavěné území), kdy tuto lze umisťovat de facto ve všech funkčních plochách (včetně nezastavěného území).

navrhované zastavitelné plochy Z 3.17, Z 3.18, Z 3.19 nebyly předmětem řešení dohodovacího jednání.

zastavitelná plocha Z 3.17 (P) – v rámci této umožněny vysloveně pouze parkovací plochy, tzn. bez možnosti realizace doplňkových staveb jako např. objekty WC apod.

zastavitelná plocha Z 3.18 (P) – v rámci této umožněny vysloveně pouze parkovací plochy, tzn. bez možnosti realizace doplňkových staveb jako např. objekty WC apod.

zastavitelná plocha Z 3.19 (OV-U) – informace o souhlasu vzata na vědomí

Ad. C. 3.) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Stávající plocha lyžařských sjezdovek – LS v blízkosti hotelu Bezruč (pozemky parc. č. 900, 898/4, st. 123 a st. 219 všechny v k. ú. Malenovice) byla na základě zjištění, že aktuálně se jedná o charakter plochy přírodní a sjezdovka v daném místě neexistuje, provedena změna funkčního využití na plochy zeleně přírodní (ZP).

Ad. C. 4.) Systém sídlení zeleně

- vzato na vědomí

- **Ad. D.) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

Ad. D. 1.) Dopravní infrastruktura

Ad. D. 1.1) Doprava silniční

- vzato na vědomí

Ad. D. 1.2) Provoz chodců a cyklistů

- vzato na vědomí

Ad. D. 1.3) Odstavování a parkování automobilů

- vzato na vědomí

Ad. D. 1.4) Hromadná doprava osob

- vzato na vědomí

Ad. D. 2.) Technická infrastruktura

Ad. D. 2.1) Vodní hospodářství – zásobování pitnou vodou

- vzato na vědomí

Ad. D. 2.2) Vodní hospodářství – likvidace odpadních vod

- vzato na vědomí

Ad. D. 2.3) Vodní hospodářství – vodní toky

- vzato na vědomí

Ad. D. 2.4) Energetika

Ad. 4) Podmínka týkající se výroby elektrické energie udržitelným způsobem ve znění *„Výroba elektrické energie udržitelným způsobem je přípustná jen formou fotovoltaických systémů, pokud jsou tyto doplňujícím zařízením staveb hlavního a přípustného využití a jsou jejich součásti (např. na střešních konstrukcích)“* byla doplněna dle požadavku AOPK, konkrétně byla do

odstavce doplněna věta ve znění *„Pro území CHKO se vyžaduje realizace na střešních konstrukcích“*.

Ad. D. 2.5) Spoje

- vzato na vědomí

Ad. D. 3.) Ukládání a zneškodňování odpadů

- vzato na vědomí

Ad. D. 4.) Občanská vybavenost

- vzato na vědomí

Ad. D. 5.) Veřejná prostranství

- vzato na vědomí

- **Ad. 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“**

  Ad. E. 1.) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

  Ad. 1) Na území CHKO Beskydy:

  - v rámci obecných podmínek využití území (kapitola F.1) byl do bodu 5), který definuje některé podmínky využití všech ploch nezastavěného území (i dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona), doplněn text *„Na území CHKO využití pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle zákona o ochraně přírody a krajiny, Evropsky významnou lokalitou Beskydy a Ptačí oblastí Beskydy (budou respektovány stávající biotopy)“*. Tím je zajištěna platnost podmínky ve všech plochách nezastavěného území bez nutnosti její duplicity.

  Ad. E. 2.) Územní systém ekologické stability

  - vzato na vědomí

  Ad. E. 3.) Prostupnost krajiny

  Ad. 8) Na území CHKO Beskydy:

  - v rámci obecných podmínek využití území (kapitola F.1) byl do bodu 5), který definuje některé podmínky využití všech ploch nezastavěného území (i dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona), doplněn text *„Na území CHKO využití pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle zákona o ochraně přírody a krajiny, Evropsky významnou lokalitou Beskydy a Ptačí oblastí Beskydy (budou respektovány stávající biotopy)“*. Tím je zajištěna platnost podmínky ve všech plochách nezastavěného území bez nutnosti její duplicity *(pozn.: týká se tak i případného umisťování cyklostezek, cyklotras a turistických tras)*.

  Ad. E. 4.) Protierozní opatření

  - vzato na vědomí

  Ad. E. 5.) Ochrana před povodněmi

  - vzato na vědomí

  Ad. E. 6.) Rekreace

  - vzato na vědomí

  Ad. E. 7.) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

- vzato na vědomí

Ad. E. 8.) Poddolovaná území

- vzato na vědomí

Ad. E. 9.) Sesuvy a jiné nebezpečné svahové deformace

- vzato na vědomí

- **Ad. F.) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Ad. F. 1.) Obecné podmínky

Ad. 5) Na území CHKO Beskydy:

- v rámci obecných podmínek využití území (kapitola F.1) byl do bodu 5), který definuje některé podmínky využití všech ploch nezastavěného území (i dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona), doplněn text *„Na území CHKO využití pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle zákona o ochraně přírody a krajiny, Evropsky významnou lokalitou Beskydy a Ptačí oblastí Beskydy (budou respektovány stávající biotopy)“*. Tím je zajištěna platnost podmínky ve všech plochách nezastavěného území bez nutnosti její duplicity *(pozn.: týká se tak i případného umisťování cyklostezek, cyklotras a turistických tras)*.

Ad. 6) Na území CHKO Beskydy:

- v rámci obecných podmínek (kapitola F.1) bylo do bodu 6) ve znění *„V nezastavěném území se výslovně vylučuje umísťování ekologických a informačních center, hygienických zařízení, maringotek a mobilních (staveb)“* doplněno *„a zařízení (jako např. mobilheimů, jurt apod.)“*
- v rámci obecných podmínek (kapitola F.1) bylo do bodu 6) doplněno, že *„V nezastavěném území se výslovně vylučuje na území CHKO umisťování stožárů pro sítě mobilních operátorů“*

Ad. 7) Na území CHKO Beskydy:

- požadavek na doplnění podmínky ve znění *„Minimální velikost nově oddělovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů – cca 2 000 m^2“* o text: *„Rozsah oplocení bude u stavebních pozemků s výměrou větší než 800 m2 a u pozemků navazujících minimálně polovinou svého obvodu na volnou krajinu řešen individuálně s příslušným orgánem ochrany přírody (s ohledem na hodnoty území ve smyslu ustanovení § 12 a zajištění průchodnosti krajiny).“* nebyl akceptován, neboť se jedná o formu procesního podmínky, která není v územním plánu přípustná

Ad. 10) Na území CHKO Beskydy:

Ad. 1. z části 1. *Pro stavby pro bydlení jsou dále stanoveny podmínky* bodu iii. ve znění *„Střechy sedlové, včetně modifikací (valbové, polovalbové apod.), symetrické se sklonem 35-45°, osa střechy musí být rovnoběžná s delší stranou stavby“* bylo vypuštěno dle požadavku Agentury z příkladného výčtu slovo *„valbové“*

Ad. 4. z části *4. Pro stavby jiné, než v bodech 10.1, 10.2 a 10.3 jsou dále stanoveny podmínky* bodu iii. ve znění *„Střechy sedlové, včetně modifikací (polovalbové apod.), symetrické s osou střechy rovnoběžnou s delší stranou stavby“* bylo vypuštěno dle požadavku Agentury z příkladného výčtu slovo *„valbové“*

Ad. 6. do části *6. Oplocování pozemků* bodu i. ve znění *„Trvalé oplocování pozemků je přípustné jen z materiálů blízkých přírodě (příp. z drátěného pletiva), tvarově i výškově odpovídající charakteru beskydské krajiny. Podmínkou je zachování vysoké prostupnosti krajiny a nepřípustnost pohledových barier v území“* byla doplněna věta ve znění: *„Výška oplocení na území CHKO max. 160 cm, mimo území CHKO max. 180 cm.“*

Ad. F. 2.) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

- v rámci obecných podmínek využití území (kapitola F.1) byl do bodu 5), který definuje některé podmínky využití všech ploch nezastavěného území (i dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona), doplněn text *„Na území CHKO využití pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s předměty ochrany dle zákona o ochraně přírody a krajiny, Evropsky významnou lokalitou Beskydy a Ptačí oblastí Beskydy (budou respektovány stávající biotopy)“*. Tím je zajištěna platnost podmínky ve všech plochách nezastavěného území bez nutnosti její duplicity.
- v rámci obecných podmínek (kapitola F.1) bylo do bodu 6) doplněno, že *„V nezastavěném území se výslovně vylučuje na území CHKO umisťování stožárů pro sítě mobilních operátorů“*
- plochy NZ1 byly z územního plánu vypuštěny, tzn., že bylo zrušeno i podmíněně přípustné využití ve znění: *„v plochách NZ1 – je přípustné dočasné parkování osobních vozidel a motocyklů související se sezónními či jednorázovými časově omezenými akcemi a provozy, a to způsobem neovlivňujícím odtokové a retenční poměry v území a způsobem nevyžadujícím nevratná technická opatření“*

- **Ad. 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**
  - vzato na vědomí

  Ad. G. 1.) Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury
  - vzato na vědomí

  Ad. G. 2.) Veřejně prospěšná opatření
  - vzato na vědomí

  Ad. G. 3.) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
  - vzato na vědomí

  Ad. G. 4.) Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - vzato na vědomí
- **Ad. H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**
  - vzato na vědomí
- **Ad. I.) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich možného budoucího využití**
  - vzato na vědomí
- **Ad. J.) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**
  - vzato na vědomí
- **Ad. K.) Stanovení kompenzačních opatření**
  - vzato na vědomí

- **Ad. L.) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**
  - vzato na vědomí

Ministerstvo životního prostředí ze dne 18.01.2023 (doručeno dne 20.01.2023) – č.j. MUFO 15140/2023, značka MŽP: MZP/2022/580/1693)

- sdělují, že na území obce Malenovice došlo k aktualizaci vymezení sesuvných území. Požadují, aby v územním plánu obce Malenovice byla uvedena a zakreslena sesuvná území podle aktuálních údajů České geologické služby.

Vyhodnocení: do návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (koordinační výkres) byla zakreslena sesuvná území podle aktuálních údajů České geologické služby

Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí ze dne 19.01.2023 (č.j. MUFO 79486/2023, značka MÚ FnO: MUFO 14551/2023) včetně navazujícího stanoviska MÚ FnO, odboru ŽP ze dne 30.05.2023 – č. j. MUFO 79487/2023 a značka MÚ FnO: 63813/2023

- **nesouhlasí s těmito navrhovanými zastavitelnými plochami:**

  Z 3.2 BV – jedná se o nežádoucí rozšiřování sídla do volné krajiny, narušení uceleného bloku zemědělské půdy, plocha sousedí z jižní a jihovýchodní strany s významným krajinným prvkem, kterým je dle ust. § 3 odst. 1 b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vodní tok s doprovodným břehovým porostem, jež utváří typický vzhled volné a esteticky hodnotné krajiny a přispívá k udržení její ekologické stability. Umístěním nové zástavby by vedlo k narušení přírodního charakteru území, jež je tvořeno uceleným blokem zemědělsky obhospodařovaných pozemků s trvalým travním porostem.

  Z 3.4 BV – jedná se o nežádoucí rozšiřování sídla do volné krajiny, kdy dochází ke srůstání sídel a tím k omezení průchodnosti krajiny. Jde o lokalitu, jež má typický charakter podbeskydské krajiny, je tvořena loukami a pastvinami, které jsou střídány volnou krajinnou zelení a lesními porosty.

  Z 3.5 BV – jde o ucelený blok zemědělské půdy s trvalým travním porostem, mimo stávající zástavbu. Umísťováním staveb by došlo k nežádoucímu rozšiřování sídla do volné krajiny a k narušení rozsáhlého komplexu luk a pastvin.

  Z 3.6 BV – jde o ucelenou část zemědělské půdy s trvalým travním porostem, která je z jihu ohraničena remízem. V této lokalitě je nežádoucí rozšiřování stávajících a vznik nových zastavěných lokalit ani zahušťování zástavby, je nutné dbát na zachování harmonických vztahů v krajině.

  Z 3.7 BV – jedná se o nežádoucí rozšiřování sídla do volné krajiny. V blízkosti lokality se nachází významný krajinný prvek vodní tok Satina, s doprovodným břehovým porostem, jež je součástí ÚSESu-lokálního biokoridoru, který plní významnou ekostabilizační i krajinotvornou funkci v této lokalitě. Lesní pozemek navazující na břehový porost a pozemky bezprostředně přiléhající (pastviny a luční porosty) jsou rovněž významným biotopem zvěře a volně žijících živočichů, zástavbou by došlo i k nežádoucímu omezení průchodnosti krajiny.

  Z 3.10 BV – lokalita je zcela situována mimo stávající zastavěné území, ve volné krajině, je součástí ucelené plochy s ochranou ZPF (louky a pastviny), jež je po obvodu lemována volnou krajinnou zelení a z jižní strany je obklopena uceleným lesním komplexem. Jde o stavebně zcela nedotčené území přírodního charakteru, jež je žádoucí z pohledu ochrany krajinného rázu hájit. Umístěním nové zástavby by vedlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny

a k narušení harmonického měřítka a vztahů v krajině z hlediska ochrany krajinného rázu. Okraj lesa a pozemky bezprostředně navazující (pastviny a luční porosty) jsou rovněž významným biotopem zvěře a volně žijících živočichů.

Z 3.11 BV – jde o ucelenou plochu zemědělského pozemku s trvalým travním porostem, která navazuje na zcela nezastavěné území s ucelenými zemědělskými plochami. Jde o podbeskydskou krajinu, kdy umístěním nové zástavby by vedlo k nežádoucímu rozšiřování rozptýlené zástavby a snížení estetické a přírodní hodnoty území a k narušení harmonického měřítka a vztahů v krajině.

Z 3.15 BV – jde o plochu, která je součástí uceleného bloku zemědělské půdy (louky a pastviny) s fragmenty krajinné zeleně. Umístěním nové zástavby by vedlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny a k snížení estetických a přírodních hodnot venkovské podbeskydské krajiny.

Vyhodnocení: na základě vydaného negativního stanoviska bylo uspořádáno dohodovací jednání za účelem detailnějšího posouzení řešení návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny. K tomuto bylo vydáno navazující stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF a úseku ochrany přírody a krajiny (č. j. MUFO 79487/2023 a značka odboru ŽP MÚ FnO 63813/2023 ze dne 30.05.2023), ve kterém bylo konstatováno, že na základě opětovného posouzení jednotlivých požadavků navrženého záměru na výše uvedeném jednání dospěl MÚ FnO, odbor životního prostředí k následujícímu:

Nadále nesouhlasí se zařazením ploch Z3.4 a Z3.15 do návrhu změny územního plánu. MÚ FnO, odbor životního prostředí přihlédl k odůvodnění, která zazněla na dohodovacím jednání jak ze strany pořizovatele, tak ze strany zástupců obce, rovněž ocenil snahu obce vyčlenit požadavky nevhodné z hlediska jejího rozvoje za účelem zachování přírodních hodnot venkovské podbeskydské krajiny.

Závěrem bylo uvedeno, že vzhledem k výše uvedenému je možno v tomto smyslu upravit stanovisko ze dne 19.1.2023 pod zn.: MUFO 14551/2023.

Návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice byl upraven dle navazujícího stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF a úseku ochrany přírody a krajiny (č. j. MUFO 79487/2023 a značka odboru ŽP MÚ FnO 63813/2023 ze dne 30.05.2023), tzn. z návrhu byly vypuštěny zastavitelné plochy Z3.4 a Z3.15. BV + bylo doplněno odůvodnění (mj. i k ponechávaným zastavitelným plochám).

Krajský úřad Moravskoslezského kraje (odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán územního plánování) ze dne 30.06.2023 (č.j. MUFO 71478/2023, značka KÚ: MSK 78972/2023) včetně stanoviska k žádosti o potvrzení odstranění nedostatků návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice ze dne 25.03.2024 (č.j. MUFO 31085/2024, značka KÚ: MSK 29564/2024) a doplňujícího stanoviska o potvrzení odstranění nedostatků návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice ze dne 18.04.2024 (č.j. MUFO 37394/2024, značka KÚ: MSK 51483/2024)

- KÚ posoudil návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, z hlediska souladu s PÚR ČR, v platném znění a z hlediska souladu se ZÚR MSK, v platném znění

Posouzení souladu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

Koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je zajištěna platným ÚP Malenovice. Jedná se o místní lokální biokoridory a biocentra, které svým vymezením navazují na sousedící obce Krásná, Ostravice a Frýdlant nad Ostravicí. Na území obce

Malenovice se nenachází žádné plochy a koridory pro záměry nadmístního významu, kde by bylo potřeba zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. Regionální biocentrum (dle krajské územně plánovací dokumentace č. 167, dle Územního plánu Ostravice RBC 167) se celé nachází na území obce Ostravice a jeho vymezení je upřesněno v Územním plánu Ostravice.

Po posouzení předloženého návrh Změny č. 3 nemá krajský úřad z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy připomínek.

Územní rozvojový plán nebyl doposud vydán, proto není podkladem pro posouzení předloženého návrhu Změny č. 3.

Posouzení z hlediska souladu s politikou územního rozvoje:

Obec Malenovice se nachází z hlediska Politiky územního rozvoje Česká republiky, ve znění aktualizací 1 až 5, tj. znění účinném od 01.09.2021 (dále jen „PÚR ČR“), v specifické oblasti Beskydy SOB2. V Zásadách územního rozvoje kraje, ve znění aktualizací 1 až 5 (dále jen „ZÚR MSK“) jsou specifické oblasti vymezené v PÚR ČR upřesněny a obec Malenovice do specifické oblasti Beskydy SOB2 není zařazena. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pro obec Malenovice nevyplývají žádné specifické úkoly pro oblast územního plánování.

Návrhem Změny č. 3 jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro individuální bydlení v rodinných domech, občanskou vybavenost, dopravu a parkoviště. Plochy jsou vymezeny mimo záplavová území, zohledňují ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Na základě prověření předloženého návrhu Změny č. 3 krajský úřad konstatuje, že její obsah není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování, popřípadě nemá svým rozsahem na republikové priority územního plánování vliv.

Krajský úřad na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že řešení návrhu Změny č. 3 není v rozporu s PÚR ČR.

Posouzení z hlediska souladu se zásadami územního rozvoje:

Obec Malenovice se dle ZÚR MSK nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí.

Na území obce Malenovice je v ZÚR MSK vymezeno regionální biocentrum č. 167. Prověřením obsahu předloženého návrhu Změny č. 3 krajský úřad zjistil, že ve vyhodnocení souladu se ZÚR MSK **chybí zmínka o regionálním biocentru č. 167 ZÚR MSK. Krajský úřad požaduje zjištěný nedostatek odstranit,** a to i přesto, že je toto biocentrum upřesněno v územním plánu sousední obce Ostravice v dostatečném rozsahu a není nutné jeho vymezení v grafické části i na území obce Malenovice. V rámci aktualizací ZÚR MSK byl nově vymezen územní systémy ekologické stability (ÚSES). V případě regionálních biocenter došlo k jejich rozšíření, nicméně nejedná se o rozsah vymezení, který by musel být převzat do územních plánů beze změn, ale o plochu, kterou je možné v územních plánech zpřesnit.

Krajský úřad prověřil návrh Změny č. 3 z hlediska kapitoly „A. Priority územního rozvoje kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ ZÚR MSK, kde jsou v bodě 6. v rámci územního rozvoje sídel stanoveny podmínky: preferovat efektivní využívání zastavěného území (tj. přednostní využití nezastavěných ploch v zastavěním území a ploch určených k asanaci, změnu využití objektů a areálu původní zástavby v rámci zastavěného území) před vymezováním nových ploch ve volné krajině; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšenou neprůchodnost území…“. V návrhu Změny č. 3 jsou **plochy pro bydlení venkovské BV Z3.4 a Z3.15**, navrženy do volné krajiny a nerespektují výše uvedené podmínky. U navržené plochy Z3.4 je potenciál srůstání sídel a zvyšování neprůchodnosti krajiny. Svůj nesouhlas s plochou Z3.4 a Z3.15 vyjádřily i dotčené orgány Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky a Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí v rámci svých stanovisek.

Dále krajský úřad prověřil návrh Změny č. 3 z hlediska kapitoly „B. Rozvojové oblasti a osy“ ZÚR MSK, ze které dle bodu 18a. vyplývají společné požadavky na účelné a hospodárné uspořádaní území, kterými jsou mj. vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury a při uplatňování těchto kritérií: preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby; lokality mimo stanovená záplavová území; zachování průchodnosti území. V návrhu Změny č. 3 jsou nově navržené plochy převážně v návaznosti na zastavěné území obce, avšak **navržená plocha pro bydlení venkovské BV Z3.10** není v zastavěném území obce a ani na zastavěné území nenavazuje. Tato navržená plocha má potenciál omezit průchodnost území, tedy nerespektuje výše uvedené požadavky.

Kapitola „E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany…“ ZÚR MSK stanoví kritéria a podmínky pro rozhodování v území vymezených hodnot. Pro obec Malenovice je dle kapitoly E. ZÚR MSK stanovena hodnota Horská krajina Moravskoslezských Beskyd (bod 73a), pro kterou platí jako kritéria a podmínky pro rozhodování v území 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. Tato hodnota není návrhem Změny č. 3 dotčena.

Území řešené návrhem Změny č. 3 se dle kapitoly „F. Stanovení cílových kvalit krajiny…“ ZÚR MSK, nachází v krajinné oblasti F – oblast specifických krajin Beskydského podhůří a G – oblast specifických krajin Moravskoslezských a Slezských Beskyd. Krajinné oblasti se dále dělí na typy krajin, mezi kterými probíhají přechodová pásma.
Dle textové části ZÚR MSK se na území obce Malenovice vztahují typy krajiny Frýdlant nad Ostravicí (F-07), Moravskoslezské Beskydy (G-01) a přechodová pásma se společnou platností cílových kvalit sousedních specifických krajin č. 76.

V rámci návrhu Změny č. 3 nebyly navrženy zastavitelné plochy do vyšších partií horských svahů a nebyly navrženy plochy pro záměry výstavby narušující pohledový obraz a ostatní přírodní a kulturní hodnoty krajiny. Pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny G-01 platí podmínka Plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci přednostně vymezovat v rámci zastavěných území sídel, při zachování jejich urbanistické struktury.

Návrhem Změny č. 3 jsou navrženy nové zastavitelné plochy, které původní rozptýlenou zástavbu dále zahušťují a potenciálně narušují urbanistickou strukturu sídla. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch není v návrhu změny nijak zdůvodněna. Cílové kvality krajiny G-01 tak nejsou návrhem Změny č. 3 plně respektovány.

Krajský úřad uvádí, že dne 08.06.2023 rozhodlo zastupitelstvem kraje usnesením č. 12/1319 o vydání Aktualizace č. 7 ZÚR MSK, tato aktualizace dosud nenabyla účinnosti. Předmětem aktualizace je zejména rozšíření územního vymezení plochy RPZ1 Nad Barborou pro průmyslovou zónu. Na předložený návrh rozhodnutí a vyhodnocení nebude mít nabytá účinnosti této aktualizace žádný vliv.

Závěr

Předložený návrh změny č. 3 Územního plánu Malenovice byl posouzen v souladu s ustanovením § 50 odst. 7 stavebního zákona a není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR a nenarušuje využívání území s ohledem na širší vztahy v území. Z hlediska souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje konstatuje krajský úřad nedostatky – vymezení zastavitelné plochy Z3.10, jež není součástí zastavěného území ani na něj přímo nenavazuje a má potenciál omezit průchodnost krajiny a zastavitelné plochy Z3.4 a Z3.15, jež zasahují do volné krajiny s potenciálem na srůstání sídel. Zastavitelné plochy v rozsahu, v jakém jsou navrženy, nejsou odůvodněné a spolu s již vymezenými zastavitelnými plochami potenciálně narušují urbanistickou strukturu sídla. Dalším zjištěným nedostatkem je chybějící vyhodnocení souladu se ZÚR MSK ve vztahu k regionálnímu biocentru č. 167, které dle ZÚR MSK na území obce Malenovice zasahuje. Tyto nedostatky požaduje krajský úřad odstranit.

Současně krajský úřad sděluje, že podle § 50 odst. 8 stavebního zákona lze řízení o změně územního plánu pokračovat až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.

Upozornění

Krajský úřad upozorňuje pořizovatele, že návrh Změny č. 3 ne zcela souhlasí s aktuálním platným zněním stavebního zákona. Striktně omezující podmínka, vylučující ve všech plochách nezastavěného území stavby a zařízení uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona jako přípustné, neodpovídá stavebnímu zákonu. V platném Územním plánu Malenovice je stanoveno např. v ZP – plochy zeleně přírodní jako nepřípustné využití: - veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených ve využití přípustném. Tuto podmínku využití ploch nezastavěného území návrh Změny č. 3 jinak neupravuje. Tato regulace je v rozporu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, podle kterého lze vyloučit stavby a zařízení v něm uvedené jen výslovně a z důvodů veřejného zájmu. Z Odůvodnění návrhu Změny č. 3 nevyplývá žádný z převažujících veřejných zájmů, který by jejich vyloučení opodstatňoval.

Krajský úřad dále konstatuje, že Změnou č. 3 byl vložen na úvodní stranu textové části územního plánu řádek s textem: „Územní plán s prvky regulačního plánu“. V návrhu Změny č. 3 v textové části se dále uvádí, že Územní plán Malenovice je v rozsahu celého řešeného území územním plánem s prvky regulačního plánu. Dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, kapitoly I. Obsah a struktura územního plánu

odst. 4 musí výkres základního členění území obsahovat mimo jiné vyznačení části územního plánu s prvky regulačního plánu. Ve výkresu základního členění předloženého návrhu Změny č. 3 však toto vyznačeno není.

V rámci navazujícího stanoviska (stanovisko k žádosti o potvrzení odstranění nedostatků návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice ze dne 25.03.2024) bylo dále vytýkáno či upozorňováno na následující:

KÚ i po úpravě upozornil, že v podkapitole F.1. Obecné podmínky“ textové částí návrhu Změny č. 3 je uvedeno, že v nezastavěném území se výsledně vylučuje: - umisťování ekologických a informačních center, hygienických zařízení, maringotek a mobilních domů (staveb) a zařízení (jako např. mobilhaimů, jurt apod.); **- oplocení pozemků s výjimkou pastvinářských ohrazení, oplocení obor a dočasného ochranného oplocení nové výsadby (ochrana proti okusu) a zařízení technické infrastruktury, na území CHKO včetně stožárů pro sítě mobilních operátorů**; umisťování fotovoltaických a větrných elektráren“. Odrážku (vyznačenou tučně) lze chápat různým způsobem, např. v nezastavěném území se výslovně vylučuje oplocení pozemků a zařízení technické infrastruktury, nebo v nezastavěném území se výslovně vylučuje oplocení pozemků s výjimkou (oplocení) zařízení technické infrastruktury. V případě prvního výkladu uvedené věty by došlo k vnitřnímu rozporu textové částí návrhu Změny č. 3, neboť v konkrétních plochách v nezastavěném území (např. NL Plochy lesní) v podmínkách využití se jako přípustné využití uvádí nezbytná dopravní a technická infastruktura (zařízení technické infrastruktury). Krajský úřad doporučil uvedenou větu formulovat tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, co přesně územní plán v nezastavěném území výslovně vylučuje.

V návrhu Změny č. 3 jsou výslovně uvedené stavby a zařízení, které jsou v nezastavěném území vyloučené (ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona), nicméně odůvodnění tohoto vyloučení ve znění: *„veřejný zájem je sledován v riziku narušení kulturních a krajinných hodnot Beskydské a Podbeskydské krajiny z velké části ležící v CHKO nebo tvořící nárazníkové pásmo CHKO; sledována je ochrana krajinného rázu“* považuje krajský úřad za nedostatečné. Krajský úřad doporučil uvedené omezující podmínky dostatečně odůvodnit, neboť navrhovaná omezení musí směřovat k ochraně konkretizovaných veřejných zájmů.

Zastavitelná plocha Z3.10 – V upraveném návrhu Změny č. 3 se k ploše Z3.10 uvádí: *„Zastavitelná plocha Z3.10 BV je v návrhu ponechána. Byla provedena změna v aktualizaci zastavěného území na základě prověření lokality a bylo doplněné odůvodnění vymezení plochy.“* Krajský úřad potvrdil, že v upraveném návrhu Změny č. 3 byla provedena změna ve vymezení zastavěného území tak, aby nově navržená zastavitelná plocha Z3.10 navazovala na zastavěné území. Z kontextu ovšem plyne, že i nadále je odůvodnění vymezení této zastavitelné plochy nedostatečné.

Krajský úřad konstatuje, že návrh Změny č. 3 neobsahuje dostatečné prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. S ohledem na chybějící dostatečné prokázaní potřeby nových zastavitelných ploch, prokázaní účelného využití zastavěného území a další nežádoucí zahušťování volnější zástavby v podhůří Beskyd, krajský úřad shledal, že upravený návrh Změny č. 3 i nadále nerespektuje cílové kvality krajiny G-01. Krajský úřad souhlasil, že udržovat stabilní převis zastavitelných ploch, který zajistí udržitelný rozvoj obce je žádoucí. V návrhu Změny č. 3 však není zřejmé, jaký je aktuální převis zastavitelných ploch v obci Malenovice, ani jestli je potřeba vymezovat nové plochy pro bydlení s ohledem na reálnou výstavbu, nárůst či pokles obyvatel.

Vyhodnocení:

Posouzení souladu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

- vzato na vědomí

Posouzení z hlediska souladu s politikou územního rozvoje:

- vzato na vědomí

Posouzení z hlediska souladu se zásadami územního rozvoje:

- do návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice byl doplněn komentář k problematice vymezení regionálního biocentra č. 167 ZÚR MSK na území sousední obce Ostravice v kompletním rozsahu
- navržené zastavitelné plochy Z3.4 a Z3.15 byly vypuštěny i z hlediska nesouladu se ZÚR MSK, konkrétně s kapitolou *A. Priority územního rozvoje kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území* (bodem 6. – *preferovat efektivní využívání zastavěného území (tj. přednostní využití nezastavěných ploch v zastavěním území a ploch určených k asanaci, změnu využití objektů a areálu původní zástavby v rámci zastavěného území) před vymezováním nových ploch ve volné krajině; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšenou neprůchodnost území…"*). **Plochy pro bydlení venkovské BV Z3.4 a Z3.15** byly navrženy do volné krajiny a nerespektují výše uvedené podmínky. U navržené plochy Z3.4 je navíc potenciál srůstání sídel a zvyšování neprůchodnosti krajiny.
- zastavitelná plocha Z3.10 BV byla v návrhu ponechána. Byla provedena změna v aktualizaci zastavěného území na základě prověření lokality a bylo doplněné odůvodnění vymezení plochy, to ve vazbě na původně vytýkané *(viz kapitola G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, bod 3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a systému sídelní zeleně).*
- bylo doplněno odůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch i s ohledem na již vymezené zastavitelné plochy v kontextu potenciálního narušení urbanistické struktury sídla v tom duchu, že nedochází k narušujícímu zahušťování původní rozptýlené zástavby ani k potencionálnímu narušování urbanistické struktury sídla.
- bylo doplněno odůvodnění (kapitola H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch) týkající se potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V rámci analýzy byl rovněž zpracován aktuální převis zastavitelných ploch (včetně nově navrhovaného převisu), a to i ve vazbě na demografické ukazatele (údaje o počtu obyvatel v obci, jejich přírůstek za sledované období). Na základě uvedených informací byla prokázána potřeba nových zastavitelných ploch pro rozvoj obce.
- do textové části (výrok a odůvodnění) bylo promítnuto, že dne 13.07.2023 nabyla účinnosti Aktualizace č. 7 ZÚR MSK, tzn. že návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice je již posouzen z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5 a 7 (tj. ve znění účinném od 13.07.2023)

Upozornění:

- byly upraveny texty v rámci nepřípustného využití u funkčních ploch zasahujících do nezastavěného území tak, aby nebyly automaticky vylučovány všechny stavby, zařízení a opatření uvedené v ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, neboť jejich umisťování může být v rámci nezastavěného území vyloučeno pouze s ohledem na veřejné zájmy. V návaznosti na tento bod bylo v rámci textové části odůvodnění důsledně zdůvodněno vyloučení umísťování některých staveb, zařízení a technických opatření v rámci nezastavěného území (ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona) jinými převažujícími veřejnými zájmy (to především ochranou přírody a krajiny, krajinným rázem, příp. dalšími) – kapitola *G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (bod 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)*.

- v kapitole F.1. Obecné podmínky v bodě 6) bylo i jednoznačně definováno (upravena formulace a členění), co se v rámci nezastavěného území výslovně vylučuje
- do výkresu základního členění území bylo doplněno, že návrh Změny č. 3 (i územní plán jako celek) je v rozsahu celého území územním plánem s prvky regulačního plánu

Stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu (nadřízeného orgánu územního plánování) k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území v etapě veřejného projednání (květen 2024 – červen 2024) – vyhodnocení:

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého ze dne 02.05.2024 (doručeno dne 06.05.2024) – č.j. MUFO 42875/2024, značka OBÚ: SZ SBS 20339/2024)

- nemá připomínky k upravenému návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 13.05.2024 (doručeno dne 16.05.2024) – č.j. MUFO 46126/2024, značka MPO: MPO 43163/2024

- s upraveným a posouzeným návrhem Změny č. 3 ÚP Malenovice souhlasí
- konstatují, že ve správním území se nachází výhradní ložisko: Čeladná-Krásná (č. 3258300), surovina černé uhlí (dosud netěženo), chráněné ložiskové území: Čs. část Hornoslezské pánve (č. 14400000), surovina zemní plyn – černé uhlí a schválené prognózní zdroje: Čeladná 1 (č. 941100001 a č. 941100002), surovina zemní plyn (dosud netěženo)
- upravený a posouzený návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice respektuje povinnosti vyplývající z ust. § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., v platném znění

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje (odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán územního plánování) ze dne 23.05.2024 (doručeno dne 27.05.2024) – č.j. MUFO 50003/2024, značka KÚ: MSK 63567/2024

- KÚ posoudil návrh Změny č. 3 ÚP Malenovice z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, z hlediska souladu s PÚR ČR, v platném znění a z hlediska souladu se ZÚR MSK, v platném znění
- KÚ konstatoval, že změny v obsahu návrhu Změny č. 3 od společného projednání jsou zejména:
  - aktualizace zastavěného území,
  - vypuštění zastavitelných ploch Z3.4, Z3.6, Z3.15 a část plochy Z3.14,
  - odstranění nedostatků konstatovaných ve stanovisku pod č. j. MSK 789722/2023 (doplnění do textové části chybějící zmínka o regionální biocentru č. 167, doplnění do výkresu základního členění informace o území s prvky regulačního plánu, úprava formulace v textové části tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, co přesně územní plán v nezastavěném území výslovně vylučuje, doplnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch).
- KÚ finálně konstatuje, že předložený návrh Změny č. 3 pro veřejné projednání byl posouzen v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona a není v rozporu s PÚR ČR, nenarušuje využívání územní s ohledem na širší vztahy v území a je v souladu se ZÚR MSK.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů ze dne 03.06.2024 (č.j. MUFO 53260/2024, značka MO: MO 452769/2024-1322)

- **I. souhlasí** s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.
- **II. uplatňuje připomínku**

  Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

  Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

  KORIDOR (0-50) – V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. **KORIDOR (100-150)** – 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) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

  Zájmová území jsou v textu zapracována správně, ale nejsou zakreslena v koordinačním výkrese. Žádáme proto o jejich zakreslení.

  Další vymezené území Ministerstva obrany – **Ochranné pásmo leteckého zabezpečovacího zařízení Ministerstva obrany** je v textu i v koordinačním výkrese zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Vyhodnocení: limity týkající se zájmů MO byly zapracovány dle výše uvedených požadavků:

- **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**
  KORIDOR (0-50) – V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
  KORIDOR (100-150) – 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) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

- **měněné části územního plánu nejsou tímto jevem dotčeny. Do koordinačního výkresu byly výše zmiňované koridory doplněny**

Státní veterinární správa (Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Moravskoslezský kraj) ze dne 10.06.2024 (č.j. MUFO 55378/2024, č.j. SVS/2024/088129-T)

- sdělují, že s předloženým „Návrhem Změny č. 3 ÚP Malenovice – návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ souhlasí

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje (koordinované stanovisko) ze dne 10.06.2024 (doručeno dne 11.06.2024) – č.j. MUFO 55665/2024, značka MSK: MSK 63565/2024

- Ad. 1) zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 2) zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
  - veřejné zájmy nejsou dotčeny, bez připomínek
- Ad. 3) zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - veřejné zájmy nejsou dotčeny, bez připomínek
- Ad. 4) zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 5) zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 6) zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
  - z hlediska veřejných zájmů souhlasí, bez připomínek
- Ad. 7) zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
  - posoudil předložené podklady se změnami učiněnými oproti předchozímu, projednanému návrhu, a to dle postupů vymezených § 4 a § 5 uvedeného zákona, vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a metodického výkladu MŽP č.j. MZP/2022/050/467 (publikováno ve Věstníku MŽP ročník XXXII- září 2022- částka 6) k některým ustanovením zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nemá k uvedenému výhrad a s předloženým návrhem souhlasí
- Ad. 8) zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
  - z hlediska veřejných zájmů souhlasí s upraveným návrhem Změny č. 3 ÚP Malenovice, bez připomínek
- Ad. 9) zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů
  - veřejné zájmy nejsou dotčeny, bez připomínek
- Ad. 10) zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
  - krajský úřad, jako dotčený orgán podle § 22 odst. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, bere na vědomí části řešení návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice, které byly od společného jednání změněny.
  - krajský úřad konstatuje, že návrh změny č. 3 ÚP Malenovice byl posouzen dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a pod č. j. MSK 78974/2023 ze dne 16.06.2023 bylo vydáno souhlasné stanovisko s uplatněním požadavku k zajištění minimálních dopadů koncepce na životní prostředí.

Vyhodnocení:

- Ad. 1) vzato na vědomí
- Ad. 2) vzato na vědomí
- Ad. 3) vzato na vědomí
- Ad. 4) vzato na vědomí
- Ad. 5) vzato na vědomí
- Ad. 6) vzato na vědomí
- Ad. 7) vzato na vědomí
- Ad. 8) vzato na vědomí
- Ad. 9) vzato na vědomí
- Ad. 10) vzato na vědomí

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Moravskoslezské, Správa Chráněné krajinné oblasti Beskydy ze dne 12.06.2024 (č.j. MUFO 56188/2024, č.j. 04287/MS/24)

- Agentura nadále trvá na nesouhlasném stanovisku ke změně **Z3.16** za účelem rozšíření plochy dopravní infrastruktury (DI). Jedná se o III. zónu zvláště chráněného území, na kterém není žádoucí vymezovat komunikace v parametrech přesahující venkovské prostředí. Jejich omezená kapacita je naopak vhodným přirozeným limitem pro živelnější rozvoj v území. Návrhová plocha Z3.5 pro umístění až čtyř rodinných domů zásadně nárok na dopravní infrastrukturu nenavýší. Součásti studie napojení plochy Z3.5 na stávající komunikaci může být rozšíření ve formě výhybny. V neposlední řadě, nezbytná dopravní infrastruktura může být umisťována na převážné části funkčních ploch, včetně nezastavěného území.

- Agentura dále uvádí k doplnění bodu:

  F.) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

  F. 1.) Obecné podmínky

  Ad. 6) oplocování pozemků

  Agentura požaduje doplnit bod:

  v. Rozsah oplocení bude u stavebních pozemků s výměrou větší než 1000 m2 navazujících minimálně polovinou svého obvodu na volnou krajinu řešen individuálně s příslušným orgánem ochrany přírody (s ohledem na hodnoty území ve smyslu ustanovení § 12 a zajištění migrační průchodnosti krajiny).

  Ad. 14) *„V celém řešeném území je přípustná obnova zaniklých staveb, které prokazatelně měly č. ev. nebo č. p. a které byly odstraněny např. z důvodů zajištění proti vzniku nebezpečí úrazu osob a případných škod na majetku, a to i v případě delšího časového odstupu mezi odstraněním stavby a realizací stavby nové.“*

  Agentura požaduje doplnit text: **Na území CHKO Beskydy je obnova přípustná za předpokladu, že lokalita za delší časový odstup nenabyde charakteru plochy přírodní a umístění stavby tak nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).**

- Ad J.) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

  Vymezení zastavitelné plochy Z3.5 vzniká sloučením původních návrhových ploch Z3.5 a Z3.6, které ve své původní podobě vedly k fragmentaci území a nevhodné struktuře zástavby. Přehodnocením návrhů došlo k ucelení zastavitelné plochy a zachování volných hospodařených pozemků v návaznosti na VKP vodního toku s doprovodným břehovým porostem. Změna byla odůvodněna v samostatném navazujícím stanovisku Agentury č.j. 07072/BE/23-2 ze dne 12.12.2022 a je podmíněna územní studií, jejíž podmínkou je mj. zachování přístupnosti zemědělských pozemků v řešeném segmentu území.
- K neměněným částem Agentura zaujímá své předešlé stanovisko č.j. 05117/BE/2022-2 ze dne 17.1.2023.

Vyhodnocení:

- zastavitelná plocha Z3.16 navrhována jako funkční plocha dopravy (D) pro potřeby zajištění dopravní dostupnosti rozvojové lokality Z3.5 **byla vypuštěna**. Případnou nedostatečnou dopravní infrastrukturu lze řešit jinými a v zásadě citlivějšími způsoby, než vymezením zastavitelné plochy. V rámci územní studie pro lokalitu Z3.5, jejíž zpracování je podmínkou využití této rozvojové plochy, může být řešeno i rozšíření komunikace ve formě výhybny, příp. lze využít i pravidel pro nezbytnou dopravní infrastrukturu stanovených v územním plánu (i ve stavebním zákona pro nezastavěné území), kdy tuto lze umisťovat de facto ve všech funkčních plochách (včetně nezastavěného území). S ohledem na popsané se jedná o nepodstatnou úpravu.
- požadavek na doplnění nové podmínky do kapitoly F.1. Obecné podmínky (bodu 6) týkající se oplocování „stavebních pozemků" ve znění *„Rozsah oplocení bude u stavebních pozemků s výměrou větší než 1000 m^2 navazujících minimálně polovinou svého obvodu na volnou krajinu řešen individuálně s příslušným orgánem ochrany přírody (s ohledem na hodnoty území ve smyslu ustanovení § 12 a zajištění migrační průchodnosti krajiny)"* nebyl akceptován, neboť se jedná o formu procesní podmínky, která není v územním plánu přípustná. Navíc bod 6) v kapitole F.1. se týká výhradně nezastavěného území.

  Při povolování záměrů má AOPK (Regionální pracoviště Moravskoslezské) postavení dotčeného orgánu a vyžadované může posuzovat právě v této etapě, kdy jsou již známé konkrétní parametry záměru a je tedy jasné, zda mohou být narušeny hodnoty území ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny a migrační prostupnost území (pro tuto kompetenci není nutné mít oporu v územně plánovací dokumentaci).
- požadavek na doplnění kapitoly F.1. Obecné podmínky (bodu 14) ve znění: *„V celém řešeném území je přípustná obnova zaniklých staveb, které prokazatelně měly č. ev. nebo č. p. a které byly odstraněny např. z důvodů zajištění proti vzniku nebezpečí úrazu osob a případných škod na majetku, a to i v případě delšího časového odstupu mezi odstraněním stavby a realizací stavby nové."* o text ve znění *„Na území CHKO Beskydy je obnova přípustná za předpokladu, že lokalita za delší časový odstup nenabyde charakteru plochy přírodní a umístění stavby tak nebude v rozporu s předměty ochrany dle ZOPK, EVL Beskydy a PO Beskydy (budou respektovány stávající biotopy)."* byl akceptován a došlo k požadované úpravě.
- k bodu Ad J) – vzato na vědomí

<u>Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí ze dne 10.06.2023 (č.j. MUFO 58632/2024, značka MÚ FnO: MUFO 41806/2024)</u>

- z hlediska veřejných zájmů chráněných zákony na úseku ochrany životního prostředí nemají k předloženému upravenému návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice připomínky

  Vyhodnocení: vzato na vědomí

Stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území v etapě veřejného projednání a v etapě společného jednání (srpen – září 2024) – vyhodnocení:

Státní úřad pro jadernou bezpečnost (Sekce radiační ochrany a krizového řízení) ze dne 19.08.2024 (doručeno dne 20.08.2024) – č.j. MUFO 77302/2024, značka SÚJB: SÚJB/SRO/21561/2024

- sdělují, že se zaslaným návrhem Změny č. 3 Územního plánu Malenovice z hlediska působnosti Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, resp. z hlediska jaderné bezpečnosti a radiační ochrany při činnostech souvisejících s využíváním jaderné energie a činnostech vedoucích k ozáření, souhlasí a k uvedené věci **nemají žádné věcné připomínky**.
- na základě analýzy žádosti jsme v souvislosti s územním plánováním neidentifikovali v oblasti radiační ochrany žádný konkrétní, zákonem č.263/2016 Sb. chráněný zájem.

  Vyhodnocení: vzato na vědomí

Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 21.08.2024 – č.j. MUFO 78084/2024, značka MPO: MPO 79681/2024

- s návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice souhlasí
- připomínky a námitky, kterým bylo vyhověno, neovlivní podmínky ochrany a využití nerostného bohatství podle horního zákona

  Vyhodnocení: vzato na vědomí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje (odbor územního plánování – nadřízený orgán územního plánování) ze dne 02.09.2024 – č.j. MUFO 81043/2024, značka KÚ: MSK 111257/2024

- krajský úřad uplatněné připomínky prověřil a dospěl k závěru, že, uplatněné námitky a připomínky obsahem nespadají do oblasti posuzovaní návrhu Změny č. 3 krajských úřadem ve smyslu § 50 odst. 7 dosavadního stavebního zákona, tedy z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, a proto nemá k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek žádné výhrady.

  Vyhodnocení: vzato na vědomí

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Moravskoslezské, Správa Chráněné krajinné oblasti Beskydy ze dne 05.09.2024 (č.j. MUFO 81953/2024, č.j. 06492/MS/24)

- k návrhu rozhodnutí o námitkách nemá Agentura připomínek
- k návrhu vyhodnocení připomínek nemá Agentura připomínek

  Vyhodnocení: vzato na vědomí

Státní veterinární správa (Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Moravskoslezský kraj) ze dne 13.09.2024 (č.j. MUFO 83800/2024, č.j. SVS/2024/132754-T)

- Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Moravskoslezský kraj s *předloženým „Návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice“* **souhlasí**.

  Vyhodnocení: vzato na vědomí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje (koordinované stanovisko) ze dne 16.09.2024 – č.j. MUFO 83935/2024, značka MSK: MSK 112035/2024

- Ad. 1) zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 2) zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
  - veřejné zájmy nejsou dotčeny, bez připomínek
- Ad. 3) zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - veřejné zájmy nejsou dotčeny, bez připomínek
- Ad. 4) zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 5) zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek
- Ad. 6) zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
  - z hlediska veřejných zájmů vyplývající ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o ochraně přírody a krajiny“), které hájí krajský úřad podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny, krajský úřad souhlasí s návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, které byly vzneseny v souvislosti s projednáváním k návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice.
- Ad. 7) zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
  - krajský úřad, jako správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu, kompetentní k posuzování územních plánů a jejich změn, dle ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh vypořádání námitek a připomínek k dané změně, nemá k uvedenému výhrad a s předloženým návrhem souhlasí.
  - z předložených podkladů lze dovodit, že zde převažovaly snahy o zvýšení procenta zastavěnosti, přičemž zde nebyly zaznamenány zásadní úpravy, které by byly v rozporu s postupy vymezenými § 4 a § 5 uvedeného zákona.
- Ad. 8) zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
  - krajský úřad podle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), nemá námitky k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice a s předloženým souhlasí.
  - návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP Malenovice není v rozporu s platným programem zlepšování kvality ovzduší, z něhož krajský úřad vychází podle § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší.

- Ad. 9) zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů
  - není dotčeným orgánem, bez připomínek

Vyhodnocení:

- Ad. 1) vzato na vědomí
- Ad. 2) vzato na vědomí
- Ad. 3) vzato na vědomí
- Ad. 4) vzato na vědomí
- Ad. 5) vzato na vědomí
- Ad. 6) vzato na vědomí
- Ad. 7) vzato na vědomí
- Ad. 8) vzato na vědomí
- Ad. 9) vzato na vědomí

Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí ze dne 12.09.2024 (doručeno 16.09.2024) – č.j. MUFO 83948/2024, značka MÚ FnO: MUFO 83603/2024

- po projednání předloženého „Návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci etapy společného jednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice (prosinec 2022 – leden 2023)“ a „Návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci etapy veřejného projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice (květen – červen 2024)“ vydali toto stanovisko:
  - z hlediska veřejných zájmů chráněných zákony na úseku ochrany životního prostředí nemají k předloženým dokumentům připomínky

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého ze dne 20.08.2024 (doručeno dne 19.09.2024) – č.j. MUFO 84462/2024, značka OBÚ: SZ SBS 38515/2024)

- k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci etapy společného jednání a k návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci etapy veřejného projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice dle příloh č. 1 a č. 2, nemají připomínky

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Všechna stanoviska dotčených orgánů byla v konečné fázi souhlasná (viz podrobněji výše), některá obsahovala připomínky týkající se zapracování limitů území v rámci pořizované Změny č. 3 ÚP Malenovice. Tyto limity budou reflektovány v rámci zpracovávání úplného znění po vydání Změny č. 3 ÚP Malenovice.

Rozpory ve smyslu ust. § 4 odst. 7 stavebního zákona a ust. § 136 odst. 6 správního řádu při pořizování Změny č. 3 ÚP Malenovice nebyly řešeny.

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že návrh Změny č. 3 Územního plánu Malenovice je v souladu se stanovisky dotčených orgánů i se zvláštními právními předpisy.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

1. Vymezení zastavěného území

V souladu s požadavky legislativy Změna č. 3 aktualizuje zastavěné území obce, a to ke dni 1. 10. 2023. Jako výchozí podklady pro aktualizaci zastavěného území byly použity:

- Územní plán Malenovice – právní stav po Změně č. 2;
- Katastrální mapa – digitální katastrální mapa (www.cuzk.cz);
- Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, v platném znění, zejména pak § 58 a § 2 uvedeného zákona – legislativní norma definující zastavěné území a způsob jeho vymezení a dále definující základní pojmy;
- Aktualizace zastavěného území – Metodický pokyn (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, únor 2014) – metodický pokyn MMR k aktualizaci zastavěného území v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, v platném znění;
- Údaje z katastru nemovitostí – www.cuzk.cz;

Zastavěné území obce bylo prověřeno v celém rozsahu správního území obce a vyhodnoceno z hlediska souladu se zněním § 58 Stavebního zákona.

V rámci aktualizace zastavěného území byla provedena také aktualizace ploch vymezených územním plánem Malenovice ve znění Změny č. 2 jako plochy zastavitelné nebo plochy přestavby. Plochy k datu aktualizace využité a zastavěné nebo pozemky se stavbou zanesenou v katastru nemovitostí byly Změnou č. 3 převedeny do ploch stabilizovaných a hranice zastavitelných ploch byly upraveny.

2. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot byly prověřeny a shledany v souladu se sledovanou obecní rozvojovou koncepcí. Rovněž koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot a koncepce ochrany životního prostředí byly po prověření zachovány beze změny.

3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Územní plán Malenovice byl pořizován od roku 2003 do konce roku 2006 dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a od roku 2007 do vydání dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění. Územní plán Malenovice vydalo Zastupitelstvo obce Malenovice formou opatření obecné povahy dne 4. 7. 2008. Územní plán nabyl účinnosti dne 23. července 2008. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2008 byl Územní plán Malenovice zrušen v části týkající se pozemku p. č. 181/11 v k. ú. Malenovice.

Územní plán Malenovice byl aktualizován Změnou č. 1 a následně Změnou č. 2. Změna č. 1 schválená zastupitelstvem obce Malenovice nabyla účinnost dne 1. 1. 2013. Změna č. 2 schválená zastupitelstvem obce Malenovice nabyla účinnost dne 26. 04. 2016.

Změna č. 2 ÚP Malenovice byla v části týkající se pozemku p. č. 181/11 v k. ú. Malenovice zrušena rozsudkem Krajského soudu č. 79A 3/2016 – 49 ze dne 31.01.2017. V návaznosti na výše

zmíněný rozsudek KS rozhodlo zastupitelstvo obce dne 16.10.2017 o pořízení Změny č. 3 ÚP Malenovice, jejímž obsahem mělo být právě řešení pozemku parc. č. 181/11 k. ú. Malenovice. Dne 21.05.2020 Zastupitelstvo obce Malenovice usnesením č. 10.10 rozšířilo obsah Změny č. 3 o další schválené návrhy na změnu územního plánu.

Urbanistická koncepce stanovená v Územním plánu Malenovice ve znění jeho změn byla prověřena a shledána jako udržitelná, Změnou č. 3 se tato nemění. Změny provedené v rámci zpracování návrhu Změny č. 3 nejsou změnami zásadními, které by měly vliv na stanovenou koncepci, jsou v zásadě jen její aktualizací. Změna č. 3 řeší požadavky vyplývající ze zadávacího dokumentu schváleného zastupitelstvem obce.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změna č. 3 aktualizuje vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby dle stavu využití a plochy již využité nově vymezuje jako plochy stabilizované. Jedná se o 7 zastavitelných ploch a 3 plochy přestavby. V rámci aktualizace zastavěného území jsou také upraveny hranice částečně využitých zastavitelných ploch, a to u 14 zastavitelných ploch.

Změna č. 3 vymezuje 14 nových zastavitelných ploch Z3.1-Z3.3, Z3.5, Z3.7-Z3.14, Z3.17, Z3.19 a 1 novou plochu přestavby P3.1. Celkem 12 těchto ploch je vymezeno pro využití BV (bydlení venkovské). Plocha Z3.17 je vymezena pro využití P (parkoviště) pro posílení parkovacích kapacit v obci.

Požadavky Zadání obsažené v tabulce návrhu na změnu územního plánu byly prověřeny a řešeny následujícím způsobem:

poř. č. návrhu	**parc. č.** (vše k. ú. Malenovice)	**návrh na změnu**	**poznámka**	**způsob řešení**
1	464/2, st. 351	umožnění výstavby nové chaty (obnovení původní chaty)		řešeno úpravou podmínek využití
4	97/7, st. 845	zvýšení koeficientu maximální zastavěné plochy ve funkčních plochách BV		řešeno úpravou podmínek využití
6	1198/3, 1198/4, 1198/5	reflektování stávajícího stavu v území zařazením do zastavěného území		V rámci aktualizace ZÚ vymezeno jako plochy BV stabilizované
7	172/54, 172/56, 172/3	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 3 RD dle grafické přílohy č. 1	Vymezena nová zastavitelná plocha Z3.5 BV. Původně vymezená plocha Z3.6 BV byla na základě stanoviska DO vypuštěna.
8	561/8, 561/9	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD dle grafické přílohy č. 2	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.12 BV
9	st. 48, 453/12, 455/1, 462, 1088/2, 456	BV – plocha bydlení v RD (pozemek parc. č. st. 48) + navazující drobné úpravy dle		V rámci aktualizace ZÚ vymezeno jako plochy BV stabilizované, upraveno i

		stávajícího způsobu využití		vymezení širšího území
10	509/8, 509/6	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 2 RD	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.11 BV
11a	661/11	BV – plocha bydlení v RD	s omezením plochy pro 1 RD (lokalita Pod Ostrou)	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.8 BV
11b	1186/6, 1186/4	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD (lokality Vrbky)	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.2 BV na části pozemku 1186/4
11c	181/13, 181/6, 181/7, 183/3	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 2 RD (lokalita Kamenec) dle grafické přílohy č. 3	Původně v rámci návrhu pro SJ vymezená zastavitelná plocha Z3.15 BV byla na základě stanoviska DO vypuštěna. Požadavku není vyhověno.
12	525/2	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.7 BV
14	1159/13, 1159/14	zvýšení koeficientu maximální zastavěnosti v již vymezené zastavitelné ploše Z4 z důvodu možnosti umístění max. 4 RD v uvedené zastavitelné ploše	původní čísla pozemků jsou 1159/8 a 1159/9	Plocha je vymezena pro 3 rodinné domy, změna podmínek není v souladu s urb. koncepcí
15	208/1	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD	Původně v rámci návrhu pro SJ vymezená zastavitelná plocha Z3.4 BV byla na základě stanoviska DO vypuštěna. Požadavku není vyhověno.
16	181/1, 183/1	BV – plocha bydlení v RD	s omezením dle grafické přílohy č. 3	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.14 BV
17	547/2	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.9 BV na části pozemku

20a	558/1	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD, v severovýchodním cípu pozemku	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.10 BV na části pozemku
20b	535/3, 532/1, 540/2, 558/1, 541	reflektování stávajícího stavu v území zařazením uvedených částí pozemků do zastavěného území, funkční plochy BV		V rámci aktualizace ZÚ vymezeno jako plochy BV stabilizované, upraveno i vymezení širšího území
21	1195, 1202	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 1 RD	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.1 BV na části pozemku
25	570/1, 570/4	reflektování stávajícího stavu v území zařazením uvedených částí pozemků do zastavěného území, funkční plochy BV		Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.13 BV na části pozemku – plocha doplňuje stávající vymezené plochy
26	499/3	změna funkčního využití pozemku. v rámci zastavěného území z funkční plochy individuální rekreace (RO) na funkční plochu pro bydlení v rodinných domech (BV)		Vymezená plocha přestavby P3.1 BV nahrazující původní vymezení RO stav
28	1237	BV – plocha bydlení v RD	s omezením pro 2 RD	Vymezená nová zastavitelná plocha Z3.3 BV

Při vymezování změn v území byly posouzeny všechny požadavky předané zpracovateli územního plánu, a to z hlediska reálnosti umístění záměru v území, z hlediska rozsahu záměru a velikosti dotčených parcel, z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu, z hlediska nároku na veřejnou infrastrukturu, z hlediska požadavku na ochranu zemědělského půdního fondu a požadavků na ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa, z hlediska souladu s koncepcí rozvoje území definovanou platným územním plánem, z hlediska veřejného zájmu a dalších relevantních hledisek.

V návaznosti na rozsudek Krajského soudu č. 79A 3/2016 – 49 ze dne 31.01.2017, který se týká pozemku p. č. 181/11 v k. ú. Malenovice, a v souvislosti s rozhodnutím zastupitelstva obce a s obsahem zadávacího dokumentu byla dotčená plocha prověřena a na části pozemku byla vymezena nová zastavitelná plocha Z3.14 BV. Tato plocha je využitelná způsobem korespondujícím se stanovenou urbanistickou koncepcí a její konkrétní využití (umístění staveb) lze navrhnout tak, že bude v souladu s požadavky ochrany hodnot území.

Zastavitelné plochy Z3.1 BV a Z3.2 BV jsou vymezené v severozápadní části obce v návaznosti na stávající zastavěné území (stabilizovaná plocha BV), mají zajištěnou dobrou dopravní obslužnost

a reálné předpoklady k zajištění dobré obslužnosti technické. Plochy leží na pozemcích ZPF IV. a V. třídy ochrany. Nejsou v kolizi s limity území.

Zastavitelná plocha Z3.3 BV je vymezená na severu centrální části obce. Je obklopena stávající zástavbou (stabilizované plochy BV, blízká plocha kostela OV-VB), má dobrou dopravní a technickou obslužnost. Plocha leží na pozemcích ZPF IV. ochrany. Není v kolizi se zásadními limity území.

Zastavitelná plocha Z3.5 BV je vymezená na východním okraji centrální části obce, je určená pro budoucí umístění až 4 rodinných domů s podmínkou zajištění přístupu na navazující plochy zemědělské půdy. Plocha je sledována AOPK, které souhlasí s jejím vymezením jen za předpokladu podmínění využití plochy zpracováním územní studie a jejím vložením do evidence územně plánovací činnosti. Cílem územní studie bude vymezení stavebních pozemků, vymezení veřejného prostranství s komunikací, resp. vymezení obslužné komunikace, zajištění dopravního napojení navazující zemědělské půdy a stanovení základních zásad výškové, objemové a materiálové koncepce budoucích rodinných domů. Plocha leží na pozemcích ZPF IV. a V. třídy ochrany.

Zastavitelné plochy Z3.7 BV, Z3.8 BV a Z3.9 BV jsou vymezené jako plochy pro umístění vždy jednoho RD v návaznosti na stávající stabilizované plochy BV. Všechny tři plochy jsou částečně limitované plochou 50 m od okraje pozemků s funkcí lesa, u všech lze ale zajistit umístění objektu ve vzdálenosti min. 20-25 m od plochy lesa. U všech ploch je zajištění dobrá dopravní obsluha a je předpoklad zajištění technické obsluhy pozemků.

Zastavitelná plocha Z3.10 BV je vymezena v návaznosti na stávající zastavěné území, které na východní hranici zastavitelné plochy představuje plocha neoplocené zahrady. Ze tří dalších stran je zastavitelná plocha navázána na místní komunikaci a na plochy zemědělské půdy. Zastavitelná plocha je vymezena jen pro 1 rodinný dům bez předpokladu jejího dalšího rozšíření. Vymezení plochy způsobem aplikovaným ve Změně č. 3 územního plánu respektuje v ZÚR MSK citovanou rozptýlenou beskydskou zástavbu. Způsob vymezení zajišťuje dostatečnou průchodnost územím ve směru S-J, přimknutí k přilehlé komunikaci pak zajišťuje průchodnost ve směru V-Z. Při vymezování zastavitelné plochy byl vyhodnocen stav využití území, umístění staveb v okolí i realizované oplocení. Byla sledována přímá vazba na zastavěné území. Nejbližší stavby a oplocení potenciálně omezující průchodnost územím jsou vzdálené na východní straně cca 45 m, na severozápadní straně cca 20 m. Způsob vymezení zajišťuje vysokou migrační prostupnost územím a zároveň soulad se sledovanými požadavky stavebního zákona. Vymezená zastavitelná plocha představuje udržitelné vymezení, které je konečné, bez dalších předpokladů plošného rozvoje zastavitelných ploch v dotčené lokalitě.

Zastavitelné plochy Z3.11 a Z3.12 BV jsou vymezené mimo území CHKO, v návaznosti na stabilizované plochy BV, v poloze s dobrou dopravní a technickou obslužností. Plocha je vymezena na plochách ZPF IV. a V. bonitní třídy. Částečně leží v OP lesa (50 m).

Zastavitelná plocha Z3.13 BV je vymezena v návaznosti na stabilizovanou plochu BV a je doplněním stávající plochy tak, aby měla lépe využitelný tvar umožňující lepší využití stávající plochy bydlení.

Zastavitelná plocha Z3.14 BV je ve výsledném návrhu vymezena v omezeném rozsahu ve srovnání s návrhem pro společné jednání, a to ve výměře 0,21 ha, která umožní umístění 1 rodinného domu se stavbami souvisejícími. Plocha je návrhem vymezena v okrajové části pozemku, v návaznosti na stávající zastavěné území (plocha RO1) a na vymezenou zastavitelnou plochu Z3.19 OV-U (v předchozí platné verzi ÚP ve znění Změny č. 2 vymezenou jako Z48 P). Plocha má dobrou dopravní a technickou obslužnost a nevyžaduje tak vybudování nových přístupových komunikací apod. Vymezení v tomto místě a v tomto rozsahu nenaruší hodnoty podbeskydské krajiny a je v souladu

s požadavky na ochranu krajinného rázu. Při posuzování vhodnosti vymezení této plochy byly zohledněné také aspekty krajinné, zejména ve vztahu k dotčené horské louce. Lze konstatovat, že výměra předmětných pozemků tvořících podhorskou louku je cca 100 000 m^2, tzn. že z této výměry je navrhováno vymezit necelá 3 % plochy v rohové části louky bezprostředně navazující na zástavbu pro potřeby realizace záměru jednoho rodinného domu. V celkovém kontextu se toto vymezení jeví jako relativně zanedbatelné. Toto srovnání je zásadní zejména při srovnání s jinými návrhy na vymezení zastavitelných ploch, které byly v rámci procesu projednávání z návrhu vypuštěny (např. návrh na vymezení zastavitelné plochy Z3.15, která byla z návrhu vypuštěna na základě výsledků společného jednání a která svým vymezením významně zasahovala do dotčené horské louky, vyžadovala posílení dopravní infrastruktury a svou polohou ve vyšších krajinných partiích měla předpoklady k významnému narušení krajinného rázu.).

Zastavitelná plocha Z3.17 P (plochy parkovišť) – důvodem vymezení je řešení potřeby parkovacích ploch pro návštěvníky obce, a to jak v zimním období (lyžařská sezóna), tak v období letním (turistika, cykloturistika). Jedná o záměr obce, nikoliv o soukromý záměr, v tomto případě je tak řešen veřejný zájem na zajištění a usměrnění statické dopravy v obci. Plocha pro umístění parkoviště je vymezena v lokalitě, kterou prochází jedna z hlavních turistických tepen k nejvyšším vrcholům Beskyd, to pak souvisí i s tím, že se v předmětném území neustále zvyšuje provoz, a to nejen právě na hlavní cestě kolem hotelu Rajská bouda. Je jasné, že nárůst dopravy v území roste a velmi pravděpodobně růst bude z důvodu masivního rozvoje zimní i letní turistiky, to však bez ohledu na to, kolik parkovacích ploch a s jakou kapacitou bude v území fungovat. Vymezení zastavitelné plochy pro potřebu umístění parkoviště reaguje na již velmi hraniční situace se statickou dopravou v obci, kdy především v exponovaných dnech (víkendy, svátky, ale i období prázdnin či dovolených) je území značně vytížené z hlediska odstavování vozidel jakožto ideálního výchozího místa pro turistiku, přičemž s ohledem na situování obce Malenovice (významná část obce se nachází v území CHKO Beskydy) i s ohledem na zpravidla nevyhovující parametrický stav komunikací v obci, nelze tolerovat odstavování aut či umisťování parkovacích ploch úplně všude. V posledních letech se obec zaměřila na značné omezení parkování právě v takto nevhodných lokalitách (např. lokalita U korýtka a k ní vedoucí komunikace). Na druhé straně je však nutné nabídnout alternativy pro potřeby parkování ve vhodnějších místech, tato strategie týkající se statické dopravy v obci se jeví jako legitimní a logická. Při posuzování vhodnosti vymezení této plochy byly zohledněné také aspekty krajinné, zejména ve vztahu k dotčené horské louce. Lze konstatovat, že výměra předmětných pozemků tvořících podhorskou louku je cca 100 000 m^2, tzn., že z této výměry je navrhováno vymezit necelá 4 % plochy v rohové části louky bezprostředně navazující na zástavbu pro potřeby realizace záměru parkoviště, v celkovém kontextu se toto vymezení jeví jako relativně zanedbatelné.

Zastavitelná plocha Z3.19 OV-U je vymezená v ploše, v níž byla v předchozí platné územně plánovací dokumentaci vymezená zastavitelná plocha pro velkokapacitní parkoviště. Z hlediska zastavitelnosti se tedy nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu stanoveného způsobu využití. Ke změně způsobu využití dochází na základě reálných potřeb stávajícího areálu občanské vybavenosti a také na základě potřeby stanovení účinné regulace budoucí zástavby a budoucího využití místa. Mj. je sledována eliminace stanových provizorních staveb a umožnění realizace staveb odpovídajících charakteru beskydské krajiny. V souvislosti se změnou využití plochy je zásadní skutečnost, že původní sledované využití – plocha pro realizaci parkoviště – je i nadále přípustné, v ploše Z3.19 lze i nadále lze umisťovat parkoviště a parkovací plochy, nicméně v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z3.17 P se jedná o uplatnění nové koncepce řešení statické dopravy v obci, konkrétně o rozmělnění možností parkování do více ploch s tím, že tato strategie týkající se parkování je citlivější s ohledem na ochranu přírody a krajiny (ve smyslu spíše menší parkovací plochy ve větším množství, než velká centrální parkoviště), což v rámci procesu pořizování změny územního plánu potvrdily i dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny.

Systém sídelní zeleně

Koncepce sídelní zeleně není Změnou č. 3 měněna ani doplňována.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 3 nemění koncepci veřejné infrastruktury stanovenou Územním plánem Malenovice.

Změna č. 3 doplňuje koncepci dopravní infrastruktury o 1 novou zastavitelnou plochu Z3.17 P řešící problematiku parkování v obci – viz odůvodnění výše.

Změny č. 3 doplňuje koncepci technické infrastruktury o možnost decentralizovaného čištění odpadních vod – tedy způsobem s vyšší mírou udržitelnosti ve srovnání s centrálními ČOV.

5. Koncepce uspořádání krajiny a ochrany hodnot území

Změna č. 3 nemění základní koncepci uspořádání krajiny stanovenou Územním plánem Malenovice.

Změna č. 3 nemění způsob ochrany kulturních a historických hodnot v území a jejich rozvoje stanovený Územním plánem Malenovice. Změna, která je předmětem návrhu, se nedotýká těchto hodnot.

V rámci Změny č. 3 byly prověřeny návaznosti prvků ÚSES na vymezení v okolních obcích. Zjištěné nepřesnosti byly opraveny tak, aby byla návaznost zajištěna. ZÚR MSK ve znění účinném od 13. 7. 2023 sledují v řešeném území - regionální biocentrum ÚSES 167 Mazácký Grúnik + Mazák. Územní plán nevymezuje pro RBC plochu s rozdílným způsobem využití, neboť dotčené biocentrum je vymezené v územním plánu sousední obce Ostravice v dostatečném rozsahu a není nutné jeho vymezení v územním plánu Malenovice.

6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Zpřesnění obecných podmínek

Změna č. 3 mění obecné podmínky využití území obsažené v kapitole F.1. Obecné podmínky (textová část ÚP). Dává je do souladu s aktuálními požadavky legislativy ČR. Na základě prověření je zpřesňuje a nově definuje tak, aby lépe řešily požadavky udržitelného rozvoje obce.

Změna č. 3 jednoznačně deklaruje, že ÚP Malenovice ve znění jeho změn je v celém rozsahu územním plánem s prvky regulačního plánu.

V souvislosti s požadavky zadání a požadavky pokynů k úpravě po společném jednání a v souvislosti se zjištěnými potřebami je upraveno/doplněno:

- Vymezení minimální šířky nezastavěných pásu mezi oplocením pozemků a komunikací, která je stanovena na 2 m – nově bez dalších podmínek.
- Je doplněna podmínka pro území CHKO, na kterém je jakékoliv využití možné pouze tehdy, když nebude v rozporu s předměty ochrany dle zákona o ochraně přírody a krajiny, Evropsky významnou lokalitou Beskydy a Ptačí oblastí Beskydy (budou respektovány stávající biotopy).
  Tato podmínka je doplněná na základě požadavku AOPK, Správy CHKO Beskydy, která sleduje veřejný zájem ochrany území CHKO a definovaných předmětů ochrany.

- Definice využití nezastavěného území – zajištění souladu se zněním § 18 dost. 5 SZ – nepřípustnost ve veřejném zájmů:
    - umísťování ekologických a informačních center, hygienických zařízení, maringotek a mobilních domů (staveb) a zařízení (jako např. mobilheimů, jurt apod.)
    - oplocování pozemků s výjimkou pastvinářského ohrazení, oplocení obor a dočasného ochranného oplocení nové výsadby (ochrana proti okusu) a zařízení technické infrastruktury
    - umísťování fotovoltaických a větrných elektráren
    - na území CHKO umísťování stožárů pro sítě mobilních operátorů

  Veřejný zájem odůvodňující nepřípustnost ve veřejném zájmu je sledován z hlediska potenciálního rizika narušení kulturních a krajinných hodnot dotčeného území beskydské a podbeskydské krajiny z velké části ležící v CHKO nebo tvořící nárazníkové pásmo CHKO. Sleduje se také uvedení ÚP do souladu s požadavky Správy CHKO na hmotové a materiálové řešení staveb a s dalšími sledovanými aspekty. Ochrana krajinného rázu je v daném případě převažujícím veřejným zájmem zejména z těchto důvodů:
    - Estetická a historická hodnota - příroda a krajina mají významnou estetickou a historickou hodnotu, jsou cenným dědictvím i zdrojem inspirace. Ochrana krajinného rázu je tedy ve veřejném zájmu, neboť je nezbytná pro zachování těchto hodnot. Konkrétním příkladem je v tomto směru například dominantní pohledové panorama kopce Borová s kulturní památkou, barokním kostelem sv. Ignáce nebo další dochované fragmenty historických krajinných struktur, typických architektonických prvků a rozptýlené slezské zástavby.
    - Udržení biodiverzity - příroda a krajina jsou domovem rozmanitého spektra živočichů a rostlin, včetně chráněných. Jedná se např. o velké šelmy, a další vzácné druhy ptáků či obojživelníků, nebo o vstavače a další chráněné a ohrožené druhy rostlin. Ty vytvářejí specifické místní ekosystémy a jsou základem místní biodiverzity. Konkrétně lze jmenovat lokality jako PR Malenovický kotel, PP Satinské vodopády nebo typické podhorské louky na úpatí Lysé hory. Ochrana těchto konkrétních ekosystémů, jejich prostředí i krajinného rázu obecně je klíčová pro udržení kvalitního životního prostředí pro všechny živé organismy.
    - Prospěšnost lidem - příroda a krajina na katastru obce Malenovice poskytují lidem mnoho cenných benefitů, jimiž jsou vedle tradičního zemědělského a lesně-hospodářského využití také kvalitní čistá voda, čistý vzduch, lesní plodiny, léčivé rostliny apod. Významným hodnotovým přínosem lokality je pestrá škála rekreačního vyžití. Ochrana krajinného rázu je tedy veřejným zájmem zaměřený na udržitelný rozvoj, na zachování potenciálu území, ekonomicky využitelného přírodního bohatství, pro upevnění zdraví a životní pohodu lidí - a to jak místních, tak návštěvníků a rekreantů.
    - Boj proti změnám klimatu - příroda a krajina hrají důležitou roli v boji proti nežádoucím změnám klimatu a absorpci uhlíkových emisí. Ochrana přírodních ekosystémů je tedy součástí boje proti změnám klimatu. V tomto ohledu není ochrana krajinného rázu konkurencí či protikladem vůči podpoře obnovitelných zdrojů energie, ale je jejich nedílnou součástí.
    - Ryze technicistní řešení v podobě realizace nežádoucích a nevhodných objektů v území a v podobě neregulované výstavby obnovitelných zdrojů nelze v řešeném území nadřazovat nad zájem uchování výše uvedených hodnot.
- Je definována maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) – tak, aby bylo jednoznačné, co je její součástí – z definice vyplývá, že se započítává součet ploch zjištěných

z půdorysných průmětů nadzemních staveb, bez započítání zpevněných ploch a komunikací.

- Je definována maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) – tak, aby bylo jednoznačné, co je její součástí – z definice vyplývá, že se započítává půdorysný průmět nadzemní stavby nebo hmotově spojeného souboru staveb. Budova je pak chápána shodně s katastrálním zákonem, jako nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
- Jsou aktualizovány požadavky na maximální zastavěnou plochu pozemků (ZPP) a maximální zastavěnou plochu jednou budovou (ZPB) a jsou aktualizovány podmínky prostorového uspořádání staveb a podmínky platné pro oplocování pozemků – cílem je zajištění kvality prostředí, souladu s požadavky CHKO, ochrany přírody a krajiny a s geniem loci místa.
- Jsou zpřesněné požadavky / regulativy pro tvar staveb, mj. jsou nepřípustné valbové střechy, jako prvek v území historicky absentující.
- Na základě požadavku AOPK je omezena výška oplocení na území CHKO na max. 160 cm.
- Jsou definované nepřípustné výrobky plnící funkci stavby - územní plán stanovuje pro celé území obce Malenovice jako nepřípustné realizovat výstavbu staveb hlavních formou výrobků plnících funkci stavby (např. mobilní domy, mobilheimy, maringotky, unimobuňky a jejich sestavy), a to i v případech dočasného využití, příp. v případech, kdy by tyto splňovaly podmínky prostorové regulace - cílem je zajištění kvality prostředí, souladu s požadavky CHKO, ochrany přírody a krajiny a s geniem loci místa.

Maximální zastavěná plocha pozemku ZPP – dosud platná ZPP (viz ÚP Malenovice – právní stav po vydání Změny č. 2, květen 2016) byla v rámci Změny č. 3 prověřena a nově stanovena v plochách BV na max. 25 %, v plochách RO/RO1 na max. 20 %. V případě plochy OV-U zůstala hodnota zachována dle dosud platného územního plánu na max. 15 %. Tyto hodnoty vychází z prověření stavu území a z prověřené potřeby ochrany krajinného rázu a hodnot chráněných v CHKO a přilehlých územích. Takto stanovené hodnoty eliminují rizika nadměrného zahušťování zástavby, zajišťují možnosti realizace vsaků na vlastním pozemku, zajišťují předpoklady pro odstavování vozidel na vlastních pozemcích a zajišťují předpoklad udržitelné ochrany krajiny. V dokumentaci ÚP Malenovice – právní stav po vydání Změny č. 2 je v kapitole F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podkapitole F.1 Obecné podmínky, v bodě 11) stanoveno, že „Maximální zastavěná plocha z celkové výměry pozemku pro výstavbu / maximální procento zastavěnosti pozemků bude činit 15%, přitom maximální zastavěná plocha je chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (altánů, teras, staveb bazénů a dále veškerých zpevněných ploch (příjezdové cesty, chodníky, parkovací stání, apod.).“. Tato podmínka platila pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití a pro všechny způsoby využití s výjimkou ploch BV, zastavitelných ploch jmenovitě uvedených v podmínkách prostorového uspořádání, které měly individuálně stanovenou zastavitelnost pozemku v rozsahu 4 až 22%. Takto stanovená podmínka byla prověřena a shledána pro plochy bydlení a plochy rekreace obecně obtížně aplikovatelnou a Změnou č. 3 dochází ke změkčení podmínky pro plochy BV a plochy RO/RO1. Podmínka zastavitelnosti pozemku 15% pro plochy občanské vybavenosti (včetně OV-U) zůstala zachována dle dosud platného územního plánu, neboť byla v tomto segmentu (ubytování a stravování) potvrzena stávající koncepce, v rámci níž není pro obec žádoucí umožnit rozvoj tohoto segmentu / této funkce nad stanovenou míru, a to zejména z důvodu až nezdravého potencionálního přesycení a zahuštění území (především) rekreanty. Tato koncepce a strategie není nová nebo měněná v rámci aktuálně pořizované změny územního plánu. Jedná se o dlouhodobé cílení, již zakomponované a respektované ve stávající územně plánovací dokumentaci.

Maximální zastavěná plocha jednou budovou ZPB – dosud platná regulace byla v rámci Změny č. 3 prověřena a ponechána pro plochy rekreace RO/RO1, a to na hodnotě max. 80 m^2. Tato hodnota se týká jen staveb pro individuální rekreaci a vychází z předpokladu, že nová stavba pro individuální rekreaci by měla svým charakterem odpovídat účelu a místu umístění. Hodnota 80 m^2 se jeví jako naprosto dostačující pro veškeré stavby s půdorysem od 8x10 m po 6x13,3 m, což jsou hodnoty pro rekreační objekt zcela dostačující. Tato podmínka není nová, byla obsažena již v ÚP platném po změně č. 2. Změna č. 3 ji přebírá a textově zpřesňuje - bez změny významu.

Změna vymezených typů a podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 3 prověřila vymezené typy ploch s rozdílným způsobem využití a stanovené podmínky. Na základě tohoto prověření, aktuálního stavu území, potřeb a na základě současného pojetí legislativy a metodik územního plánování byly provedeny tyto změny:

- byly zrušeny plochy s rozdílným způsobem využití OV-H (plochy občanské vybavenosti specifické – hřbitova), OV-KS (plochy občanské vybavenosti – komerční smíšené), OV-K (plochy občanské vybavenosti – komerční zařízení), OV-S (plochy občanské vybavenosti – sportovní zařízení), NZ1 (plochy zemědělské) a ZN (plochy nezastavitelných sadů a zahrad),
- byla vymezena nová plocha s rozdílným způsobem využití OV-Un (plochy občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení, v nezastavěném území),
- plocha OV-VB byla přejmenována na „plocha občanské vybavenosti – všeobecná“,
- byla zrušena plocha Z1,
- byly aktualizovány podmínky využití všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

Důvodem pro zrušení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití OV-H byla skutečnost, že hřbitov byl zrušen a jeho plocha je nově součástí kostela, tedy je plochou jiného typu občanské vybavenosti (OV-VB).

Důvodem pro zrušení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití OV-KS a OV-K byla skutečnost, že stanovené podmínky využití byly vzájemně prakticky shodné nebo obdobné s podmínkami využití ploch OV-U nebo OV-VB. Došlo tedy ke změně vymezení, kdy plochy OV-KS a OV-K jsou nově vymezené jako plochy OV-U nebo OV-VB dle skutečné stavu využití nebo dle sledovaného záměru jejich využití. Současně došlo k aktualizaci podmínek využití ploch OV-U a OV-VB tak, aby odpovídaly provedené změně.

Důvodem pro zrušení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití OV-S byla skutečnost, že v obci reálně neexistuje žádný sportovní areál a že plochy se sportovními aktivitami nelyžařského nebo nejezdeckého typu lze nadále sledovat jako plochy OV-VB, které sportovní aktivity a hřiště připouštějí.

Důvodem pro zrušení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití NZ1 byla skutečnost, že byla zrušena podmíněná přípustnost využití ploch NZ1, tím se staly z hlediska všech podmínek využití totožnými s plochami NZ.

Důvodem pro vymezení nové plochy s rozdílným způsobem využití OV-Un je potřeba zajištění dostatečných ploch pro rekreační aktivity související s ubytovacími zařízeními a současně potřeba zajištění ochrany nezastavěného území, tedy vyloučení možnosti na těchto rekreačních plochách umísťovat velké objemy staveb.

Důvodem pro zrušení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ZN bylo zjištění, že tyto plochy tak, jak byly koncipovány, se v řešeném území v zásadě nevyskytují. Původní plochy ZN byly

tedy nově vymezeny jako jiné plochy zeleně – způsobem lépe odpovídajícím stavu využití. Změna nemá vliv na způsob využití původních ploch ZN.

Jako důsledek výše uvedených změn se snižuje počet typů ploch občanské vybavenosti z původních 6 na celkem 2 v zastavěném území a 1 v území nezastavěném, což plně dostačuje k pokrytí potřeb obce. Nadále je sledována plocha OV-VB – plocha občanské vybavenosti – všeobecná, která pokrývá širší možnosti využití veřejného typu, včetně integrovaného trvalého bydlení a sportu, ale bez možnosti realizace ubytovacích a kapacitních stravovacích zařízení, pro které je určena zejména plocha OV-U – plocha občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení. Specifickým typem plochy je plocha OV-Un, která je popsána výše.

Aktualizace podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je odůvodněna potřebou zpřesnění stanovených podmínek a jejich jednoznačného výkladů. Souvisí také se změnou obecných podmínek využití území, kdy část podmínek je již v těchto (obecných) zahrnuta. Provedené změny nejsou změnami koncepčními a zásadním způsobem nemění platný územní plán. Provedené změny lépe vystihují potřeby rozhodovací praxe a přispívají k lepší orientaci majitelů nemovitostí a investorů v územní problematice.

7. Územní studie

Změna č. 3 zapracovává do územního plánu principy řešení obsažené v územní studii „Možnosti územního rozvoje obce Malenovice“ (zpracovatel Ing. arch. Miroslav Hudák) a v navazující územní studii „Územní studie zastavitelných ploch Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35 Malenovice“ (zpracovatel Ing. arch. Miroslav Hudák). Byla provedena aktualizace vymezení zastavitelných ploch – jejich vnitřního uspořádání – tak, aby nové vymezení zohledňovalo výsledky těchto studií.

Změna č. 3 stanovuje podmínku zpracování územní studie pro plochu Z3.5. Potřeba takové podmínky byla stanovena v rámci revokace stanoviska AOPK, kterým agentura souhlasila s vymezením této zastavitelné plochy v omezeném rozsahu za podmínky prověření zástavby a přístupu na plochy zemědělské půdy územní studií.

8. Veřejně prospěšné stavby a opatření

Změna č. 3 ruší veřejně prospěšnou stavbu pro dopravu D 2/4 - přeložení místní komunikace u hospody Pod Borovou z důvodu již uskutečněné realizace stavby.

Změna č. 3 aktualizuje průběh ÚSES v místech návazností na okolní katastrální území – v souvislosti s tím aktualizuje také průběh VPO.

9. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Změna č. 3 územního plánu respektuje skutečnost, že celé řešené území je územím dotčeným zájmy Ministerstva obrany.

Jsou respektována ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 103).

Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která 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:

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

KORIDOR (0-50) – V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

KORIDOR (100-150) – 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) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

e. větrných elektráren
f. výškových staveb
g. venkovního vedení VVN a VN
h. základnových stanic mobilních operátorů

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

Je respektováno zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 82).

Je respektováno zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 200 m nad terénem (v tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 200 m n. t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany).

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze vydat územní rozhodnutí 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)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území, je do grafické části územního plánu pod legendu koordinačního výkresu zapracována poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".

10. Zvláštní zájmy Ministerstva dopravy

Změna č. 3 územního plánu respektuje skutečnost, že řešené území je územím dotčeným zájmy Ministerstva dopravy.

Jsou respektována ochranná pásma letiště Frýdlant nad Ostravicí podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Dotčená ochranná pásma jsou stanovena opatřením obecné povahy „Ochranná pásma letiště Frýdlant nad Ostravicí (LKFR)“ vydaným Úřadem pro civilní letectví dne 19.07.2022 pod čj. 7529-22-701.

Jedná se o ochranná pásma:

- Ochranné pásmo s omezením vzdušných vedení VN a VVN,

  OP je vymezeno obdélníkem s podélnou osou totožnou s osou RWY o šířce 2000 m a o délce přesahující za kratší strany OP provozních ploch o 2000 m. Jeho rozměry jsou 4970 x 2000 m. Umístění nových vzdušných vedení VN a VVN v tomto ochranném pásmu podléhá souhlasu Úřadu pro civilní letectví.

- Ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy,

  Plocha ochranného pásma je vymezena kruhovými oblouky o poloměrech 2000 m se středy nad průsečíky osy RWY s kratšími stranami ochranných pásem provozních ploch letiště a jejich společnými tečnami. Plocha leží se výšce 45 m nad průměrnou nadmořskou výškou provozních ploch letiště (471,5 m n.m.)

- Ochranné pásmo kuželové plochy,

  Plochy ochranného pásma plocha stoupají od okraje ochranného pásma vnitřní vodorovné plochy ve sklonu 1:20 (5 %) až do dosažení výšky 35 m nad ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy.

Průběh ochranných pásem v řešeném území je vyznačen v grafické části odůvodnění ve výkrese II.B 1 Koordinační výkres.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán Malenovice ve znění jeho Změn č. 1 a 2 vymezuje celkem 38,3 ha zastavitelných ploch s přípustnou funkcí bydlení (plochy BV) a 5,5 ha zastavitelných ploch občanské vybavenosti.

V rámci Změny č. 3 byly prověřeny zastavitelné plochy vymezené územním plánem, zejména zastavitelné plochy pro bydlení venkovské smíšené (nově „bydlení venkovské“) se zjištěním, že v období od nabytí účinnosti změny č. 2 bylo využito dalších 11,6 ha zastavitelných ploch BV, což představuje úbytek zastavitelných ploch určených pro bydlení cca 29,5 %. Celková zůstatková výměra

zastavitelných ploch pro bydlení venkovské smíšené (nově „bydlení venkovské“) bez započítání zastavitelných ploch vymezených Změnou č. 3 je 26,99 ha.

Změna č. 2 nabyla účinnosti dne 26. 4. 2016. Za 8 let bylo využito 29,5 % vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, což lze hodnotit jako využití nadprůměrné. Uvedená zjištění zároveň deklarují rizika pro udržitelný rozvoj obce spočívající v možném brzkém nedostatku zastavitelných ploch pro bydlení. Přitom platí, že o bydlení v obci Malenovice je velký zájem. To je dané kvalitou životního prostředí, dobrou dopravní dostupností a velikosti spádového území, do něhož patří Ostrava, Frýdek-Místek i sousedící Frýdlant nad Ostravicí.

Zpráva o uplatňování územního plánu Malenovice za období 08/2012 – 05/2017, která byla zpracována po nabytí účinnosti Změny č. 2, konstatuje v kapitole D) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, že zastavěné území obce Malenovice je možno označit za účelně a dostatečně intenzivně využívané a že poptávka po bydlení je v řešeném území velmi vysoká, daná kombinací dobré dopravní dostupnosti a zejména atraktivního přírodního a rekreačního prostředí.

Dle výpočtových charakteristik uvedených v odůvodnění ÚP z roku 2008 tvořil převis zastavitelných ploch pro realizaci bydlení přepočtený k datu nabytí účinnosti změny č. 2 cca 103 %. Dle aktualizovaných výpočtových charakteristik, vycházejících z následných zjištění o průměrné velikosti pozemků pro 1 rodinný dům však vycházel převis nabídky ploch pro bydlení jen cca 48%.

Vzhledem k využití zastavitelných ploch v období od nabytí účinnosti změny č. 2, ve kterém bylo využito dalších 11,6 ha zastavitelných ploch BV představujících úbytek zastavitelných ploch určených pro bydlení ve výši cca 29,5 %, dochází k dalšímu snížení převisu o téměř 1/3, tedy na cca 65 % / 31 % (viz srovnání s daty uvedenými v předchozím odstavci).

Obec Malenovice dle údajů Českého statistického úřadu vykazuje v období od roku 2000 do roku 2022 tyto hodnoty:

Celkový počet obyvatel k 31. 12. 2022	791
Celkový přírůstek obyvatel za sledované období	431
- z toho přírůstek přirozený	31
- z toho přírůstek migrační	400
Meziroční přírůstek za sledované období	cca 35 obyvatel = cca 4,5 %

Na základě výše uvedených údajů lze deklarovat předpokládaný nárůst počtu obyvatel ve střednědobém horizontu:

- výchozí stav 31. 12. 2022	791	
- předpoklad k 31. 12. 2030	1132	celkový nárůst 341
- předpoklad k 31. 12. 2040	1771	celkový nárůst 980

Předpokládaná obložnost bytových jednotek v rodinných domech 2,7 obyvatel / 1 bj (RD).

Předpokládaná velikost pozemků potřebných pro umístění 1 RD v podhorské krajině Malenovic cca 2000 m2/ 1 RD.

Stanovení potřeby zastavitelných ploch určených pro bydlení (BV):

- stávající stav po aktualizaci ZÚ Změnou č. 3 = 26,99 ha = kapacita 135 bj (RD)
- potřeba k 31. 12. 2030 +341 obyvatel = 126 bj (RD) = 25,24 ha

- potřeba k 31. 12. 2040 +980 obyvatel = 363 bj (RD) = 72,6 ha

Z uvedené analýzy vyplývá, že bez vymezení dalších zastavitelných ploch pro funkcí bydlení nebude obec schopná, a to již v krátkodobém horizontu, zajistit potřebný rozvoj.

Změna č. 3 územního plánu Malenovice vymezuje celkem 5,1 ha zastavitelných ploch, z toho 4,2 ha nových zastavitelných ploch. Z toho je 3,7 ha zastavitelných ploch bydlení venkovského, 0,9 ha ploch výroby občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení a 0,5 ha ploch pro dopravu a parkování. Vymezení zastavitelných ploch bydlení venkovského představuje jen 33% dorovnání úbytku zastavitelných ploch na základě jejich využíti v období od Změn č. 2, což dává celkový převis těchto ploch v územním plánu ve výší 78 % / 37 % (viz data předchozím textu této kapitoly).

Změna č. 3 vymezuje 12 zastavitelných ploch BV bydlení venkovského, 1 plochu dopravy D, 1 plochu parkovišť P a 1 plochu občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení OV-U. Plochy P a D jsou vymezené na základě potřeby dopravní obslužnosti území, plocha OV-U je vymezená v ploše vymezené jako zastavitelná již v předchozím znění územního plánu. Na základě aktuálních potřeb dochází u této plochy ke změně způsobu využití.

Vymezení nových zastavitelných ploch bydlení v celkové rozloze představuje jen částečné dorovnání rozsahu ploch již využitých a z hlediska koncepce územního plánu lze toto považovat za akceptovatelné a v zásadě nutné. Vymezení nových zastavitelných ploch bydlení venkovského znamená potenciál možnosti umístění cca 18 další staveb přípustného typů (rodinného domu) na nových zastavitelných plochách v rámci celého správního území obce, což je v souladu s postupem výstavby v obci.

Převážná většina nově vymezených zastavitelných ploch je vymezena ve velikosti odpovídající umístění 1 – 2 rodinných domů, kdy se v této podhorské krajině předpokládá velikost pozemků cca 2000 m2/ 1 RD. Výjimku tvoří zastavitelná plocha Z3.5, která je vymezená ve velikosti odpovídající umístění až 4 RD a zastavitelná plocha Z3.13, které je doplněním stávající stabilizované plochy BV.

Na základě znalosti území a provedené aktualizace zastavěného území lze konstatovat, že stávající zástavba účelně využívá zastavěné území a že další jeho zahušťování by vzhledem k charakteru zástavby a požadavkům na volnější zástavbu v podhůří Beskyd nebylo vhodné. Proto je žádoucí udržovat stabilní převis zastavitelných ploch, který zajistí udržitelný rozvoj obce. Z hlediska krátkodobého horizontu je potřeba rozvojových ploch v obci zajištěna, z hlediska dlouhodobého bude nutné vymezit další zastavitelné plochy, primárně v plochách mimo CHKO.

I. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na základě požadavků zadávacího dokumentu, kterým je Zadání změny č. 3 Územního plánu Malenovice schválené zastupitelstvem obce Malenovice, bylo zpracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, včetně Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) – část A – zpracovala Ing. Pavla Žídková (osvědčení č.j. 094/435/OPVŽP/95, prodlouženo rozhodnutím č.j. MZP/2021/710/4653) v srpnu 2022.

V rámci vyhodnocení konstatuje, že nebyly shledány významné negativní vlivy na hodnocené složky životního prostředí. Doplnění podmínek využití bylo navrženo pro jednu z navrhovaných ploch (Z3.15), kde je stanoveno opatření pro realizaci plochy Z3.15 - objekt v ploše umístit jižně od vodoteče

procházející pozemkem, v ploše nerealizovat oplocení, při umisťování objektu nezasahovat do porostů liniové zeleně bezejmenného přítoku vodoteče Sibudov protékajícího přes pozemek. Pro ostatní plochy nejsou opatření navržena.

Celkově zpracovatelka SEA konstatuje, že návrh Z3ÚP Malenovice splňuje nároky kladené právními předpisy i požadavky na potřebnou úroveň bydlení a jeho technického zabezpečení, stejně jako požadavky ochrany životního prostředí, zejména zvláště chráněných území a veřejného zdraví a je doporučeno jeho schválení.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí – části C, D, E, F – zpracoval Ing. arch. Aleš Palacký, autorizovaný architekt, říjen 2022. V rámci shrnutí přínosu územního plánu k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům je konstatováno, že Změna č. 3 územního plánu v rozsahu definice zadání řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Tím vytváří předpoklady k zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a na ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší. Vymezení zastavitelných ploch především v návaznosti na zastavěné území, ráz krajiny, mimo území v zájmu ochrany přírody omezuje negativní dopad dalšího rozvoje obce na životní prostředí. Vytváření pracovních míst v řešeném území je podpořeno umožněním drobné řemeslné výroby a služeb, nezávadné drobné zemědělské výroby, občanské vybavenosti a komerčních aktivit v plochách obytných. Vymezené zastavitelné plochy primárně navazují na zastavěné území a vzhledem k jejich rozsahu a situování nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz řešeného území.

Na základě vyhodnocení vlivu Změny č. 3 územního plánu Malenovice na udržitelný rozvoj lze konstatovat, že Změna č. 3 jako nedílná součást nástroje pro řízení územně technické činnosti na území obce Malenovice eliminuje zjištěná rizika ovlivňující potřeby současné generace obyvatel a předpokládané ohrožení podmínek života budoucích generací a využívá v rozsahu zadání silné stránky území a zjištěné příležitosti a že při dodržení stanovených podmínek nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

J. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad ve smyslu § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, postupy dle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a v souladu s § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), vydal k návrhu změny č. 3 územního plánu (ÚP) Malenovice, jehož součástí je tzv. „SEA vyhodnocení“ – vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o posuzování vlivů na životní prostředí“)

souhlasné stanovisko
s uplatněním požadavku k zajištění minimálních dopadů koncepce na životní prostředí

pro plochu Z3.15, a to objekt v ploše umístit jižně od vodoteče procházející pozemkem. V ploše nerealizovat oplocení. Při umisťování objektu nezasahovat do porostů liniové zeleně bezejmenného přítoku vodoteče Sibudov protékajícího přes pozemek.

Krajský úřad konstatoval, že SEA vyhodnocení (Ing. Pavla Žídková, srpen 2022) bylo provedeno v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb. a zpracováno přiměřeně v rozsahu přílohy ke stavebnímu zákonu.

V kapitole 8. a 11. SEA vyhodnocení je stanoveno opatření nad rámec výrokové části změny č. 3 ÚP Malenovice, a to konkrétně pro plochy Z3.15 – objekt v ploše umístit jižně od vodoteče procházející pozemkem. V ploše nerealizovat oplocení. Při umisťování objektu nezasahovat do porostů liniové zeleně bezejmenného přítoku vodoteče Sibudov protékajícího přes pozemek. Tato podmínka je zahrnuta do podmínek tohoto stanoviska z hlediska vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

V rámci společného jednání o návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice byly podány stanoviska a připomínky, které byly zejména souhlasné, některé obsahovaly podmínky anebo doplňující informace, stanoviska bez zásadních připomínek, případně s požadavky, které nemají vliv na výsledky posouzení vlivů ÚP na životní prostředí. V rámci společného jednání o návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice byla podána také stanoviska nesouhlasná, která byla řešena v rámci dohodovacího jednání. U některých dotčených orgánů došlo k přehodnocení některých ploch, kterých se nesouhlas týkal; u některých dotčených orgánů došlo k potvrzení původních nesouhlasných stanovisek. K podmínkám uplatněným ve stanoviscích dotčených orgánů krajský úřad upozorňuje, že zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno těmito stanovisky, případně výsledkem řešení rozporů (§ 51 odst. 2 stavebního zákona).

Závěrem krajský úřad konstatoval, že návrh změny č. 3 ÚP Malenovice byl řádně projednán s dotčenými orgány, jejichž stanoviska je nutné respektovat, popř. v rámci dohodovacího jednání nalezení částečné shody s předloženým návrhem změny ÚP. Podmínka navržená v rámci SEA vyhodnocení byla zahrnuta do výrokové části stanoviska, a to ve formě konkrétních podmínek i přes skutečnost, že z předložených stanovisek dotčených orgánů vyplývá, že tyto dotčené orgány nesouhlasí s plochou Z3.15 a požadují její vypuštění z projednávaného návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice. Krajský úřad se ztotožňuje se závěry SEA vyhodnocení, a proto rozhodl tak jak je uvedeno ve výrokové části. Krajský úřad konstatoval, že povaha územního plánování vylučuje podrobně specifikovat technický popis záměru potřebný k podrobnějšímu posouzení, tyto konkrétní vlastnosti záměru jsou známy až v následných řízeních. Případné další vlivy na životní prostředí tedy v tomto případě budou v podrobnějším rozsahu řešeny v následných řízeních včetně tzv. EIA.

Na základě stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody, tj. (krajský úřad a Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa Chráněné krajinné oblasti Beskydy) ve svých stanoviscích č. j. MSK 21655/2021 ze dne 17.02.2021 a č. j. SR/0167/BE/2021-1 ze dne 08.03.2021 vyloučily významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit.

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

Stanovisko KÚ Moravskoslezského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného úřadu ve smyslu § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, postupy dle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k návrhu změny č. 3 územního plánu (ÚP) Malenovice, jehož součástí je tzv. „SEA vyhodnocení“ – vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů bylo respektováno.

Navrhovaná zastavitelná plocha Z3.15 byla z návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice vypuštěna na základě stanovisek dotčených orgánů (orgán ochrany ZPF KÚ MSK, orgán ochrany ZPF MÚ FnO, Správa CHKO Beskydy) a stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ SAMOSTANÉHO ODŮVODNĚNÍ

1. Ing. Mario Ramík a Mgr. Jana Ramíková, Malenovice 117, 739 11 Malenovice, č. j. MUFO 45471/2024 ze dne 15.05.2024

Věc : Odvolání proti zamítavému stanovisku ve věci Změny č.3 územního plánu Malenovice.

Odvoláváme se proti zamítavému stanovisku k výstavbě rodinných domů na ploše BV Z 3.15 v rámci Změny č.3 ÚP Malenovice.

Naše rodina již ve 4. nepřetržité generaci starousedlíků žije v Malenovicích, máme 4 dospělé děti ve věku 21-26 let, které chtějí založit rodiny a pokračovat ve svém budoucím rodinném životě v obci, na vlastních pozemcích postavit svoje domovy a starat se o rozsáhlejší pozemky v bezprostředním okolí svého domu, stejně jako předchozí generace doposud, které se zemědělsky staraly a starají o rodinné pozemky.

Svým předchozím neschválením našeho návrhu bráníte stavbě domu na vlastním pozemku, bráníte přirozenému generačnímu pokračování starousedlických rodin v obci a předávání starosti o pozemky další generaci. Tímto vyháníte budoucí rodiny mající respekt k rodinnému majetku do měst, bráníte v rozvoji budoucích rodin našich dětí v obci, deformujete život rodin a jejich přirozené generační pokračování v životě v obci a prezentujete vaše celkové neporozumění života na vesnici.

Když bude další generace ve městě, jak bude udržovat vlastní pozemky, a tedy i část krajiny? Konkrétně jak bude udržovat krajinné meze okolo pozemků ve zdravém stavu, ať se náletovými dřevinami nerozšiřují na úkor pastviny, opakovaně řezat náletové dřeviny, sbírat po poli zlomené suché větve, které krávy roznesly, řezat mohutné přestárlé stromy v mezích a vedle sadit nové, v bažině uprostřed pole roste bažinná tráva, kterou ani krávy nespásají, bažinu nutno odvodnit, jak to zvládnout bez traktoru a další zemědělské techniky okolo budoucího domu. Tímto způsobem udržujeme tuto část krajiny dodnes. Když vyženete děti do města, vůbec nerozumíte životu na vesnici a tomu co vše obnáší starost o pozemky, protože my udržujeme tuto část krajiny a takto to chceme předat další generaci. Bez naší starosti o pozemky krajina zpustne.

Ocenili bychom, aby se posuzoval další vývoj obce a krajiny s dlouhodobou vizí a také s respektem k původním obyvatelům mající vztah k půdě a krajině a s ohledem na přirozenou generační obměnu, která zde v případě naší rodiny probíhá již více než 120 let.

Zamítnutí výstavby RD je nesprávné rozhodnutí z pohledu generačního pokračování rodu v obci a z pohledu zajištění dalšího udržování krajiny.

Váš zamítavý argument, že se jedná o urbanisticky nedotčený ucelený pozemek, není pravdivý. Pro plochu BV Z 3.14 již byla v minulosti soudně povolena výstavba rodinného domu, což slouží jako precedent. Nám se jedná o bezprostřední osud dalších generací a v případě potřeby se budeme soudně domáhat povolení výstavby.

Proto vás žádáme a doporučujeme povolit výstavbu domu na ploše BV Z 3.15 parcela č. 181/13, 183/3, 181/6 a 181/7 k.ú. Malenovice.

Vyhodnocení: námitce nelze vyhovět

V první řadě je třeba upozornit, že územně plánovací dokumentace neřeší (nepovoluje) „výstavbu“ rodinných domů, tudíž ani v procesu pořizování změny územního plánu nemohlo být vydáno „zamítavé stanovisko k výstavbě rodinných domů“. Dle ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona mj.: *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho*

plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů“.

Na základě schváleného zadání ke změně územního plánu bylo v procesu pořizování změny územního plánu prověřováno mj. vymezení zastavitelné plochy (funkční plochy bydlení venkovského – BV) na části pozemků parc. č. 181/13, 181/7, 181/6 a 183/3 všechny v k. ú. Malenovice *(pozn.: v rámci prvního návrhu změny územního plánu bylo navrženo vymezení zastavitelné plochy s označením Z3.15 na části uvedených pozemků)*. V rámci tohoto procesu bylo prokázáno, že veřejné zájmy na zachování nezastavěného území na předmětných pozemcích převažují nad zájmem soukromým, kterým je v tomto případě umístění rodinného domu pro vlastní rodinné potřeby.

Jako zásadní se jeví ochrana veřejných zájmů na úseku ochrany přírody a krajiny, kdy případná zastavitelná plocha by byla umisťovaná v území III. zóny CHKO Beskydy, realizace by vedla k fragmentaci rozsáhlého komplexu luk/pastvin. Předmětné pozemky se již nachází v zásadě ve volné krajině s fragmenty krajinné zeleně, kdy obecní (místní) komunikace na pozemku parc. č. 1057/2 v k. ú. Malenovice odděluje zástavbu situovanou západně od komunikace od nedotčeného území situovaného východně od komunikace. Postupným vymezováním zastavitelných ploch (potažmo umisťováním staveb) ve volné krajině by docházelo k založení nového charakteru zástavby v nedotčeném území, negativnímu ovlivnění krajinného rázu a ke snížení estetických a přírodních hodnot venkovské podbeskydské krajiny, což je zcela nežádoucí. Situace byla v procesu pořizování změny územního plánu opakovaně prověřována s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (*pozn.: bylo vyvoláno mj. i dohodovací jednání v zásadě nad základní stanovený zákonný rámec procesu pořizování změny územního plánu)*. V reakci na dohodovací jednání bylo ze strany dotčeného orgánu (AOPK ČR, Regionální pracoviště Moravskoslezské) mj. uvedeno, že: *„Postupné zastavování a navazování zastavitelných ploch na stávající zastavěné území zásadně mění dochovanou urbanistickou strukturu zástavby, která je jednou z charakteristik krajinného rázu (ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny). To, že nárůst zastavěnosti krajiny Beskyd pro ni představuje vážné riziko, potvrzují i výsledky studie preventivního hodnocení a dokument „Monitoring krajinného rázu v CHKO Beskydy, Závěrečná zpráva“ (dále jen „monitoring“). Monitoring mj. potvrdil jednoznačný trend, kterým je ubývání volné krajiny díky rozšiřování ploch lesa a zástavby. V monitoringu, jsou kromě jiného uvedena tato doporučení vedoucí k ochraně nezastavěné krajiny jako např. nevymezovat další plochy zástavby před zaplněním stávajících, v maximální míře chránit zemědělský půdní fond a ostatní plochy – krajinná zeleň před zástavbou a zalesňováním a při vymezování nových ploch bydlení dbát na respektování dochované urbanistické struktury“*. S ohledem na uvedené pak dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny setrvaly na svém původním negativním stanovisku, tzn. nevymezovat zastavitelné plochy na předmětných pozemcích a nezakládat další potencionální rozvoj směrem za zmíněnou místní komunikaci do nedotčených luk a pastvin, to by mj. vytvářelo i nežádoucí precedens vedoucí k následnému tlaku na zastavění dané strany komunikace v celé šíři louky, což by znamenalo nevratné narušení zdejšího rázu podhorské krajiny a genia loci lokality.

Do značné míry související s ochranou přírody a krajiny je také veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Navrhovaná zastavitelná plocha Z3.15 byla soustředěna do dosud urbanisticky nedotčeného území s kvalitativním zařazením zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany, a to na pozemcích s intenzifikačními opatřeními. Jedná se sice o okrajovou část daného území, nicméně by zde docházelo k zásahu do území s funkčním využitím zemědělského hospodaření. V každém případě by se pak jednalo o zásah do uceleného půdního bloku zemědělské půdy.

Uvedené bylo vyhodnoceno a konstatováno i návazně na zákonné postupy ohledně ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v ust. § 4 odst. 1 a 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. I v případě problematiky ochrany zemědělského půdního fondu bylo vyvoláno dohodovací jednání s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy právě na tomto úseku. Finálně pak byly zopakovány již výše uvedené důvody nesouhlasu s tím, že v území existují vhodnější lokality vymezené k potencionálnímu zastavění (s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu) a to v dostatečném množství pro přirozený rozvoj obce, předmětná část území není vnímána jako nezbytná ve smyslu rozšíření zástavby mimo vymezené zastavěné a zastavitelné území. Záměr vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích parc. č. 181/13, 181/7, 181/6 a 183/3 všechny v k. ú. Malenovice (včetně navrhované zastavitelné plochy Z3.15) je v rozporu i s platnými Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6 a 7 (tj. ve znění účinném od 02.04.2024, dále jen „ZÚR MSK“), konkrétně s prioritou územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola A. ZÚR MSK) bodem 6., ve kterém je mj. stanoveno: *„V rámci územního rozvoje sídel preferovat efektivní využívání zastavěného území (tj. přednostní využití nezastavěných ploch v zastavěném území a ploch určených k asanaci, změnu využití objektů a areálů původní zástavby v rámci zastavěného území) před vymezováním nových ploch ve volné krajině.“* Jak již bylo zmíněno v odstavcích výše, tak řešené části pozemků již naplňují znaky *volné krajiny*, v rámci obce je nutné preferovat situování zastavitelných ploch a zástavby obecně do proluk v území, v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy či ideálně do již vymezeného zastavěného území (*principem a prioritou územního plánování, a to i ve vztahu ke krajským prioritám týkajících se udržitelného rozvoje území, je intenzifikace zastavěného území*). Případným vymezením zastavitelné plochy s označením Z3.15 tak, jak bylo navrženo v rámci prvního návrhu změny územního plánu, by došlo k narušení stávající urbanistické struktury, nevhodnému zásahu do volné krajiny a založení potenciální další řady zástavby v území. Zde je pak nutné také zmínit, že návrh zastavitelné plochy Z3.15 byl situován sice u komunikace (východní okraj louky), nicméně z hlediska severojižního směru nesystematicky zhruba ve středových partiích nedotčeného území, což následně vybízí k dalšímu doplňování zástavby jak v severním, tak v jižním směru. Územím, kde byla navrhována zastavitelná plocha Z3.15 navíc protéká levostranný bezejmenný přítok vodoteče Sibudov s doprovodným porostem, kdy navrženou zastavitelnou plochu tento přítok de facto dělil na dvě části, zde by pak existovalo poměrně značné riziko ovlivnění břehových porostů a koryta vodoteče *(pozn.: jedná se o jeden z charakteristických znaků volné krajiny, který je nutné chránit)*, to i s ohledem na to, že značnou část plochy limituje ochranné pásmo vedení elektrické sítě (vysoké napětí), kdy v zásadě jediná teoretická možnost situování rodinného domu by byla právě v těsné blízkosti vodoteče a břehových porostů, což je nežádoucí. Popsané důvody značí, že zde je reflektování priority *„efektivního využívání zastavěného území“* (ochrana nezastavěného území) zcela namístě. Vymezování nových zastavitelných ploch ve vztahu k řešené prioritě je akcentováno i v rámci probíhající změny územního plánu. Kombinace výše uvedených chráněných veřejných zájmů, se kterými by případné vymezení řešené zastavitelné plochy bylo ve střetu a krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, tak vcelku jednoznačně dokládá, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pro dokreslení situace je nutné rovněž připomenout, že v rámci předmětné změny územního plánu jsou pro potřeby podatelů námitky vymezovány zastavitelné plochy (plochy bydlení venkovského – BV) v jiných lokalitách v rámci obce, a to v takových, které jsou z hlediska územního plánování schůdnější a především nejsou v rozporu s veřejnými zájmy a jinými pravidly. Zároveň pak podatelé námitky disponují i jinými zastavitelnými plochy pro bydlení venkovského typu v obci Malenovice v rámci stávající platné územně plánovací (např. severní části pozemků

parc. č. 39/12 a 39/3 v k. ú. Malenovice nebo severovýchodní část pozemku parc. č. 38/45 v k. ú. Malenovice).

V celkovém kontextu územního plánování, který stojí na třech pilířích (příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel) je tak reflektována a zajištěna i možnost v území pro potencionální potřebu generačního pokračování rodu v obci Malenovice.

V reakci na předposlední odstavec připomínky ve znění: *„Váš zamítavý argument, že se jedná o urbanisticky nedotčený ucelený pozemek, není pravdivý. Pro plochu BV Z 3.14 již byla v minulosti soudně povolena výstavba rodinného domu, což slouží jako precedent. Nám se jedná o bezprostřední osud dalších generací a v případě potřeby se budeme soudně domáhat povolení výstavby."* sdělujeme, že žádnou institucí nemohla být povolena výstavba, když zmiňovaná zastavitelná plocha nikdy nebyla součástí platné územně plánovací dokumentace (pozemek parc. č. 181/11 v k. ú. Malenovice). Pokud namítající měli na mysli, že pozemek parc. č. 181/11 v k. ú. Malenovice zahrnul některý ze soudů do zastavitelné plochy, tak zde je nutné namítající poučit, že k dotváření územně plánovací dokumentace nemá soustava soudů žádné kompetence *(tzn., že nemá kompetence ani k vymezování zastavitelných ploch na jednotlivých pozemcích)*. Uvedené dokládá fakt, že předmětný pozemek parc. č. 181/1 v k. ú. Malenovice je součástí řešení aktuálně probíhající změny územního plánu.

2. Ing. Mario Ramík a Mgr. Jana Ramíková, Malenovice 117, 739 11 Malenovice, č. j. MUFO 54936/2024 ze dne 08.06.2024

Věc: Námitka ve věci Změny č. 3 územního plánu Malenovice

Žádáme o vyjmutí plochy bydlení BV na parcelách č. 39/3, 39/12 a 38/45 a zařazení těchto ploch do plochy zemědělské NZ.

Vyhodnocení: námitce lze částečně vyhovět (vypuštění zastavitelné plochy v části předmětných pozemků)

V rámci návrhu změny územního plánu byla navržena k vypuštění převážná část zastavitelné plochy Z16 (plochy bydlení venkovského – BV) z pozemků parc. č. 39/3, 39/12 a 38/45 všechny v k. ú. Malenovice, části zmiňovaných pozemků pak byly zahrnuty do nezastavěného území, funkční plochy zemědělské – NZ. V severní polovině pozemků parc. č. 39/12 a 39/3 v k. ú. Malenovice a v severovýchodní části pozemku parc. č. 38/45 v k. ú. Malenovice byla ponechána zastavitelná plocha (plochy bydlení venkovského – BV) dle stávajícího územního plánu i územní studie pro potřeby umístění nových funkčních celků s rodinným domem. Jedná se pouze o potenciální možnost využití, tato možnost je zachována i s ohledem na argumentaci podatelů v předchozí námitce, kdy se obávají, že nebude dále existovat možnost k vytvoření nových funkčních celků s rodinnými domy pro jejich potomky a tím zachování možnosti v pokračování rodinné tradice v rámci obce, to mj. ve smyslu zajištění obhospodařování rozsáhlejších pozemků ve vlastnictví rodu.

Z urbanistického hlediska je pak zcela v souladu vyplnit proluky v území právě zastavitelnými plochami, kdy tyto je vhodné využít k navazující zástavbě stejného či obdobného charakteru (v zásadě jde o princip intenzifikace zastavěného území), v předmětné lokalitě se de facto jedná o centrální zástavbu v rámci obce. Naopak jako zcela nevhodné se jeví rozšiřovat sídlo do volné krajiny, a to především s ohledem na to, že značná část území se nachází v CHKO Beskydy,

tedy v území, které požívá vyšší ochrany z hlediska zájmů přírody a krajiny (ochrana krajinného rázu, charakter zástavby a dalšího).

3. Zdeněk Orlík a Drahomíra Orlíková, 2. května 113, 742 13 Studénka, č. j. MUFO 55311/2024 ze dne 10.06.2024

Podání námitek ke „Změně č. 3 Územního plánu obce Malenovice“

I.

1) Podáváme tímto námitku k návrhu územního plánu, a to ve vztahu k pozemku parc. č. 428 označenému v návrhu Územního plánu (dále jen „ÚP“) „Změna č. 3“ Z 3.18, P – parkoviště, a to konkrétně ke grafické části. V této grafice mapového podkladu sice došlo ze strany pořizovatele a zpracovatele k vypuštění původní zastavitelné plochy Z 3.18, P – parkoviště a změně na nezastavitelnou plochu zeleně přírodní ZP, ale již nedošlo k barevné aktualizaci (světle zelená plná, případně šrafovaná) parcely parcel. č. 428 stejně tak jako je tomu u jiných parcel pozemků označovaných ZP – nezastavitelné plochy zeleně přírodní, a proto žádáme námitkou o opravu a doplnění barevného významu využití této parcely parcel. č. 428 v návrhu ÚP „Změna č. 3“.
2) Podáváme námitku k zastavitelné ploše pozemku parc. č. 388/10 původně (Změna č. 2) označené Z 48, P – parkoviště, (Změna č. 3) nově navrhované označení Z 3.19, OV-U – občanská vybavenost ubytovací.

II.

Tuto naši námitku směřujeme k jednání, které proběhlo v kanceláři starosty obce Malenovice dne 23.1.2024 a bylo zacíleno mimo jiné i k vyřešení zastavitelné plochy Z 3.17, P – parkoviště (U Rajské Boudy).

Z jednání jednoznačně vyplynulo, že souhlasem dotčených vlastníků okolních pozemků s navrhovanou změnou bude u parcely parc. č. 388/10 provedena změna, a to ze zastavitelné plochy Z 48, P – parkoviště pro 350 aut na Z 3.19, OV-U – občanská vybavenost ubytovacích zařízení. Tato řádně odůvodněná a požadovaná změna ze strany obce Malenovice bude souviset pouze se změnou zastavitelné plochy, kde se P – parkoviště převede ze Z 3.19 do Z 3.17 a v Z 3.19 dojde tak ke změně zastavitelné plochy na OV-U – občanská vybavenost ubytovacích zařízení, ale v žádném případě nedojde a nebude podpořena změna původního navrhovaného účelu využití této zastavitelné plochy – parkoviště. Dojde snad jen po dohodě s AOPK a CHKO Beskydy k omezení kapacity parkovacích míst v zastavitelné ploše Z 3.19, OV-U, parcely parcelní č. 388/10 a to zmenšením z původního velkokapacitního parkoviště na nové malokapacitní parkoviště. K tomuto chtěli podotknout, že parkoviště jsou součástí definice OV-U-občanská vybavenost ubytovacích zařízení (-nezbytná dopravní a technická infrastruktura, včetně parkovišť).

Vzhledem k výše uvedenému je na místě se zde zmínit o skutečnosti, že v IA_UP_Malenovice_zm3_textová část.pdf je chybně vyhodnocena OV-U, kdy v „Přípustném využití“, „nezbytná dopravní a technická infrastruktura“, schází text „včetně parkovišť“, což je v rozporu s IIA1_UP_Malenovice_zm3_text s vyznačením změn.pdf, kde tato změna je uvedena v plném rozsahu a to „nezbytná dopravní a technická infrastruktura, včetně parkovišť“ a proto navrhujeme provedení opravy doplněním textu „včetně parkovišť“ v textové části námitkou.

PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – UBYTOVACÍCH ZAŘÍZENÍ – OV-U

Hlavní využití

- občanská vybavenost stavby – ubytovacích zařízení (hotel, motel, penzion apod.)

- byt majitele, správce

- stravovací zařízení

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem

- stavby komunikací funkční skupiny C a D, parkovací a odstavné plochy

Přípustné využití

- bydlení majitelů a správců

- občanská vybavenost

- - stavby a zařízení pro školství, zdravotnictví, sociální péči a kulturu lokálního významu

- - stravovací zařízení

- - stavby a zařízení pro sport a relaxaci lokálního významu

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně

- stavby sakrální (kapličky, kříže atp.)

- drobná architektura

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, včetně parkovišť

- nezbytné manipulační plochy

Nepřípustné využití

- ubytovací zařízení ostatní (kempy, samostatné skupiny chat, bungalovů, ubytovny apod.)

- stavby pro výrobu a skladování a provozování výroby a skladování v objektech hlavního a přípustného využití

- autobazary

- zahrádkářské osady

- rekreace individuální

- a ostatní stavby neuvedené ve využití hlavním a přípustném

Prostorové uspořádání

- max. zastavitelnost pozemku a max. zastavěná plocha jednou budovou- viz kapitola F.1, odst. 9)

- podmínky prostorového uspořádání staveb – viz kapitola F.1, odst. 10)

- další podmínky – viz kapitola F.1

Dále v souvislosti s výše uvedeným nejsme součinní a nesouhlasíme s textem uvedeným ve IIA_UP_Makenovice_zm3_odůvodnění.pdf, v odstavci 7 na straně 51, kde se píše:

Zastavitelná plocha Z3.19 OV-U je vymezená v ploše, v níž byla v předchozí platné územně plánovací dokumentaci vymezená zastavitelná plocha pro velkokapacitní parkoviště. Z hlediska zastavitelnosti se tedy nejedná o novou zastavitelnou plochu, **ale o změnu stanoveného způsobu využití. Ke změně způsobu využití** dochází **na základě reálných potřeb stávajícího areálu občanské vybavenosti a také** na základě potřeby stanovení účinné regulace budoucí zástavby a budoucího využití místa. **Mj. je sledována eliminace stanových provizorních staveb a umožnění realizace staveb odpovídajících charakteru beskydské krajiny.**

III.

Vzhledem k tomu, že výše uvedený text tučně vyznačený, podtržený a nelogický je v rozporu se závěry jednání ze dne 23.1.2024 žádáme námitkou o opravu tohoto textu a respektování potřeb a požadavku obce Malenovice a to takto:

Zastavitelná plocha Z 3.19 OV-U (Občanská vybavenost ubytovacích zařízení).

- Z hlediska původní zastavitelné plochy (Z 48, P – velkokapacitní parkoviště s využitím místa pro 350 aut) se nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu původní zastavitelné plochy a to na zastavitelnou plochu Z 3.19, OV-U – občanská vybavenost ubytovacích zařízení, ale se zachováním původního využití místa – parkoviště, parkovací plochy.
- Ke změně zastavitelné plochy s využitím místa pro Z 3.17, P – parkoviště, 80 aut dochází na základě reálných požadavků a potřeb Obce Malenovice a také na základě potřeby stanovení účinné regulace budoucí zástavby a budoucího využití místa.
- Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z 3.19 OV-U – občanská vybavenost ubytovacích zařízení je vymezená v ploše, v níž byla v přechozí platné územně plánovací dokumentaci vymezená zastavitelná plocha pro velkokapacitní parkoviště 350 aut navrhujeme, aby toto původně navrhované využití zastavitelné plochy – parkoviště, parkovací plochy bylo zachováno – respektováno a to i v OV-U (nezbytná dopravní a technická infrastruktura, včetně parkovišť) a bylo takto vyhověno závěrům z jednání dne 23. 1. 2024 v kanceláři starosty Obce Malenovice.

Vyhodnocení: námitce lze vyhovět

Ad) I. Zastavitelná plocha Z3.18 (funkční plocha parkovišť – P) byla mj. i na základě připomínek veřejnosti z návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice vypuštěna. V rámci upraveného návrhu změny územního plánu pro etapu veřejného projednání *(pozn.: tato etapa se uskutečnila od 02.05.2024 do 12.06.2024)* již tato zastavitelná plocha v návrhu nefigurovala. Co se týká grafického ztvárnění v rámci hlavního výkresu, tak je nutné upřesnit, že v aktuálním územním plánu je předmětný pozemek parc. č. 428 v k. ú. Malenovice zařazen právě do nezastavěného území, funkční plochy nezastavitelné zeleně přírodní – ZP, což dokládá i koordinační výkres, který je součástí pořizované změny územního plánu (v rámci tohoto je jako podklad právě stávající znění územního plánu – zesvětlené barvy v rámci výkresu, na tomto podkladě jsou pak zvýrazněné úpravy, které se v rámci předmětné změny řeší). V rámci hlavního výkresu jsou pak zaznačeny pouze záležitosti, které se oproti stávajícímu znění územního plánu nějakým způsobem mění či upravují. Vzhledem k tomu, že vymezení funkční plochy nezastavitelné zeleně přírodní – ZP se finálně v rámci změny územního plánu nemění (zůstává stejné jako v případě stávajícího územního plánu), tak není ve změnovém výkrese (hlavní výkres) jakkoli označována. V případě, že v této podobě bude Změna č. 3 ÚP vydána, tak je nutné zpracovat úplné znění územního plánu po této změně, v rámci tohoto úplného znění bude předmětný pozemek v grafické části zaznačen právě odpovídající barvou náležející funkční ploše s označením ZP.

Ad) II. I do textové části Změny č. 3 ÚP Malenovice (dokument s označením *„IA_UP_Malenovice_zm3_textová část“*) bude do přípustného využití doplněna odrážka ve znění: *„nezbytná dopravní a technická infrastruktura, včetně parkovišť“*, stejně jako je tomu v textové části s vyznačením změn (dokument s označením *„IIA1_UP_Malenovice_zm3_text s vyznačením změn“*). V tomto případě se jedná o nesoulad mezi dvěma dokumenty, který není přípustný.

Ad) III. Odstavec v odůvodnění textové části směřovaný k zastavitelné ploše Z3.19 (plocha OV-U) ve znění: *„Zastavitelná plocha Z3.19 OV-U je vymezená v ploše, v níž byla v předchozí platné územně plánovací dokumentaci vymezená zastavitelná plocha pro velkokapacitní*

parkoviště. Z hlediska zastavitelnosti se tedy nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu stanoveného způsobu využití. Ke změně způsobu využití dochází na základě reálných potřeb stávajícího areálu občanské vybavenosti a také na základě potřeby stanovení účinné regulace budoucí zástavby a budoucího využití místa. Mj. je sledována eliminace stanových provizorních staveb a umožnění realizace staveb odpovídajících charakteru beskydské krajiny." bude doplněn a upraven mj. o to, že i v rámci předmětné plochy lze umisťovat parkoviště a parkovací plochy (tedy, že původní funkce pouze pro parkování není vyloučena ani v případě funkční plochy OV-U) a o to, že tato úprava či změna má bezprostřední vazbu na celkovou koncepci řešení statické dopravy v obci, konkrétně se pak jedná de facto o jakousi „výměnu", náhradu či kompenzaci za nově navrhovanou zastavitelnou plochu Z3.17 právě pro potřeby realizace parkoviště, to i v kontextu toho, že tato strategie týkající se parkování je citlivější s ohledem na ochranu přírody a krajiny (ve smyslu spíše menší parkovací plochy ve větším množství, než velká centrální parkoviště), v rámci procesu pořizování změny územního plánu se pak ukázalo, že toto řešení pak preferují i orgány na úseku ochrany přírody a krajiny.

4. Jana Gajdušková a Roman Gajdušek, Dvorní 755, 708 00 Ostrava-Poruba, č. j. MUFO 55331/2024 ze dne 10.06.2024

Námitka k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice

Jako majitelů pozemku č. 172/56 se nás týká návrh Změny č. 3 Územního plánu Malenovice, konkrétně se jedná o změnu Z3.5 BV. Podle grafického znázornění v Hlavním výkrese má plocha k zastavění na části tohoto našeho pozemku odhadem cca 1.100 m^2.

Pokud by tomu tak skutečně mělo být, jednalo by se v podstatě o dar-nedar, kdy na naší ploše sice bude možné teoreticky stavět. Ale Obecné podmínky územního plánu zároveň uvádějí v oddíle F.1, bodě 7), že pro výstavbu rodinných domů je nutná minimální velikost stavebního pozemku 2.000 m^2, což doposud v návrhu graficky označená plocha našeho pozemku nesplňuje. Přitom pozemek má celkovou rozlohu 4.056 m^2, takže prostor pro vyhovění podmínce bodu 7) zde je.

Proto bychom chtěli požádat, aby celková zastavitelná plocha změny Z3.5 BV, byla zvětšena odhadem o cca 900 m^2, tj. aby zastavitelná plocha na našem pozemku 172/56 vyhověla nutným minimálním 2.000 m^2, požadovaným na jiném místě Změny č. 3 Územního plánu Malenovice.

I nadále jsme připraveni na jakoukoliv součinnost a spolupráci při hledání vyhovujícího konsensu.

<u>Vyhodnocení: námitce nelze vyhovět</u>

Zde je potřeba připomenout, že územní plán neřeší pozemky jako takové (tím pádem ani vlastnické vztahy), nýbrž mj. vymezování funkčních ploch (dle ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů"*). Navrhovaná zastavitelná plocha Z3.5 (plocha bydlení venkovského – BV) je vymezována o rozloze cca 0,95 ha (9 500 m2), tedy při reflektování podmínky *„minimální velikost nově oddělovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů – cca 2 000 m^2"* lze kalkulovat se čtyřmi funkčními celky s rodinným domem v této zastavitelné ploše. Dále uvádíme, že stávající rozdělení pozemků

v lokalitě není nepřekonatelné dogma, lze jistě řešit přeparcelování území ve vazbě na to, jakým způsobem je vymezována předmětná zastavitelná plocha *(pozn.: toto by mj. měla navrhnout územní studie, kdy zpracování této je podmínkou pro využití území, podrobněji viz dále)*.

Je rovněž nutné zmínit, že v rámci procesu pořizování změny územního plánu v lokalitě týkající se pozemků parc. č. 172/3, 172/56, 172/58, 172/57, 172/46, 172/54 všechny v k. ú. Malenovice docházelo ke značným úpravám vymezení plochy, to na základě toho, že se území nachází ve III. zóně CHKO Beskydy, tudíž požívá specifické ochrany především z hlediska ochrany přírody a krajiny a s tím souvisejícího případného zastavění. Vymezení zastavitelné plochy s označením Z3.5, které bylo navrhnuto v rámci etapy veřejného projednání, je, co se rozsahu týká maximální možné, to bylo projednáno s dotčeným orgánem hájícím zájmy právě na úseku ochrany přírody a krajiny.

Lokalita je natolik komplikovaná, že byly také stanoveny i určité podmínky, ty spočívají především v tom, že umisťované stavby v území budou nutně splňovat požadavky či parametry pro stavby v CHKO Beskydy, a to jak svou urbanistickou strukturou, tak i architektonickým ztvárněním. Dále pak bude dbáno na to, aby stavby v rámci území byly rozmístěny s respektem ke stávajícímu terénu, taktéž příjezdová komunikace bude navržena citlivě, aby v území působila přirozeně, oplocení zahrad bude minimalizováno. I z těchto důvodů byla pro využití navrhované zastavitelné plochy Z3.5 stanovena podmínka zpracování územní studie, v rámci, které bude řešeno využití území v podrobnějších konturách, mj. i s ohledem na výše uvedené. V rámci územní studie pak bude řešen i návrh sídelní zeleně (soukromé zahrady) ve vazbě na zachování přirozeného přechodu do volné krajiny či zachování přístupu ke zbylým zemědělským plochám.
Pokud se vrátíme k samotnému vymezování a umisťování zastavitelné plochy v rámci územního plánu, tak byl značný důraz kladen především na to, aby území nebylo možné dále intenzivně zahušťovat nad rámec snesitelného s ohledem na to, že se lokalita nachází v již zmiňované III. zóně CHKO Beskydy, tedy z principu se jedná o území, které požívá vyšší ochrany z hlediska ochrany přírody a krajiny (ochrany krajinného rázu, charakter zástavby a dalšího). Smyslem bylo rovněž dále nerozšiřovat ucelenou zástavbu, nýbrž ponechat mezi stávající zástavbou a nově navrhovanou zastavitelnou plochou nezastavitelné „volné“ prostory tak, aby byly reflektovány spíše charakteristiky typické pro rozptýlenou zástavbu. Finálně pak bylo stanoveno, že v rámci vymezeného území lze umístit až čtyři rodinné domy s potřebným příslušenstvím a zázemím. V rámci doplňujícího stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (AOPK ČR, Regionální pracoviště Moravskoslezské) je pak přímo uvedeno, že: *„Na základě jednání s vlastníky dotčených pozemků bylo dohodnuto, že v rámci vymezeného území lze umístit až 4 rodinné domy…“*.
Lokalita byla důsledně zkoumána ve všech etapách pořizování změny územního plánu a s ohledem na výše zmíněné veřejné zájmy zůstane řešena tak, jak byla navrhována v rámci etapy veřejného projednání.

5. Ing. Rostislav Kropjok, Malenovice 248, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí, č. j. MUFO 55671/2024 ze dne 11.06.2024

Námitka ke změně územního plánu Malenovice č. 3, možnost realizace parkoviště o rozloze 0,38 ha označené Z3.17 v předmětném územním plánu

Kromě změn, které obsahuje výše uvedený územní plán Malenovice, je rovněž možnost realizace parkovací plochy o rozloze 0,38 ha označené jako Z 3.17.

Předmětná horská louka, kde výše uvedená změna č. 3 územního plánu Malenovice by měla umožnit vybudování parkoviště o rozloze 0,38 ha a „ukrojit“ tak nezanedbatelnou plochu

této podhorské louky, je rozsáhlý travnatý porost, parc.č. k.ú. Malenovice 181/1, 181/13, 181/7, 181/6, 183/3, 183/1, které společně s remízy a pohledovým horizontem v podobě zalesněných vrcholů (Hradová, Kykulka, Lysá Hora) představuje plochu s velmi vysokou krajinářskou hodnotou a zamýšlená výstavba by významně znehodnotila celou tuto lokalitu, která je předmětem změny č. 3 územního plánu Malenovice.

Obec Malenovice disponuje následnými parkovacími plochami:

1/ Parkoviště „Na konečné“ cca 65 parkovacích míst

2/ Parkoviště „U obecního domu“ cca 15 parkovacích míst

3/ Parkoviště „Na návsi pod Borovou“ cca 35 parkovacích míst

4/ Parkoviště „U Lubenského hřbitova“ cca 25 parkovacích míst

5/ Parkoviště „U kostela sv. Ignáce“ cca 12 parkovacích míst

6/ Parkoviště „KAM“ cca 60 parkovacích míst

7/ Parkoviště u hotelu „Petr Bezruč“ cca 80 parkovacích míst

Výše uvedené počty parkovacích míst vycházejí z webových stránek obce Malenovice a dle mých zkušeností jsou velmi orientační, ve většině případů jsou tyto možnosti parkovacích míst větší.

Záchytná parkoviště ve Frýdlantu nad Ostravicí, která generují stovky parkovacích míst, jsou vzdálena od centra Malenovic cca 3 km, což odpovídá pohodové procházce.

Je nutno podotknout, že pravidelná autobusová doprava, kterou lze rovněž využít, dopraví zájemce za cca 10 minut za pouhých, aktuálních 15,- Kč.

Dle mých dlouholetých zkušeností, často jezdím kolem předmětných parkovišť domů, jenom zlomek parkovacích míst je obsazeno.

Nejfrekventovanější je parkoviště „Na konečné“, které bývá velmi zřídka obsazeno úplně, myslím tím období volna, v průběhu týdne je prázdné.

Není tajemstvím, že „dnešní turista“ by nejraději dorazil na „místo samé“ a mnohé turistické destinace už musely přijmout opatření, týkající se omezení motorismu.

Chápu, že obec Malenovice by měla z tohoto parkoviště určitý příjem, ale za jakou cenu?! Dojde k trvalému znehodnocení nádherné podhorské louky, jejíž přírodní hodnota je nenahraditelná.

Parkovací plocha u hotelu „Rajská bouda“ má rozlohu cca 2.500 m2 a kapacitně je dostačující pro cca 65 parkujících automobilů, velmi zřídka plně obsazeno, v průběhu týdne většinou prázdné.

Nově navrhované parkoviště, dle studie územního plánu Z3.17 má mít rozlohu 0,38 ha, na které má být parkovací plocha, tj. odhadem cca 80 parkovacích míst za cenu devastace nádherné podhorské louky.

Nejsem přesvědčen, že kapacita nově zamýšlené parkovací plochy bude plně využita, když už nyní není parkovací plocha parkoviště „Na konečné“ na 100 % využita.

Musím ještě konstatovat, že dle mého názoru je parkovacích ploch v dané oblasti nejenom dostatečné množství, ale někdy i nadbytečné.

Návštěvníci předmětné oblasti Beskyd budou muset „nějaký ten krok“ přidat, aby došli do svého cíle a nespoléhat, že budou schopni zaparkovat svůj automobil „pod Lysou“.

Bylo by možná řešením, kdyby obec zpoplatnila již existující parkovací plochy, které vlastní, třeba platební terminály, než výstavbou nového parkoviště za cenu nevratné devastace rozsáhlé podhorské louky.

Musím rovněž podotknout, že výstavba nového parkoviště, jehož realizace bude probíhat v bezprostřední blízkosti mého rodinného domu, značně naruší klidovou zónu. Mezi pozemkem, na kterém uvažuje o realizaci nového parkoviště a mým pozemkem je „dělícím pásem“ pouze úzká obecní cesta.

Značný hluk, zplodiny velkého množství přijíždějících a odjíždějících automobilů, zamýšlená výstavba nového parkoviště podstatně ovlivňují a mají devastující vliv na okolní přírodu.

Závěrem je nutno si položit řečnickou otázku:

Je zapotřebí budovat nové parkoviště na nádherné podhorské louce o rozloze 0,38 ha, tedy nezanedbatelné ploše a významně tak znehodnotit celou tuto lokalitu, přestože stávající kapacita parkovacích ploch v dané oblasti není plně využita?

Jsem přesvědčen, že v konečném rozhodování bude tento záměr „revidován“ a racionálním řešením bude zrušení záměru realizace nového parkoviště na ploše Z3.17 a naplnění myšlenky dnešní doby, že bychom již aktivně měli přistupovat k ochraně přírody, nejen „na papíře“ ale rovněž v praxi.

Příloha: Foto plochy, kde by se mělo realizovat nové parkoviště. Budeme v budoucnosti pozorovat pasoucí se dobytek, nebo parkoviště s automobily?!

Vyhodnocení: námitce nelze vyhovět

Zastavitelná plocha Z3.17 (funkční plocha parkovišť P) je vymezována pro potřeby realizace parkovacích ploch pro návštěvníky obce a jeho okolí, a to jak pro využití v rámci zimního období (lyžařská sezona), tak pro letní období (turistika, cykloturistika). Zastavitelná plocha pro potřeby umístění parkoviště je zhruba o velikosti cca 0,38 ha, jedná se tak o obdobnou velikost plochy jako v případě stávajícího parkoviště naproti přes komunikaci u hotelu Rajská bouda. V reakci na tvrzení, že bude „ukrojena“ nezanedbatelná část z podhorské louky, kdy tato je tvořena rozsáhlým travnatým porostem s remízky na pozemcích parc. č. 181/1, 181/13, 181/7, 181/6, 183/3 a 183/1 všechny v k. ú. Malenovice, lze uvést, že výměra předmětných pozemků tvořících podhorskou louku je cca 100 000 m^2, tzn., že z této výměry je navrhováno vymezit necelá 4 % plochy v rohové části louky bezprostředně navazující na zástavbu pro potřeby realizace záměru parkoviště, v celkovém kontextu se toto vymezení jeví naopak jako relativně zanedbatelné.

Je pravdou, že pohledy od komunikace směrem k zalesněným vrcholům Beskyd (mj. Hradová, Kykulka, Lysá hora) jsou z krajinářského hlediska významné a tyto pohledové horizonty je žádoucí zachovat. Ovšem je třeba si uvědomit, že případná parkovací plocha pohledové horizonty nemůže nikterak zastínit, neboť se jedná de facto pouze o zpevněnou plochu. Právě s ohledem na uvedené uchování pohledových horizontů je v rámci vymezované zastavitelné plochy vyloučeno umístění např. *sociálního zařízení – veřejného WC a nezbytných provozních místností a staveb* a *zařízení pro občerstvení a suvenýry do 40 m^2*, tedy v zásadě veškeré „nadzemní (vystupující)“ stavby, které funkční plocha parkovišť – P v obecné rovině umožňuje.

Lokalitou prochází jedna z hlavních turistických tepen k nejvyšším vrcholům Beskyd, to pak souvisí i s tím, že se v předmětném území neustále zvyšuje provoz, a to nejen právě na hlavní cestě kolem hotelu Rajská bouda. Je jasné, že nárůst dopravy v území roste a velmi pravděpodobně růst bude z důvodu masivního rozvoje zimní i letní turistiky, to však bez ohledu na to, kolik parkovacích ploch a s jakou kapacitou bude v území fungovat. Vymezení zastavitelné plochy pro potřebu umístění parkoviště reaguje na již velmi hraniční situace se statickou dopravou v obci, kdy především v exponovaných dnech (víkendy, svátky, ale i období prázdnin či dovolených) je území značně vytížené z hlediska odstavování vozidel jakožto ideálního výchozího místa pro turistiku, přičemž s ohledem na situování obce Malenovice (významná část obce se nachází v území CHKO Beskydy) i s ohledem na zpravidla nevyhovující parametrický stav komunikací v obci, nelze tolerovat odstavování aut či umisťování parkovacích ploch úplně všude. V posledních letech se obec zaměřila na značné omezení parkování právě v takto nevhodných lokalitách (např. lokalita U korýtka a k ní vedoucí komunikace). Na druhé straně je však nutné nabídnout alternativy pro potřeby parkování ve vhodnějších místech, tato strategie týkající se statické dopravy v obci se jeví jako legitimní a logická.

V rámci předmětné změny územního plánu rovněž dochází v návrhu k vypuštění zastavitelné plochy Z48 o rozloze cca 1 ha, která byla rovněž vymezena výhradně pro potřeby zrealizování parkoviště – funkční plocha parkovišť P *(pozn.: tato plocha je nahrazována funkční plochou občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení, kdy i v této mohou být řešeny parkovací plochy, nicméně primárně ve vazbě na hlavní využití pro předmětnou funkční plochu)*. Tato plocha se nachází relativně blízko předmětným pozemkům rovněž bezprostředně u hlavní cesty vedoucí až k hotelu Bezruč. Ve vazbě na uvedené je třeba podotknout, že pro území je daleko vhodnější a citlivější řešit více parkovacích ploch o menších rozlohách rozprostřených vhodně v území, než jedno velké centrální parkoviště, k této strategii pak významně směřuje předmětný návrh změny územního plánu.

Přirozeně je v této situaci nutné posoudit i to, zda nově vymezovaná zastavitelná plocha Z3.17 nenarušuje či neohrožuje jiné sledované veřejné zájmy nad přípustný rámec, jak i sám namítající naznačuje (např. vliv na krajinný ráz, faunu, floru, migrační prostupnost území,…). Problematiku z hlediska uvedeného velmi zevrubně posoudily dotčené orgány mj. na úsecích ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu, kdy tyto okruhy zájmu se mohou jevit nejkomplikovaněji. Z pohledu ochrany přírody a krajiny jsou stanoveny pro předmětnou zastavitelnou plochu Z3.17 již zmíněná omezující opatření: oproti jiným parkovacím plochám (funkčním plochám parkovišť P) jsou zde vyloučeny *sociální zařízení – veřejná WC a nezbytné provozní místnosti a stavby* a *zařízení pro občerstvení a suvenýry do 40 m^2*, tato opatření pak mají napomoci mj. k ochraně krajinného rázu. Ve vazbě na ochranu zemědělského půdního fondu doplňujeme, že požadovaná plocha je vymezena pro zajištění služeb občanského vybavení, jedná se o menší výměru vklíněnou v rohové části území, které správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu vyhodnotil, po projednání se zástupci obce jako invariantní, a to s ohledem na jeho funkčnost v okrajové části obce a dosud vymezené, poddimenzované, funkční plochy využívané pro tyto účely. Z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu bylo přihlédnuto k lokalizaci, která neomezí organizaci zemědělského půdního fondu v dané lokalitě. V celkovém kontextu byl pak záměr shledán jako akceptovatelný z hlediska všech posuzovaných gescí. V neposlední řadě je potřeba dodat, že návrh změny územního plánu byl hodnocen i z hlediska vlivů na životní prostředí (posouzení „SEA“), kdy v rámci tohoto posouzení bylo konstatováno, že vlivy na krajinný ráz, faunu, floru, zvláště chráněná území, migrační prostupnost území, NATURU 2000 a nemovité kulturní památky jsou zanedbatelné. Finálně pak byla uvedená

plocha doporučena k realizaci bez podmínek nad rámec stanovený ve výrokové části územního plánu.

Závěrem je třeba dodat, že se jedná o záměr obce, nikoliv o soukromý záměr, v tomto případě je tak nutné přihlédnout i k tomu, že obec sleduje veřejný zájem zajištění usměrnění statické dopravy v obci.

6. Ing. Petr Sklář, Josefa Brabce 2876/11, 702 00 Ostrava, č. j. MUFO 55937/2024 ze dne 12.06.2024

PŘIPOMÍNKA/ NÁMITKA k projednávání upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 3 územního plánu Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území uplatněná podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Dle listu vlastnictví č. LV 686, katastrální území Malenovice [690783], jsem vlastníkem pozemku parc. č. 67, lesní pozemek o výměře 6707 m2 a pozemku parc. č. st. 558, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m2 s jinou stavbou, rekreačním objektem (chatou).

Na základě kontrolní prohlídky pozemků provedené dne 10. 2. 2022, za účasti zástupce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavebního úřadu bylo, vzhledem ke špatnému stavu nemovitosti – rekreační chaty, doporučeno odstranění stavby.

Na základě tohoto doporučení jsem za vynaložení nemalých finančních nákladů zajistil odstranění stavby a zabezpečil pozemek proti vzniku nebezpečí úrazu osob a případných škod na majetku.

Provedení zabezpečení pozemků jsem neprodleně dne 4. 5. 2022 oznámil příslušnému stavebnímu úřadu a také jsem deklaroval i svůj budoucí záměr pro další využití pozemku – vybudování (obnovu) rekreačního objektu v místě stávající parc. č. st. 558.

Na základě výše uvedených skutečností podávám námitku k formulaci znění odstavce v navrhovaném znění Změny č. 3 územního plánu Malenovice v části:

8.13. V podkapitole F.1. se – na její konec vkládají nové odrážky 12), 13) a 14)

ve znění

--- začátek textu –

14) V celém řešeném území je přípustná obnova zaniklých staveb, které prokazatelně měly č. ev. nebo č. p. a které byly odstraněny např. z důvodů zajištění proti vzniku nebezpečí úrazu osob a případných škod na majetku, a to i v případě delšího časového odstupu mezi odstraněním stavby a realizací stavby nové.

Žádám o doplnění a úpravu znění odrážky č. 14 výše uvedeného odstavce o možnost umožnění provedení obnovy zaniklých staveb, které prokazatelně měly č. ev. nebo č. p., vč. budov bez č. p. nebo č. ev. (jiná stavba) umístěných na samostatné stavební parcele, a které …

Tento rekreační objekt zde stával od roku 1980 a byl využíván mysliveckým sdružením Borová a sloužil jako myslivecká chata Lesanka.

Námitku podávám z důvodu záměru výstavby (obnovy) stavby pro na místě původní stavby. Původní stavba již musela být odstraněna.

<u>Vyhodnocení: námitce nelze vyhovět</u>

Potenciální možná obnova zaniklých staveb je cílena pouze na úzký okruh typů staveb, a to objektů rodinných domů (objekty s č. p.) a objektů pro rodinnou rekreaci (objekty s č. ev.), kdy tento úzký okruh má zajistit, že nebude automaticky docházet k obnově veškerých staveb třeba i na dnes nevhodných místech. U objektů s č.p. a s č.ev. je přesně dohledatelné a především předvídatelné, kde k takovým situacím může docházet, po prověření by tyto případné obnovy neměly narušovat veřejné zájmy, zároveň i pro tyto situace pak platí další pravidla plynoucí mj. i z platné územní plánovací dokumentace či stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Pokud by mělo dojít k rozšíření definice v zásadě o veškeré objekty, tzn. i budovy bez č. p. a č. ev. (jiné stavby), již nelze předem zaručit nekonfliktnost takových záměrů, i s ohledem na to, že takových staveb může být velké množství a nelze předvídat „bezproblémovost" znovu umístění všech takových objektů. Na druhé straně je pak nutné dodat, že i již neexistující stavby bez č.ev. či bez č.p. (jiné stavby) lze případně obnovit, to však za předpokladu souladu s platnými pravidly stanovenými v platné územně plánovací dokumentaci a jinými platnými legislativními podmínkami.

Tedy nelze předem vyloučit *(pozn.: viz podrobněji i kapitola Vyhodnocení připomínek, vyhodnocení připomínky č. 5)*, že záměr výstavby (obnova stavby) na místě původní stavby, je nemožný, toto případné posouzení je předmětem příslušného správního řízení.

7. Jiří Gančarčík, Hnojník 460, 739 53 Hnojník a Miroslav Sedláček, Olšová 1367, 739 61 Třinec-Lyžbice, zastoupeni Mgr. Dominikou Kovaříkovou, advokátkou, se sídlem Horní náměstí 365/7, 779 00 Olomouc, č. j. MUFO 56099/2024 ze dne 12.06.2024

Podatelé jsou spoluvlastníky pozemku mj. **p.č. st. 318 zast. plocha a nádvoří, v k.ú. Malenovice**, zaps. na LV č. 466 u Katastrálního úřadu Moravskoslezského kraje, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

Předmětný pozemek je dotčen projednávanou změnou č. 3 Územního plánu Malenovice (zařazený do ploch RO/RO1), podatelé proto v souladu s ust. § 52 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „SZ") uplatňují své námitky, které odůvodňují

následovně:

1) Nesouhlas s nastavením maximální zastavěné plochy pozemků a maximální zastavěné plochy jednou budovou

Pozemek p.č. st. 318 je zařazen v ploše s funkčním využitím Plochy rekreační obytné smíšené – RO, RO1. Změna územního plánu č. 3 upravuje obecné podmínky pro využití ploch tak, že mění podmínku pod stávajícím bodem 12 kapitoly F.1. aktuálního územního plánu znějící „*maximální zastavěná plocha u staveb pro rekreaci – 80 mP2P*" na „*maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) a maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) jsou stanoveny … - v plochách rekreace RO/RO1 – ZPP max. 20%, ZPB max. 80 m2*."

S navrženou úpravou podatelé nesouhlasí a navrhují stanovit obecné podmínky pro využití ploch jinak. Dle názoru podatelů je přístup, který byl v případě územního plánu obce Malenovice zvolen, tj. že celé řešené území je územím s prvky regulačního plánu, nepřiměřeně restriktivní a vytváří nerovnosti mezi vlastníky pozemků na území obce Malenovice. Tento přístup není schopen odlišit jednotlivé specifické části obce a stanovuje stejná pravidla pro všechny pozemky se stejným funkčním využitím, která však fakticky naopak vytvářejí nerovné podmínky. Jestliže pořizovatel zvolí regulativ maximální zastavěnosti stavebního pozemku a nerozlišuje přitom už rozlohu, tvar ani polohu takového pozemku, vytváří neodůvodněnou

nerovnost mezi jednotlivými vlastníky pozemků. Každý pozemek je jiný, a to jak rozlohou, tak charakterem, a takto je třeba k němu přistupovat.

V odůvodnění předloženého návrhu není zdůvodněno, proč byla např. u pozemku RO/RO1 zvolena maximální zastavěná plocha pozemků právě ve výši 20 %. S ohledem na rozlohu pozemku podatelů (372 m2) zařazeného do tohoto typu plochy se stanovená maximální zastavěná plocha jeví jako neodůvodněně malá.

Maximální zastavěná plocha pozemků je v návrhu změny č. 3 stanovena bez dostatečného odůvodnění, není proto zřejmé, proč pořizovatel zvolil právě hodnotu 20 % a nikoliv jinou, např. 30 %.

Změna č. 3 územního plánu stanovuje maximální zastavěnou plochu jednou budovou (ZPB), kterou v případě ploch rekreace RO/RO1 stanoví v rozloze max. 80 m2. Takto stanovená hodnota opět není nijak relevantně odůvodněná a významným způsobem zasahuje do práv vlastníka využít svůj stavební pozemek, zejména pak v situaci, kdy územní plán i změna č. 3 připouští v plochách RO/RO1 jako přípustné využití umístění např. ubytovacího zařízení, u něhož je nutno předpokládat, že jeho zastavěná plocha bude zpravidla větší, než 80 m2. Zároveň dle názoru podatelů je takový koeficient ve stabilizovaných plochách RO/RO1 nadbytečný, podatelé poukazují na skutečnost, že jsou to pouze plochy RO/RO1, kde se tento koeficient má uplatňovat (v případě žádných jiných ploch se v územním plánu neobjevuje) a požadují proto jeho **úplné vypuštění.**

Za nadbytečný ve stabilizovaných plochách považují podatelé i výše uvedený koeficient maximální zastavěné plochy pozemku a požadují jej pro stabilizované plochy rovněž vypustit. Pokud by pořizovatel tomuto návrhu na vypuštění nevyhověl, pak podatelé navrhují, aby **koeficient maximální zastavěné plochy pozemků byl navýšen na 30 %**. Pokud tak pořizovatel nemůže učinit u všech ploch RO/RO1, požadují podatelé, aby tak učinil alespoň v případě pozemku p.č. st. 318.

2) Námitka nesplnění podmínek pro vymezení prvků regulačního plánu na celém území obce

Podatelé nesouhlasí s vymezením prvků regulačního plánu na celém území obce. Dle ust. § 43 odst. 3 SZ nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu. Tato skutečnost přitom musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Usnesení zastupitelstva obce Malenovice ze dne 18. 3. 2021 č. 15.16 zní „*Zastupitelstvo obce Malenovice schvaluje dle ustanovení § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zadání změny č. 3 územního plánu Malenovice (včetně volných příloh č. 1 a č. 2).*“ O tom, že by změnou tohoto územního plánu měly být řešeny i prvky regulačního plánu pro celé území obce, se však v usnesení nepodává ničeho.

Podatelé se nadto domnívají, že změnou územního plánu nelze řešit celé území obce, což se v tomto případě děje. Změna územního plánu by se měla týkat jen dílčích částí území obce, nikoli území celého. V opačném případě totiž změna územního plánu supluje územní plán nový.

Závěrečný návrh podatelů

S ohledem na shora uvedené podatelé v rámci své námitky navrhují, aby koeficient maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) byl stanoven **na 30 %** a koeficient maximální

zastavěné plochy jednou budovou (ZPB) byl z obecných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zcela **vypuštěn**.

Vyhodnocení: námitce nelze vyhovět

1. Pro vyhodnocení této části námitky je zcela klíčové ozřejmit, že i ve stávajícím platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2 s nabytím účinnosti dne 26.04.2016) je zakomponována maximální zastavěná plocha pozemků (koeficient zastavění), a to v hodnotě 15 %. Tato regulace je součástí kapitoly F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY (bod 11) ve znění: *„Maximální zastavěná plocha z celkové výměry pozemku pro výstavbu / maximální procento zastavěnosti pozemků bude činit 15%, přitom maximální zastavěná plocha je chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (altánů, teras, staveb bazénů a dále veškerých zpevněných ploch (příjezdové cesty, chodníky, parkovací stání, apod.)“.*
   S ohledem na to, že regulace je součástí kapitoly s názvem „obecné podmínky“ lze jednoznačně dovodit, že tato se dotýká celého území, z logiky věci pak funkčních ploch, které jsou součástí zastavěného území, zastavitelných ploch či ploch přestavby. V rámci znění regulace není ani zpřesňováno, že by tato cílila speciálně do některého typu funkční plochy, právě naopak je uváděno *„...z celkové výměry pozemku pro výstavbu…“*, z čehož je jednoznačné, že se jedná o veškerou výstavbu. Takovýmto způsobem pak funguje i aplikační praxe od nastavení koeficientu zastavění, kdy je tento aplikován ve všech funkčních plochách, tedy i ve funkčních plochách rekreačně obytných smíšených (RO/RO1), pokud není stanoveno jinak *(pozn.: pro některé zastavitelné plochy s funkčním určením plochy bydlení venkovského smíšeného – SV je stanoven speciální koeficient zastavění s ohledem na specifické charakteristiky)*.
   Pokud zůstaneme u funkční plochy rekreačně obytné smíšené (RO/RO1), tak je jasné, že v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu dochází ke zmírnění regulace týkající se stávající maximální zastavěné plochy (koeficient zastavěnosti), a to z 15 % na 20 %.
   V souvislostech je pak nutné zmínit i to, že oproti stávajícímu územnímu plánu dochází i k úpravě způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (koeficientu zastavěnosti) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby: *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*, dále tak nebudou započítávány zpevněné plochy, to v zásadě znamená, že i zde dochází ke zmírnění stávající regulace. S ohledem na celkový kontext je problematika *„maximální zastavěné plochy“* upravována v rámci Změny č. 3 ÚP Malenovice do mírnějšího režimu, to v porovnání s pravidly zakomponovanými v platné územně plánovací dokumentaci.

   V reakci na myšlenku podatelů ve znění: *„Tento přístup není schopen odlišit jednotlivé specifické části obce a stanovuje stejná pravidla pro všechny pozemky se stejným funkčním využitím, která však fakticky naopak vytvářejí nerovné podmínky. Jestliže pořizovatel zvolí regulativ maximální zastavěnosti stavebního pozemku a nerozlišuje přitom už rozlohu, tvar ani polohu takového pozemku, vytváří neodůvodněnou nerovnost mezi jednotlivými vlastníky pozemků. Každý pozemek je jiný, a to jak rozlohou, tak charakterem, a takto je třeba k němu přistupovat. V odůvodnění předloženého návrhu není zdůvodněno, proč byla např. u pozemku RO/RO1 zvolena maximální zastavěná plocha pozemků právě ve výši 20 %. S ohledem na rozlohu pozemku podatelů (372 m^2) zařazeného do tohoto typu plochy se stanovená maximální zastavěná plocha jeví jako neodůvodněně malá.“* je nutné uvést, že principem územního plánu

není řešit konkrétní pozemky, nýbrž vytvářet koncepční řešení na úrovni ploch, to ostatně deklaruje i ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého mj.: *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů“*. Naopak stanovení jednotných podmínek pro všechny funkční plochy (i v rámci zastavěného území) s jedním typem funkčního využití (v tomto případě funkční plochy RO/RO1) se jeví jako koncepční s ohledem na to, kam daná obec v tomto typu segmentu chce směřovat.

Pokud se zaměříme na pozemek parc. č. st. 318 v k. ú. Malenovice o výměře 372 m^2 ve vlastnictví podatele, tak historicky (i dle právního stavu) je (byl) součástí tohoto pozemku objekt pro rodinnou rekreaci s č. ev. 284 o výměře cca 50 m^2. Takto užívány pozemek splňoval a splňuje veškeré podmínky prostorového uspořádání stanovené v platné územně plánovací dokumentaci, bylo možné se tedy přizpůsobit stanoveným podmínkám i v tomto konkrétním případě. K uvedené problematice je nutné ovšem dodat, že ze správní praxe i aktuálních leteckých snímků je známé či patrné, že stávající využití území již nereflektuje právní stav. V území je vedeno řízení o odstranění stavby nazvané *„Stavební úprava a přístavba RCH“* na pozemku parc. č. st. 318 v katastrálním území Malenovice, kdy tento záměr byl proveden bez rozhodnutí, opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem, kdy stavba nebyla povolena *(pozn.: jedná se o zcela novou stavbu)*. Pokud byl realizovaný záměr bez patřičného povolení a z logiky věci i bez ohledu na stávající pravidla, která jsou mj. vtělena i do územně plánovací dokumentace obce, tak je neakceptovatelné měnit celkovou koncepci v rámci ploch RO/RO1 pouze na základě toho, aby bylo možné záměr dodatečně povolit. Je jasně prokazatelné, že dlouhodobé využívání předmětného pozemku bylo v souladu se stanovenými pravidly a bylo možné ho tedy reálně využívat. To, že vlastník měl záměr realizovat jinou stavbu a využívat pozemek ve větší intenzitě v rozporu se stanovenými pravidly, není argument pro to, aby byl zvýšen koeficient zastavění na hodnotu, který by mu vyhovoval, navíc když už záměr realizoval, tento postup by zakládal nebezpečný precedens.

Co se týká maximální zastavěné plochy jednou budovou – ZPB (v plochách rekreace RO/RO1 ZPB max. 80 m^2), tak se jedná o nahrazení stávajícího bodu 12 podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY ve znění *„Maximální zastavěná plocha u staveb pro rekreaci – 80 mP2P*“ v platné územně plánovací dokumentaci, kdy má docházet pouze ke kosmetické úpravě (jiné zakomponování v rámci textové části). Plochy RO/RO1 jsou primárně (hlavní využití) určeny pro individuální rekreaci, de facto se jedná o podmínku, která by neměla být měněna a má být kontinuálně pokračováno v koncepci týkající se individuální (rodinné) rekreace. Je ovšem potřeba dát za pravdu podatelům v tvrzení, že v rámci funkčních ploch RO/RO1 je v přípustném využití umožněno i jiné využití (např. umístění ubytovacího zařízení i jiné občanské vybavenosti) u něhož je nutno předpokládat, že jeho zastavěná plocha bude zpravidla větší, než 80 m^2. V tomto kontextu bude zpřesněna i nastavovaná maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) pouze pro stavby určené pro individuální rekreaci v rámci funkční plochy RO/RO1 *(pozn.: tak, aby věrněji kopírovala stávající aplikační praxi)*, nikoliv taxativně pro celou funkční plochu RO/RO1, kdy s ohledem na eventuální možné využití toto skutečně nemá opodstatnění.
Řešený koeficient stanovený již v tehdy novém územním plánu (s účinností od 23.07.2008) je stanoven proto, aby u chat (primárně právě v chatovištích ve funkčních plochách RO/RO1) byl

omezen potenciál pro jejich přestavbu či rekonstrukci pro potřeby trvalého bydlení (z hlediska stavebně-technického a prostorových parametrů). Tato hodnota vychází z předpokladu, že stavba pro rekreaci by měla svým charakterem odpovídat účelu a místu umístění. Hodnota 80 m^2 se jeví jako naprosto dostačující pro veškeré stavby s půdorysem od 8x10 m po 6x13,3 m, což jsou hodnoty pro rekreační objekt zcela dostačující, tímto je cíleno k využití. Opětovně je třeba zdůraznit, že číselná hodnota není nově stanovována, tato již byla stanovena v rámci tehdy nového územního plánu a vycházela z maximálních výměr existujících chat umístěných v typických chatovištích v rámci obce.

Co se týká nově stanovené hodnoty koeficientu zastavěnosti pro plochy RO/RO1 na max. 20 %, tak tato hodnota vychází z prověření stavu území a z prověřené potřeby ochrany krajinného rázu a hodnot chráněných v CHKO a přilehlých územích. Takto stanovená hodnota eliminuje rizika nadměrného zahušťování zástavby a využívání území, zajišťuje možnosti realizace vsaků na vlastním pozemku, zajišťují předpoklady pro odstavování vozidel na vlastních pozemcích a zajišťují předpoklad udržitelné ochrany krajiny.

2. Tato část námitky se týká problematiky územního plánu s prvky regulačního plánu. Zcela zásadní je vyvrátit tvrzení podatelů, na kterém je tato část námitky postavena, kdy je uváděno, že Zastupitelstvo obce Malenovice nerozhodlo o tom, že předmětná změna územního plánu bude řešena s prvky regulačního plánu pro území celé obce. Je sice pravda, že k rozhodnutí nedošlo při schvalování zadání změny územního plánu, nicméně toto rozhodnutí bylo učiněno již v době rozhodnutí o pořízení změny územního plánu.
   Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo na svém 10. zasedání konaném dne 21.05.2020, že Změna č. 3 ÚP Malenovice bude pořízena s prvky regulačního plánu pro území celé obce (usnesení č. 10.11 v přesném znění: *„Dle ust. § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Zastupitelstvo obce Malenovice schvaluje, že Změna č. 3 ÚP Malenovice bude pořízena s prvky regulačního plánu pro celé území obce“*). Zastupitelstvo obce tak jednoznačně výslovně rozhodlo, že předmětná změna územního plánu bude pořízena s prvky regulačního plánu, a to pro území celé obce.
   Pokud ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona hovoří mj. o tom, že *„Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu…“*, tak lze bezpochyby dovodit, že existují dvě možnosti, kde mohou být stanoveny prvky regulačního plánu, a to buď ve vymezených částech území, nebo v rámci celého území obce.
   Zde je nutné také vysvětlit, že regulaci, kterou lze považovat za prvky regulačního plánu, již platná územně plánovací dokumentace obsahuje, a to dokonce kontinuálně od platnosti tehdy nového územního plánu s nabytím účinnosti 23.07.2008. V rámci pořizované změny územního plánu dochází pouze k překlopení s drobnými úpravami *(pozn.: pokud dochází k úpravám oproti stávajícími územnímu plánu, tak se jedná vždy o „změkčení“)*, to s výslovným posvěcením zastupitelstva obce, tak, jak vyžaduje stavební zákon.
   Ač je předmětná změna územního plánu poměrně rozsáhlá, tak rozhodně není řešeno kompletní území obce ve všech segmentech, to lze ostatně vypozorovat ze schváleného zadání změny územního plánu. To, že stávající prvky regulačního plánu s korekcemi a úpravami jsou de facto pouze překlápěny, neznamená, že by se mělo jednat o nový územní plán, ač tato regulace se týká v zásadě všech funkčních ploch, které jsou součástí zastavěného území či zastavitelných ploch (pozn.: s ohledem na charakter prvků regulačního plánu, které v zásadě

regulují a usměrňují výstavbu, se tyto z logiky věci netýkají nezastavěného území). Pořizovaná změna územního plánu není takového charakteru (urbanistická koncepce se nemění), že by měla být řešena jako nový územní plán.

8. Silver spruce s.r.o., Na hutích 661/9, Praha 6-Bubeneč, zastoupena Frank Bold advokáti, s.r.o., se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno, č. j. MUFO 56177/2024 ze dne 12.06.2024

Námitky k návrhu změny č. 3 územního plánu Malenovice:

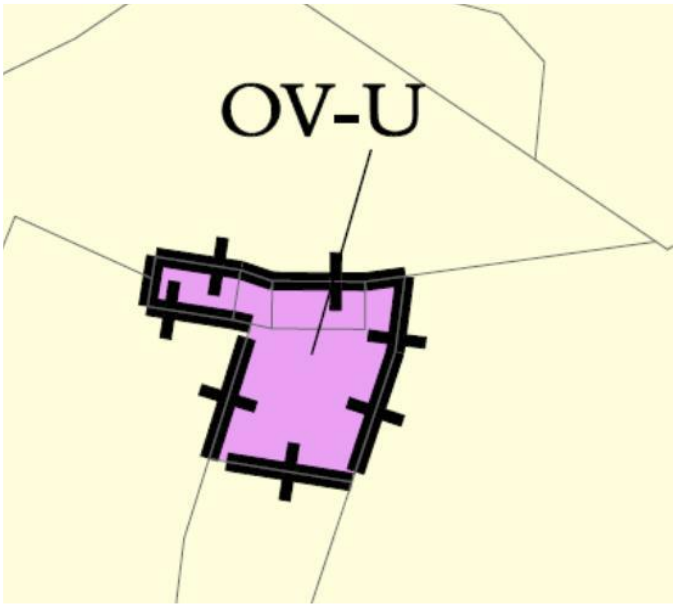
Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, Odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, oznámil prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 2. 5. 2024, sp. zn. MUFO_S 5083/2019, konání veřejného projednání na den 5. 6. 2024 k návrhu změny č. 3 Územního plánu obce Malenovice včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „**návrh změny ÚP**“) a informoval o možnosti podat připomínky a námitky k návrhu změny ÚP do sedmi dnů ode dne konání veřejného projednání návrhu změny ÚP, tedy do 12. 6. 2024.

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. st. 69/1, st. 69/2, 753 a 755/2, vše v katastrálním území Malenovice, obci Malenovice, zapsané na LV č. 359 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek (dále jen „**Pozemky**“).

Podatel proti návrhu změny ÚP podává v zákonné lhůtě jako dotčený vlastník podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) níže uvedené **námitky**.

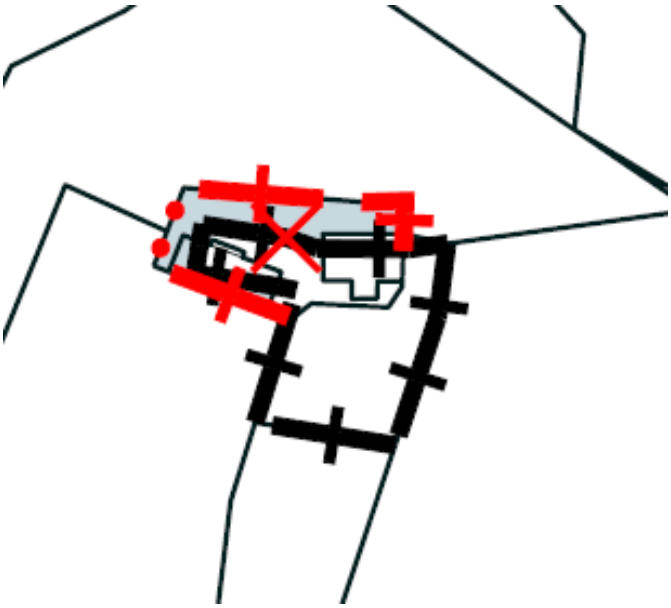
A. Vymezení území dotčeného námitkou

Námitka se týká návrhu obsaženého v textové části návrhu změny ÚP, a to konkrétně **plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (plocha OV-U)**. Dle platného územního plánu obce Malenovice ve znění změny č. 2 jsou Pozemky Podatele vymezeny jako součást plochy OV-U.



Na pozemku parc. č. st. 69/1 je umístěn dům č. p. 74, na pozemku parc. č. 69/2 je stavba ubytovacího zařízení. Ostatní Pozemky nejsou zastavěny.

V souladu s požadavky legislativy návrh změny ÚP aktualizuje zastavěné území obce, a to ke dni 1. 10. 2023. Hranice zastavěného území by měla být u dotčených Pozemků upravena takto:



Rovněž došlo k zásadním změnám mimo jiné v souvislosti s vymezením maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) a maximální zastavěné plochy jednou budovou (ZPB). V platném územním plánu byla maximální zastavěná plocha stanovena pouze u staveb pro rekreaci (80 m2), v návrhu změny ÚP je však maximální ZPP vymezena pro celou řadu ploch včetně plochy občanského vybavení – ubytovací zařízení (OV-U), a to na max. 15 %.

B. Věcný obsah námitky

Podatel nesouhlasí se stanovením maximální zastavěné plochy pozemků (regulativu zastavitelnosti) v plochách občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (OV-U) na max. 15 % (viz změna v podkapitole F.2. odstavci 12, dle nového označení v odstavci 9 územního plánu obce Malenovice) na svých Pozemcích.

C. Odůvodnění námitky

Legitimní očekávání podatele; rozpor s požadavky proporcionality

Podatel předně uvádí, že zavedením regulativu zastavitelnosti na max. 15 % v plochách OV-U dojde k zásahu do vlastnického práva Podatele k Pozemkům a jeho legitimního očekávání, jak bude v podrobnostech rozebráno níže.

S ohledem na vymezení Pozemků v platném územním plánu Malenovice nabyl Podatel legitimní očekávání, že na jeho pozemcích bude možné zahájit rekonstrukci stávajícího objektu a výstavbu, která je dle platného územního plánu přípustná. Podatel má v úmyslu realizovat na dotčených Pozemcích svůj stavební záměr spočívající v:

(i) generální rekonstrukci objektu „Penzionu Babka“, tj. stavby ubytovacího zařízení bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 69/2, a to takovým způsobem, aby byly splněny všechny současné zákonné podmínky a standardy pro provozování ubytovacích a stravovacích služeb, zejména pak hygienické podmínky a podmínky požární bezpečnosti, a dále

(ii) vybudování nového objektu restaurace s ubytováním namísto stávajícího objektu „Restaurace u Zbuja“ (stavba č.p. 74 na pozemku parc. č. st. 69/1)

V případě objektu „Restaurace u Zbuja“ současný stav objektu neumožňuje zachování a tento musí být odstraněn. Vzhledem k těmto okolnostem má Podatel v úmyslu vybudovat namísto stávající budovy „Restaurace u Zbuja“ nový objekt restaurace, který by rovněž obsahoval šest apartmánů a splňoval by všechny současné standardy, součástí záměru bylo rovněž vybudování dětského hřiště s terasou, vše za účelem poskytnutí adekvátních služeb turistům mířících do této lokality. Objekt „Penzionu Babka“ již Podatel částečně zrekonstruoval, přičemž část stavebních prací je ještě nezbytné provést.

V této souvislosti Podatel očekával, že zastavitelnost jeho Pozemků bude i v návrhu změny ÚP zachována a stavební záměr Podatele bude možné realizovat. Dle platného územního plánu se Pozemky Podatele nacházejí na ploše občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (plocha OV-U) s hlavním využitím pro:

- stavby ubytovacích zařízení (hotel, motel, penzion apod.),
- byt majitele, správce,
- stravovací zařízení,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem,
- stavby komunikací funkční skupiny C a D, parkovací a odstavné plochy.

Podatel tedy legitimně očekával, že bude moct svůj záměr uskutečnit a již započal s rekonstrukcí objektů, za kterou vynaložil nemalé finanční prostředky. Podle návrhu změny ÚP však nelze původně zamýšlený stavební záměr z důvodu zavedení regulativu maximální zastavěné plochy pozemku a s tím souvisejícího omezení zastavitelnosti Pozemků realizovat. Podatel spatřuje zásah do svého práva na ochranu vlastnictví ve ztrátě možnosti využít Pozemky v souladu se svým legitimním očekáváním.

Podatel uvádí, že návrh změny ÚP výrazně upravuje regulativ „maximální zastavěné plochy" vymezení stávajícím územním plánem, kdy jej nově definuje a stanovuje jeho výši rovněž pro plochu OV-U. Fakticky tedy návrh změny ÚP stanovuje nový regulativ, a to v rozporu s ochranou legitimního očekávání Podatele jako vlastníka Pozemků. Je také nutno konstatovat, že Podatel se nemohl v minulosti bránit proti vymezení stávajícího regulativu maximální zastavěné plochy, neboť v době jeho stanovení územně plánovací dokumentací nebyl dotčeným vlastníkem.

Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například nález Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „*z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit*").

Návrh změny ÚP pak musí mimo jiné splňovat i požadavek **přiměřenosti (proporcionality)** vůči právům dotčených osob. Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 – 195). Územní plán by tedy měl omezovat dotčené vlastníky na jejich právech co nejméně a úměrné deklarovanému cíli. Navrhovaná změna se podateli jeví jako nepřiměřená.

V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 9 Ao 1/2011 – 192 NSS uvedl: „*V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však **posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod.** Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, **zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona**.*"

Z rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010–54, dále plyne obecná **zásada minimalizace zásahu do vlastnického práva**, jejíž součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě návrhu změny ÚP se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo Podatele, tak ochranu jeho legitimního očekávání. **Podatel se tak dostal do situace, kdy nemůže nadále disponovat s Pozemky dle jeho zamýšleného záměru.**

Podatel je přesvědčen, že návrh změny ÚP výše uvedené požadavky nesplňuje. Podatel je přesvědčen, že návrh změny ÚP nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím „testu

proporcionality“. **Zásah do práv Podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. Zavedení regulativu zastavitelnosti považuje Podatel za nezákonné.** Podatel předně uvádí, že navrhovaný regulativ zastavitelnosti není naplněn ani v rámci již existující zástavby. **Celková výměra pozemků Podatele činí 1.470 m2, dle návrhu změny ÚP je možné zastavět pouze 220 m2. Objekty řádně zapsané v katastru nemovitostí však již nyní mají plochu 272 m2. Návrh změny ÚP je tedy v rozporu s existujícím stavem v území.**

Návrh změny ÚP nejenže zasahuje nepřípustně do vlastnického práva Podatele a jeho legitimního očekávání v nakládání s jeho pozemky, ale nerespektuje ani současný stav v území ve vztahu k řádně povoleným stavbám. Regulativ tedy není ve vztahu k Pozemkům způsobilý dosáhnout cíle, pro který byl stanoven, tj. zajistit přiměřenou míru využití pozemků, resp. ploch. Regulativ maximální zastavitelnosti pozemku je proto ve vztahu k Pozemkům v rozporu s požadavky na proporcionalitu přijatého řešení. To zakládá také obecnou pochybnost, zda byl adekvátně odbornou osobou zkoumán stav v území, což je základním předpokladem pro kvalitní návrh změny ÚP.

Nedostatek odůvodnění; diskriminační přístup

Podatel rovněž namítá, že pořizovatel a zpracovatel jsou povinni přijaté řešení řádně odůvodnit. Regulativ zastavitelnosti se dle dostupných informací obvykle pohybuje nejčastěji mezi 25-40 % celkové plochy pozemku. Pokud návrh změny ÚP zachovává a aktualizuje regulativ ve výši maximálně 15 %, o to větší musí být kladen důraz na řádné odůvodnění této změny. V návrhu změny ÚP ani v jeho odůvodnění však není uvedeno, proč je zvolen právě takovýto přísný regulativ zastavitelnosti**.** Řádné odůvodnění je přitom jednou z povinných náležitostí územního plánu. Odůvodnění musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost, jak vyplývá například z rozsudku NSS ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136. **Nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje nepřezkoumatelnost územního plánu.**

Na straně 56 odůvodnění návrhu změny ÚP je v této souvislosti pouze uvedeno, že *„jsou aktualizovány požadavky na maximální zastavěnou plochu pozemků (ZPP) a maximální zastavěnou plochu jednou budovou (ZPB) a jsou aktualizovány podmínky prostorového uspořádání staveb a podmínky platné pro oplocování pozemků – cílem je zajištění kvality prostředí, souladu s požadavky CHKO, ochrany přírody a krajiny a s geniem loci místa.“* Rovněž je zde uvedeno, že *„tyto hodnoty vychází z prověření stavu území a z prověřené potřeby ochrany krajinného rázu a hodnot chráněných v CHKO a přilehlých územích. Takto stanovené hodnoty eliminují rizika nadměrného zahušťování zástavby, zajišťují možnosti realizace vsaků na vlastním pozemku, zajišťují předpoklady pro odstavování vozidel na vlastních pozemcích a zajišťují předpoklad udržitelné ochrany krajiny.“* **Dle názoru Podatele toto odůvodnění není dostatečné. Zaprvé je zřejmé, že tato hodnota nemůže vycházet z prověření stavu území, neboť nerespektuje ani současný stav v území ohledně řádně povolených staveb. Nadto Podatel uvádí, že každý pozemek je jiný a má jiný charakter a je třeba k němu takto přistupovat. Navrhované paušální řešení pro všechny pozemky, které jsou součástí plochy OV-U, považuje za diskriminační.** Toto řešení by nadto mělo platit pouze v plochách zastavitelných, nikoli plochách stabilizovaných, kde již stavby jsou.

V této souvislosti Podatel odkazuje na rozsudek NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, ve kterém bylo mj. uvedeno, že *„Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu,* ***nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s***

předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). *Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfileds, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a* ***představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 Aos 5/2013 – 87), pro který je třeba OOP zrušit****."* Tyto závěry jsou *mutatis mutandis* použitelné i v souvislosti s koeficientem zastavitelnosti.

V rozsudku ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008-34, NSS rovněž konstatoval, že aby bylo možné následně posoudit, zda se rozhodnutí o vydání územně plánovací dokumentace *„nachází v mantinelech daných zákonnými pravidly územního plánování obsaženými zejména ve stavebním zákoně, je nezbytné, aby* ***příslušné správní orgány velice pečlivě zvážily všechny v úvahu přicházející varianty řešení území, a to především s ohledem na zajištění harmonického rozvoje lokality. Jimi zvolená varianta musí být následně dostatečným a přesvědčivým způsobem zdůvodněna,*** *přičemž pouhá citace zákonných ustanovení vztahujících se na řešenou problematiku jistě nepostačí, neboť je nanejvýš vhodné a potřebné promítnout preferované řešení na pozadí specifických podmínek a vztahů v posuzovaném území."*

Podatel v této souvislosti rovněž uvádí, že podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Úkolem pořizovatele územního plánu je dle § 53 odst. 4 přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování. Součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem a vyhodnocení účelného využití zastavěného území. **Vydání územního plánu je pak v pravomoci obce, jelikož jeho konečné znění schvaluje zastupitelstvo. Obec tak má možnost nesouhlasit s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání. Obec zároveň může předložený návrh vrátit pořizovateli a požadovat jeho úpravu.**

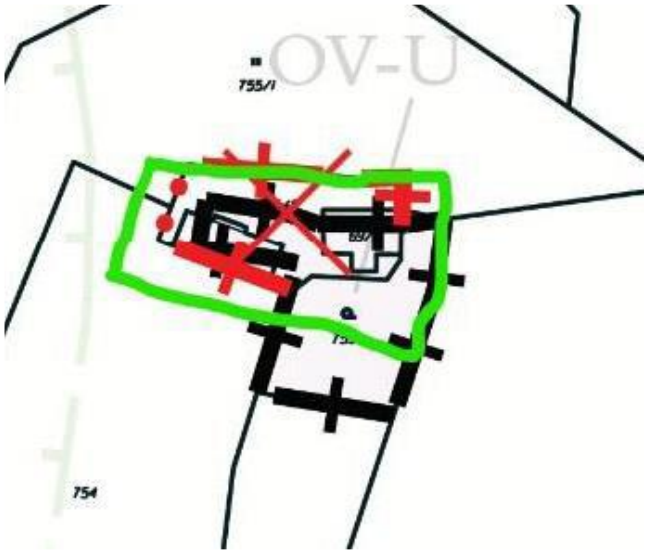
Podatel s ohledem na výše uvedené shrnuje, že pokud má návrhem změny ÚP dojít k takto zásadnímu omezení práv Podatele, musí být tato úprava podložena relevantními důvody, které musí být srozumitelně a řádně popsány v odůvodnění návrhu změny ÚP. **Pokud v odůvodnění návrhu** změny **ÚP absentuje popis relevantních důvodů zásadní změny spočívající v zachování a aktualizaci regulativu zastavitelnosti, který je nadto v rozporu s existujícím stavem, jak bylo vysvětleno výše, pak je návrh** změny **ÚP nepřezkoumatelný.**

<u>Požadavek na jinou koncepci řešení zastavitelnosti pozemků</u>

Návrh změny ÚP z hlediska řešení koncepce zastavitelnosti pozemků Podatele je ve srovnání s platným územním plánem nepřiměřeně přísný a výrazně zasahuje do vlastnických práv mnoha subjektů včetně Podatele. Nyní navržená koncepce je dle Podatele navíc vágně odůvodněná. Podatel proto žádá o její přehodnocení.

Podatel předně navrhuje, aby se územní plán regulativ zastavitelnosti pro plochu OV-U vůbec nevymezoval. Alternativně Podatel navrhuje, že regulativ zastavitelnost je potřeba zvýšit minimálně na 20 %, v ideálním případě vymezit plochu OV-U1, kde by byly specifické podmínky a

stanoven ZPP na 30 %, přičemž plocha OV-U1 by mohla vypadat například následovně, viz zelený obrys:



Další námitky Podatele

Podatel rovněž namítá, že návrh změny ÚP je návrhem územního plánu s prvky regulačního plánu pro celé území obce, neboť stanovuje regulativy zastavitelnosti pro jednotlivé plochy a další regulativy stanovující podmínky prostorového uspořádání, charakter a strukturu zástavby (půdorys, podlažnost, typ a sklon střech). Součástí návrhu změny ÚP jsou tedy zejména ty prvky regulačního plánu, které jsou potřebné pro detailnější úpravu konkrétního území, zejména se jedná o podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. **Regulativy zastavitelnosti pozemku jsou regulačními prvky, které stanovují intenzitu využití pozemků**.

Možnost pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona: *„Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.“*

Z výše uvedeného předně vyplývá, že územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu. Ačkoliv návrh změny ÚP regulační prvky obsahuje, zastupitelstvo obce Malenovice o této skutečnosti nerozhodlo. Jak doplňuje ustálená judikatura, nesplnění této formální podmínky nelze překlenout (viz např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2022, čj. 55 A 35/2022-91).

Podatel rovněž uvádí, že návrh změny ÚP je územním plánem s regulačnímu prvky pro celé území obce Malenovice, což jde dle Podatele nepřípustné. Územní plán s prvky regulačního plánu je

takový druh plánu, jehož **vybrané části** jsou řešeny v podrobnostech, které náleží svým obsahem do regulačního plánu. Odpadá tak nutnost pro vybrané území zpracovat samostatný regulační plán. Územním plánem s regulačními prvky však **není možné řešit celé území obce a vymezit celé území obce jako území s prvky regulačního plánu**.

Potencionální náhrada škody

Dle § 102 odst. 2 stavebního zákona platí, že vlastníkovi pozemku nebo stavby, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši.

Ústavním východiskem této právní úpravy je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle nějž je omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, pro **veškerá omezení vlastnického práva,** která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich *„citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu“.*

Nejvyšší soud rovněž v několika rozsudcích konstatoval, že nárok na náhradu může vznikat i v jiných případech, než na které přímo dopadá § 102 stavebního zákona, a to na základě přímé aplikace čl. 11 Listiny základních práv a svobod. V rozsudku ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, Nejvyšší soud konstatoval, že *"Dlouhodobý stav, kdy je vlastník pozemku omezen na svém vlastnickém právu bez jakékoliv náhrady, může nabýt ústavněprávní roviny a s přihlédnutím k okolnostem individuálního případu vést k přiznání náhrady za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace článku 11 odst. 4 Listiny. Je totiž zřejmé, že obecná využitelnost a realizace vlastnických práv k pozemku omezeného obsahem územního plánu je limitována oproti stavu, kdy by územní plán konkrétní záměr využití pozemku nestanovil."*

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že pokud nedojde ke zrušení nebo podstatnému zmírnění regulativu ve srovnání s platným územním plánem, bude se jednat o zásah do práv Podatele, o ekonomické znehodnocení dotčených pozemků a zmařené investice do částečné rekonstrukce objektů. **Omezení zastavitelnosti pozemků Podatele pro obec fakticky znamená, že se vystavuje budoucímu riziku nejen napadení návrhu změny ÚP pro rozpor se zákonem, ale rovněž žaloby na náhradu škody.**

VI. Závěr

Podatel z výše uvedených důvodů žádá, aby pořizovatel regulativ maximální zastavěnosti pozemku pro tuto plochu OV-U vůbec nevymezoval. V opačném případě by došlo k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva Podatele, což ve výsledku může znamenat vydání změny územního plánu v rozporu se zákonem. Ačkoliv Podatel výrazně preferuje vypuštění regulativu zastavitelnosti pro plochu OV-U, pokud by nebylo této části námitky vyhověno, alternativně navrhuje, aby byl regulativ zastavitelnosti zvýšen minimálně na 20 %, v ideálním případě, aby byla na jeho Pozemcích vymezena plocha OV-U1, kde by byl stanoven ZPP na 30 %.

Vyhodnocení: námitce nelze vyhovět

Pro vyhodnocení námitky je zcela klíčové ozřejmit, že i ve stávajícím platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2 s nabytím účinnosti dne 26.04.2016) je zakomponována maximální zastavěná plocha pozemků (koeficient zastavění), a to v hodnotě 15 %. Tato regulace je součástí kapitoly F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY (bod 11) ve znění: *„Maximální zastavěná plocha z celkové výměry pozemku pro výstavbu / maximální procento zastavěnosti pozemků bude činit 15%, přitom maximální zastavěná plocha je chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (altánů, teras, staveb bazénů a dále veškerých zpevněných ploch (příjezdové cesty, chodníky, parkovací stání, apod.)".* S ohledem na to, že regulace je součástí kapitoly s názvem „obecné podmínky" lze jednoznačně dovodit, že tato se dotýká celého území, z logiky věci pak funkčních ploch, které jsou součástí zastavěného území, zastavitelných ploch či ploch přestavby. V rámci znění regulace není ani zpřesňováno, že by tato cílila speciálně do některého typu funkční plochy, právě naopak je uváděno *„...z celkové výměry pozemku pro výstavbu…"*, z čehož je jednoznačné, že se jedná o veškerou výstavbu. Takovýmto způsobem pak funguje i aplikační praxe od nastavení koeficientu zastavění, kdy je tento aplikován ve všech funkčních plochách, pokud není stanoveno jinak *(pozn.: pro některé zastavitelné plochy s funkčním určením plochy bydlení venkovského smíšeného – SV je stanoven speciální koeficient zastavění s ohledem na specifické charakteristiky)*.

Co se týká úprav v textové části předmětného návrhu změny územního plánu, tak uvádíme, že oproti stávajícímu územnímu plánu dochází k úpravě způsobu výpočtu pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků" uplatňuje)*, to do podoby: *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)"*, to v zásadě znamená, že dochází ke zmírnění této stávající regulace. Úprava způsobu výpočtu je tak v zásadě ve prospěch investora. K této změně nedochází přímým zvýšením již dříve stanovené hodnoty 15 % (pro funkční plochy občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení OV-U), nýbrž pouze způsobem aplikace. Ač to přímo nesouvisí s předmětem podané námitky, tak pouze doplňujeme, že k číselné úpravě maximální zastavěné plochy pozemku dochází u funkčních plochy bydlení venkovského smíšeného (SV) a funkční plochy rekreačně obytné smíšené (RO/RO1), tyto úpravy však nemají vazbu na funkční plochy občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení OV-U. Koncepce týkající se ploch občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení OV-U s ohledem na intenzitu zastavění se nemění.

Zároveň je v rámci podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY textová část upravena ve věci zastavěnosti pro větší přehlednost oproti stávajícímu ztvárnění, tzn. došlo k rozdělení do dvou bodů (nově body 8. a 9.), kdy v rámci bodu 8) jsou uvedeny definice (způsob aplikace) a v bodu 9) jsou stanoveny číselné hodnoty koeficientů pro jednotlivé funkční plochy. Lze dohledat, že *„maximální zastavěná plocha"* v uváděné hodnotě byla stanovena již v tehdy novém územním plánu s nabytím účinnosti 23.07.2008, to ve znění: *„Maximální zastavěná plocha z celkové výměry pozemku pro výstavbu bude činit 15 %"*, regulace byla rovněž součástí podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY. Tedy koeficient zastavění v uvedené hodnotě je stanoven a kontinuálně uplatňován již od účinnosti tehdy nového územního plánu. V případě funkční plochy občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení OV-U, do kterých jsou zařazeny řešené pozemky parc. č. st. 69/1, st. 69/2, 753 a 755/2 všechny v k. ú. Malenovice se na tomto nic nemění ani v rámci pořizované Změny č. 3 Územního plánu Malenovice. Ve své podstatě je námitka směřována k záležitosti, která se v rámci pořizování Změny č. 3 ÚP Malenovice nikterak neupravuje. Z hlediska zasazení zkoumané

situace do legislativního rámce je pak nutné připomenout, že námitky lze uplatnit pouze k záležitostem, které jsou v rámci změny územního plánu navrhovány k úpravě, neboť dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

Tzn., že tvrzení v námitce (v části *A. Vymezení území dotčeného námitkou*) ve znění: *„Rovněž došlo k zásadním změnám mimo jiné v souvislosti s vymezením maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) a maximální zastavěné plochy jednou budovou (ZPB). V platném územním plánu byla maximální zastavěná plocha stanovena pouze u staveb pro rekreaci (80 m2), v návrhu změny ÚP je však maximální ZPP vymezena pro celou řadu ploch včetně plochy občanského vybavení – ubytovací zařízení (OV-U), a to na max. 15 %."* je zcela mylné.

Co se týká textu námitky bodu *B. Věcný obsah námitky*, tak pro pořádek upřesňujeme, že maximální zastavěná plocha je řešena v podkapitole F.1., nikoliv v podkapitole F.2. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.

K jednotlivým bodům odůvodnění námitky pak uvádíme následující:

<u>Legitimní očekávání podatele; rozpor s požadavky proporcionality</u>

Zde je nutné vyvrátit již první větu tohoto bodu, na které je celá argumentace postavena, v této větě se mj. uvádí, že *„zavedením regulativu zastavitelnosti na max. 15 % v plochách OV-U dojde k zásahu do vlastnického práva Podatele k Pozemkům a jeho legitimního očekávání"*. V rámci ploch OV-U se žádný nový regulativ zastavitelnosti na max. 15 % nezavádí, tento regulativ pro předmětnou funkční plochu obsahuje již stávající územně plánovací dokumentace.

Odstavec ve znění: *„Podatel tedy legitimně očekával, že bude moct svůj záměr uskutečnit a již započal s rekonstrukcí objektů, za kterou vynaložil nemalé finanční prostředky. Podle návrhu změny ÚP však nelze původně zamýšlený stavební záměr z důvodu zavedení regulativu maximální zastavěné plochy pozemku a s tím souvisejícího omezení zastavitelnosti Pozemků realizovat. Podatel spatřuje zásah do svého práva na ochranu vlastnictví ve ztrátě možnosti využít Pozemky v souladu se svým legitimním očekáváním."*, zní poměrně zmatečně. Pokud je tvrzeno, že podatel již započal s rekonstrukcí objektů, tak k tomuto kroku jistě získal rozhodnutí (či jiný správní akt) ze strany stavebního úřadu, to by pak znamenalo, že svůj záměr může realizovat a dokončit dle tohoto správního aktu, není tak nutné dále řešit územně plánovací dokumentaci jako celek. V případě, že realizace byla započata bez patřičného opatření stavebního úřadu, nelze se odvolávat na to, že byly již vynaloženy nějaké finanční prostředky, když později nastane situace, že záměr nelze z nějakého důvodu povolit či dodatečně povolit (např. z hlediska nesouladu s územně plánovací dokumentací), za případné zvolení tohoto nestandardního *(pozn.: možná i nezákonného)* postupu nese veškerá rizika jednoznačně investor.

Ještě zarážející a vzájemně si odporující je pak další odstavec výše uvedeného bodu námitky, a to v části: *„Fakticky tedy návrh změny ÚP stanovuje nový regulativ, a to v rozporu s ochranou legitimního očekávání Podatele jako vlastníka Pozemků. Je také nutno konstatovat, že Podatel se nemohl v minulosti bránit proti vymezení stávajícího regulativu maximální zastavěné plochy, neboť v době jeho stanovení územně plánovací dokumentací nebyl dotčeným vlastníkem."*. V jedné větě je uvedeno, že v rámci změny územního plánu je stanovován nový regulativ, načež v další větě je uvedeno, že podatel se nemohl v minulosti bránit proti vymezení stávajícího regulativu maximální zastavěné plochy.

Uvedené značí minimálně to, že stávající vlastník se stal vlastníkem v době, kdy již platil na předmětných pozemcích koeficient zastavěnosti 15 %. Pokud dneska tvrdí, že není schopen realizovat své záměry, tak je nutno sdělit, že si měl před koupí ověřit, zda tyto vůbec realizovat

lze, to např. i s ohledem na územně plánovací dokumentaci. Pokud tak neučinil, tak si nyní nemůže legitimně nárokovat, že se mu obec přizpůsobí a změní pouze kvůli němu stávající regulaci, kdy tato je zasazena do celkové koncepce fungování ploch občanského vybavení.
Citované rozsudky jsou velmi obecného charakteru, kdy není zřejmé, v jakém smyslu je podatel aplikuje na jeho konkrétní situaci. Naopak je zde zřejmě, že v rámci posuzované změny územního plánu nedochází k žádným „negativním" či omezujícím úpravám vůči předmětným pozemkům či záměrům investora. Právě naopak dochází k aktualizaci zastavěného území, kdy tímto krokem jsou do zastavěného území zařazeny v celém rozsahu pozemky parc. č. st. 69/1, st. 69/2, 753 a 755/2 všechny v k. ú. Malenovice (oproti stávajícímu územnímu plánu, kdy části pozemků parc. č. 755/2 a st. 69/2 nejsou součástí zastavěného území, tudíž ani funkční plochy OV-U) a k úpravě způsobu výpočtu koeficientu zastavěnosti, to ve prospěch možného potencionálně většího prostavění (dále se do koeficientu nebudou započítávat zpevněné plochy).
K tvrzení, že: *„navrhovaný regulativ zastavitelnosti není naplněn ani v rámci již existující zástavby. Celková výměra pozemků Podatele činí 1.470 m2, dle návrhu změny ÚP je možné zastavět pouze 220 m2. Objekty řádně zapsané v katastru nemovitostí však již nyní mají plochu 272 m2. Návrh změny ÚP je tedy v rozporu s existujícím stavem v území"* sdělujeme, že daná lokalita je tak z pohledu prostorové regulace a možností jejího využití zcela nasycena a její další zastavění (zvyšování podílu zastavěných ploch) by představovalo další úbytek nezpevněných a nezastavěných ploch, tedy zvýšení koeficientu zastavěnosti a zvýšení intenzity využití pozemků mimo hranici stanovenou územním plánem. Rozhodně nelze vnímat jako rozpor s existujícím stavem v území, zde se zřejmě jedná o nepochopení smyslu územně plánovací dokumentace, neboť se jedná o koncepční pravidla.

<u>Nedostatek odůvodnění; diskriminační přístup</u>
Tento bod je rovněž opřen o to, že má v rámci navrhované Změny č. 3 ÚP Malenovice docházet k zásadnímu omezení práv podatele a že toto „nové omezení" musí být podloženo relevantními důvody. Zde je nutné opětovně zopakovat, že v rámci aktuálně pořizované změny územního plánu nedochází k žádným novým omezujícím úpravám vůči předmětným pozemkům či záměrům investora *(pozn.: není nově zaváděna „maximální zastavěná plocha" v hodnotě 15 % pro funkční plochy OV-U, ve kterých se nachází předmětné pozemky, tato regulace pro předmětné území je již zakomponována v platné územně* plánovací dokumentaci).

Co se týká stanovené koncepce ploch občanského vybavení, konkrétně pak lokalit pro ubytování a stravování (včetně existujících), kdy tyto lokality (v případě stávajících) jsou všechny bezvýhradně zařazeny do funkční plochy OV-U, tak zde je kontinuálně nastavena nižší zastavitelnost s ohledem na situování obce v podhorském prostředí, kdy pro obec není žádoucí rozvíjet tuto funkci nad stanovenou míru, to s ohledem na až nezdravé potencionální přesycení a zahuštění území především rekreanty. Zde je důležité zdůraznit, že tato strategie není nikterak nová nebo měněná v rámci aktuálně pořizované změny územního plánu, nýbrž dlouhodobá a především zakomponovaná ve stávající územně plánovací dokumentaci.

Zde je vhodné zareagovat i na tyto věty: *„Podatel uvádí, že každý pozemek je jiný a má jiný charakter a je třeba k němu takto přistupovat. Navrhované paušální řešení pro všechny pozemky, které jsou součástí plochy OV-U, považuje za diskriminační. Toto řešení by nadto mělo platit pouze v plochách zastavitelných, nikoli plochách stabilizovaných, kde již stavby jsou."* Zde se pořizovatel s pověřeným zastupitelem naopak domnívají, že stanovovat speciální koeficienty pro pozemky ve stejné funkční ploše (tzn.: se stejným využitím) je naopak diskriminační, kdy z hlediska koncepčního řešení je skoro nereálné odůvodnit, proč jeden areál s ubytovací a

stravovací funkcí má takové podmínky a jiný areál s totožnou funkcí má zase jiné podmínky. Toto stanovení se jeví jako transparentní a pro všechny takto fungující areály s jednotnou funkcí totožné. Co se týká argumentace, že regulace by měla platit pouze pro zastavitelné plochy, nikoli pro plochy stabilizované (teda tam, kde již jsou stavby), tak z této je patrna zřejmá neznalost principu fungování zastavitelných ploch v rámci územního plánování. V momentě, kdy se zastavitelná plocha prostaví, tak v následující změně územního plánu je tato při aktualizaci zastavěného území *(pozn.: aktualizace zastavěného území je dle stavebního zákona povinná součást každé změny územního plánu)* zařazena do zastavěného území, pokud by měla platit teorie podatele, že v rámci zastavěného území by neměla být stanovena regulace (zřejmě myšleno koeficient zastavěnosti), tak by v zásadě stačilo vždy počkat na změnu územního plánu až se předmětné pozemky dostanou do zastavěného území a následně třeba realizovat svůj původní záměr, který v rámci zastavitelné plochy nebylo možné realizovat. V takovém případě by ztrácel koeficient zastavěnosti stanovený pouze pro zastavitelné plochy veškerý smysl, v zásadě by to bylo i absurdní.

Citované rozsudky nejsou absolutně přiléhavé dané situace, neboť se týkají měněných části v rámci konkrétní změny územního plánu, přičemž v rámci pořizované změny nedochází k omezujícím změnám týkajících se pozemků podatele.

Požadavky na jinou koncepci řešení zastavitelnosti pozemků

Návrh změny ÚP z hlediska řešení koncepce zastavitelnosti pozemků podatele nemůže být ve srovnání s platným územním plánem nepřiměřeně přísný, neboť je co se týká číselného vyjádření úplně stejný (tzn. max. 15 %). Upravuje se pouze způsob výpočtu maximální zastavěné plochy pozemku (koeficientu zastavitelnosti) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků" uplatňuje)*, to do podoby: *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)"*, to v zásadě znamená, že se dále nebudou započítávat zpevněné plochy, de facto dochází ke zmírnění této stávající regulace. Úprava způsobu výpočtu je tak v zásadě ve prospěch investora.

Koncepce funkčních ploch občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (OV-U), tzn. lokalit pro ubytování a stravování, není nikterak nová nebo měněná v rámci aktuálně pořizované změny územního plánu, nýbrž dlouhodobá a především zakomponovaná ve stávající územně plánovací dokumentaci.

Ve druhém odstavci jsou učiněny návrhy týkající se obecně zastavitelnosti funkčních ploch občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (OV-U) i konkrétně pozemků podatele právě ve vazbě na zastavitelnost *(pozn.: v podobě vymezení specifické plochy OV-U_1, pro kterou by byla stanovena mírnější pravidla)*. Dále je také navrhováno nové vymezení takové funkční plochy.

Principiálně se jedná o nové návrhy (žádosti) na změnu územního plánu, neboť se jedná o záležitosti, které nebyly bezprostředně obsaženy v rámci zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice. Zde je potřeba podotknout, že o návrzích na změnu územního plánu, které jsou řešeny v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu, rozhodovalo Zastupitelstvo obce Malenovice (usnesení č. 10.12, 10.13, 10.14 z 21.05.2020), to ve smyslu, že uplatněné návrhy posoudilo a některé z nich schválilo k prověření. Schválené návrhy následně byly zapracovány do návrhu zadání, po projednání a souvisejících úpravách či doplněních Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo Zadání změny č. 3 územního plánu (usnesení č. 15.16 z 18.03.2021). Lze tak

rekapitulovat, že je zcela zásadní, aby všechny prověřované návrhy (žádosti) na změnu územního plánu byly zakomponovány v procesu od začátku, kdy zastupitelstvo obce již v prvotní fázi má právo rozhodnout, zda vůbec ty které návrhy je žádoucí prověřovat (viz postupy uvedené v ust. § 46 a 47 stavebního zákona). V případě, že by měly být v průběhu procesu řešeny další nové návrhy na změnu územního plánu, tak by byl proces pořizování změny územního plánu de facto neukončitelný, zároveň tyto situace budí dojem nerovnosti přístupu mezi jednotlivými podateli návrhů, to obzvlášť za situace, kdy obec stanovila termín pro podávání návrhů na změnu územního pro potřeby aktuálně pořizované změny územního plánu.
Co se týká nově navrženého rozsahu vymezení funkční plochy OV-U či OV-U_1 ze strany podatele, tak je nutné upozornit, že stávající vymezení reflektuje hranice zastavěného území (v rámci návrhu změny územního plánu pak upravenou hranici zastavěného území), přičemž hranice zastavěného území se vymezuje dle pravidel uvedených v ust. § 58 stavebního zákona. V případě potřeby překročení hranice zastavěného území *(pozn.: v rámci pořizování každé změny územního plánu existuje zákonná povinnost aktualizovat zastavěné území obce)* vymezením funkční plochy umožňující „zastavění" (v tomto případě OV-U či OVU1) je nutné v přesahující části vymezit zastavitelnou plochu. Zde se pak opět dostáváme k problematice nového návrhu na změnu územního plánu (popsáno výše).

Další námitky Podatele

Tato část se týká problematiky územního plánu s prvky regulačního plánu. Zcela zásadní je vyvrátit odstavec a myšlenku podatele, na kterém je tato část námitky postavena, to ve znění: *…„Z výše uvedeného předně vyplývá, že územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu. Ačkoliv návrh změny ÚP regulační prvky obsahuje, zastupitelstvo obce Malenovice o této skutečnosti nerozhodlo."*.
Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo na svém 10. zasedání konaném dne 21.05.2020, že Změna č. 3 ÚP Malenovice bude pořízena s prvky regulačního plánu pro území celé obce (usnesení č. 10.11 v přesném znění: *„Dle ust. § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Zastupitelstvo obce Malenovice schvaluje, že Změna č. 3 ÚP Malenovice bude pořízena s prvky regulačního plánu pro celé území obce"*). Zastupitelstvo obce tak jednoznačně výslovně rozhodlo, že předmětná změna územního plánu bude pořízena s prvky regulačního plánu, a to pro území celé obce.
Pokud ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona hovoří mj. o tom, že *„Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu…"*, tak lze bezpochyby dovodit, že existují dvě možnosti, kde mohou být stanoveny prvky regulačního plánu, a to buď ve vymezených částech území, nebo v rámci celého území obce.

K tvrzení, že: *„Územní plán s prvky regulačního plánu je takový druh plánu, jehož vybrané části jsou řešeny v podrobnostech, které náleží svým obsahem do regulačního plánu. Odpadá tak nutnost pro vybrané území zpracovat samostatný regulační plán. Územním plánem s regulačními prvky však není možné řešit celé území obce a vymezit celé území obce jako území s prvky regulačního plánu."* je třeba doplnit, že *„územní plán s prvky regulačního plánu"* rozhodně není totéž, co *„regulační plán"*, nelze tak hovořit o tom, že jeden dokument de facto může nahrazovat

druhý a naopak. V případě územního plánu s prvky regulačního plánu se jedná pouze o jakýsi dílčí výběr konkrétních prvků, které je žádoucí v území či částech území aplikovat, zatímco v případě regulačního plánu jde o komplexní podrobné a detailní řešení ve všech souvislostech daného území či lokality.
Zde je pak právě rozdíl i v tom, že regulační plán např. nelze pořídit na území celé obce, neboť dle ust. § 61 odst. 1 stavebního zákona *„Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.“*. Kdežto, jak je uvedeno již výše, prvky regulačního plánu mohou být v zásadě vymezeny na území celé obce, to přirozeně za určitých okolností.

Potencionální náhrada škody
Jak správně podatel cituje ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak se skutečně aplikuje v situacích, kdy prokazatelné majetkové újmě dojde zrušením určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu. Na tomto místě je tak žádoucí již poněkolikáté zopakovat, že předmětnou změnou územního plánu nedochází k omezujícím úpravám, které by se dotýkaly pozemků ve vlastnictví podatele, oproti stávajícími platnému územnímu plánu.

Je tak nutné odmítnout větu ve znění: *„S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že pokud nedojde ke zrušení nebo podstatnému zmírnění regulativu ve srovnání s platným územním plánem, bude se jednat o zásah do práv Podatele, o ekonomické znehodnocení dotčených pozemků a zmařené investice do částečné rekonstrukce objektů.“*, neboť řešený regulativ se ve vztahu k funkčním plochám OV-U a tudíž i k pozemkům parc. č. st. 69/1, st. 69/2, 753 a 755/2 všechny v k. ú. Malenovice, nemění. Koeficient zastavění (v případě funkčních ploch OV-U) v uvedené hodnotě je stanoven a kontinuálně uplatňován již od účinnosti stávajícího územního plánu. Ve své podstatě je požadováno upravit něco, co navrhovaná změna nikterak nemění či neupravuje.

Nadto si dovolíme rovněž uvést, že podatele námitky se stali vlastníky předmětných pozemků ve druhé polovině roku 2020, tudíž za platnosti stávajících územního plánu (úplné znění po Změně č. 2 s nabytím účinnosti dne 26.04.2016) a především za platnosti podmínek v něm obsažených. Podmínky se předmětnou změnou územního plánu ve vztahu k jejich pozemkům rozhodně nikterak nezpřísňují.

Závěr
Zde již lze pouze rekapitulovat, že v tomto případě nemůže dojít k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatele, neboť regulativ maximální zastavěnosti pozemku (koeficient zastavitelnosti) se ve funkčních plocha OV-U nemění oproti stávajícímu nastavení v platné územně plánovací dokumentaci.
V úplném závěru pak podatel navrhuje alternativy nastavení regulativu zastavitelnosti ve vazbě na jeho pozemky, k tomuto je nutné zopakovat, že se principiálně jedná o nové návrhy na změnu územního plánu (viz podrobněji rozebráno v části odůvodnění námitky s názvem *„Požadavky na jinou koncepci řešení zastavitelnosti pozemků“*).

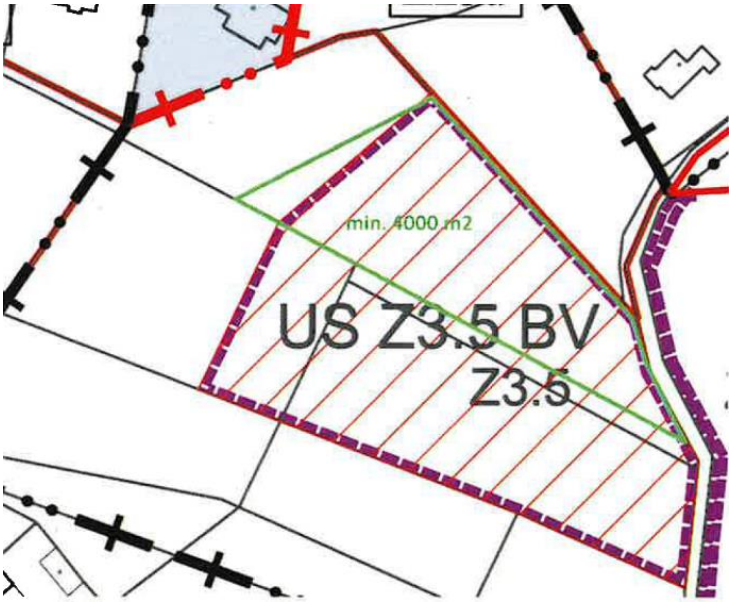
9. Czeslaw Szymik a Marie Szymiková, Josefa Kainara 912/13, 721 00 Ostrava-Svinov, č. j. MUFO 56541/2024 ze dne 12.06.2024

Námitka k návrhu změny č. 3 Územního plánu – Malenovice

Jako majitelé pozemku p. č. 172/3 a spolumajitelé pozemku p. č. 172/58 vše v k. ú. Malenovice zasíláme námitku k návrhu Změny č. 3 Územního plánu. Do této změny již byla částečně zapracována naše dříve vznesená připomínka, čímž vznikla nová plocha BV Z3.5. Na uvedeném pozemku však není splněna podmínka minimální rozlohy 2 x 2000 m^2 potřebných pro stavbu dvou domů. Z tohoto důvodu bychom chtěli zdvořile požádat o přehodnocení návrhu, a pokud je to možné, zvětšení zastavitelné části na p. č. 172/3 o cca 300 m2 (např. viz obrázek níže), aby nemohlo dojít k nepovolení staveb z důvodu nedostatečné plochy určené pro výstavbu.

Dovolte nám ještě připomenout skutečnosti, které jsme již dříve zmiňovali. Uvedené pozemky jsme zdědili od rodičů a byli bychom rádi, kdyby naše děti zde mohly postavit své domy. Dva z nich v této době o tom vážně uvažují.

V případě potřeby jsme připravení poskytnout součinnost. Děkujeme za vstřícnost a vyřízení námitky.



<u>Vyhodnocení: námitce nelze vyhovět</u>

Zde je potřeba připomenout, že územní plán neřeší pozemky jako takové (tím pádem ani vlastnické vztahy), nýbrž mj. vymezování funkčních ploch (dle ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů“*). Navrhovaná zastavitelná plocha Z3.5 (plocha bydlení venkovského – BV) je vymezována o rozloze cca 0,95 ha (9 500 m2), tedy při reflektování podmínky *„minimální velikost nově oddělovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů – cca 2 000 m^2“* lze kalkulovat se čtyřmi funkčními celky s rodinným domem v této zastavitelné ploše. Dále uvádíme, že stávající rozdělení pozemků v lokalitě není nepřekonatelné dogma, lze jistě řešit přeparcelování území ve vazbě na to, jakým

způsobem je vymezována předmětná zastavitelná plocha *(pozn.: toto by mj. měla navrhnout územní studie, kdy zpracování této je podmínkou pro využití území, podrobněji viz dále)*.

Je rovněž nutné zmínit, že v rámci procesu pořizování změny územního plánu v lokalitě týkající se pozemků parc. č. 172/3, 172/56, 172/58, 172/57, 172/46, 172/54 všechny v k. ú. Malenovice docházelo ke značným úpravám vymezení plochy, to na základě toho, že se území nachází ve III. zóně CHKO Beskydy, tudíž požívá specifické ochrany především z hlediska ochrany přírody a krajiny a s tím souvisejícího případného zastavění. Vymezení zastavitelné plochy s označením Z3.5, které bylo navrhnuto v rámci etapy veřejného projednání, je, co se rozsahu týká maximální možné, to bylo projednáno s dotčeným orgánem hájícím zájmy právě na úseku ochrany přírody a krajiny.

Lokalita je natolik komplikovaná, že byly také stanoveny i určité podmínky, ty spočívají především v tom, že umisťované stavby v území budou nutně splňovat požadavky či parametry pro stavby v CHKO Beskydy, a to jak svou urbanistickou strukturou, tak i architektonickým ztvárněním. Dále pak bude dbáno na to, aby stavby v rámci území byly rozmístěny s respektem ke stávajícímu terénu, taktéž příjezdová komunikace bude navržena citlivě, aby v území působila přirozeně, oplocení zahrad bude minimalizováno. I z těchto důvodů byla pro využití navrhované zastavitelné plochy Z3.5 stanovena podmínka zpracování územní studie, v rámci které bude řešeno využití území v podrobnějších konturách, mj. i s ohledem na výše uvedené. V rámci územní studie pak bude řešen i návrh sídelní zeleně (soukromé zahrady) ve vazbě na zachování přirozeného přechodu do volné krajiny či zachování přístupu ke zbylým zemědělským plochám.
Pokud se vrátíme k samotnému vymezování a umisťování zastavitelné plochy v rámci územního plánu, tak byl značný důraz kladen především na to, aby území nebylo možné dále intenzivně zahušťovat nad rámec snesitelného s ohledem na to, že se lokalita nachází v již zmiňované III. zóně CHKO Beskydy, tedy z principu se jedná o území, které požívá vyšší ochrany z hlediska ochrany přírody a krajiny (ochrany krajinného rázu, charakter zástavby a dalšího). Smyslem bylo rovněž dále nerozšiřovat ucelenou zástavbu, nýbrž ponechat mezi stávající zástavbou a nově navrhovanou zastavitelnou plochou nezastavitelné „volné“ prostory tak, aby byly reflektovány spíše charakteristiky typické pro rozptýlenou zástavbu. Finálně pak bylo stanoveno, že v rámci vymezeného území lze umístit až čtyři rodinné domy s potřebným příslušenstvím a zázemím.
V rámci doplňujícího stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (AOPK ČR, Regionální pracoviště Moravskoslezské) je pak přímo uvedeno, že: *„Na základě jednání s vlastníky dotčených pozemků bylo dohodnuto, že v rámci vymezeného území lze umístit až 4 rodinné domy…“*.
Lokalita byla důsledně zkoumána ve všech etapách pořizování změny územního plánu a s ohledem na výše zmíněné veřejné zájmy zůstane řešena tak, jak byla navrhována v rámci etapy veřejného projednání.

10. Daniel Bialek, Malá Strana 104, 742 83 Zbyslavice, č. j. MUFO 56545/2024 ze dne 12.06.2024

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona podávám v zákonné lhůtě tyto námitky:

1. Plocha Z3.19 = návrh OV-U

Na str. 51 Územního plánu Malenovice – změna č. 3 v části II.A je tento text:

„Zastavitelná plocha Z3.19 OV-U je vymezená v ploše, v níž byla v předchozí platné územně plánovací dokumentaci vymezená zastavitelná plocha pro velkokapacitní parkoviště. Z hlediska zastavitelnosti se tedy nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu stanoveného způsobu využití. Ke změně způsobu využití dochází na základě reálných potřeb stávajícího areálu

občanské vybavenosti a také na základě potřeby stanovení účinné regulace budoucí zástavby a budoucího využití místa. Mj. je sledována eliminace stanových provizorních staveb a umožnění realizace staveb odpovídajících charakteru beskydské krajiny“.

Námitka:

Na jednání na Obci Malenovice dne 23.1.2024 zcela jednoznačně vyplynulo, že změna stanoveného způsobu využití z původního Z48-P na Z3.19.–OV-U ze strany obce Malenovice souvisí jedině a pouze se změnou zastavitelné plochy, kdy se P – parkoviště převede ze Z3.19 do Z3.17 (budoucí parkoviště u Rajské boudy) a v Z3.19 dojde tak ke změně zastavitelné plochy na OV-U – občanská vybavenost ubytovací zařízení – se zachováním původního využití místa – parkoviště, parkovací plochy, a že nedojde ke změně původního navrhovaného účelu využití této zastavitelné plochy – parkoviště.

Podávám námitku a navrhuji úpravu textu v tomto duchu (tj. stanovení podmínky) a rovněž snížení velikosti nové Z3.19. OV-U na původní rozměry Z48-P (zmenšení cca o 0,92 ha půdy).

2 PŘIPOMÍNKA:

Plocha Z3.18 = návrh P

<u>Vyhodnocení: námitce lze částečně vyhovět (v bodě 1 v části týkající se doplnění odůvodnění a v bodě 2)</u>

Ad) 1. Odstavec v odůvodnění textové části směřovaný k zastavitelné ploše Z3.19 (plocha OV-U) ve znění: *„Zastavitelná plocha Z3.19 OV-U je vymezená v ploše, v níž byla v předchozí platné územně plánovací dokumentaci vymezená zastavitelná plocha pro velkokapacitní parkoviště. Z hlediska zastavitelnosti se tedy nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu stanoveného způsobu využití. Ke změně způsobu využití dochází na základě reálných potřeb stávajícího areálu občanské vybavenosti a také na základě potřeby stanovení účinné regulace budoucí zástavby a budoucího využití místa. Mj. je sledována eliminace stanových provizorních staveb a umožnění realizace staveb odpovídajících charakteru beskydské krajiny.“* bude doplněn a upraven mj. o to, že i v rámci předmětné plochy lze umisťovat parkoviště a parkovací plochy (tedy, že původní funkce pouze pro parkování není vyloučena ani v případě funkční plochy OV-U) a o to, že tato úprava či změna má bezprostřední vazbu na celkovou koncepci řešení statické dopravy v obci, konkrétně se pak jedná de facto o jakousi „výměnu“, náhradu či kompenzaci za nově navrhovanou zastavitelnou plochu Z3.17 právě pro potřeby realizace parkoviště, to i v kontextu toho, že tato strategie týkající se parkování je citlivější s ohledem na ochranu přírody a krajiny (ve smyslu spíše menší parkovací plochy ve větším množství, než velká centrální parkoviště), v rámci procesu pořizování změny územního plánu se pak ukázalo, že toto řešení pak preferují i orgány na úseku ochrany přírody a krajiny.

Rozsah vymezení zastavitelné plochy či zastavěného území na pozemcích parc. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice byl pro etapu veřejného projednání upraven dle stávajícího územního plánu. V tomto ohledu tak nedojde ke změně, to proto, aby nebyla negativně ovlivněna maximální zastavitelnost areálu jako celku. Úprava týkající se navrhované změny funkční plochy parkoviště – P na funkční plochu občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení – OV-U na předmětných pozemcích zůstane zachována dle prvního návrhu změny územního plánu (etapa společného jednání). I v rámci této funkční plochy lze umisťovat parkoviště či parkovací plochy ve vazbě na hlavní funkci areálu, nicméně v celkovém

kontextu dochází k větší variabilitě možnosti způsobu využití. Zde je třeba zdůraznit, že tato úprava má přispět k tomu, aby vznikla i jiná možnost využití tohoto poměrně rozlehlého pozemku, než pouze pro umístění poměrně rozlehlého „centrálního“ parkoviště, což s ohledem na charakter lokality nemusí být úplně žádoucí (preferováno je spíše více menších parkovišť a parkovacích ploch, než jedno velké centrální parkoviště). V souvislostech je třeba zopakovat, že ve vazbě na strategii obce týkající se řešení statické dopravy je v rámci změny územního plánu navrhována i jiná plocha parkovišť – P (parkoviště menších rozměru na části pozemku parc. č. 181/1 v k. ú. Malenovice, zastavitelná plocha Z3.17), tato plocha se nachází relativně blízko předmětným pozemkům rovněž bezprostředně u hlavní cesty vedoucí až k hotelu Bezruč *(pozn.: níže oproti řešené lokalitě)*. Lze konstatovat, že pro území je daleko vhodnější a citlivější řešit více parkovacích ploch o menších rozlohách rozprostřených vhodně v území, než jedno velké centrální parkoviště, k této strategii pak významně směřuje předmětný návrh změny územního plánu *(pozn.: to i na základě konzultací s orgány ochrany přírody a krajiny)*. De facto tak bylo nezbytné omezit takto velkou plochu primárně pro parkování (zastavitelná plocha Z48), aby mohla být akceptována jiná navržená zastavitelná plocha pro potřeby parkoviště v menším rozsahu.

V průběhu procesu se pak ukázalo jako nutné pracovat již s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch, případně zastavěným územím v rámci aktuálně platné územně plánovací dokumentace (v rámci předmětných pozemků), to ve vazbě na již dlouhodobě rozpracovaný záměr využití předmětného území, viz podrobněji i připomínka právnické osoby JV-KAM v etapě společného jednání *(pozn.: to s ohledem na potencionální náhradu škody)*. Zde je pak bráno v potaz i tvrzení společnosti JV-KAM s.r.o. v rámci uplatněné připomínky, kdy je sdělováno, že *„v zásadě nemají zájem na pozemcích p. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice realizovat jakoukoli výstavbu a chápou v principu i potřebu ponechání těchto pozemků s ohledem na jejich charakter v nezastavěném stavu, nicméně nemohou souhlasit s navrhovanou změnou omezení zastavitelné plochy s ohledem na negativní dopady (omezení maximální zastavěné plochy) na další fázi projektu Konferenčního centra“.*

Ad) 2. Zastavitelná plocha Z3.18 (funkční plocha parkovišť – P) byla mj. i na základě připomínek veřejnosti z návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice vypuštěna. V rámci upraveného návrhu změny územního plánu pro etapu veřejného projednání *(pozn.: tato etapa se uskutečnila od 02.05.2024 do 12.06.2024)* již tato zastavitelná plocha v návrhu nefigurovala. Co se týká grafického ztvárnění v rámci hlavního výkresu, tak je nutné upřesnit, že v aktuálním územním plánu je předmětný pozemek parc. č. 428 v k. ú. Malenovice zařazen právě do nezastavěného území, funkční plochy nezastavitelné zeleně přírodní – ZP, což dokládá i koordinační výkres, který je součástí pořizované změny územního plánu (v rámci tohoto je jako podklad právě stávající znění územního plánu – zesvětlené barvy v rámci výkresu, na tomto podkladě jsou pak zvýrazněné úpravy, které se v rámci předmětné změny řeší). V rámci hlavního výkresu jsou pak zaznačeny pouze záležitosti, které se oproti stávajícímu znění územního plánu nějakým způsobem mění či upravují. Vzhledem k tomu, že vymezení funkční plochy nezastavitelné zeleně přírodní – ZP se finálně v rámci změny územního plánu nemění (zůstává stejné jako v případě stávajícího územního plánu), tak není ve změnovém výkrese (hlavní výkres) jakkoli označována. V případě, že v této podobě bude Změna č. 3 ÚP vydána, tak je nutné zpracovat úplné znění územního plánu po této změně, v rámci tohoto úplného znění bude předmětný pozemek v grafické části zaznačen právě odpovídající barvou náležející funkční ploše s označením ZP.

11. Ing. Jiří Šrámek, Mládeže 6, 700 30 Ostrava-Hrabůvka, č. j. MUFO 56548/2024 ze dne 12.06.2024

Námitky proti návrhu Změny č. 3 územního plánu Malenovice

1. Námitka:

Návrh změny ÚP Malenovice nově upravuje definici maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP).

Nově byly ze zastavěných ploch vyloučeny plochy parkovišť, tedy zpevněných ploch a komunikací. S touto úpravou nesouhlasím, neboť návrh změny ÚP se dále již nezabývá rozsahem těchto ploch a uvolňuje prostor pro jejich budování zcela bez omezení. Domnívám se, že uvolnění pravidel pro tyto plochy může vést k nežádoucímu zániku rozsáhlých travnatých ploch, dále k vzniku nežádoucích placených parkovišť, jak to můžeme vidět v jiných turisticky atraktivních lokalitách, kde si například majitelé pozemků zřídili parkoviště na části zahrady, případně u penzionů rozšířili zpevněné plochy nad potřeby svých ubytovacích kapacit. Domnívám se, že neregulovaný vznik těchto ploch není v souladu se zájmy ochrany životního prostředí, esteticky danou lokalitu znehodnocuje, mění krajinný ráz a narušuje plynulou dopravu v místech vjezdu.

Domnívám se, že vznik obecních záchytných parkovišť pro návštěvníky je vhodné řešit výjimkou, či jiným způsobem, než paušálním uvolněním pravidel pro zpevněné plochy a komunikace. Zpevněné povrchy mají vliv na odtok srážkové vody, mikroklima a životní prostředí v daném území. Proto je důležité zahrnout tyto plochy do celkové zastavěné plochy, aby bylo možné správně posoudit celkový vliv urbanizace na životní prostředí a navrhovat adekvátní opatření pro ochranu přírody a biodiverzity. Zpevněné plochy ovlivňují odtok srážkových vod nebo zhoršují kvalitu podzemní vody, absorbují a udržují více tepla než přírodní plochy, jako jsou louky nebo lesy, čímž ovlivňují proudění vzduchu a jeho kvalitu ve svém okolí. Jejich započítání do celkové zastavěné plochy je tedy důležité pro správné plánování území a ochranu životního prostředí. Co se týče parkovišť pro nově vznikající hotelové ubytovací kapacity v atraktivních přírodních lokalitách, je možné se inspirovat v rozvinutých zemích, kde se parkoviště budují téměř výhradně pod objektem.

Navrhuji proto, aby v rámci vyváženosti poměru zpevněných ploch a komunikací vůči budovám byla parkoviště zpět zahrnuta do ZPP.

<u>Vyhodnocení: námitce nelze vyhovět</u>

Co se týká úprav v textové části předmětného návrhu změny územního plánu, tak uvádíme, že oproti stávajícímu územnímu plánu dochází k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu v případě *„maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP)“*pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby (bod 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY): *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*, to v zásadě znamená, že dochází ke zmírnění této stávající regulace. Jedná se o koncepční úpravu týkající se všech funkčních ploch, nejedná se o nahodilé a účelové řešení. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají. Uvedené znamená, že zpevněné plochy se dále do maximální zastavěné plochy (ZPP) započítávat nebudou.

Ohledně budování parkovišť je nutné zdůraznit, že tato rozhodně nelze budovat kdekoliv bez omezení, např. v rámci nezastavěného není možné parkoviště umisťovat. Rozsáhlé travnaté

plochy jsou chráněny především v rámci nezastavěného území, zastavěné území či zastavitelné plochy (např. funkční plochy parkovišť – P) jsou primárně vymezeny a určeny k určitému způsobu využití, obvykle „stavebního“ charakteru, a jako takové využití má v těchto územích či plochách přednost. Přirozeně i v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch je žádoucí dbát na určité zachování „zelených ploch“ z uvedených důvodů v připomínce (estetika území, krajinný ráz, odtok srážkových vod, mikroklima, příp. další), zde se však domníváme, že toto dostatečně zajišťuje jednak poměrně přísně stanovená regulace *„maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP)“* i bez započítávání zpevněných ploch a jednak obecná legislativní pravidla plynoucí ze stavebního zákona a z jeho prováděcích vyhlášek.

K návrhu týkající se „obecních záchytných parkovišť“ je potřeba také upřesnit, že výjimky z územního plánu nelze akceptovat, neboť tyto legislativa neumožňuje, i z tohoto důvodu je přijímáno předmětné řešení.

12. Ing. Hana Habrnalová, Frýdecká 430/47, 739 32 Vratimov, č. j. MUFO 56552/2024 ze dne 12.06.2024

V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona podávám v zákonné lhůtě tyto námitky:

1. Plocha Z3.19 = návrh OV-U

Na str. 51 Územního plánu Malenovice – změna č. 3 v části II.A je tento text:

„Zastavitelná plocha Z3.19 OV-U je vymezená v ploše, v níž byla v předchozí platné územně plánovací dokumentaci vymezená zastavitelná plocha pro velkokapacitní parkoviště. Z hlediska zastavitelnosti se tedy nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu stanoveného způsobu využití. Ke změně způsobu využití dochází na základě reálných potřeb stávajícího areálu občanské vybavenosti a také na základě potřeby stanovení účinné regulace budoucí zástavby a budoucího využití místa. Mj. je sledována eliminace stanových provizorních staveb a umožnění realizace staveb odpovídajících charakteru beskydské krajiny“.

Námitka:

Z jednání na Obci Malenovice dne 23.1.2024 zcela jednoznačně vyplynulo, že změna stanoveného způsobu využití z původního Z48-P na Z3.19.–OV-U ze strany obce Malenovice souvisí jedině a pouze se změnou zastavitelné plochy, kdy se P – parkoviště převede ze Z3.19 do Z3.17 (budoucí parkoviště u Rajské boudy) a v Z3.19 dojde tak ke změně zastavitelné plochy na OV-U – občanská vybavenost, ubytovací zařízení – se zachováním původního využití místa – parkoviště, parkovací plochy, a že nedojde ke změně původního navrhovaného účelu využití této zastavitelné plochy – parkoviště.

Podávám námitku a navrhuji úpravu textu v tomto duchu (tj. stanovení podmínky) a rovněž snížení velikosti nové Z3.19. OV-U na původní rozměry Z48-P (zmenšení cca o 0,92 ha půdy).

2. Maximální zastavěná plocha pozemků a započitatelná plocha

Na str. 53 Územního plánu Malenovice – změna č. 3 v části II.A je tento text:

„Je definována maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) – tak, aby bylo jednoznačné, co je její součástí – z definice vyplývá, že se započítává součet ploch zjištěných z půdorysných průmětů nadzemních staveb, bez započítání zpevněných ploch a komunikací“.

Na str. 54 Územního plánu Malenovice – změna č. 3 v části II.A je tento text:

„Maximální zastavěná plocha pozemku ZPP – dosud platná ZPP byla v rámci Změny č. 3 prověřena a nově stanovena v plochách BV na max. 25 %, v plochách RO/RO1 na max. 20 % a v plochách OV-U na max. 15 %. Tyto hodnoty vychází z prověření stavu území a z prověřené potřeby ochrany krajinného rázu a hodnot chráněných v CHKO a přilehlých územích. Takto stanovené hodnoty eliminují rizika nadměrného zahušťování zástavby, zajišťují možnosti realizace vsaků na vlastním pozemku, zajišťují předpoklady pro odstavování vozidel na vlastních pozemcích a zajišťují předpoklad udržitelné ochrany krajiny“.

Námitka:

Vyjadřuji obavy z masivní stavební aktivity vlastníků pozemků OV-U na celém území k.ú. Malenovice v případě výše navrhovaných změn. Nový návrh změny ÚP se nezabývá velikostí nově navrhovaných nezapočitatelných ploch = vyloučení zpevněných ploch, parkovišť, chodníků a komunikací atd. Nový návrh změny ÚP touto navrhovanou úpravou dle mého názoru není v souladu se zájmy ochrany životního prostředí, přírody a krajiny, a proto:

Podávám námitku a navrhuji úpravu textu: „Maximální zastavěná plocha pozemku OV-U činí max. 15%, přičemž u pozemků OV-U se do maximální zastavěné plochy pozemků započítává součet ploch zjištěných z půdorysných průmětů nadzemních staveb se započítáním zpevněných ploch a komunikací“. Jinými slovy: pro vlastníky pozemků OV-U bude i nadále platit aktuální stávající stav pro % max. zastavěnosti pozemků i pro započitatelnou plochu.

<u>Vyhodnocení: námitce lze částečně vyhovět (v bodě 1 v části týkající se doplnění odůvodnění)</u>

Ad) 1. Odstavec v odůvodnění textové části směřovaný k zastavitelné ploše Z3.19 (plocha OV-U) ve znění: *„Zastavitelná plocha Z3.19 OV-U je vymezená v ploše, v níž byla v předchozí platné územně plánovací dokumentaci vymezená zastavitelná plocha pro velkokapacitní parkoviště. Z hlediska zastavitelnosti se tedy nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu stanoveného způsobu využití. Ke změně způsobu využití dochází na základě reálných potřeb stávajícího areálu občanské vybavenosti a také na základě potřeby stanovení účinné regulace budoucí zástavby a budoucího využití místa. Mj. je sledována eliminace stanových provizorních staveb a umožnění realizace staveb odpovídajících charakteru beskydské krajiny.“* bude doplněn a upraven mj. o to, že i v rámci předmětné plochy lze umisťovat parkoviště a parkovací plochy (tedy, že původní funkce pouze pro parkování není vyloučena ani v případě funkční plochy OV-U) a o to, že tato úprava či změna má bezprostřední vazbu na celkovou koncepci řešení statické dopravy v obci, konkrétně se pak jedná de facto o jakousi „výměnu“, náhradu či kompenzaci za nově navrhovanou zastavitelnou plochu Z3.17 právě pro potřeby realizace parkoviště, to i v kontextu toho, že tato strategie týkající se parkování je citlivější s ohledem na ochranu přírody a krajiny (ve smyslu spíše menší parkovací plochy ve větším množství, než velká centrální parkoviště), v rámci procesu pořizování změny územního plánu se pak ukázalo, že toto řešení pak preferují i orgány na úseku ochrany přírody a krajiny.

Rozsah vymezení zastavitelné plochy či zastavěného území na pozemcích parc. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice byl pro etapu veřejného projednání upraven dle stávajícího územního plánu. V tomto ohledu tak nedojde ke změně, to proto, aby nebyla negativně ovlivněna maximální zastavitelnost areálu jako celku. Úprava týkající se navrhované změny funkční plochy parkoviště – P na funkční plochu občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení – OV-U na předmětných pozemcích zůstane zachována dle prvního návrhu změny územního plánu (etapa společného jednání). I v rámci této funkční plochy lze umisťovat

parkoviště či parkovací plochy ve vazbě na hlavní funkci areálu, nicméně v celkovém kontextu dochází k větší variabilitě možnosti způsobu využití. Zde je třeba zdůraznit, že tato úprava má přispět k tomu, aby vznikla i jiná možnost využití tohoto poměrně rozlehlého pozemku, než pouze pro umístění poměrně rozlehlého „centrálního“ parkoviště, což s ohledem na charakter lokality nemusí být úplně žádoucí (preferováno je spíše více menších parkovišť a parkovacích ploch, než jedno velké centrální parkoviště). V souvislostech je třeba zopakovat, že ve vazbě na strategii obce týkající se řešení statické dopravy je v rámci změny územního plánu navrhována i jiná plocha parkovišť – P (parkoviště menších rozměru na části pozemku parc. č. 181/1 v k. ú. Malenovice, zastavitelná plocha Z3.17), tato plocha se nachází relativně blízko předmětným pozemkům rovněž bezprostředně u hlavní cesty vedoucí až k hotelu Bezruč *(pozn.: níže oproti řešené lokalitě)*. Lze konstatovat, že pro území je daleko vhodnější a citlivější řešit více parkovacích ploch o menších rozlohách rozprostřených vhodně v území, než jedno velké centrální parkoviště, k této strategii pak významně směřuje předmětný návrh změny územního plánu *(pozn.: to i na základě konzultací s orgány ochrany přírody a krajiny)*. De facto tak bylo nezbytné omezit takto velkou plochu primárně pro parkování (zastavitelná plocha Z48), aby mohla být akceptována jiná navržená zastavitelná plocha pro potřeby parkoviště v menším rozsahu.

V průběhu procesu se pak ukázalo jako nutné pracovat již s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch, případně zastavěným územím v rámci aktuálně platné územně plánovací dokumentace (v rámci předmětných pozemků), to ve vazbě na již dlouhodobě rozpracovaný záměr využití předmětného území, viz podrobněji i připomínka právnické osoby JV-KAM v etapě společného jednání *(pozn.: to s ohledem na potencionální náhradu škody)*. Zde je pak bráno v potaz i tvrzení společnosti JV-KAM s.r.o. v rámci uplatněné připomínky, kdy je sdělováno, že *„v zásadě nemají zájem na pozemcích p. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice realizovat jakoukoli výstavbu a chápou v principu i potřebu ponechání těchto pozemků s ohledem na jejich charakter v nezastavěném stavu, nicméně nemohou souhlasit s navrhovanou změnou omezení zastavitelné plochy s ohledem na negativní dopady (omezení maximální zastavěné plochy) na další fázi projektu Konferenčního centra“.*

Ad) 2. V první větě této části námitky je vyjádřena obava z masivní stavební aktivity vlastníků pozemků zařazených ve funkčních plochách občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení (OV-U), na druhé straně je třeba podotknout, že někteří vlastníci pozemků zařazených ve funkčních plochách občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení (OV-U) jsou naopak znepokojeni, že je maximální zastavěná plocha pozemků pro předmětné funkční plochy příliš přísná a omezující (viz i např. některé jiné námitky v rámci řešeného návrhu změny územního plánu).

Co se týká úprav v textové části předmětného návrhu změny územního plánu, tak uvádíme, že oproti stávajícímu územnímu plánu dochází k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu v případě *„maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP)“*pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby (bod 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY): *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*, to v zásadě znamená, že dochází ke zmírnění této stávající regulace. Jedná se o koncepční úpravu týkající se všech funkčních ploch, nejedná se o nahodilé a

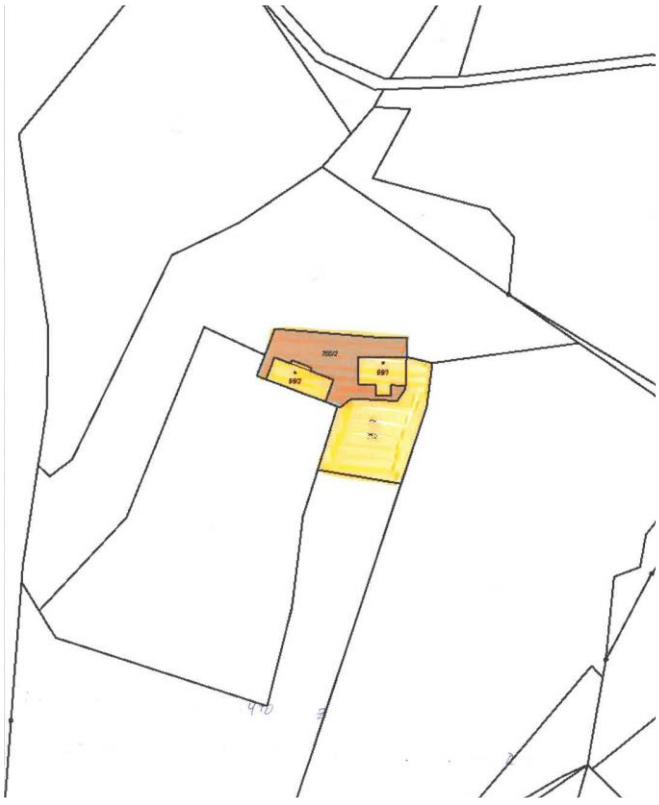
účelové řešení. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají. Uvedené znamená, že zpevněné plochy se dále do maximální zastavěné plochy (ZPP) započítávat nebudou.

V rámci této části námitky je učiněn návrh, který de facto směřuje k tomu, že aplikace (způsob výpočtu) koeficientu zastavěnosti bude řešen jiným způsobem pro funkční plochy OV-U a jiným způsobem pro ostatní funkční plochy, kdy v případě funkčních ploch OV-U se budou započítávat do koeficientu zastavěnosti zpevněné plochy a v případě jiných funkčních ploch se do koeficientu zastavěnosti započítávat nebudou. Aplikovat jedno pravidlo (jednu regulaci) v části území jedním způsobem a v jiné části území jiným způsobem se jeví jako nezdůvodnitelné a neproporční, rozdíly mezi funkčními plochami a intenzitou zástavby pro tyto jsou dostatečně řešeny a reflektovány v rámci číselného stanovení koeficientu zastavěnosti pro tyto funkční plochy.

M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1. Ing. KOHLARCHITEKTI s. r. o., 28. října 960/178, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory v zastoupení za společnost Silver spruce s.r.o., Na hutích 661/9, Praha 6-Bubeneč, č. j. MUFO 51058/2022 ze dne 14.12.2022 a č. j. MUFO 4218/2023 ze dne 09.01.2023

Podáváme Vám připomínku k návrhu změny územního plánu obce Malenovice č. 3 zveřejněného na úřední desce této obce dne 01.12.2022. Žádáme Vás o doplnění změny o změnu využití pozemků parcelní č. 69/2, 69/1, 755/2 a 753 v k.ú. Malenovice z původního OV-U plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení na OV-K plochy občanské vybavenosti – komerční viz přiložený situační výkres s vyznačením výše jmenovaných pozemků. Majitel chce rozšířit funkci stávajícího objektu na komerční.



Odůvodnění žádosti o změnu funkčního využití plochy pro pozemky parc. č. st. 69/1, 69/2, parc. č. 753, 755/2 k. ú. Malenovice – žádost o zařazení do plochy občanské vybavenosti – komerční – OV-K v rámci změny č. 3 územního plánu Malenovice:

Investor před dvěma a půl lety zakoupil, mimo jiné, pozemky parc. č. 755/2, 753, st. 69/1, 69/2 v k. ú. Malenovice. Součástí těchto pozemků jsou objekty Restaurace u Zbuja a Penzionu Babka. Od počátku bylo a stále je záměrem Investora pokračovat v provozu penzionu a restaurace, kdy tyto byly na daném místě provozovány předchozím vlastníkem téměř 20 let. Již při koupi nemovitostí bylo zřejmé, že bude potřeba generální rekonstrukce obou objektů tak, aby byly splněny všechny zákonné podmínky pro provozování ubytovacích a stravovacích služeb, zejména pak hygienické podmínky a podmínky požární bezpečnosti.

Shora uvedené pozemky se dle nyní platného a účinného územního plánu obce Malenovice nachází v ploše občanské vybavenosti – ubytovací zařízení – OV – U. Současné využití pozemků pro objekty ubytování a stravování je pak zcela v souladu s funkčním využitím plochy dle platného a účinného územního plánu.

Vzhledem ke špatnému stavebně technickému stavu obou objektů je nezbytná jejich rekonstrukce, respektive demolice. Konkrétně má Investor záměr provést následující změny.

Objekt Restaurace U ZBUJA

Investor před 2 lety začal s vybudováním nového sociálního zařízení v objektu restaurace, dále došlo k přípravě architektonické změny v rámci uspořádání současného objektu tak, aby byl využit stávající půdorys, ač byl tento stávající půdorys limitující a nevyhovující. Nicméně Investor neplánoval větší změny a byl připraven investovat přes 8.000.000 Kč do této rekonstrukce. Návrh rekonstrukce je přílohou tohoto přípisu.

Při započetí prací na rekonstrukci bylo Investorem zjištěno, že celý objekt Restaurace U Zbuja se nachází v havarijním stavu, kdy dřevěná konstrukce objektu je napadena dřevomorkou. Po důkladných a vysoce odborných konzultacích se statikem a realizační firmou, jejichž záměrem bylo a priori nalezení možnosti zachování původního objektu, bylo konstatováno, že možnost zachování objektu není možná a tento musí být odstraněn.

Vzhledem k těmto okolnostem se Investor rozhodl vybudovat nový objekt restaurace, který by rovněž obsahoval šest apartmánů. Záměrem Investora je vybudovat restauraci a pozvednout tím služby, které budou poskytovány všem turistům mířícím do Beskyd a rovněž ubytovaným hostům. Celkové náklady na tuto investici činí více než 25.000.000 Kč. Součástí záměru je rovněž vybudování i dětského hřiště s terasou tak, aby se místo stalo ideální procházkovou destinací pro rodiny s dětmi, které v Beskydech tak chybí.

Objekt Penzionu BABKA

Objekt Penzionu Babka byl postaven až v roce 2017, nicméně stavba byla provedena nekvalitně, kdy nebyla dodržena celá řada technologických postupů, a navíc byly použity velmi nekvalitní materiály. Proto i v rámci tohoto objektu musela být provedena rozsáhlá rekonstrukce vnitřních prostor a zpevnění opěrných zdí a podlah. V rámci celé rekonstrukce bylo proinvestováno více než 10.000.000 Kč. Výsledkem této rekonstrukce jsou dva jedinečné apartmány ve druhém nadzemním podlaží. Tato rekonstrukce bude dokončena v únoru 2023, kdy začne komerční pronájem těchto dvou apartmánů. Tyto apartmány budou sloužit pro krátkodobé ubytování.

V prvním nadzemním podlaží objektu proběhla první část rekonstrukce, nicméně je nezbytné provést stavební úpravy k dobudování ložnice a malého wellness. Tato část je určena pro

dlouhodobý pronájem, kdy se zájemcem již byla sepsána závazná smlouva o smlouvě budoucí, v rámci které se tento potenciální nájemce zavazuje sepsat nájemní smlouvu na dobu 10 let, pokud dojde ke zvětšení prostoru a zvýšení komfortu této stavby.

Důvody pro podání žádosti o změnu územního plánu obce Malenovice

Jak bylo uvedeno výše, pozemky parc. č. 755/2, 753, st. 69/1, 69/2 v k. ú. Malenovice se nyní nachází v ploše občanské vybavenosti - ubytovací zařízení – OV – U. Shora popsaný záměr Investora je zcela v souladu s funkčním využitím této plochy. Nicméně v rámci textové části územního plánu obce Malenovice je stanoven regulativ maximální zastavěnosti této plochy v hodnotě 15 %. Pro úplnost pak Investor dodává, že již v rámci nyní existující zástavby není tento koeficient splněn. Lokalita zastavěné plochy je vymezena pouze shora uvedenými pozemky, jejichž celková výměra činí pouhých 1463 m^2, kdy dle nyní platného územního plánu je možno novou výstavbou zastavit pouze 220 m^2. Vzhledem k velmi malé rozloze plochy určené k zastavění je dle Investora zřejmé, že je vyloučeno smysluplné využití plochy pro podnikatelské účely a zcela je pak vyloučena výstavba nového objektu namísto Restaurace U Zbuja, která se nachází v havarijním stavu.

Investorovi je známo, že je nyní připravována změna č. 3 územního plánu Malenovice. V rámci této změny dochází v případě předmětných pozemků pouze k uvedení rozsahu zastavěné plochy do souladu se stavem zápisu v katastru nemovitostí, avšak funkční zařazení plochy zůstává neměnné, tedy plocha občanské vybavenosti – ubytovací zařízení – OV – U, kdy pro tyto plochy zůstává rovněž zachován limit zastavěnosti pozemků 15 %.

Investor zdvořile žádá o změnu funkčního využití plochy, a to na plochu občanské vybavenosti – komerční – K, a to v souladu s vymezením této plochy v rámci změny č. 3 územního plánu Malenovice. U této plochy je limit maximální zastavěnosti pozemků stanoven na 50 %. Investor je toho názoru, že jen a pouze v rámci tohoto limitu lze realizovat smysluplně zástavbu na shora uvedených pozemcích. Nelze odhlédnout od faktu, že vzhledem k velmi malé rozloze shora uvedených pozemků, kterými je tvořena i celá funkční plocha, tak i v rámci koeficientu zastavěnosti 50 % nemůže dojít k zásadní změně v zastavěnosti dané lokality. Nicméně tato změna umožňuje smysluplné využití pozemků pro stavby občanské vybavenosti, neboť v rámci limitu 15 % toto není umožněno. Dále je nezbytné zmínit, že funkční využití plochy zůstane nezměněno, neboť nadále se bude jednat o plochu občanské vybavenosti. Změní se pouze plocha zastavitelnosti pozemků. Dále Investor uvádí, že využití pozemků bude i po rekonstrukci/realizaci nových objektů stejné, neboť zde budou poskytovány ubytovací a stravovací služby. Pro úplnost je pak třeba zdůraznit, že v rámci přípravy výstavby a rekonstrukce objektů je soulad stavby s územně plánovací dokumentací nezbytnou, nikoliv jedinou podmínkou pro získání příslušného povolení ze strany stavebního úřadu. Investor musí v rámci jednotlivých povolovacích procesů splnit celou řadu dalších podmínek. Například musí být splněny podmínky vyplývající z ochrany přírody a krajiny, neboť se plocha nachází v CHKO Beskydy. Investor hodlá realizovat celou zástavbu zcela v souladu s charakterem místní krajiny, která je spoluutvářena okolím Lysé hory. Záměrem je realizovat zástavbu, která respektuje hodnoty krajiny a přírody a je zcela v souladu s požadavky na zachování urbanistických a architektonických hodnot dané lokality.

Nutno podotknout, že jednotlivé regulativy v rámci územního plánu musí být poměřovány rovněž optikou racionality. Investor nezpochybňuje, že v rámci krajiny tvořené územím obce Malenovice je celá řada zastavěných a zastavitelných ploch, v rámci kterých je racionální omezení zastavitelnosti pozemku limitem 15 % za účelem ochrany přírody a krajiny. Nicméně se jedná o větší územní celky. V rámci shora uvedených pozemků Investora však omezení zastavitelností 15

% ploch nelze považovat za racionální, nota bene za situace, kdy již nyní je tato maximální zastavitelnost pozemků překročena.

Závěr

Záměrem Investora je zachování stávajících služeb, tedy ubytování a stravování pro turisty mířící do Beskyd. Objekty budou sloužit i nadále ke stejným účelům, nicméně se zcela zvýší kvalita poskytovaných služeb. Jak bylo uvedeno výše, výstavba nového objektu musí z pohledu Investora dávat i ekonomický smysl. Zejména v případě objektu Restaurace U Zbuja, je pak nezbytná jeho demolice a výstavba zcela nového objektu. Nicméně vzhledem ke stávajícím a plánovaným limitům zastavěnosti pozemku tato nová výstavba není možná. Investor tak bude nejspíše nucen v případě, že nebude změněna plocha zastavěnosti pozemků, nechat tento objekt ve stávajícím stavu a znepřístupněný veřejnosti.

Z výše uvedených důvodů Investor zdvořile žádá o schválení změny návrhu územního plánu a přesun shora uvedených pozemků do plochy občanské vybavenosti - komerční – OV – K, a to tak, jak je tato plocha vymezena v návrhu územního plánu Malenovice v rámci změny č. 3.

Vyhodnocení: připomínce nelze vyhovět

Principiálně se jedná o nový návrh (žádost) na změnu územního plánu, což si ostatně i podatel dle textu podání uvědomuje (viz. např. odstavec s názvem „Důvody pro podání žádosti o změnu územního plánu obce Malenovice“). Podání směřuje k záležitosti, která nebyla bezprostředně obsažena v rámci zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice.

Zde je potřeba podotknout, že o návrzích na změnu územního plánu, které jsou řešeny v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu, rozhodovalo Zastupitelstvo obce Malenovice (usnesení č. 10.12, 10.13, 10.14 z 21.05.2020), to ve smyslu, že uplatněné návrhy posoudilo a některé z nich schválilo k prověření. Schválené návrhy následně byly zapracovány do návrhu zadání, po projednání a souvisejících úpravách či doplněních Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo Zadání změny č. 3 územního plánu (usnesení č. 15.16 z 18.03.2021). Lze tak rekapitulovat, že je zcela zásadní, aby všechny prověřované návrhy (žádosti) na změnu územního plánu byly zakomponovány v procesu od začátku, kdy zastupitelstvo obce již v prvotní fázi má právo rozhodnout, zda vůbec ty které návrhy je žádoucí prověřovat (viz postupy uvedené v ust. § 46 a 47 stavebního zákona). V případě, že by měly být v průběhu procesu řešeny další nové návrhy na změnu územního plánu, tak by byl proces pořizování změny územního plánu de facto neukončitelný, zároveň tyto situace budí dojem nerovnosti přístupu mezi jednotlivými podateli návrhů, to obzvlášť za situace, kdy obec stanovila termín pro podávání návrhů na změnu územního pro potřeby aktuálně pořizované změny územního plánu. Zkrátka napsáno – již zadání změny stanovuje obsahový rámec, co má být v dané změně územního plánu řešeno. V tomto konkrétním případě bylo podání nazvané sice jako připomínka, nicméně z obsahu podání plyne, že se jedná o nový návrh na změnu územního plánu, podáno až v průběhu procesu pořizování změny územního plánu.

„Připomínka“ nesměřuje k žádnému návrhu řešeném v rámci Změny č. 3 ÚP Malenovice. Z hlediska zasazení problematiky do legislativního rámce je nutné uzavřít, že dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

I přes výše uvedené k obsahu podání je z věcného hlediska žádoucí vysvětlit, že došlo k úpravě koncepce týkající se občanského vybavení. Konkrétně došlo ke snížení počtu typů ploch občanské vybavenosti z původních 6 na celkem 2 v zastavěném území a 1 v území nezastavěném, což plně dostačuje k pokrytí potřeb obce. Nadále je sledována plocha OV-VB – plocha občanské

vybavenosti – všeobecná, která pokrývá širší možnosti využití veřejného typu, včetně integrovaného trvalého bydlení a sportu, ale bez možnosti realizace ubytovacích a kapacitních stravovacích zařízení, pro které je určena zejména plocha OV-U – plocha občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení. Specifickým typem plochy je plocha OV-Un vymezená v rámci nezastavěného území. Zde je třeba doplnit, že v rámci občanského vybavení se koncepce funkčních ploch OV-U – plocha občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení (lokality pro ubytování a stravování) jako taková nemění.

S ohledem na kontext podání je pak třeba také zdůraznit, že byla zrušena plocha občanské vybavenosti – komerční smíšené (OV-K), kdy právě do této plochy je v rámci podání požadováno zahrnout inkriminovanou lokalitu (pozemky parc. č. 69/2, 69/1, 755/2 a 753 všechny v k. ú. Malenovice). V zásadě tak jediná plocha, která reflektuje stávající stav využití předmětné lokality, je plocha občanské vybavenosti – ubytovací zařízení – OV-U, v rámci této plochy je předmětná lokalita také zařazena dle platného územního plánu. Pro dokreslení situace doplňujeme, že všechny lokality v obci Malenovice se stravovacími a ubytovacími zařízeními jsou zařazeny do plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení – OV-U. V rámci této funkční plochy se nemění ani koeficient zastavěnosti (maximální zastavěná plocha pozemků), který je i nadále zachován na hodnotě dle platného územního plánu (max. 15 %).

Ve vazbě na koeficient zastavěnosti (maximální zastavěná plocha pozemků) doplňujeme, že oproti stávajícímu územnímu plánu dochází k úpravě způsobu výpočtu pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby: *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*, to v zásadě znamená, že dochází ke zmírnění této stávající regulace. To je pak do značné míry i podstatou uplatněného podání k návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice, tedy úprava (navýšení či změna) koeficientu zastavěnosti ve prospěch investora. K této změně nedochází přímým zvýšením již dříve stanovené hodnoty 15 %, nýbrž pouze způsobem aplikace.

Je potřeba také zdůraznit, že k úpravě týkající se aplikace koeficientu zastavěnosti nedošlo na základě tohoto podání, nýbrž jde o úpravu vycházející z potřeb obce a také jde o zjednodušení a zefektivnění způsobu výpočtu, kdy praxe ukázala, že není zcela jednoznačné, jakým způsobem vnímat či započítávat některé typy zpevněných ploch.

V reakci na tvrzení, že *„stanovený regulativ maximální zastavěnosti předmětného území v hodnotě 15 % již v rámci nyní existující zástavby není splněn“* uvádíme, že daná lokalita je tak z pohledu prostorové regulace a možností jejího využití zcela nasycena a její další zastavění (zvyšování podílu zastavěných ploch) by představovalo další úbytek nezpevněných a nezastavěných ploch, tedy zvýšení koeficientu zastavěnosti a zvýšení intenzity využití pozemků mimo hranici stanovenou územním plánem.

2. Karin Cigošová, Malenovice 173, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí a David Silvester, Malenovice 254, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí, č. j. MUFO 51789/2022 ze dne 20.12.2022

Námitka k užívání komunikace

Vzhledem k novému návrhu územního plánu, který se připravuje ke schválení, vznáším připomínku-námitku k dosavadnímu a budoucímu užívání mého pozemku jako přístupové komunikace k jiným dosavadním či budoucím stavbám.

Komunikace, která má ležet na pozemku 1185/5 sloužila dříve jako nezpevněný chodník pro pěší se nyní častým užíváním aut a těžké techniky posunula na pozemky č. 1192/2 a 1192/1. Tyto části původně sloužily jako příkopa k odvodnění pozemků / dochází k časté záplavě pozemku / a nyní jsou „součástí“ komunikace díky které dochází k poškozování zeleně-živý plot.

Dle nového návrhu územního plánu má být tato komunikace v budoucnu ještě více zatížená, a proto žádáme o sjednání nápravy a vrácení na pozemek 1185/5 a zpevnění povrchu.

Vyhodnocení: připomínce (podání) nelze vyhovět

Předně je nutné uvést, že pozemek parc. č. 1185/5 v k. ú. Malenovice neexistuje, podatele zřejmě mají na mysli pozemek parc. č. 1186/5 v k. ú. Malenovice.

Z leteckých snímků je pak patrné, že v převážné míře se zpevněná část komunikace nachází i nadále na pozemku parc. č. 1186/5 v k. ú. Malenovice.

Podání se týká fyzického „přesunutí“ stávající komunikace výhradně na pozemek parc. č. 1186/5 v k. ú. Malenovice, což nelze v rámci územně plánovací dokumentace řešit, tzn., toto nemůže územně plánovací dokumentace direktivně stanovit či nařídit *(pozn.: tím myšleno skutečně fyzické přesunutí stávající komunikace)*.

Obecně vzato v předmětném území je v rámci platné územně plánovací dokumentace navrhováno umístění místní komunikace, to zda by tato případně vedla pouze po pozemku parc. č. 1186/5 v k. ú. Malenovice či jiných pozemcích, je předmětem navazujících správních řízení.

3. Městský úřad Frýdlant nad Ostravici, odbor RRaSÚ (oddělení stavebního úřadu), Náměstí 9, 739 11 Frýdlant nad Ostravici, č. j. MUFO 51819/2022 ze dne 20.12.2022

Odbor regionálního rozvoje a stavebního úřadu, jako příslušný stavební úřad pro obec Malenovice, katastrálního území Malenovice, v souladu s ust. § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje podmínky k návrhu změny č. 3 ÚP Malenovice:

1. V textové části detailně řešit stanovené procento max. přípustného zastavění pozemku tak, aby byl jasně definován koeficient zastavěnosti pozemku a způsob výpočtu koeficientu zastavěnosti. (Mělo by být dané, co se bude započítávat do zpevněných ploch, zda to budou veškeré plochy nebo bude rozdíl mezi vydlážděnou plochou bez možnosti zasakování a plochou propustnou zasakování schopnou).
2. V plochách OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ – OV-U (např. SKI chata Lysá Hora (čajovna) na lyžařské sjezdovce je omezení 15% přístupného zastavění zcela omezující. Navrhuji změnit přístupné procento zastavěnosti a to buď jeho zvýšením, nebo změnou plochy využití.
3. Doporučuji prověřit v rámci změny územního plánu omezující zastavěnost v plochách občanské vybavenosti OV-U u dalších stávajících staveb. Např. občerstvení „U Zbuja“ (č.p. 74, parc. č. st. 69/1 a st. 69/2, 753, část 754, 755/2), kde je tímto v podstatě stavební uzávěra pro možnost jakékoliv přístavby (např. za účelem přizpůsobení dnešním požadavkům a modernizaci).
4. V textové části nutno specifikovat pojem „apartmánové byty“, neboť takový pojem stavební zákon nezná a nepoužívá. Pro posuzování souladu s prováděcími vyhláškami stavebního zákona je nutno stanovit, zda se jedná o stavby pro ubytování (hotel) nebo stavbu pro bydlení (rodinný dům). Pojem „půdorysná plocha“ je rovněž nutno upřesnit a

vysvětlit tak, aby bylo následně zřejmé, za kterých konkrétních ploch bude výpočet vycházet a co se bude do výpočtu pro posouzení započítávat.
(Uvedeno v Podmíněně přípustném využití plochy OV-U – apartmánové byty, pokud součet jejich půdorysných ploch nepřesáhne 50 % celkové půdorysné plochy objektu hlavního).

5. Stavební úřad nesouhlasí se zasahováním do území, v němž je vedeno správní řízení o umístění stavby vedeného pod spisovou značkou MUFO_S 1588/2016 ve věci stavby Konferenčního centra Malenovice. Nesouhlas se týká omezení – zmenšením zastavitelného území v ploše parkovišť P – Z 48, která je součástí posuzovaného areálu. Z tohoto důvodu není žádoucí ani měnit funkční využití území nové na plochu OV-U Z3.19.
6. V souvislosti s bodem č. 5 těchto připomínek nelze ani zasahovat do ploch OV-U – Z40 a do plochy občanské vybavenosti OV-U hotel KAM. V navrhované změně územního plánu je část těchto ploch vyloučena a změněna na OV Un – plochy občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení (v nezastavěném území).
7. V ploše s penzionem U Pacošů (parc. č. st. 389, 261/3): dosud evidované v ploše bydlení doporučuje stavební úřad změnit část plochy, na níž se nachází občerstvení s ubytováním, do plochy Občanské vybavenosti. Z hlediska posuzování zastavěnosti pozemku by se mělo jednat o plochu OV-K, ve které je procento zastavěnosti navrhováno 50 %. V případě plochy OV-U by pak bylo ponechána zastavěnost max. 15%.

<u>Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (v bodě 1, 5)</u>

1. Oproti stávajícímu územnímu plánu finálně dochází k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby: *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají.
2. Co se týká stanovené koncepce ploch občanského vybavení, konkrétně pak lokalit pro ubytování a stravování (včetně existujících), kdy tyto lokality (v případě stávajících) jsou všechny bezvýhradně zařazeny do funkční plochy OV-U *(pozn.: i konkrétně zmiňovaná SKI chata Lysá Hora – čajovna* nebo *občerstvení „U Zbuja“)*, tak zde je kontinuálně nastavena nižší zastavitelnost s ohledem na situování obce v podhorském prostředí, kdy pro obec není žádoucí rozvíjet tuto funkci nad stanovenou míru, to s ohledem na až nezdravé potencionální přesycení a zahuštění území především rekreanty. Zde je důležité zdůraznit, že tato strategie není nikterak nová nebo měněná v rámci aktuálně pořizované změny územního plánu, nýbrž dlouhodobá a zakomponovaná ve stávající územně plánovací dokumentaci. Tato koncepce zůstane nezměněná i v rámci pořizované změny územního plánu. S ohledem na stanovený koeficient zastavěnosti může skutečně dojít k situacím, že daná lokalita je z pohledu prostorové regulace a možností jejího využití zcela nasycena, což v zásadě znamená, že její další zastavění (zvyšování podílu zastavěných ploch) by představovalo další úbytek nezpevněných a nezastavěných ploch, a to je s ohledem na stanovenou koncepci nežádoucí.
3. Viz předcházející bod
4. Pojem *„apartmánové byty“* se v návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice již nevyskytuje, tudíž není důvodné ho definovat.
5. Správní řízení ve věci Konferenčního centra Malenovice se vede na základě stávajícího platného územního plánu. Rozsah původně vymezené zastavitelné plochy Z48 s funkcí plochy parkoviště (P) se v rámci pořizované změny územního plánu nemění, dochází však ke změně

funkce na plochu občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (OV-U) i změně označení této zastavitelné plochy na Z3.19. Tato změna ovšem neznemožňuje umístění parkovacích ploch v předmětné zastavitelné ploše ve vazbě na záměr „Konferenční centrum Malenovice“, naopak umožňuje komplexnější a variabilnější možnosti v území. V této věci se však jeví jako klíčové, že nedochází ke změně rozsahu vymezených zastavitelných ploch.

6. Co se týká vymezené zastavitelné plochy Z40 (funkční plocha OV-U), tak rozsah funkční plochy OV-U se nemění *(pozn.: v části dochází pouze k přeřazení ze zastavitelné plochy do zastavěného území s ohledem na to, jak je území skutečně prostavěno).* Ohledně vymezené stabilizované plochy OV-U kolem hotelu KAM (např. pozemky parc. č. 393/4, 393/12, 393/20, 393/22 všechny v k. ú. Malenovice) je nutné vysvětlit, že toto stávající vymezení neodpovídá stávající legislativě, neboť uvedená plocha na jmenovaných pozemcích je vymezena v nezastavěném území (jedná se o rozpor s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona), z tohoto důvodu dochází k nápravě a k vymezení typu funkční plochy, který je v souladu s principem nezastavěného území. Nicméně ani z tohoto hlediska se ve vazbě na řešený záměr nic zásadního nemění.
7. Stávající vymezení funkční plochy bydlení venkovské (BV) na pozemcích parc. č. 261/3, st. 389, st. 854 a st. 855 všechny v k. ú. Malenovice bude zachováno i nadále, toto vymezení nejpřesněji reflektuje situaci v území, neboť objekt s č.p. 285 (pozemek parc. č. st. 389) je veden jako rodinný dům. V části objektu s č.p. 285 je pak provozován penzion „U Pacošů“, nicméně ve funkčních plochách BV jsou aktuálně přípustné mj. i *„stavby pro obchod, stravování, ubytovací zařízení v rámci RD“* a v rámci pořizované změny je navrhováno zařadit do přípustného využití *„občanskou vybavenost“*, tedy penzion jako takový je i bude v rámci funkčních ploch BV přípustný.

4. Jiří Gančarčík, Petra Gančarčíková, Hnojník 460, 739 53 Hnojník a Miroslav Sedláček, Martina Sedláčková, Olšová 1367, 739 61 Třinec, č. j. MUFO 4835/2023 ze dne 10.01.2023

Připomínka k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice

Na základě veřejné vyhlášky ze dne 01.12.2022 č. j. MUFO 45567/2022 oznamující projednávání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Malenovice (dále jen „návrh změny“) podáváme v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, jako vlastníci pozemků p. č. st. 318, p. č. 505/21, 505/29, 508/4 a 508/5 vše v k. ú. Malenovice (č. 690783) zapsáno na LV č. 466, k návrhu změny následující připomínky:

1. Pro plochy RO – rekreačně obytné smíšené je návrhem změny měněno % maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) z 15 % na 20 % a nově je stanovená maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) na 80m².
   Vzhledem k tomu, že pozemek st. 318 v našem vlastnictví se nachází v ploše RO, požadujeme, aby byla doplněna definice maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) v bodě 8) na str. 23 „textu s vyznačením změn – výroku“ tak, aby bylo zřejmé, z jakých materiálů případně jaké technické vlastnosti mají mít zpevněné plochy, které jsou započítávány do % ZPP a které již do tohoto % zahrnuty být nemusí, neboť jsou např. více propustné, nebo se jedná o zpevněné plochy komunikací, které slouží veřejné obsluze a jako takové by neměly být do % ZPP započítávány, pokud stavebním pozemkem prochází. Také požadujeme do návrhu změny doplnit definici nově zaváděného pojmu „maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB)“, která se také týká ploch RO tak, aby bylo jasné, zda se jedná o budovu, jako stavbu hlavní, nebo o soubor staveb včetně staveb doplňkových apod. Pojem budova není nikde v legislativě, ani platném Územním plánu Malenovice definován, proto by bylo vhodné jej pro potřeby použití v ZPB definovat.

2. V rámci návrhu změny jsou aktualizovány hranice zastavěného území s funkčním využitím RO – rekreačně obytné smíšené dle skutečného stavu v území např. u pozemků p. č. 786/2, 783/1, 782/4, 803/2, 765/4 apod. Požadujeme shodně, jako v těchto případech, aktualizovat hranici zastavěného území s funkcí RO dle skutečného stavu v území na pozemcích v našem vlastnictví pozemky p. č. st. 318, p. č. 505/29, 505/21, 508/5 a 508/4 v k. ú. Malenovice.

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (v bodě 1)

1. Oproti stávajícímu územnímu plánu finálně dochází k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků" uplatňuje)*, to do podoby (bod 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY): *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)"*. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají. Uvedené znamená, že zpevněné plochy se dále do maximální zastavěné plochy (ZPP) započítávat nebudou.

   Definice pojmu *„maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB)"* byla doplněna do bodu 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY, a to ve znění: *„Maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) je z hlediska územního plánu Malenovice chápána jako plocha pozemku půdorysného průmětu nadzemní stavby nebo hmotově spojeného souboru staveb. Budovou je chápána nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí."*
2. Součástí řešení změny územního plánu je i aktualizace zastavěného území, toto je však zákonná povinnost při řešení každé změny územně plánovací dokumentace, to pro celé území dané obce (ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého se *„Zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje jeho změnou"*). Tedy k aktualizaci zastavěného území dochází nejen v případě funkčních ploch rekreačně obytných smíšených (RO), ale i všech ostatních funkčních ploch. V případě územního plánu Malenovice bylo mimoto nutné přistoupit i k napravení nesouladu některých částí platného územního plánu se stavebním zákonem týkající se vymezených funkčních ploch (plochy bydlení venkovské smíšené (BV), plochy rekreačně obytné smíšené (RO/RO1), plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (OV-U) a jiné), které doposud nebyly součástí výhradně zastavěného území nebo ploch přestavby (týkalo se celého správního území obce Malenovice). V souvislostech byl rovněž prověřován soulad aktuálního mapového podkladu s vymezeným zastavěným územím, případně zastavitelnými plochami s vymezením funkčních ploch, to s ohledem na posuny hranic pozemků v katastrálních mapách na základě postupné obnovy katastrálního operátu.

   Uvedené aktualizace a úpravy ovšem probíhaly s ohledem na právní (legalizovaný) stav v území. V případě pozemků parc. č. 505/29, 505/21, 508/5 a 508/4 všechny v k. ú. Malenovice nebylo shledáno, že by tyto měly být součástí zastavěného území, neboť tyto jsou v rámci katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky. Součástí zastavěného území (funkční plochy RO) zůstává i nadále pouze pozemek parc. č. st. 318 v k. ú. Malenovice, na kterém je evidován objekt s č. ev. 284 (objekt pro rodinnou rekreaci). Toto vymezení reflektuje legalizovaný stav ve vazbě na objekt č. ev. 284 (historická stavba chaty).

   K uvedené problematice je nutné ovšem dodat, že ze správní praxe i aktuálních leteckých snímků, je známé či patrné, že stávající využití území již nereflektuje právní stav. V území je vedeno řízení o odstranění stavby nazvané *„Stavební úprava a přístavba RCH"* na pozemku

parc. č. st. 318 v katastrálním území Malenovice provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem, kdy stavba nebyla dodatečně povolena *(pozn.: jedná se o zcela novou stavbu)*. Po přihlédnutí k dané situaci je nutné sdělit, že je neakceptovatelné přistoupit k aktualizaci zastavěného území s ohledem na to, že na předmětných pozemcích byla umístěna zcela nová stavba bez patřičného opatření stavebního úřadu s odůvodněním, že se jedná o skutečný stav v území. Takovýto postup by zavdával možnost, že se budou v území nelegálně (bez patřičného opatření stavebního úřadu) umisťovat stavby např. v rámci nezastavěného území a na základě toho se následně (automaticky) bude vymezovat zastavěné území, což je v zásadě naprosto absurdní a nesouladné s principem ochrany nezastavěného území. Pokud by taková praxe měla být skutečně zavedena, tak by se jednalo o nebezpečný precedens.

V tomto konkrétním případě nelze situaci vymezování funkční plochy RO do nezastavěného území řešit pouhou aktualizací zastavěného území, nýbrž je nutné navrhnout vymezení funkční plochy prostřednictvím návrhu na změnu územního pánu. Principiálně připomínkovaná situace není připomínkou v pravém slova smyslu, ale spíše novým návrhem na změnu územního plánu. Jedná se o záležitost, která nebyla bezprostředně obsažena v rámci zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice. Zde je potřeba podotknout, že o návrzích na změnu územního plánu, které jsou řešeny v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu, rozhodovalo Zastupitelstvo obce Malenovice (usnesení č. 10.12, 10.13, 10.14 z 21.05.2020), to ve smyslu, že uplatněné návrhy posoudilo a některé z nich schválilo k prověření. Schválené návrhy následně byly zapracovány do návrhu zadání, po projednání a souvisejících úpravách či doplněních Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo Zadání změny č. 3 územního plánu (usnesení č. 15.16 z 18.03.2021). Lze tak rekapitulovat, že je zcela zásadní, aby všechny prověřované návrhy (žádosti) na změnu územního plánu byly zakomponovány v procesu od začátku, kdy zastupitelstvo obce již v prvotní fázi má právo rozhodnout, zda vůbec ty které návrhy je žádoucí prověřovat (viz postupy uvedené v ust. § 46 a 47 stavebního zákona). V případě, že by měly být v průběhu procesu řešeny další nové návrhy na změnu územního plánu, tak by byl proces pořizování změny územního plánu de facto neukončitelný, zároveň tyto situace *(pozn.: zařazování nových návrhů na změnu územního plánu až v průběhu procesu)* budí dojem nerovnosti přístupu mezi jednotlivými podateli návrhů, to obzvlášť za situace, kdy obec stanovila termín pro podávání návrhů na změnu územního pro potřeby aktuálně pořizované změny územního plánu.

5. Ing. Petr Sklář, Josefa Brabce 2876/11, 702 00 Ostrava, č. j. MUFO 8487/2023 ze dne 16.01.2023

PŘIPOMÍNKA / NÁMITKA k projednávání návrhu Změny č. 3 územního plánu Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území uplatněná podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Dle listu vlastnictví č. LV 686, katastrální území Malenovice [690783], jsem vlastníkem pozemku parc. č. 67, lesní pozemek o výměru 6707m² a pozemku parc. č. st. 558, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m² s jinou stavbou, rekreačním objektem (chatou).

Na základě kontrolní prohlídky pozemků provedené dne 10. 2. 2022, za účasti zástupce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavebního úřadu bylo, vzhledem ke špatnému stavu nemovitosti – rekreační chaty, doporučeno odstranění stavby.

Na základě tohoto doporučení jsem za vynaložení nemalých finančních nákladů zajistil odstranění stavby a zabezpečil pozemek proti vzniku nebezpečí úrazu osob a případných škod na majetku.

Provedení zabezpečení pozemků jsem neprodleně dne 4. 5. 2022 oznámil příslušnému stavebnímu úřadu a také jsem deklaroval i svůj budoucí záměr pro další využití pozemku – vybudování rekreačního objektu v místě stávající parc. č. st. 558.

Na základě výše uvedených skutečností podávám námitku k formulaci znění odstavce v navrhovaném znění Změny č. 3 územního plánu Malenovice v části:

F.2. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PLOCHY REKREAČNĚ OBYTNÉ – RO, RO1

Podmíněně přístupné využití

- nové stavby pro individuální rekreaci jsou přípustné pouze v případech, kdy se jedná o náhradu stávající stavby pro individuální rekreaci za stavbu novou respektující maximální kapacitu stavby původní.

Žádám o doplnění a úpravu znění výše uvedeného odstavce o možnost umožnění provedení realizace nové stavby pro individuální rekreaci i v případě, že stávající stavba již byla odstraněna z důvodů zajištění proti vzniku nebezpečí úrazu osob a případných škod na majetku, a to na místě původní stavby s respektováním maximální kapacity stavby původní.

Tento rekreační objekt zde stával od roku 1980 a byl využíván mysliveckým sdružením Borová a sloužil jako myslivecká chata Lesanka.

Námitku podávám z důvodu nejednoznačnosti znění podmíněného přípustného využití rekreačně obytné plochy k výstavbě nové stavby pro individuální rekreaci na místě původní stavby v případě, že původní stavba již musela být odstraněna.

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět

Návrh definice týkající se umožnění nových staveb pro individuální (rodinnou) rekreaci v případech, kdy se bude jednat o náhradu stávající stavby pro individuální rekreaci ve znění (kapitola F.2., PLOCHY REKREAČNĚ OBYTNÉ – RO, RO1, podmíněně přípustné využití): *„nové stavby pro individuální rekreaci jsou přípustné pouze v případech, kdy se jedná o náhradu stávající stavby pro individuální rekreaci za stavbu novou respektující maximální kapacitu stavby původní.“* byl upraven a zpřesněn či zjednoznačněn v obecné rovině do podoby: *„nové stavby pro individuální rekreaci jsou přípustné pouze v případech, kdy se jedná o náhradu stávající stavby pro individuální rekreaci za stavbu novou respektující maximální kapacitu stavby dle kapitoly F.1. bodu 9) (ZPP max. 20 %, ZPB max. 80 m2). Přípustná je i časová prodleva mezi náhradou původní stavby individuální rekreace (s č. ev.) stavbou novou (individuální rekreace, s č. ev.).“*
Úprava a zpřesnění spočívá v tom, že nebude bráno v potaz, zda se jedná o bezprostřední náhradu v území či nikoliv. Nicméně zpřesnění spočívá i v tom, že stavbou pro individuální (rodinnou) rekreaci lze nahradit pouze stavbu pro individuální (rodinnou) rekreaci s číslem evidenčním, tedy je nutné prokázat, že se skutečně jednalo o objekt pro uvedený typ rekreace.
Ve vazbě na připomínku byl rovněž do kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY doplněn bod 14) ve znění: *„V celém řešeném území je přípustná obnova zaniklých staveb, které prokazatelně měly č. ev. nebo č. p. a které byly odstraněny např. z důvodů zajištění proti vzniku nebezpečí úrazu osob a případných škod na majetku, a to i v případě delšího časového odstupu mezi odstraněním stavby a realizací stavby nové.“*

6. PhDr. Ivo Baron, Soběšovice č. ev. 22, 739 38 Soběšovice, č. j. MUFO 11141/2023 ze dne 17.01.2023

Připomínka k návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Malenovice

V návaznosti na zveřejnění oznámení o projednání návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, které je zveřejněno na úřední desce této obce, uplatňuji, jako vlastník nemovitosti ev. č. 296 a pozemků parc. č. st. 140, 765/2 a 765/4 v k. ú. Malenovice tuto připomínku a žádám Vás o doplnění změny využití plochy dosud evidované v ploše rodinné rekreace na plochu bydlení.
O tuto změnu žádám z důvodu, že hodlám v budoucnu tento objekt změnit na rodinný dům a využívat ho k trvalému bydlení. Mám za to, že když můj objekt, který se nachází v sousedství se stavbami také určenými k bydlení, by tak nemuselo této změně nic bránit.
Chtěl bych uvést plochu kolem stavby a stavbu na ní do souladu se skutečným využitím tak, jak ji využívali naši předchůdci.

Vyhodnocení: připomínce (podání) nelze vyhovět

Jedná se o nový návrh na změnu územního plánu, nikoliv o připomínku k návrhu změny územního plánu. Na zmíněných pozemcích se nachází objekt s č.ev., což stávající územně plánovací dokumentace reflektuje v podobě zařazení do funkční plochy rekreačně obytné (RO). Nový požadavek by se týkal změny na funkční plochu umožňující bydlení v rodinných domech, tzn., že by musela být zřejmě vymezena plocha přestavby. V rámci uvedené lokality dochází pouze k aktualizaci hranice zastavěného území, to ve vazbě na právní (legalizovaný) stav v území *(pozn.: dochází k mírnému zvětšení funkčního celku s chatou č. ev. 296)*. K této úpravě dochází proto, že součástí řešení změny územního plánu je i aktualizace zastavěného území, toto je však zákonná povinnost při řešení každé změny územně plánovací dokumentace, to pro celé území dané obce (ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého se *„Zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje jeho změnou“*).
K věci také dodáváme, že požadavek, který je obsahem tohoto podání nazvaným jako připomínka, nebyl obsažen v rámci zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice. Zde je potřeba podotknout, že o návrzích na změnu územního plánu, které jsou řešeny v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu, rozhodovalo Zastupitelstvo obce Malenovice (usnesení č. 10.12, 10.13, 10.14 z 21.05.2020), to ve smyslu, že uplatněné návrhy posoudilo a některé z nich schválilo k prověření. Schválené návrhy následně byly zapracovány do návrhu zadání, po projednání a souvisejících úpravách či doplněních Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo Zadání změny č. 3 územního plánu (usnesení č. 15.16 z 18.03.2021). Lze tak rekapitulovat, že je zcela zásadní, aby všechny prověřované návrhy (žádosti) na změnu územního plánu byly zakomponovány v procesu od začátku, kdy zastupitelstvo obce již v prvotní fázi má právo rozhodnout, zda vůbec ty které návrhy je žádoucí prověřovat (viz postupy uvedené v ust. § 46 a 47 stavebního zákona). V případě, že by měly být v průběhu procesu řešeny další nové návrhy na změnu územního plánu, tak by byl proces pořizování změny územního plánu de facto neukončitelný, zároveň tyto situace budí dojem nerovnosti přístupu mezi jednotlivými podateli návrhů, to obzvlášť za situace, kdy obec stanovila termín pro podávání návrhů na změnu územního pro potřeby aktuálně pořizované změny územního plánu.

7. Ing Rostislav Kropjok, Malenovice 248, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí, č. j. MUFO 12887/2023 ze dne 18.01.2023

Věc: Připomínka k návrhu „Změny č. 3 územního plánu Malenovice s vyhodnocením jeho vlivu na udržitelný rozvoj území

Dle požadavku pořizovatele, uplatňuji v řádném termínu své připomínky k výše uvedenému návrhu: „Změny č. 3 územního plánu Malenovice s vyhodnocením jeho vlivu na udržitelný rozvoj území“ následně:
V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých týmů 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.
Jinými slovy řečeno, plánuje se stavba tří až čtyř rodinných domů, včetně odstavného parkoviště pro osobní automobily.
Praxe ukazuje, že proces změn tím neskončil, ba právě naopak. Tzv. „ Salámová metoda „ Územní plán řeší budoucí využití území a uspořádání ploch v obci tak, že chrání přírodní, kulturní, architektonické a další hodnoty území.
V ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona (Vyhodnocování územního plánu a jeho změny) se uvádí..... Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
Dle dostupných informací, v katastru obce Malenovice existují nevyužité plochy, které jsou určeny k zástavbě, tudíž uplatnění tohoto výše uvedeného požadavku se nejeví jako aktuální pro katastr obce Malenovice.
Chtěl bych zde rovněž zmínit „ Zprávu o uplatňování územního plánu obce Malenovice za období 08/2012 — 05/2017, která byla schválena zastupitelstvem obce Malenovice dne 7.3.2019. Především bod D., kde jsou podrobně rozepisovány zastavitelné plochy, včetně jejich procentuálních podílů.

Cituji:

a) „Současný převis nabídky ploch pro výstavbu bydlení v územním plánu, dle předpokladů uvedených v územním plánu tedy činí cca 103%
b) „Dle aktuální potřeby ploch pro bydlení..... vychází převis nabídky ploch pro bydlení ve výši cca 48 %

Závěr, který vyplývá z výše uvedených skutečností, je: znova cituji předmětný dokument: „obec má dostatek zastavitelných ploch vhodných pro její udržitelný rozvoj„ konec citace.

Nově zpracovaná studie „změny č. 3 územního plánu Malenovice, II. A Odůvodnění, textová část z května 2022, bod H od pana Palackého.

Zpracovatel uvádí, že vymezuje nově 4,68 ha zastavitelných ploch bydlení, přestože z předcházejícího materiálu je patrno, že existuje vysoký převis nabídky ploch pro bydlení.

Z této skutečnosti je patrno, že není nutno navyšovat v takové míře zastavitelné plochy pro bydlení.

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 umísťování staveb, respektive zahušťování zástavby ve volné krajině, narušuje krajinnou scénu — ztrácí se „vzdušnost“.

Druhotně dochází k nárůstu dopravy.

Intenzifikace zástavby v krajině (urbanizace) vede ke snížení propustnosti územím. Postupným umísťováním staveb ve volné krajině, dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, potlačení přírodní složky.

Předmětná podhorská louka, rozsáhlý travnatý porost, parc.č. k.ú. Malenovice 181/1, 181/13, 181/7, 181/6, 183/3, 183/1, který společně s remízy a pohledovým horizontem v podobě zalesněných vrcholů (Hradová, Kykulka, Lysá Hora) představuje plochu s velmi vysokou krajinářskou hodnotou a zamyšlená výstavba by významně znehodnotila celou tuto lokalitu, která je předmětem změny č. 3 územního plánu obce Malenovice.

Rovněž bych zde chtěl zmínit vypracovaný posudek (SEA) – vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, který byl vypracován paní Ing. Pavlou Žídkovou.

Mám výhrady k některým konstatováním zpracovatelky, které obsahuje výše zmíněná „SEA“, nicméně, budu konkrétní k již uváděným pozemkům, kterých se dotýká rovněž předmětná změna územního plánu č.3, tj. 181/1, 181/13, 181/7, 181/6, 183/3, 183/1. Ve zprávě se často objevuje slovo: „doporučeno“ může a nemusí?

Nesouhlasím, že s výstavbou nebude omezena migrační prostupnost území z hlediska CHKO Beskydy. Z důvodu „následného užívání“ předmětných staveb bude v bezprostřední blízkosti probíhat „obvyklá provozní aktivita„, která značně ztíží již zmiňovanou migrační prostupnost.

Dále, pozemkem Z 3.15, protéká potok, který by neměl být nijak upravován a pozemek je „pouze doporučeno„ neoplocovat.

Je všeobecně známo, jak důležitá je v dnešní době vodohospodářská politika a realizovat „nějaký„ stavební záměr v místě, kde protéká původní, neupravovaný meliorací potok je paradoxem.

Rovněž bych chtěl upozornit, jak uvádíte, na plochy v lokalitě v blízkosti vodopádů Satiny. Plocha Z 3.17, je určena pro parkování vozidel, nejen návštěvníků vodopádů „Satiny“ musím podotknout.

Paní inženýrce Žídkové, musím sdělit, že ze svých dlouholetých zkušeností je mi známo, že neustále se zvyšující provoz nejen na hlavní cestě kolem hotelu „Rajská bouda“, ale na přilehlém parkovišti, začíná být neúnosný a realizace další parkovací plochy extrémním způsobem zatíží automobily a jejich zplodinami, již tak těžce zkoušenou přírodu.

Předpokládám, že máte stejný názor jako já, že výstavba parkoviště na nedotčené horské louce není řešením této situace.

Nesouhlasím s Vaším názorem, že výše uvedená skutečnost nemá vliv na krajinný ráz, faunu, floru a migrační prostupnost daného území. Rovněž zde zmiňujete nutnost kácení několika jedinců vzrostlých dřevin.

Značný hluk, zplodiny velkého množství přijíždějících a odjíždějících automobilů a zamyšlená výstavba nového parkoviště podstatně ovlivňují a mají devastující vliv na okolní přírodu. Obzvláště

v období letních měsíců a rovněž v zimním, kdy je dostatečné množství sněhu, je tato zátěž pro přírodu devastující.

Jsem přesvědčen, že někdy strohý výpis z katastrální mapy dostatečně neidentifikuje předmětné území, které má být dotčeno výstavbou.

Přikládám závěrem 10 fotografií, které dostatečně identifikují předmětnou horskou louku, která má být nevratně znehodnocena záměrem „Změny č. 3 územního plánu obce Malenovice“ tj. novou zástavbou.

Závěrem konstatuji, že nemohu souhlasit s navrhovanou změnou a další devastací okouzlující beskydské přírody.

Musím ještě upozornit na rozsudek „Nejvyššího správního soudu„, který uvádí:

„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. 8Ao 1/2007-94)

Nastává doba, kdy bychom již aktivně měli přistupovat k ochraně přírody, nejen „na papíře“ ale rovněž v praxi.

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (vypuštění zastavitelné plochy Z3.15 a části Z3.14)

V první řadě je potřeba sdělit, že oproti první verzi návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice, která byla představena v etapě společného jednání *(pozn.: k této verzi byla uplatněna i tato připomínka)* došlo k úpravám vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení (plochy bydlení venkovského – BV), a to mj. tak, že z návrhu změny územního plánu byly vypuštěny navrhované zastavitelné plochy Z3.14 (část) a Z3.15 právě na zmiňovaných pozemcích v této připomínce (pozemky parc. č. 181/1, 181/13, 181/7, 181/6, 183/3, 183/1 všechny v k. ú. Malenovice).

K tomuto vypuštění došlo právě s ohledem na to, že v těchto konkrétních případech převažují veřejné zájmy (ochrana přírody a krajiny, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana nezastavěného území) nad zájmy soukromými (individuální bydlení), což bylo prokázáno v rámci pořizování změny územního plánu.

K problematice potřeby vymezování nových zastavitelných ploch je potřeba uvést, že tato byla velmi významně zkoumána a je na ní brán zřetel, je pak vyhodnocena v rámci textové části odůvodnění kapitoly H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH. K tématu je vhodné doplnit, že součástí předmětné změny územního plánu není pouze navrhování nových zastavitelných ploch pro bydlení, ale dochází zároveň k redukci stávajících zastavitelných ploch pro bydlení, které byly vymezeny v rámci nyní platného územního plánu či jeho změn. V rámci zmíněné kapitoly je pak mj. konstatováno, že *„Vymezení nových zastavitelných ploch bydlení v celkové rozloze představuje jen částečné dorovnání rozsahu ploch již využitých a z hlediska koncepce územního plánu lze toto považovat za akceptovatelné a v zásadě nutné. Vymezení nových zastavitelných ploch bydlení venkovského znamená potenciální možnost umístění cca 18 další staveb přípustného typu (rodinného domu) na nových zastavitelných plochách v rámci celého správního území obce, což je v souladu s postupem výstavby v obci.“*

Co se týká návrhu vymezení zastavitelné plochy Z3.17 (funkční plocha parkovišť P), tak tato je vymezována pro účely realizace parkovacích ploch pro návštěvníky obce a jeho okolí, a to jak pro využití v rámci zimního období (lyžařská sezona), tak pro letní období (turistika, cykloturistika). Zastavitelná plocha pro potřeby umístění parkoviště je zhruba o velikosti cca 0,38 ha, jedná se tak

o obdobnou velikost plochy jako v případě stávajícího parkoviště naproti přes komunikaci u hotelu Rajská bouda.

Lokalitou prochází jedna z hlavních turistických tepen k nejvyšším vrcholům Beskyd, to pak souvisí i s poznatkem v připomínce, že se v předmětném území neustále zvyšuje provoz, a to nejen právě na hlavní cestě kolem hotelu Rajská bouda. Je jasné, že nárůst dopravy v území roste a velmi pravděpodobně růst bude z důvodu masivního rozvoje zimní i letní turistiky, to však bez ohledu na to, kolik parkovacích ploch a s jakou kapacitou bude v území fungovat. Vymezení zastavitelné plochy pro potřebu umístění parkoviště reaguje na již velmi hraniční situace se statickou dopravou v obci, kdy především v exponovaných dnech (víkendy, svátky, ale i období prázdnin či dovolených) je území značně vytížené z hlediska odstavování vozidel jakožto ideálního výchozího místa pro turistiku, přičemž s ohledem na situování obce Malenovice (významná část obce se nachází v území CHKO Beskydy) i s ohledem na zpravidla nevyhovující parametrický stav komunikací v obci, nelze tolerovat odstavování aut či umisťování parkovacích ploch úplně všude. V posledních letech se obec zaměřila na značné omezení parkování právě v takto nevhodných lokalitách (např. lokalita U korýtka a k ní vedoucí komunikace). Na druhé straně je však nutné nabídnout alternativy pro potřeby parkování ve vhodnějších místech, tato strategie týkající se statické dopravy v obci se jeví jako legitimní a logická.

V rámci předmětné změny územního plánu rovněž dochází v návrhu k vypuštění zastavitelné plochy Z48 o rozloze cca 1 ha, která byla rovněž vymezena výhradně pro potřeby zrealizování parkoviště – funkční plocha parkovišť P *(pozn.: tato plocha je nahrazována funkční plochou občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení, kdy i v této mohou být řešeny parkovací plochy, nicméně primárně ve vazbě na hlavní využití pro předmětnou funkční plochu)*. Tato plocha se nachází relativně blízko předmětným pozemkům rovněž bezprostředně u hlavní cesty vedoucí až k hotelu Bezruč. Ve vazbě na uvedené je třeba podotknout, že pro území je daleko vhodnější a citlivější řešit více parkovacích ploch o menších rozlohách rozprostřených vhodně v území, než jedno velké centrální parkoviště, k této strategii pak významně směřuje předmětný návrh změny územního plánu.

Přirozeně je v této situaci nutné posoudit i to, zda nově vymezovaná zastavitelná plocha Z3.17 nenarušuje či neohrožuje jiné sledované veřejné zájmy nad přípustný rámec, jak i sám připomínkující naznačuje (např. vliv na krajinný ráz, faunu, floru, migrační prostupnost území,…). Problematiku z hlediska uvedeného velmi zevrubně posoudily dotčené orgány mj. na úsecích ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu, kdy tyto okruhy zájmu se mohou jevit nejkomplikovaněji. Z pohledu ochrany přírody a krajiny jsou stanoveny pro předmětnou zastavitelnou plochu Z3.17 tato omezení: oproti jiným parkovacím plochám (funkčním plochám parkovišť P) jsou zde vyloučeny *sociální zařízení – veřejná WC a nezbytné provozní místnosti a stavby* a *zařízení pro občerstvení a suvenýry do 40 m^2*, tato opatření pak mají napomoci mj. k ochraně krajinného rázu. Ve vazbě na ochranu zemědělského půdního fondu doplňujeme, že požadovaná plocha je vymezena pro zajištění služeb občanského vybavení, jedná se o menší výměru vklíněnou v rohové části území, které správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu vyhodnotil, po projednání se zástupci obce jako invariantní, a to s ohledem na jeho funkčnost v okrajové části obce a dosud vymezené, poddimenzované, funkční plochy využívané pro tyto účely. Z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu bylo přihlédnuto k lokalizaci, která neomezí organizaci zemědělského půdního fondu v dané lokalitě. V celkovém kontextu byl pak záměr shledán jako akceptovatelný z hlediska všech posuzovaných gescí. V neposlední řadě je potřeba dodat, že návrh změny územního plánu byl hodnocen i z hlediska vlivů na životní prostředí (posouzení „SEA“), kdy v rámci tohoto posouzení bylo konstatováno, že vlivy na krajinný ráz, faunu, floru, zvláště chráněná území, migrační prostupnost území, NATURU

2000 a nemovité kulturní památky jsou zanedbatelné. Finálně pak byla uvedená plocha doporučena k realizaci bez podmínek nad rámec stanovený ve výrokové části územního plánu.

Závěrem je třeba dodat, že se jedná o záměr obce, nikoliv o soukromý záměr, v tomto případě je tak nutné přihlédnout i k tomu, že obec sleduje veřejný zájem zajištění usměrnění statické dopravy v obci.

8. JV-KAM s.r.o., Emila Pajurka 142, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí, č. j. MUFO 12888/2023 ze dne 18.01.2023

V reakci na dne 1. 12. 2022 zveřejněné Oznámení o projednávání návrhu Změny č. 3 územního plánu Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „Připravovaná změna územního plánu“) si Vám v zastoupení společnosti JV-KAM s.r.o., IČ: 27786129 (dále jen „JV-KAM“), jako majitele pozemků v k.ú. Malenovice, a to st. 30; součástí pozemku je stavba, st. 297/1; součástí pozemku je stavba, st. 521; součástí pozemku je stavba, st. 523; součástí pozemku je stavba, st. 801; součástí pozemku je stavba, st. 802; součástí pozemku je stavba, st. 803; součástí pozemku je stavba, st. 804; součástí pozemku je stavba, 388/1, 388/10, 388/11, 388/13, 388/18, 388/19, 388/20, 393/4, 393/12, 393/16, 393/18, 393/20, 393/22, 393/23, 393/24, 411/5, 411/6, 411/7, 421, 425/1, 425/7, 429/1, 429/2, 434, 438/2, 1315, 1358 (dále jen *„Pozemky JV-KAM“*) dovolujeme zaslat naše připomínky k Připravované změně územního plánu:

Úvod:

Úvodem si dovolujeme konstatovat, že JV-KAM dlouhodobě realizuje na Pozemcích JV-KAM projekt Konferenčního centra Malenovice (jako celek dále jen „Projekt KC“), přičemž v současné době probíhá řízení o umístění stavby konferenčního centra, vedené u stavebního úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí pod sp. zn. MUFO_S 1588/2016 (dále jen „Další fáze Projektu KC“). JV-KAM do Projektu KC již nainvestovala velmi významné finanční prostředky, celý Projekt KC byl a je průběžně diskutován se zástupci obce Malenovice a považujeme naše působení v obci Malenovice za vysoce přínosné pro rozvoj obce (přičemž dalším diskuzím se zástupci obce jsme plně otevřeni tak, abychom Projekt KC směřovali tak, aby odpovídal dalším rozvojovým plánům obce – viz dále). S ohledem na to jsme nuceni konstatovat, že Připravovaná změna územního plánu v několika ohledech negativně narušuje Další fázi Projektu KC (působí faktickou nerealizovatelnost Další fáze Projektu KC) a ve své podstatě Projektu KC jako celku, a to s ohledem na změny týkající se maximální zastavěnosti našich pozemků.

Tento velmi negativní efekt je dán kombinací těchto skutečností:

a) Úprava obsahového vymezení ploch „občanské vybavenosti“ (veřejná správa, bydlení vs. komerční vs. ubytovací zařízení), resp. vytvoření dvou kategorií maximální zastavěnosti pouze pro občanskou vybavenost komerční (OV-K) a občanskou vybavenost – ubytovací zařízení (OV-U).
b) Změna kategorizace našich pozemků p. č. 388/10 a 388/12 v k.ú. Malenovice na plochy zemědělské (NZ), která rovněž negativně ovlivňuje limity umístění výstavby Další fáze Projektu KC v rámci našeho areálu.

K jednotlivým aspektům v detailu viz níže:

Ad a) Úprava obsahového vymezení ploch „občanské vybavenosti“ (veřejná správa, bydlení vs. komerční vs. ubytovací zařízení), resp. vytvoření dvou kategorií maximální zastavěnosti pouze pro občanskou vybavenost komerční (OV-K) a občanskou vybavenost – ubytovací zařízení (OV-U).

Úvodem si dovolujeme v obecné rovině konstatovat, že v textové části Připravované změny územního plánu došlo ke zcela zásadní úpravě obsahu definic **(i)** ploch občanské vybavenosti - veřejná správa, bydlení (OV-VB) **(ii)** ploch občanské vybavenosti – komerční (OV-K) a **(iii)** ploch občanské vybavenosti – ubytovací zařízení (OV-U), která dle našeho názoru znamená, že se tyto kategorie nyní překrývají, resp. jejich definice dle našeho názoru v některých aspektech nedávají jednoznačnou logiku.
Předně vnímáme jako zavádějící způsob, jakým jsou definice jednotlivých typů ploch zpracovány, kdy není zřejmé, jaký je vztah mezi hlavním využitím a přípustným využitím, tedy zda lze na plochách daného typu postavit pouze stavby uvedené v rámci hlavního využití s tím, že přípustné je rovněž jakési „podružné“ využití těchto staveb rovněž paralelně k účelům uvedeným v rámci přípustného využití, či zda lze na těchto plochách umístit stavby zahrnuty do přípustného využití bez dalšího omezení, tedy bez realizace stavby dle hlavního účelu využití. *Pozn.: např. v rámci kategorie OV-VB asi nelze dovozovat, že by stavby pro sociální péči musely být součástí obecního úřadu, hasičské zbrojnice a obecního domu či např. v rámci kategorie OV-K asi nelze dovozovat, že by nebylo možno samostatně na dané ploše realizovat veřejnou občanskou vybavenost bez současné realizace komerční občanského vybavenosti (toto tedy svědčí výkladu, že přípustné využití je samostatně se chovajícím způsobem využiti); naopak některé druhy přípustného využití jsou jednoznačně podružného charakteru, jako např. parkoviště, bydlení správců apod.* Dovozujeme nicméně, že při současném vymezení je možno na daných plochách realizovat stavby dle přípustného využití i bez současné realizace stavby dle hlavního využití. Tak jako tak bychom nicméně považovali za vhodnou koncepční úpravu tak, aby každá z kategorií ploch obsahovala (i) obecnou definici možných staveb s možnými příklady, (ii) vymezení staveb podružných, které lze zrealizovat pouze za podmínky současné realizace stavby hlavní.
Dále v této souvislosti konstatujeme, že pojem „občanská vybavenost“ je definován v ust. S 2 odst. 1 písm. m) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jako *„stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva“*. Definice na úrovní stavebně právních předpisů tedy do kategorie občanského vybavení řadí pouze stavby zřizované ve veřejném zájmu (viz např. dokument Principy a pravidla územního plánování vydané Ústavem územního rozvoje dostupné na https://www.uur.cz/media/3qan0ips/c4-2020-12-18.pdf, kde se konstatuje, že *„Pojem občanské vybavení dle stavebního zákona tedy zahrnuje toliko občanské vybavení, které je zřizované ve veřejném zájmu, tj. takové občanské vybavení, u kterého je prokázán veřejný zájem na jeho existenci a užívání... Stavební zákon tak s ohledem na výše uvedené mezi občanské vybavení dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 nezahrnuje občanské vybavení zřizované obvykle čistě na komerční bázi a takové, jehož vznik a provozování je řízeno tržními mechanismy, tedy zákonem nabídky a poptávky. Typickými příklady občanského vybavení zřizovaného na komerční bázi jsou obchody, veřejné stravování (restaurace, kavárny, apod.) hromadní ubytování (hotely, penziony, ubytovny), ale také komerčních služeb (banky, pojišťovny, kadeřnictví, kosmetika, služby pro motoristy apod.).“).*

Připravovaná změna územního plánu takovéto rozdělení nerespektuje (resp. s příslušnými pojmy pracuje velmi nejasně), když v tuto chvíli:

a) **Kategorie občanská vybavenost veřejná správa, bydlení (OV-VB)** zahrnuje dle použité definice hlavního využití pouze *„veřejnou občanskou vybavenost“*, přičemž není zřejmé, zda se má jednat pouze a jen o budovy uvedené v závorce (tedy obecní úřad,

hasičská zbrojnice a obecní dům) či i o jiné budovy splňující použitou obecnou definici, resp. není zřejmé, co se vlastně *„veřejnou občanskou vybavenosti“* míní – tedy zda se jedná právě o odkaz na občanskou vybavenost dle definice uvedené ve stavebním zákoně (tedy veškerá občanská vybavenost bez ohledu na postavení majitele dané plochy, která je ve smyslu stavebního zákona realizována *„ve veřejném zájmu“*) či zda se onou „veřejností“ míní např. otevřenost veřejnosti/návštěvníkům apod.

Pokud je pak v části „přípustné využití“ uvedena obecně „občanská vybavenost“, není zřejmé, co se tímto termínem míní, protože Připravovaná změna územního plánu používá pojem „občanská vybavenost“ ve výrazně širším významu než stavebně-právní předpisy. Pokud je pak dále uvedeno, že se může jednat o stavby a zařízení pro školství, zdravotnictví, administrativu, sociální péči, tak tyto jsou již zahrnuty v obecném pojmu „občanská vybavenost“ (jak v zákonném smyslu, tak ve smyslu, jak s pojmem občanská vybavenost pracuje Připravovaná změna územního plánu); naopak např. stavby pro kulturu či péči o rodiny samostatně uvedeny nejsou.

Jinými slovy, kombinace nadřazených obecných pojmů „občanská vybavenost“, „veřejná občanská vybavenost“ (bez jasného vymezení, co se těmito pojmy míní) a uvedení konkrétních typů staveb (pro školství, zdravotnictví, administrativu, sociální péči) dle našeho názoru přináší faktickou nepostupitelnost toho, co je možné na dané ploše realizovat.

b) V kategorii občanská vybavenost – komerční (OV-K) chybí jakákoli jednoznačná obsahová definice hlavního využití plochy (uvádí se pouze vágní „vybavenost komerčního typu“) a není tak posouditelné, jaké pozemky mají být do této kategorie zařazovány (např. dle výše uvedených tezí obsažených v dokumentu Principy a pravidla územního plánování by to mohly být jakékoli obchody či obchodní centra, tedy nejen maloobchod, který je uveden v přípustném využití, jakékoli hromadné ubytování a jakékoli komerční služby, které jsou ale uvedeny paralelně v podmíněném přípustném využití). Jinými slovy, dochází k rozporu mezi tím, co je uvedeno v hlavním využití (kryjící bez výjimky jakoukoli komerční občanskou vybavenost) a tím, co je uvedeno s určitými limity v sekci přípustné využití a podmíněně přípustné využití.

c) V kategorii občanská vybavenost – ubytovací zařízení (OV-U) se nyní nově objevují pouze „hotely, motely a penziony“ (ze závorky bylo vypuštěno slovo „apod.“ a jedná se tedy zřejmě nyní o uzavřený výčet), tedy jakékoli další stavby, které nejsou hotelem, motelem a penzionem do této kategorie v rámci hlavního využití nespadají. V této souvislosti je otázkou, zda náš Projekt KC, resp. Další fáze Projektu KC vůbec splňuje podmínky hlavního využití.

   Tak jako tak, v rámci přípustného využití je v této kategorii uvedeno obecně „občanská vybavenost“, což znamená, že bychom v našem areálu zřejmě mohli fakticky realizovat jakoukoli veřejnou či komerční výstavbu bez omezení – za této situace je pak nutno dovodit, že vytvoření zvláštní kategorie OV-U má jediný účel, a to omezení maximální zastavěné plochy výlučně pro určité pozemky (a pro náš areál), oproti pozemkům zařazených do kategorie OV-K a potažmo OV-VB. Jinými slovy, jako vlastníci areálu zařazeného do OV-U můžeme fakticky realizovat jakoukoli výstavbu občanské vybavenosti komerční či veřejné, ale jsme bez jakéhokoli objektivního důvodu omezeni v maximální zastavěnosti ZPP, a to 15 % oproti 50 % u občanského vybavení komerčního (OV-K) a oproti neomezené zastavěnosti u občanského vybavení veřejného (OV-VB).

   Takováto situace dle našeho názoru odporuje základním principům územního plánování, které by měly být postaveny na principu zákonnosti a rovného zacházení a

takto zásadní odklon od limitů zastavěnosti v jiných plochách musí mít relevantní objektivní důvod a nesmí být založen na subjektivním pohledu s ohledem na konkrétní uvažované projekty v daných lokalitách. Jinými slovy, územní plán se nemůže stát nástrojem směřujícím proti konkrétním projektům a jeho případné limity rozdílné pro určité lokality musí být vždy založeny na prokazatelných a objektivních důvodech daného místa, krajiny apod.

S ohledem na to tedy namítáme, že za situace, kdy při zařazení našeho areálu do kategorie OV-U můžeme realizovat i výstavbu spadající pojmově do kategorie OV-K a OV-VB, je omezení zastavěnosti na úrovní 15 % (oproti 50 % u OV-K a neomezenosti u OV-VB) diskriminační, neodůvodněné a působí na nás nevyhnutelně jako uměle vytvořený nástroj regulace konkrétních projektů, který není možno zahrnout do územního plánu. Navrhujeme tedy, aby (i) byla maximální procentní zastavěnost ZPP nastavena na stejnou úroveň, a to minimálně pro kategorie OV-K a OV-U, u kterých se jedná shodně o komerční záležitosti s fakticky stejně vymezenou využitelností ploch a není dán objektivní důvod k diferenciaci, potažmo (ii) navrhujeme přesun pozemků v našem areálu do kategorie OV-K, která ostatně našim dlouhodobým rozvojovým záměrům odpovídá výrazně více než nově definovaná kategorie OV-U.

Ad b) Změna kategorizace našich pozemků p. č. 388/10 a 388/12 v k.ú. Malenovice na plochy zemědělské (NZ), která rovněž negativně ovlivňuje limity umístění výstavby Další fáze Projektu KC v rámci našeho areálu.

Předně uvádíme, že v rámci Připravované změny územního plánu dochází ke změně u pozemků p. č. 388/10 a 388/12 v k.ú. Malenovice, kdy tyto pozemky jsou nyní zařazeny do kategorie plochy zemědělské (NZ), což dále negativně ovlivňuje maximální zastavitelnost našeho areálu (maximální procento ZPP bude kalkulováno z menší plochy) a de facto retroaktivně vylučuje realizaci Další fáze Projektu KC.

JV-KAM v zásadě nemá zájem na výše uvedených pozemcích p. č. 388/10 a 388/12 v k.ú. Malenovice realizovat jakoukoli výstavbu a chápe v principu potřebu ponechání těchto pozemků s ohledem na jejich charakter v nezastavěném stavu, nicméně nemůžeme souhlasit s navrhovanou změnou s ohledem na výše uvedený negativní dopad na Další fázi Projektu KC, tím spíše s přihlédnutím k aspektům popsaným výše v části označené jako Ad a).

Shrnutí:

JV-KAM zasílá ve stanoveném termínu výše uvedené připomínky, kdy uvádí, že kombinace okolností popsaných výše v částech ad a) i ad b) činí Další fázi Projektu KC fakticky nerealizovatelnou, a to přestože celý koncept našeho Projektu KC je dlouhodobě diskutován se zástupci obce Malenovice (a dalším diskuzím o případných korekcích či spolupráci s obcí jsme plně otevřeni).

Bez ohledu na tento negativní dopad do naší sféry uvádíme, že odlišné stanovení limitu maximální zastavěnosti pro plochy občanského vybavení OV-VB, OV-K a OV-U není odůvodněno žádnými relevantními objektivními okolnostmi a vykazuje tak prvky účelovosti a libovůle. V tomto smyslu tedy s odkazem na výše uvedené argumenty navrhujeme, aby (i) byla maximální procentní zastavěnost ZPP nastavena na stejnou úroveň, a to minimálně pro kategorie OV-K a OV-U, u kterých se jedná shodně o komerční záležitosti a není dán objektivní důvod k diferenciaci, potažmo (ii) navrhujeme přesun pozemků v našem areálu do kategorie OV-K, která ostatně našim dlouhodobým rozvojovým záměrům odpovídá výrazně více než nově definovaná kategorie OV-U.

Dále navrhujeme korigovat další aspekty popsané výše tak, aby bylo jednoznačně patrné, jaké stavby mohou být v jednotlivých kategoriích ploch povolovány§

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (částečně v bodě a) a kompletně v bodě b))

Předně je třeba uvést, že obci i pořizovateli je známo, že v současné době probíhá řízení o umístění stavby konferenčního centra (projekt Konferenčního centra Malenovice), to i dle aktuálně platného územního plánu Malenovice (ve znění účinném po Změně č. 2 od 26.04.2016). Zároveň je známo i to, že společnost JV-KAM do projektu již nainvestovala významné finanční prostředky. Uvedené je zohledňováno v rámci pořizované změně územního plánu, a to tak, že připravovaná změna nemá ambice jakkoliv zpřísňovat stávající podmínky a pravidla plynoucí z platného územního plánu ve vazbě na zmiňovaný projekt.

a) Principiálně je třeba dát za pravdu podateli, že navrhované a de facto i stávající obsahové vymezení funkčních ploch občanského vybavení se do značné míry vzájemně překrývá a není zcela jasný a odlišitelný smysl těchto ploch. Z tohoto důvodu dochází ke zpřesnění koncepce týkající se občanského vybavení. Konkrétně dochází ke snížení počtu typů ploch občanské vybavenosti z původních 6 na celkem 2 v zastavěném území a 1 v území nezastavěném, což plně dostačuje k pokrytí potřeb obce. Nadále je sledována plocha OV-VB – plocha občanské vybavenosti – všeobecná, která pokrývá širší možnosti využití veřejného typu, včetně integrovaného trvalého bydlení a sportu, ale bez možnosti realizace ubytovacích a kapacitních stravovacích zařízení, pro které je určena zejména plocha OV-U – plocha občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení. Specifickým typem plochy je plocha OV-Un vymezená v rámci nezastavěného území. Zde je třeba doplnit, že v rámci občanského vybavení se koncepce funkčních ploch OV-U – plocha občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení (lokality pro ubytování a stravování) jako taková nemění. Lokality pro ubytování a stravování (včetně existujících) jsou všechny bezvýhradně zařazeny do funkční plochy OV-U, zde je kontinuálně nastavena nižší zastavitelnost s ohledem na situování obce v podhorském prostředí, kdy pro obec není žádoucí rozvíjet tuto funkci nad stanovenou míru, to s ohledem na až nezdravé potencionální přesycení a zahuštění území především rekreanty. Zde je důležité zdůraznit, že tato strategie není nikterak nová nebo měněná v rámci aktuálně pořizované změny územního plánu, nýbrž dlouhodobá a především zakomponovaná ve stávající územně plánovací dokumentaci.

   S ohledem na kontext podání je pak třeba také zdůraznit, že byla zrušena plocha občanské vybavenosti – komerční smíšené (OV-K), kdy právě do této plochy je v rámci podání požadováno zahrnout inkriminovanou lokalitu. V zásadě tak jediná plocha, která reflektuje stávající stav využití předmětné lokality, je plocha občanské vybavenosti – ubytovací zařízení – OV-U, v rámci této plochy je předmětná lokalita také zařazena dle platného územního plánu. Pro dokreslení situace opětovně zdůrazňujeme, že všechny lokality v obci Malenovice se stravovacími a ubytovacími zařízeními jsou zařazeny do plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení – OV-U. V rámci této funkční plochy se nemění ani koeficient zastavěnosti (maximální zastavěná plocha pozemků), který je i nadále zachován na hodnotě dle platného územního plánu (max. 15 %).

   Ve vazbě na koeficient zastavěnosti (maximální zastavěná plocha pozemků) doplňujeme, že oproti stávajícímu územnímu plánu dochází k úpravě způsobu výpočtu pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby: *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských*

budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“, to v zásadě znamená, že se dále nebudou započítávat zpevněné plochy, de facto tak dochází ke zmírnění této stávající regulace. Je potřeba také zdůraznit, že k úpravě týkající se aplikace koeficientu zastavěnosti nedošlo na základě tohoto podání, nýbrž jde o úpravu vycházející z potřeb obce a také jde o zjednodušení a zefektivnění způsobu výpočtu, kdy praxe ukázala, že není zcela jednoznačné, jakým způsobem vnímat či započítávat některé typy zpevněných ploch.

b) Rozsah vymezení zastavitelné plochy či zastavěného území na zmiňovaných pozemcích parc. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice byl pro etapu veřejného projednání upraven dle stávajícího územního plánu. V tomto ohledu tak nedojde ke změně, to proto, aby nebyla negativně ovlivněna maximální zastavitelnost areálu jako celku. Úprava týkající se navrhované změny funkční plochy parkoviště – P na funkční plochu občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení – OV-U na předmětných pozemcích zůstane zachována dle první návrhu změny územního plánu (etapa společného jednání). I v rámci této funkční plochy lze umisťovat parkoviště či parkovací plochy ve vazbě na hlavní funkci areálu, nicméně v celkovém kontextu dochází k větší variabilitě možnosti způsobu využití.

9. Drahomíra Orlíková, Malenovice č. ev. 145, 739 11 Malenovice, č. j. MUFO 12895/2023 ze dne 18.01.2023

Námitka k parcele parcel. č. 428, Z 3. 18, P – Parkoviště:

Podávám námitku k parcele parcel. č. 428 v platném Územním plánu Obce Malenovice označené zastavitelná plocha P – Parkoviště.

V návrhu nového Územního plánu Obce Malenovice „Změna č. 3“ je navrhovaný stav parcely parcel. č. 428 označen zastavitelná plocha P-Parkoviště, Z3. 18.

Jak jistě víte vlastníkem zastavitelné plochy Z 3. 18, parcely parcel. č. 428 je Obec Malenovice a záměrem Obce Malenovice je zřídit na tomto pozemku Parkoviště — parkovací plochy pro parkování vozidel návštěvníků lokality.

Vzhledem k tomu, že výše zmíněná parkovací plocha Z 3. 18 je v terénu plánována a situována tak, že její umístění se vzájemným výškovým rozdílem a převýšením mezi parcelami a v bezprostřední blízkosti a kontaktu s parcelou parcel. č. 438/1 a parcelou parcel. č. 438/3 (ev. č. 145) zapříčiní celkové narušení rekreačního charakteru a relaxace mých nemovitostí proto podávám námitku nesouhlasu s touto parkovací plochou.

Dále pak tato parkovací plocha naruší původní vzhledovou atraktivitu okolního exteriéru krajiny – CHKO BESKYDY, původní účel a záměr provedené stavby — rekreační chata. A s tímto souvisí i skutečnost, že tato stavba – rekreační chata + pozemky ztratí výrazně na své finanční hodnotě a tímto dojde k mému poškození pro případ prodeje. Předesílám, že může nastat i stav — neprodejné. Kdo by si koupil rekreační objekt v CHKO BESKYDY pod parkovištěm???? Mimo tyto aspekty, které uvádím výše je zde k zamyšlení i skutečnost, že dojde k omezení mého osobního soukromí (rekreační chata je v terénu stavbou posazena níže — dolina než plánovaná parkovací plocha a je zde přímý pohled okny do prostoru soukromého majetku) a plnohodnotnému užívání rekreační chaty a proto podávám námitku nesouhlasu s provedením parkovací plochy v zastavitelné ploše Z 3. 18.

Také se přikláním a souhlasím s vyjádřením SEA 2022, kde je uvedeno cituji: Realizace parkovací plochy může mít negativní vliv na kvalitu vod a pravděpodobně dojde k nutnému kácení několika jedinců vzrostlých dřevin.

Rozhodným pro podání této mé námitky nesouhlasu s parkovací plochou Z. 3. 18 je mimo jiné – viz výše i skutečnost, že tato parkovací plocha bude považována a vnímána občany za vstřícný krok podpory a rozšíření chybějících parkovacích míst u plánovaných staveb JV KAM Malenovice ze strany Obce Malenovice schovaných za parkování vozidel návštěvníků lokality.

Námitka k parcele parcel. č. 388/19:

Podávám námitku k návrhu Územního plánu „Změna č. 3“ Obce Malenovice a to konkrétně k parcele parcel. č. 388/19, Z 40, OV-U vlastníka JV KAM Malenovice.

Tuto svou námitku odůvodňují vyjádřením nesouhlasu se zjištěným stavem plánované změny v grafickém zákresu situace, kdy je v návrhu Územního plánu navrhováno prodloužení parcely parcel. č. 388/19, Z 40, OV-U směrem přes parcelu parcel. č. 1130/2 — vlastníka MSK Ostrava do parcely parcel. č. 428, Z 3. 18 vlastníka Obec Malenovice.

Tento svůj nesouhlas s navrhovaným stavem a neoprávněným záborem části parcely parcel. č. 1130/2 pro soukromé účely JV KAM Malenovice odůvodňuji skutečností, že na parcele parcel. č. 1130/2 se nachází státní silnice III. třídy, III/48418 — Veřejná přístupná účelová pozemní komunikace hlavní dopravní tepna vedoucí z Frýdlantu nad Ostravicí směrem do Malenovic-Hutí.

Za další je zde vážná obava, že část pozemní komunikace parcela parcel. č. 1130/2 tak jak je navrhována v Územním plánu, v případném — nepřijatelném vlastnictví JV KAM Malenovice a ve spojitosti s parcelou parcel. č. 428, Z 3. 18, Parkovací plocha, vlastníka Obec Malenovice vytvoří JV KAM Malenovice podporu využití a přímého kontaktu chybějících parkovacích míst pro uskutečnění plánovaných staveb JV KAM Malenovice.

Dále pak dojde k omezení přístupu a příjezdu ke všem nemovitostem směrem do Malenovic-Hutí, narušení rekreačního významu lokality (CHKO BESKYDY), omezení dopravní obslužnosti a ke ztrátě významu — silniční průtah této hlavní dopravní tepny. Je zde třeba zmínit i podstatnou skutečnost, kdy dojde k dalšímu vyhrocení už tak narušených sousedských a mezilidských vztahů. A z tohoto důvodu je navrhovaný stav – zábor části parcely parcel. č. 1130/2 pro soukromé účely JV KAM Malenovice v dané lokalitě vlastnicky, provozně, dopravně, bezpečnostně a jinak nepřijatelný — nepřípustný.

Je na místě si zde uvědomit skutečnost a hlavně by si tuto skutečnost měl uvědomit samotný JV KAM Malenovice, že nabyl pozemky v určité rozloze — nejsou nafukovací, určitých předepsaných parametrů a podmínek a nikdo nebude doplácet na to, že má JV KAM Malenovice nadstandartní — nesmyslné — nelogické a nereálné požadavky a pro tyto své nadstandartní — nesmyslné — nelogické a nereálné požadavky je schopen zajít až za hranice mezilidské slušnosti — nedobrovolné výkupy našich nemovitostí a odchod z Malenovic, uplatňování projektů neuskutečnitelných staveb — Konferenční centrum (500 osob), které do OV-U nepatří, vytváření parkovacích ploch pro své podnikatelské aktivity v místech, kde je parkování zakázáno — krajnice silnic, využívání ubytovacích kapacit hotelů v okolí — jiných vlastníků pro své účely a potřeby, nerespektování platných Územních plánů Obce Malenovice ve svých projektech a uplatňování těchto projektů ač jsou v rozporu s těmito platnými Územními plány Obce Malenovice atd. atd. JV KAM Malenovice je velice problémový soused a hlavním zájmem je podnikatelský byznys, bezohlednost k přírodě a bezcharakterní přístup k sousedům.

Námitka k parcele parcel. č. 388/10:

Podávám námitku k parcele parcel. č. 388/10 původně vedené v Územním plánu Obce Malenovice „Změna č. 2“ z roku 2012, 2016, Z 48, P – parkoviště.

Námitku podávám k navrhovanému stavu změny Územního plánu Obce Malenovice „Změna č. 3“ pro parcelu parcel. č. 388/10 a to dělení na dva pozemky — plochy

1. Z 48, NZ — Nezemědělská půda
2. Z 3.19, OV-U — Občanská vybavenost ubytovací (P 350 aut).

Svou námitku specifikuji konkrétně k parcele parcel. č. 388/10, Z 3.19, OV-U — Občanská vybavenost ubytovací. Tuto námitku odůvodňuji velice rozsáhlým, benevolentním a širokospektrým obsahem pro využití pozemku — plochy uváděném v Občanské vybavenosti ubytovací.

Pro lepší pochopení uvedu na příkladu:

Není to tak dávno, co jsme začali řešit a řešíme dodnes problémy s Konferenčním centrem (500 osob) – JV KAM Malenovice, kdy právě a díky této benevolenci v OV-U Občanské vybavenosti ubytovací došlo ke vzniku sporu ve využití pozemku — zastavitelné plochy.

JV KAM Malenovice si nechal vypracovat cca v roce 2016 projekt pro stavbu Konferenčního centra (500 osob), kdy tuto stavbu měl a má zájem umístit na pozemek parcel. č. 388/19, Z 40, OV-U, Občanská vybavenost ubytovací ač věděl z architektonické zprávy — Konferenční centrum rok 2015, že se jedná o kategorii shromažďovacích prostor. V Občanské vybavenosti ubytovací — kategorie shromažďovacích prostor není uvedena a proto záměr stavby Konferenčního centra (500 osob) v zastavitelné ploše Z 40, OV-U je nereálný.

Jen tak mimochodem OV-U, Občanská vybavenost ubytovací, Z 40 parcela parcel. č. 388/19 je zaznamenána již v Územním plánu Obce Malenovice „Změna č. 2“ v roce 2012, 2016. Původním záměrem využití pozemku — zastavitelné plochy Z 40 byly sportovní aktivity — sportoviště, hřiště, hrací prvky pro děti apod. Ovšem postupem času a vlivem nevysvětlitelných okolností a náhod z tohoto původního záměru sešlo a zrodil se záměr zcela nový, jiný — Konferenční centrum pro 500 osob.

Zastavitelná plocha Z 40 je dalo by se říci od nepaměti (rok 2012, 2016) OV-U, Občanská vybavenost ubytovací. Zde je předpoklad hlavního využití — hotel, motel, penzion ..... když to shrnu, tak je to ubytovací zařízení (vyjádření SEA 2022 o OV-U). Součástí hotelu, motelu, penzionu je jak ubytovací lůžková část — pokoje tak část kulturní-společenská — jídelna, klubovny, čítárny, sál-y atd. Kapacitou využití jsou tyto stavby ubytovacích zařízení koncipovány tak, že ubytovací, lůžková kapacita je v souladu s kapacitou kulturní, společenskou — shromažďovací tedy konkrétní ubytovací zařízení vychází ze svých shromažďovacích prostor, které může ubytovaným klientům – hostům nabídnout k dispozici a podle tohoto parametru nabídky poskytovaných služeb je pak určena kvalita daného ubytovacího zařízení — příklad: 5 hvězdičkový hotel, de luxe apod.

Stavba Konferenčního centra 500 osob JV KAM Malenovice má ve své hlavní specifikaci pro účelové využití stavby uvedeno - kategorie shromažďovacích prostor, což je zcela odlišný pojem – význam od kategorie ubytovacích zařízení a proto kategorie shromažďovací prostor (KC 500 osob) do kategorie OV-U, Z 40 nepatří.

Dovolím si zde uvést definici z architektonického vyjádření — Konferenční centrum — červen 2015, březen 2022:

Stavba bude využívána majitelem areálu jako víceúčelový objekt ke sportovnímu, společenskému shromažďování a ke konferencím. Navržená stavba je v souladu se stavebně technickými požadavky danými vyhláškou MMR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

- §3 b) – stavba svým charakterem spadá do kategorie shromažďovacích prostor

Chybějící ubytovací kapacity Konferenčního centra (500 osob) budou doplněny ubytovací kapacitou hotelu KAM — 84 lůžek, chaty v areálu 52 lůžek a 35 lůžek v navrhovaném Konferenčním centru dohromady tedy 171 lůžek což je z celkového počtu účastníků-hostů 500 osob 34,2 %. Zbývajících 65,8 % pokrytí chybějících ubytovací kapacity je zahrnuto do využití lůžek v hotelích v nejbližším okolí jiných vlastníků. A proto si zde dovolím okrajově a znovu poukázat na skutečnost, že stavba Konferenčního centra 500 osob — kategorie shromažďovací prostor vlastníka JV KAM Malenovice do kategorie OV-U nepatří.

Nyní se vrátím na začátek a doplním:

A právě proto, aby se tato velmi nepříjemná a kolizní situace v budoucnu neopakovala podávám námitku nesouhlasu pro parcelu parcel. č. 388/10, zastavitelnou plochu Z 3.19, OV-U Občanská vybavenost ubytovací. Dále pak souhlasím s vyjádřením SEA 2022, kde je uvedeno cituji: Při uplatnění plochy lze kromě záboru půdy V. třídy ochrany očekávat mírně negativní vliv na kvalitu ovzduší (vytápění a doprovodná doprava). Také bych chtěla upozornit na problematickou ČOV již v současnosti, výrazný nedostatek vlastních parkovacích ploch, výrazně zvýšený pohyb osob — až obtěžující (lezou Vám přes Váš pozemek — zahradu a když jim něco řeknete, tak jsou drzí jak opice), hluk narušující rekreační stabilitu prostředí (bezohlednost a sobeckost k CHKO BESKYDY, nerespektování rekreační oblasti) atd. atd.

<u>Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (v bodě a) a b))</u>

V první řadě je nutné připomenout, že v etapě (etapa společného jednání), ve které bylo předmětné podání uplatněno, lze ze strany veřejnosti *(pozn.: zde se nerozlišuje, zda jede o vlastníka dotčeného návrhem řešení či nikoliv)* uplatňovat pouze připomínky (institut námitek bylo možné uplatňovat v následující etapě veřejného projednání, a to pouze definovaným okruhem osob). Z tohoto důvodu je podání hodnoceno jako připomínka.

a) Připomínka k p. p. č. 428 v k. ú. Malenovice, zastavitelná plocha Z3.18, funkční plocha parkovišť – P:

   Zastavitelná plocha Z3.18 (funkční plocha parkovišť – P) byla mj. i na základě připomínek veřejnosti z návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice vypuštěna. V rámci upraveného návrhu změny územního plánu pro etapu veřejného projednání *(pozn.: tato etapa se uskutečnila od 02.05.2024 do 12.06.2024)* již tato zastavitelná plocha v návrhu nefigurovala.

b) Připomínka k p. p. č. 388/19 v k. ú. Malenovice
   Úvodem je nutné zdůraznit, že územně plánovací dokumentace neřeší vlastnické vztahy, tzn., že případným vymezením nějaké funkční plochy nebo úpravami hranic zastavěného území či zastavitelných ploch nemůže dojít *„k neoprávněnému záboru části parcely pro potřeby soukromé osoby“.* Těmito postupy nemůže dojít ani k *„k omezení přístupu a příjezdu ke všem nemovitostem, narušení rekreačního významu lokality (CHKO BESKYDY), omezení dopravní obslužnosti a ke ztrátě významu — silničního průtahu hlavní dopravní tepny.“* Ohledně úpravy vymezení hranice zastavěného území a zastavitelné plochy *(pozn.: k tomuto docházelo na základě aktuálního znění ust. § 58 stavebního zákona a metodik týkající aktualizace zastavěného území)*, což je podstatou této části připomínky, se jedná čistě o úpravu technického charakteru, která rozhodně nemá praktický dopad ve zmiňovaných oblastech.
   I přes výše uvedené zůstane předmětná část zastavitelné plochy Z40 a část komunikace na pozemku parc. č. 388/19 v k. ú. Malenovice zahrnutá doposud do zastavěného území, vymezena dle stávajícího platného územního plánu, tudíž v rámci pořizované změny územního plánu nedojde v řešené věci k žádné úpravě.

c) Připomínka k p. p. č. 388/10 v k. ú. Malenovice

Potencionální možné využití funkční plochy OV-U je stejné pro všechny funkční plochy na území obce zahrnuté v tomto typu plochy, netýká se tedy pouze pozemku parc. č. 388/10 v k. ú. Malenovice. Zároveň je třeba dodat, že principiálně se využití a smysl funkční plochy OV-U v rámci aktuálně pořizované změny územního plánu nemění, dochází pouze ke kosmetickým úpravám.

Rozsah vymezení zastavitelné plochy či zastavěného území na pozemcích parc. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice byl pro etapu veřejného projednání upraven dle stávajícího územního plánu. V tomto ohledu tak nedojde ke změně, to proto, aby nebyla negativně ovlivněna maximální zastavitelnost areálu jako celku. Úprava týkající se navrhované změny funkční plochy parkoviště – P na funkční plochu občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení – OV-U na předmětných pozemcích zůstane zachována dle první návrhu změny územního plánu (etapa společného jednání). I v rámci této funkční plochy lze umisťovat parkoviště či parkovací plochy ve vazbě na hlavní funkci areálu, nicméně v celkovém kontextu dochází k větší variabilitě možnosti způsobu využití. Zde je třeba zdůraznit, že tato úprava má přispět k tomu, aby vznikla i jiná možnost využití tohoto poměrně rozlehlého pozemku, než pouze pro umístění poměrně rozlehlého „centrálního“ parkoviště, což s ohledem na charakter lokality nemusí být úplně žádoucí (preferováno je spíše více menších parkovišť a parkovacích ploch, než jedno velké centrální parkoviště). V souvislostech je třeba doplnit, že ve vazbě na strategii obce týkající se řešení statické dopravy je v rámci změny územního plánu navrhována i jiná plocha parkovišť – P (parkoviště menších rozměru na části pozemku parc. č. 181/1 v k. ú. Malenovice, zastavitelná plocha Z3.17), tato plocha se nachází relativně blízko předmětným pozemkům rovněž bezprostředně u hlavní cesty vedoucí až k hotelu Bezruč *(pozn.: níže oproti řešené lokalitě)*. Ve vazbě na uvedené je třeba zopakovat, že pro území je daleko vhodnější a citlivější řešit více parkovacích ploch o menších rozlohách rozprostřených vhodně v území, než jedno velké centrální parkoviště, k této strategii pak významně směřuje předmětný návrh změny územního plánu *(pozn.: to i na základě konzultací s orgány ochrany přírody a krajiny)*. De facto tak bylo nezbytné omezit takto velkou plochu primárně pro parkování (zastavitelná plocha Z48), aby mohla být akceptována jiná navržená zastavitelná plocha pro potřeby parkoviště v menším rozsahu.

V průběhu procesu se pak ukázalo jako nutné pracovat již s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch, případně zastavěným územím v rámci aktuálně platné územně plánovací dokumentace, to ve vazbě na již dlouhodobě rozpracovaný záměr využití předmětného území *(pozn.: to s ohledem na potencionální náhradu škody)*.

10. Matěj Boruta, Malenovice 234, 739 11 Malenovice, č. j. MUFO 13900/2023 ze dne 18.01.2023

Připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Malenovice z května 2022

Obracím se na Vás jako vlastník následujících nemovitostí:

- pozemek parc. č. 1284/1, katastrální území Malenovice, LV 3271 (Nemovitosti 1)
- pozemek parc. č. 1043/35, katastrální území Malenovice (Nemovitost 2)

všechny v katastrálním území Malenovice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

Jako vlastník shora uvedených nemovitostí dotčených návrhem změny č. 3 územního plánu obce Malenovice z května 2022 v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Malenovice z května 2022 / v zákonné lhůtě následující připomínky:

1) V části F — Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kapitola F.1. Obecné podmínky, se počítá se zásadní změnou podmínek zastavitelnosti pozemků, když dle návrhu změny by měly být stanoveny mj. tyto limity:
   - v plochách bydlení BV — ZPP max. 25 %, ZPB max. 250 m^2.

   Takové omezení, zejména druhá část „ZPB max. 250 m^2“ v praxi neumožnuje nově v Malenovicích postavit dům o větší ploše než cca 200m^2 (s ohledem na venkovní terasy či zastřešení parkovacího stání spojené s domem) což nedává smysl pro vlastníky větších pozemků. Dále tento návrh absolutně znemožňuje prakticky zvažovat jakékoli funkční prostory jako wellness, sauna či vnitřní bazén v rodinném domě, přičemž moc nevidím důvod, proč by se jakýkoli vlastník pozemku nemohl svobodně rozhodnout, jaké prostory bude mít součástí domu. A v neposlední řadě, kdokoli, kdo by měl v Malenovicích dům o výměře 250m^2 a více, a chtěl by udělat přístavbu, případně rekonstrukci se změnou půdorysu, tak by už nikdy nic takového udělat nemohl, protože by se nevlezl do požadovaných kritérií.

   Například toto kritérium bude vést k tomu, že jakékoli doplňující stavby se budou realizovat mimo hlavní dům a absolutně nevnímám jako relevantní mít možnost postavit saunu mimo dům, ale pokud bych ji chtěl v domě, tak už bych se do parametrů nevešel.

   Mám za to, že takové navrhované řešení je nešťastné, a v případě jeho schválení bych byl jako vlastník shora uvedených nemovitostí, zejména Nemovitosti 1 negativně dotčen, když bych nemohl realizovat svůj úmysl vybudovat architektonicky hodnotný rodinný dům pro svou rodinu, s nímž jsem přitom pozemky pořizoval a na němž již delší dobu probíhají přípravné práce včetně tvorby projektu. Nejen, že do celé přípravy jsem investoval již značné finanční prostředky v řádech milionů korun, ale v případě přijetí změny v navrhovaném znění by byl můj plán zcela nerealizovatelný, když změnou navrhované parametry by dům nemohl splňovat ani po všech myslitelných úpravách. Můj rodinný dům má dnes plánovanou ZPB okolo 430m^2, přičemž součástí domu je kryté stání spojené s domem, wellness, sauna, zahradní domek či vinný sklep, a to vše o celkové výměře cca 200m^2, což některé domy mají mimo hlavní stavbu domu.

   Zároveň, pokud bych chtěl někdy v budoucnu realizovat přístavbu domu, už bych ji nikdy nemohl realizovat.

   Viz vše výše, nemůžu absolutně s tímto kritériem souhlasit.

   Navrhuji, aby tato část omezení byla celkově vyňata a byl zachován pouze limit pro celkovou maximální zastavitelnost pozemku.
2) V části F — Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kapitola F.1. Obecné podmínky, se počítá se zásadní změnou podmínek zastavitelnosti pozemků, když dle návrhu změny by měly být stanoveny mj. tyto limity:
   - v plochách rekreace RO/RO1 — ZPP max. 20 %, ZPB max. 80 m2

   I toto navrhované řešení je nešťastné a v případě jeho schválení bych byl jako vlastník shora uvedených Nemovitostí 2 negativně dotčen, když bych nemohl realizovat jakoukoli vkusnou rekonstrukci, která by vedla ke změně půdorysu chaty na této parcele, či jakoukoli přístavbu.

   Zároveň jsem přesvědčen, že těchto případů je celá řada, dokonce většina chat v Malenovicích, které by tímto kritériem zůstaly zablokované k jejich revitalizaci v budoucnu.

   Navrhuji, aby byl vzhledem k faktickým okolnostem (tj. jaké rekreační stavby a na jakých pozemcích v Malenovicích reálně jsou) byl limit ZPP stanoveno alespoň na 35 % a limit ZPB se vyňal úplně.

<u>Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (v bodě 1)</u>

1. Navrhovaný koeficient *„maximální zastavěné plochy jednou budovou (ZPB)“* pro funkční plochy bydlení venkovského – BV (plochy pro bydlení v rodinných domech) v rámci prvního návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (etapa společného jednání) byl po projednání vypuštěn, neboť tento se jevil jako příliš restriktivní. Dále v předmětných plochách zůstává sledován koeficient *„maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP)“*, hodnota byla oproti dosavadnímu územnímu plánu zvýšena na 25 %. K tématu je nutné doplnit, že oproti stávajícímu územnímu plánu finálně dochází i k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby (bod 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY): *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají. Uvedené znamená, že zpevněné plochy se dále do maximální zastavěné plochy (ZPP) započítávat nebudou.
2. Pro vyhodnocení této části připomínky je zcela klíčové ozřejmit, že i ve stávajícím platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2 s nabytím účinnosti dne 26.04.2016) je zakomponována maximální zastavěná plocha pozemků (koeficient zastavění), a to v hodnotě 15 %. Tato regulace je součástí kapitoly F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY (bod 11) ve znění: *„Maximální zastavěná plocha z celkové výměry pozemku pro výstavbu / maximální procento zastavěnosti pozemků bude činit 15%, přitom maximální zastavěná plocha je chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (altánů, teras, staveb bazénů a dále veškerých zpevněných ploch (příjezdové cesty, chodníky, parkovací stání, apod.)“.*

   S ohledem na to, že regulace je součástí kapitoly s názvem „obecné podmínky“ lze jednoznačně dovodit, že tato se dotýká celého území, z logiky věci pak funkčních ploch, které jsou součástí zastavěného území, zastavitelných ploch či ploch přestavby. V rámci znění regulace není ani zpřesňováno, že by tato cílila speciálně do některého typu funkční plochy, právě naopak je uváděno *„...z celkové výměry pozemku pro výstavbu…“*, z čehož je jednoznačné, že se jedná o veškerou výstavbu. Takovýmto způsobem pak funguje i aplikační praxe od nastavení koeficientu zastavění, kdy je tento aplikován ve všech funkčních plochách, tedy i ve funkčních plochách rekreačně obytných smíšených (RO/RO1), pokud není stanoveno jinak *(pozn.: pro některé zastavitelné plochy s funkčním určením plochy bydlení venkovského smíšeného – SV je stanoven speciální koeficient zastavění s ohledem na specifické charakteristiky)*.

   Pokud zůstaneme u funkční plochy rekreačně obytné smíšené (RO/RO1), tak je jasné, že v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu dochází ke zmírnění regulace týkající se stávající maximální zastavěné plochy (koeficient zastavěnosti), a to z 15 % na 20 %. Co se týká nově stanovené hodnoty koeficientu zastavěnosti pro plochy RO/RO1 na max. 20 %, tak tato hodnota vychází z prověření stavu území a z prověřené potřeby ochrany krajinného rázu a hodnot chráněných v CHKO a přilehlých územích. Takto stanovená hodnota eliminuje rizika nadměrného zahušťování zástavby a využívání území, zajišťuje možnosti realizace vsaků na vlastním pozemku, zajišťují předpoklady pro odstavování vozidel na vlastních pozemcích a zajišťují předpoklad udržitelné ochrany krajiny.

V souvislostech je pak nutné opětovně zopakovat, že oproti stávajícímu územnímu plánu dochází i k úpravě způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (koeficientu zastavěnosti) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků" uplatňuje)*, to do podoby: *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)"*, dále tak nebudou započítávány zpevněné plochy, to v zásadě znamená, že i zde dochází ke zmírnění stávající regulace.
S ohledem na celkový kontext je problematika *„maximální zastavěné plochy"* upravována v rámci Změny č. 3 ÚP Malenovice do mírnějšího režimu, to v porovnání s pravidly zakomponovanými v platné územně plánovací dokumentaci.

Co se týká maximální zastavěné plochy jednou budovou – ZPB (v plochách rekreace RO/RO1 ZPB max. 80 m^2), tak se jedná o nahrazení stávajícího bodu 12 podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY ve znění *„Maximální zastavěná plocha u staveb pro rekreaci – 80 mP2P*" v platné územně plánovací dokumentaci, kdy má docházet pouze ke kosmetické úpravě (jiné zakomponování v rámci textové části). Plochy RO/RO1 jsou primárně (hlavní využití) určeny pro individuální rekreaci, de facto se jedná o podmínku, která by neměla být měněna a má být kontinuálně pokračováno v koncepci týkající se individuální (rodinné) rekreace.
Řešený koeficient stanovený již v tehdy novém územním plánu (s účinností od 23.07.2008) je stanoven proto, aby u chat (primárně právě v chatovištích ve funkčních plochách RO/RO1) byl omezen potenciál pro jejich přestavbu či rekonstrukci pro potřeby trvalého bydlení (z hlediska stavebně-technického a prostorových parametrů). Tato hodnota vychází z předpokladu, že stavba pro rekreaci by měla svým charakterem odpovídat účelu a místu umístění. Hodnota 80 m^2 se jeví jako naprosto dostačující pro veškeré stavby s půdorysem od 8x10 m po 6x13,3 m, což jsou hodnoty pro rekreační objekt zcela dostačující, tímto je cíleno k využití. Opětovně je třeba zdůraznit, že číselná hodnota není nově stanovována, tato již byla stanovena v rámci tehdy nového územního plánu a vycházela z maximálních výměr existujících chat umístěných v typických chatovištích v rámci obce.

11. Jan Boruta, Malenovice 234, 739 11 Malenovice, č. j. MUFO 13901/2023 ze dne 18.01.2023

Připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Malenovice

Obracím se na Vás jako vlastník následujících nemovitostí:

- pozemek parc. č. : 1261/2, 1259/2, 1284/3, katastrální území Malenovice (Nemovitosti 1)
- pozemek parc. č. : 1043/35, p. st. 347 katastrální území Malenovice (Nemovitost 2)

všechny v katastrálním území Malenovice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

Jako vlastník shora uvedených nemovitostí dotčených návrhem změny č. 3 územního plánu obce Malenovice z května 2022 v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Malenovice z května 2022 / v zákonné lhůtě následující připomínky:

V části F – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového upořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kapitola F.1. Obecné podmínky, se počítá se zásadní změnou podmínek zastavitelnosti pozemků, když dle návrhu změny by měly být stanoveny mj. tyto limity:

- v plochách bydlení BV – ZPP max. 25%, ZPB max. 250m².

Připomínka k definici zastavitelné plochy budovy (ZPB):

Bohužel postrádám v návrhu změny ÚP přesnou definici zastavěné plochy budovy (ZPB), kterou považuji za nezbytné definovat. Není totiž jasné, zda-li se do ZPB počítají například přesahy střech, zastřešené terasy a zastřešené parkovací stání, které by byly připojeny k domu. Pokud by zmíněné plochy byly započítávány do ZPB, tak reálné omezení v rámci navrhovaného maximálního limitu ZPB do 250m^2 by znamenalo omezení vnitřní plochy budovy do cca 200m^2 a méně.

Připomínka k maximální zastavitelnosti ZPB v plochách BV:

1) Omezení maximální ZPB na 250 m^2 je nepřiměřené pro pozemky větších výměr a toto omezení jde do přímého protikladu s hlavní myšlenkou stojící za omezením min. velikosti výměry stavebního pozemku na 2000m^2. viz „Územní studie MOŽNOSTI UZEMNÍHO ROZVOJE OBCE MALENOVICE. 1. TEXTOVÁ ČÁST. Ing.Arch. Miroslav Hudák. Zak.č. 140401. listopad 2014, objednavatel obec Malenovice“, jež odkazuje na významné teze a strategie Strategického plánu mikroregionu Frýdlantsko-Beskydy, které mají vztah k urbanistické koncepci a rozvoji Malenovic. Mezi tyto strategie patří například: „Rozvoj a podpora rozptýlené individuální domovní výstavby na velkých parcelách." Zavedeni limitu pro max. ZPB vytváří tlak v rozporu s touto studií na maximální možnou hustotu rodinných domů, jelikož stavebník kupující si pozemek větší výměry očekává, že má možnost postavit si případně i wellness, vnitřní bazén, zahradní domek nebo garáž a to vše svobodně klidně jako součást jedné budovy. To by mu nebylo umožněno a na zmíněném pozemku tím spíše vznikne vice domů.

2) Vzniká zbytečný tlak na oddělení funkčních zastavěných ploch na pozemku od domu, jako jsou altány, zahradní domky, zastřešené stání, objekty wellness apod.

3) V neposlední řadě při tlaku na menší domy a tedy u domů o menších rozpočtech, bývají rozpočty vice napnuté a vice limitované. V mnoha případech pak stavebníci dělají bohužel škrty na položkách architekta, kterého při realizaci stavby vynechávají. Nikomu nelze zabránit, když architekta nechce. To je v pořádku. Ale s limitem ZBP se vytváří sekundárně úplně zbytečně větší prostor pro méně architektonicky kvalitní architekturu, která pak často nebývá citlivá a vzhledná pro své okolí.

Připomínka k maximální ZPB v plochách BV v kontextu dotčené Nemovitosti 1:

Aktuálně je to již více než 2 roky co v souladu s aktuálním územním plánem vyhotovuji projekt rodinného domu, který mě stál nemalé časové úsilí, již dvojí výměnu architektů a velké množství finančních prostředků. Aktuálně jsem ve fázi, kdy vyhotovuji prováděcí dokumentaci domu a v průběhu tohoto roku bych měl získat stavební povolení.

Realita je taková, že pokud by měl vejít v platnost aktuální návrh změny ÚP před získáním mého stavebního povolení, tak parametr max. výměry ZPB (ať už je zadefinována jakkoli) do 250m^2, nikdy nemohu splnit. Jinými slovy, bych přišel o několik milionů proinvestovaných peněz, započtu-li již částečně proinvestovanou přeložku elektrických sítí, jež je realizována v kontextu i plánovaného domu. Tímto by se pro mě v průběhu „hry“ změnily pravidla, vůči kterým musím důrazně vyslovit nesouhlas.

Projekt mého domu se nachází na větším pozemku a jsem přesvědčen, že výměra mého domu je s ním plně v souladu. To může částečně i dokládat fakt, že se konzultovaný projekt mého domu setkal s pozitivní reakcí na stavebním úřadě.

Apeluji proto na to, aby zastupitelé velmi vážně přehodnotili omezení ZPB na 250m^2 a tento požadavek zcela vypustili. Celkovou zastavěnost parcely již hlídá parametr 25%, (pod který spadají i příjezdové cesty, další zpevněné plochy apod.). Pokud bychom si proklikali namátkou o něco větší stavby v Malenovicích např. na stránce ikatastr.cz, zjistíme, že existuje řada pěkných domů, které by toto připomínkované omezení nikdy neměli možnost splnit. To vše podtrhuje i informace ze stavebního úřadu FnO, který běžně v okolních obcích i na menších parcelách povoluje stavby např. o 300 m^2.

Připomínka k maximální ZPP v plochách rekreace RO/RO1: v kontextu dotčené Nemovitosti 2:

V části F – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využiti stanoveni podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kapitola F1. Obecné podmínky, se počítá se zásadní změnou podmínek zastavitelnosti pozemků, když dle návrhu změny by měly byt stanoveny mj. tyto limity:

- v plochách rekreace RO/RO1- ZPP max. 20 % ZPB max. 80 m^2

Z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje vyplývají požadavky mající konkrétní vazbu na Malenovice. Z nich je nutné uvést následující:

1) Regulace extenzivního rozvoje sídel včetně vzniku nových suburbánních zón, efektivní využívání zastaveného území, preference rekonstrukce nevyužívaných ploch a areálu před výstavbou ve volné krajině.

2) Nepřipustit rozšiřování stávajících a vznik nových lokalit určených pro stavby k rodinné rekreaci. Přírůstek kapacit rodinné rekreace realizovat výhradně přeměnou objektu původní zástavby na rekreační chalupy.

Zájmem Moravskoslezského kraje vyplývajícím z výše uvedené územně plánované dokumentace, zájmem majitelů rekreačních objektů a jistě i zájmem obce je, aby majitelé rekreačních objektů měli takové podmínky, aby bylo vůbec možné objekt smysluplně zrekonstruovat. Mnoho chat v Malenovicích je v horším stavu a kdybychom u nich měli uvažovat o rekonstrukci, tak se bavíme mnohdy o kompletní rekonstrukci, která s vysokou pravděpodobnosti musí zasahovat i do obvodových zdí, aby výsledek vyhovoval aktuálním minimálním požadavkům na rekreaci. U dřevěných chat většinou nelze uvažovat o rekonstrukci, ale reálně o zbourání a postavení nové chaty. To zmiňuji proto, jelikož rekonstrukce i z důvodu bouracích prací, odvozu suti a pomalejší výstavby jsou prakticky vždy dražší, než stavění na „zelené louce“. A proto, aby se majitelům vůbec vyplatilo rekonstruovat, musí mít nový objekt adekvátní výměru. Navrhovaných 80 m^2 na ZPB, by nepředstavovalo samo o sobě problém, jelikož by mělo být dostatečných (byť neznám přesnou definici ZPB). Vzal-li jsem si ale 20 náhodných chat v bezprostřední blízkosti Restaurace U Pacošů a tedy vč. mé chaty a budu-li předpokládat, že by se měly všechny rekonstruovat (všechny ve výběru jsou velmi zastaralé), tak pokud by majitelé plánovali alespoň 60m^2 zastavěnou plochu vnitřní části budovy (aby se to vůbec vyplatilo realizovat), a přičteme-li u každé v průměru:

- 15m^2 na 1 parkovací stání,
- 15m^2 na terasu,
- 30 m^2 na chodníky/ zpevněnou plochu kolem budovy.
- min. 15 m^2 na nějaký altán/drobný „zahradní domek“ na nářadí apod.

(každá chata to bude mít jinak, někde více, někde méně, ale potřeby jsou vesměs stejné, jelikož plní základní funkce),

tak pouze:

- 1 chata z 20 chat splní podmínku navrhované zastavěnosti 20%,
- dalších 6 chat se vejde do 25%.

- dalších 9 chat se vejde do 30% a
- další 4 do 35%.

Jelikož jsem výše popsal dle mého názoru minimální požadavky na základní funkci nynějších rekreačních objektů, jsem toho názoru, že by potenciální rekonstrukce měla vycházet všem těmto chatám a tedy, že by min. zastavěnost měla být 35%. Jsem přesvědčen, že úprava těchto podmínek otevře dveře nejen mě, ale naprosté většině dalších majitelů primárně k tomu, aby rekonstrukce těchto fyzicky i morálně zastaralých objektů byla vůbec myslitelná. Reálii těchto chat totiž je, že leží na relativně malých pozemcích a z tohoto důvodu navrhovaných 20 % ZPP nevychází prakticky nikomu včetně mě samotného. Limit 80 m^2 pro ZPB i zde proto nedává žádný smysl. Navrhuji limit pro ZPB úplně vypustit a s ohledem na malé výměry pozemků rekreačních objektů zvýšit ZPP na 35%.

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (v bodě 1)

Definice „maximální zastavěné plochy jednou budovou (ZPB)“ byla doplněna do kapitoly F.1.OBECNÉ PODMÍNKY (bod 11), to ve znění: „Maximální zastavěná plocha jednou budovou (ZPB) je z hlediska územního plánu Malenovice chápána jako plocha pozemku půdorysného průmětu nadzemní stavby nebo hmotově spojeného souboru staveb. Budovou je chápána nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“

1. K *„Připomínce k maximální zastavitelnosti ZPB v plochách BV“* a k *„Připomínce k maximální ZPB v plochách BV v kontextu dotčené Nemovitosti 1“*:
   Navrhovaný koeficient *„maximální zastavěné plochy jednou budovou (ZPB)“* pro funkční plochy bydlení venkovského – BV (plochy pro bydlení v rodinných domech) v rámci prvního návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (etapa společného jednání) byl po projednání vypuštěn, neboť tento se jevil jako příliš restriktivní. Dále v předmětných plochách zůstává sledován koeficient *„maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP)“*, hodnota byla oproti dosavadnímu územnímu plánu zvýšena na 25 %. K tématu je nutné doplnit, že oproti stávajícímu územnímu plánu finálně dochází i k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby (bod 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY): *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají. Uvedené znamená, že zpevněné plochy se dále do maximální zastavěné plochy (ZPP) započítávat nebudou.
2. K *„Připomínce k maximální ZPP v plochách rekreace RO/RO1: v kontextu dotčené Nemovitosti 2“*:
   Pro vyhodnocení této části připomínky je zcela klíčové ozřejmit, že i ve stávajícím platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2 s nabytím účinnosti dne 26.04.2016) je zakomponována maximální zastavěná plocha pozemků (koeficient zastavění), a to v hodnotě 15 %. Tato regulace je součástí kapitoly F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY (bod 11) ve znění: *„Maximální zastavěná plocha z celkové výměry pozemku pro výstavbu / maximální procento zastavěnosti pozemků bude činit 15%, přitom maximální zastavěná plocha je chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších*

doplňkových staveb (altánů, teras, staveb bazénů a dále veškerých zpevněných ploch (příjezdové cesty, chodníky, parkovací stání, apod.)".

S ohledem na to, že regulace je součástí kapitoly s názvem „obecné podmínky" lze jednoznačně dovodit, že tato se dotýká celého území, z logiky věci pak funkčních ploch, které jsou součástí zastavěného území, zastavitelných ploch či ploch přestavby. V rámci znění regulace není ani zpřesňováno, že by tato cílila speciálně do některého typu funkční plochy, právě naopak je uváděno *„...z celkové výměry pozemku pro výstavbu…"*, z čehož je jednoznačné, že se jedná o veškerou výstavbu. Takovýmto způsobem pak funguje i aplikační praxe od nastavení koeficientu zastavění, kdy je tento aplikován ve všech funkčních plochách, tedy i ve funkčních plochách rekreačně obytných smíšených (RO/RO1), pokud není stanoveno jinak *(pozn.: pro některé zastavitelné plochy s funkčním určením plochy bydlení venkovského smíšeného – SV je stanoven speciální koeficient zastavění s ohledem na specifické charakteristiky)*.

Pokud zůstaneme u funkční plochy rekreačně obytné smíšené (RO/RO1), tak je jasné, že v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu dochází ke zmírnění regulace týkající se stávající maximální zastavěné plochy (koeficient zastavěnosti), a to z 15 % na 20 %. Co se týká nově stanovené hodnoty koeficientu zastavěnosti pro plochy RO/RO1 na max. 20 %, tak tato hodnota vychází z prověření stavu území a z prověřené potřeby ochrany krajinného rázu a hodnot chráněných v CHKO a přilehlých územích. Takto stanovená hodnota eliminuje rizika nadměrného zahušťování zástavby a využívání území, zajišťuje možnosti realizace vsaků na vlastním pozemku, zajišťují předpoklady pro odstavování vozidel na vlastních pozemcích a zajišťují předpoklad udržitelné ochrany krajiny.

V souvislostech je pak nutné opětovně zopakovat, že oproti stávajícímu územnímu plánu dochází i k úpravě způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (koeficientu zastavěnosti) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků" uplatňuje)*, to do podoby: *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)"*, dále tak nebudou započítávány zpevněné plochy, to v zásadě znamená, že i zde dochází ke zmírnění stávající regulace.

S ohledem na celkový kontext je problematika *„maximální zastavěné plochy"* upravována v rámci Změny č. 3 ÚP Malenovice do mírnějšího režimu, to v porovnání s pravidly zakomponovanými v platné územně plánovací dokumentaci.

Co se týká maximální zastavěné plochy jednou budovou – ZPB (v plochách rekreace RO/RO1 ZPB max. 80 m^2), tak se jedná o nahrazení stávajícího bodu 12 podkapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY ve znění *„Maximální zastavěná plocha u staveb pro rekreaci – 80 mP2P*" v platné územně plánovací dokumentaci, kdy má docházet pouze ke kosmetické úpravě (jiné zakomponování v rámci textové části). Plochy RO/RO1 jsou primárně (hlavní využití) určeny pro individuální rekreaci, de facto se jedná o podmínku, která by neměla být měněna a má být kontinuálně pokračováno v koncepci týkající se individuální (rodinné) rekreace.

Řešený koeficient stanovený již v tehdy novém územním plánu (s účinností od 23.07.2008) je stanoven proto, aby u chat (primárně právě v chatovištích ve funkčních plochách RO/RO1) byl omezen potenciál pro jejich přestavbu či rekonstrukci pro potřeby trvalého bydlení (z hlediska stavebně-technického a prostorových parametrů). Tato hodnota vychází z předpokladu, že stavba pro rekreaci by měla svým charakterem odpovídat účelu a místu umístění. Hodnota 80 m^2 se jeví jako naprosto dostačující pro veškeré stavby s půdorysem od 8x10 m po 6x13,3 m, což jsou hodnoty pro rekreační objekt zcela dostačující, tímto je

cíleno k využití. Opětovně je třeba zdůraznit, že číselná hodnota není nově stanovována, tato již byla stanovena v rámci tehdy nového územního plánu a vycházela z maximálních výměr existujících chat umístěných v typických chatovištích v rámci obce.
Co se týká citovaných bodů ze Zásad územního rozvoje MSK ve znění:

1) *Regulace extenzivního rozvoje sídel včetně vzniku nových suburbánních zón, efektivní využívání zastaveného území, preference rekonstrukce nevyužívaných ploch a areálu před výstavbou ve volné krajině.*

2) *Nepřipustit rozšiřování stávajících a vznik nových lokalit určených pro stavby k rodinné rekreaci. Přírůstek kapacit rodinné rekreace realizovat výhradně přeměnou objektu původní zástavby na rekreační chalupy.*

tak tyto definice se již v aktuálně platných Zásadách územního rozvoje MSK nenacházejí, nicméně i přesto lze uzavřít, že oba řešené typy regulace (*„maximální zastavěná plocha pozemků – ZPP“* a *„maximální zastavěná plocha jednou budovou – ZPB“*) s těmito tezemi nemohou být v rozporu. Obecně se dá konstatovat, že zmiňovanými tezemi se platný ÚP Malenovice i pořizovaná změna i tak řídí a tyto naplňuje, řešená regulace pouze usměrňuje problematiku koncepce objektu pro individuální (rodinnou) rekreaci.

Pozn. k naplňování výše uvedených dříve platných tezí ze Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje: Nejsou navrhovány zastavitelné plochy pro potřeby vzniku nové individuální rekreace a zároveň nové stavby pro individuální rekreaci jsou přípustné pouze v případech, kdy se jedná o náhradu stávající stavby pro individuální rekreaci za stavbu novou respektující maximální kapacitu stavby.

12. Ing Hana Habrnalová, Frýdecká 430/47, 739 32 Vratimov, č. j. MUFO 13904/2023 ze dne 19.01.2023

Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona podávám v zákonné lhůtě tyto připomínky:

1. PŘIPOMÍNKA:

Plocha Z3.19 = návrh OV-U

Podávám připomínku – zásadně nesouhlasím se změnou členění na OV-U.

V současnosti se potýkám jako účastník řízení se stejnou kategorizací u pozemkových parcel Z 40 vlastníka JV-KAM, který původně sliboval stavbu sportovně rekreačního charakteru (je zde rovněž kategorizace OV-U) a nyní má zájem postavit „Konferenční centrum pro 500 osob s restaurací pro veřejnost a ubytovací kapacitou 35 lůžek“.
Na pozemku kategorie OV-U Ize stavět hotel, restauraci, parkoviště... Případná „ubytovací stavba“ by jen napomohla investorovi JV-KAM k odůvodnění většího počtu ubytovacích kapacit. V současné době pro plánovanou výstavbu Konferenčního centra investoru JV-KAM chybí ubytovací kapacity, splňuje je z 34,2% celkové nutné kapacity.
V neposlední řadě je třeba si uvědomit, že ubytovací kapacita nebude sloužit žádnému občanovi obce, nejedná se o výstavbu rodinných domů pro bydlení. Jde jen a pouze o komerční využití, které občanům obce a rekreantům nic nepřinese.
Tyto plochy se nenacházejí v blízkosti obecní zástavby, ale naopak na okraji obce v bezprostřední blízkosti hranice souvislé lesní plochy, tvořící ucelený lesní porost severozápadního svahu Lysé hory, tzv. Malenovický kotel, ležící na přelomu II. a III. chráněného pásma CHKO Beskydy. Tato lokalita je z hlediska ochrany zelených ploch zvláště cenná pro svou atraktivitu. Prolomení omezení v této oblasti může do budoucna znamenat nebezpečný precedens a umožnit další

komerční výstavbu. Dojde tak k narušení původní vzhledové atraktivity krajiny v CHKO Beskydy. V této souvislosti je potřeba rovněž reflektovat zájem občanů obce a vlastníků rekreačních objektů o zachování rázu venkovské krajiny s dominujícími zelenými plochami a pokud možno roztroušenou zástavbou.
Zásadně nesouhlasím a podávám připomínku!

2. PŘIPOMÍNKA:

Plocha Z3.18 = návrh P

Zmíněný pozemek sousedí s rekreačním objektem, jehož jsem z ½ vlastníkem.
Podotýkám, že v případě postavení Konferenčního centra bude tento vzdálen 50m od zdi mé nemovitosti, po otočení o 90stupňů by rovněž ve vzdálenosti 50m stálo zmíněné parkoviště a po otočení o dalších 90stupňů je hluboký příkrý sráz a po otočení o dalších 90stupňů je sousední rekreační objekt vzdálený 8m.
Jak výstavba Konferenčního centra, tak výstavba parkoviště by výrazně ovlivnila směrem dolů nejen hodnotu nemovitosti (kde jsem z ½ vlastníkem), ale také by přispěla" ke zvýšení prašnosti, hluku, smogu.
Nemusím připomínat, že tímto by došlo k výraznému narušení rekreačních a odpočinkových možností mých a mých blízkých.
A v neposlední řadě stejně tak jako u 1. PŘIPOMÍNKY investor JV-KAM u případné realizace Konferenčního centra pro 500 osob s restaurací pro veřejnost s ubytovací kapacitou 35 lůžek by získal další parkovací místa pro své Konferenční centrum, kdy stávající kapacita parkovacích míst na jeho pozemcích absolutně nedostačuje. Výstavba tohoto parkoviště by „napomohla“ vlastníkovi Konferenčního centra, v žádném případě by neposloužila k parkování návštěvníků lokality, jak zdůvodňuje výstavbu parkoviště vlastník pozemku – Obec Malenovice v navrhované 3. změně územního plánu.
Každou zastavěnou plochou dojde k trvalé změně krajinného rázu.
Zásadně nesouhlasím a podávám připomínku!

3. PŘIPOMÍNKA:

Plocha Z40 – OV-U

Podávám připomínku – zásadního nesouhlasu se zjištěným stavem plánované změny v grafickém zákresu situace, kdy je ve 3. návrhu změny územního plánu navrhováno prodloužení parcely parcel. č. 388/19, Z 40, OV-U směrem přes parcelu parcel. č. 1130/2 – vlastníka MSK Ostrava do parcely parcel. č. 428, Z 3. 18 vlastníka Obec Malenovice.
Na parcele parcel. č.1130/2 se nachází státní silnice III.třídy, III/48418 – Veřejná přístupná účelová pozemní komunikace, je to hlavní dopravní tepna vedoucí z Frýdlantu nad Ostravici směrem do Malenovic-Hutí k Hotelu Petr Bezruč. Je to jediná příjezdová silnice k nemovitosti, jejíž jsem spoluvlastníkem. Plánovanou změnou by došlo k omezení příjezdu a přístupu ke všem nemovitostem podél této silnice a k omezení dopravní obslužnosti.
Zásadně nesouhlasím a podávám připomínku!

4. PŘIPOMÍNKA:

Plocha Z40 – OV-U

Podávám připomínku a navrhuji změnu plochy Z40 z OV-U na OV-S.
Konferenční centrum pro 500 osob s restaurací pro veřejnost a ubytovací kapacitou 35 lůžek má stát na pozemcích Z40, jež byly územním plánem z 4.7.2008 změněny ze zemědělských pozemků na plochy ostatního občanského vybavení kvůli záměru vybudovat zde sportovně relaxační areál, zahrnující sportoviště, hřiště, oddechové a relaxační plochy.

Dne 20.6.2018 zasedalo zastupitelstvo obce Malenovice a Usnesením ze 17. zasedání zastupitelstva obce Malenovice ze dne 20.6.2018 schválilo v bodě 17.14. nesouhlas s výstavbou Konferenčního centra na pozemcích JV-KAM, s.r.o. v obci Malenovice. Jako důkaz slouží Usnesení obce Malenovice. Obec Malenovice tak rozhodla v souladu s anketou, která v roce 2015 proběhla v obci Malenovice mezi trvale žijícími občany obce, kdy se 72% občanů vyjádřilo proti nové výstavbě objektů sloužících ke krátkodobé rekreaci – hotelů, restaurací, dle mínění obyvatel obce je jich v obci nadbytek. Stávající restaurační zařízení v obci nejsou kapacitně plně využita. Občané projevili názor zachování klidné obce a preferují věnovat zvýšenou péči životnímu prostředí. „Konferenční centrum" není určeno pro občany Malenovic, ale pro potřeby JV-KAM, s.r.o. a její podnikatelskou činnost, ale zvýšená hlučnost a dopravní vytíženost na ně vliv mít budou. Výsledky ankety jsou volně přístupné na internetových stránkách obce Malenovice.
Občané obce a vlastníci rekreačních objektů v obci si výstavbu Konferenčního centra nepřejí a jasně se takto vyjádřili. Z tohoto důvodu navrhuji změnu z OV-U na OV-S (plochy občanské vybavenosti – sportovních zařízení), kdy touto změnou investor JV-KAM může zrealizovat svůj původní záměr, kvůli kterého byly Obcí Malenovice v dobré víře odsouhlaseny změny zemědělských pozemků na plochy ostatního občanského vybavení. Pokud tato změna není z jakýchkoliv důvodů možná, pak navrhuji omezení rozsahu výstavby megalomanských objektů v kategorii OV-U na výstavbu objektů menších rozměrů (max. 250m^2 zastavěné plochy) pro komerční využití investora.

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (v bodě 2 a 3)

1. Rozsah vymezení zastavitelné plochy či zastavěného území na pozemcích parc. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice byl pro etapu veřejného projednání upraven dle stávajícího územního plánu. V tomto ohledu tak nedojde ke změně, to proto, aby nebyla negativně ovlivněna maximální zastavitelnost areálu jako celku. Úprava týkající se navrhované změny funkční plochy parkoviště – P na funkční plochu občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení – OV-U na předmětných pozemcích zůstane zachována dle první návrhu předmětné změny územního plánu (etapa společného jednání). I v rámci této funkční plochy lze umisťovat parkoviště či parkovací plochy ve vazbě na hlavní funkci areálu, nicméně v celkovém kontextu dochází k větší variabilitě možnosti způsobu využití. Zde je třeba zdůraznit, že tato úprava má přispět k tomu, aby vznikla i jiná možnost využití tohoto poměrně rozlehlého pozemku, než pouze pro umístění poměrně rozlehlého „centrálního" parkoviště, což s ohledem na charakter lokality nemusí být úplně žádoucí (preferováno je spíše více menších parkovišť a parkovacích ploch, než jedno velké centrální parkoviště). V souvislostech je třeba doplnit, že ve vazbě na strategii obce týkající se řešení statické dopravy v obci je v rámci změny územního plánu navrhována i jiná plocha parkovišť – P (parkoviště menších rozměru na části pozemku parc. č. 181/1 v k. ú. Malenovice, zastavitelná plocha Z3.17), tato plocha se nachází relativně blízko předmětným pozemkům rovněž bezprostředně u hlavní cesty vedoucí až k hotelu Bezruč *(pozn.: níže oproti řešené lokalitě)*. Ve vazbě na uvedené je třeba zopakovat, že pro území je daleko vhodnější a citlivější řešit více parkovacích ploch o menších rozlohách rozprostřených vhodně v území, než jedno velké centrální parkoviště, k této strategii pak významně směřuje předmětný návrh změny územního plánu *(pozn.: to i na základě konzultací s orgány ochrany přírody a krajiny)*. De facto tak bylo nezbytné omezit takto velkou plochu primárně pro parkování (zastavitelná plocha Z48), aby mohla být akceptována jiná navržená zastavitelná plocha pro potřeby parkoviště v menším rozsahu. Tato funkce z logiky věci musela být nahrazena jinou funkční plochou, jako nejpřiléhavější v této situaci se pak jeví právě funkční plocha občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení (OV-U), která je vymezena v bezprostřední návaznosti (ucelení areálu).

V průběhu procesu se pak ukázalo jako nutné pracovat již s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch, případně zastavěným územím v rámci aktuálně platné územně plánovací dokumentace (v rámci předmětných pozemků), to ve vazbě na již dlouhodobě rozpracovaný záměr využití předmětného území, viz podrobněji i připomínka právnické osoby JV-KAM v etapě společného jednání *(pozn.: to s ohledem na potencionální náhradu škody)*. Zde je pak bráno v potaz i tvrzení společnosti JV-KAM s.r.o. v rámci uplatněné připomínky, kdy je sdělováno, že *„v zásadě nemají zájem na pozemcích p. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice realizovat jakoukoli výstavbu a chápou v principu i potřebu ponechání těchto pozemků s ohledem na jejich charakter v nezastavěném stavu, nicméně nemohou souhlasit s navrhovanou změnou omezení zastavitelné plochy s ohledem na negativní dopady (omezení maximální zastavěné plochy) na další fázi projektu Konferenčního centra".*

2. Zastavitelná plocha Z3.18 (funkční plocha parkovišť – P) byla mj. i na základě připomínek veřejnosti z návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice vypuštěna. V rámci upraveného návrhu změny územního plánu pro etapu veřejného projednání *(pozn.: tato etapa se uskutečnila od 02.05.2024 do 12.06.2024)* již tato zastavitelná plocha v návrhu nefigurovala.
3. Úvodem je nutné zdůraznit, že územně plánovací dokumentace neřeší vlastnické vztahy, tzn., že případným vymezením nějaké funkční plochy nebo úpravami hranic zastavěného území či zastavitelných ploch nemůže dojít *„k neoprávněnému záboru části parcely pro potřeby soukromé osoby".* Těmito postupy nemůže dojít ani k *„k omezení přístupu a příjezdu ke všem nemovitostem, narušení rekreačního významu lokality (CHKO BESKYDY), omezení dopravní obslužnosti a ke ztrátě významu — silničního průtahu hlavní dopravní tepny."* Ohledně úpravy vymezení hranice zastavěného území a zastavitelné plochy *(pozn.: k tomuto docházelo na základě aktuálního znění ust. § 58 stavebního zákona a metodik týkající aktualizace zastavěného území)*, což je podstatou této části připomínky, se jedná čistě o úpravu technického charakteru, která rozhodně nemá praktický dopad ve zmiňovaných oblastech.
   I přes výše uvedené zůstane předmětná část zastavitelné plochy Z40 a část komunikace na pozemku parc. č. 388/19 v k. ú. Malenovice zahrnutá doposud do zastavěného území, vymezena dle stávajícího platného územního plánu, tudíž v rámci pořizované změny územního plánu nedojde v řešené věci k žádné úpravě
4. V rámci této části připomínky se principiálně jedná o nový návrh (žádost) na změnu územního plánu, což si ostatně i podatelka dle textu podání uvědomuje (viz. např. první věta: *Podávám připomínku a navrhuji změnu plochy Z40 z OV-U na OV-S*). Podání směřuje k záležitosti, která nebyla bezprostředně obsažena v rámci zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice.
   Zde je potřeba podotknout, že o návrzích na změnu územního plánu, které jsou řešeny v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu, rozhodovalo Zastupitelstvo obce Malenovice (usnesení č. 10.12, 10.13, 10.14 z 21.05.2020), to ve smyslu, že uplatněné návrhy posoudilo a některé z nich schválilo k prověření. Schválené návrhy následně byly zapracovány do návrhu zadání, po projednání a souvisejících úpravách či doplněních Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo Zadání změny č. 3 územního plánu (usnesení č. 15.16 z 18.03.2021). Lze tak rekapitulovat, že je zcela zásadní, aby všechny prověřované návrhy (žádosti) na změnu územního plánu byly zakomponovány v procesu od začátku, kdy zastupitelstvo obce již v prvotní fázi má právo rozhodnout, zda vůbec ty které návrhy je žádoucí prověřovat (viz postupy uvedené v ust. § 46 a 47 stavebního zákona). V případě, že by měly být v průběhu procesu řešeny další nové návrhy na změnu územního plánu, tak by byl proces pořizování změny územního plánu de facto neukončitelný, zároveň tyto situace budí dojem nerovnosti přístupu mezi jednotlivými podateli návrhů, to obzvlášť za situace, kdy obec stanovila termín pro podávání návrhů na změnu územního pro potřeby aktuálně pořizované změny územního

plánu. Zkrátka napsáno – již zadání změny stanovuje obsahový rámec, co má být v dané změně územního plánu řešeno. V tomto konkrétním případě byla tato část podání nazvaná sice jako připomínka, nicméně z obsahu podání plyne, že se jedná o nový návrh na změnu územního plánu, podáno až v průběhu procesu pořizování změny územního plánu.

„Připomínka“ nesměřuje k žádnému návrhu řešeném v rámci Změny č. 3 ÚP Malenovice. Z hlediska zasazení problematiky do legislativního rámce je nutné uzavřít, že dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

I přes uvedené však uvádíme, že obci i pořizovateli je známo, že v současné době probíhá řízení o umístění stavby konferenčního centra (projekt Konferenčního centra Malenovice), to i dle aktuálně platného územního plánu Malenovice (ve znění účinném po Změně č. 2 od 26.04.2016). Zároveň je známo i to, že společnost JV-KAM s.r.o. do projektu již nainvestovala významné finanční prostředky. Uvedené je zohledňováno v rámci pořizované změně územního plánu, a to tak, že připravovaná změna nemá ambice jakkoliv zpřísňovat stávající podmínky a pravidla plynoucí z platného územního plánu ve vazbě na zmiňovaný projekt.

13. Petr Konečný a Michaela Konečná, Čeladná 534, 739 12 Čeladná, č. j. MUFO 13905/2023 a č.j. MUFO 13907/2023 ze dne 19. 01. 2023

Připomínky k návrhu Změna č. 3 územního plánu Malenovice

Já, Petr Konečný a moje manželka Michaela Konečná jsme podílovými spoluvlastníky nemovitosti zapsané Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV č. 3283, katastrální území Malenovice a to

- pozemku parc. č. 528/9, trvalý trávní porost a
- pozemku parc. č. 528/21 trvalý trávní porost,

přičemž spoluvlastnický podíl každého z podílových spoluvlastníků činí id.1/2. Tyto pozemky jsme koupili dne 31.08.2022 na základě kupní smlouvy a na katastru nemovitostí byla změna provedena dne 30.09.2022.

Nesouhlasíme se zamýšlenou změnou vypustit plochu 2.4 z NS (plochy sportovní) a změnit ji na ZP (plocha zeleně přírodní).

Zamýšlená změna nám prakticky znemožní využití pozemku pro jezdecké sporty nebo zamýšlenou zemědělskou rostlinnou výrobu. Tato změna činí pozemek nepoužitelným a znehodnoceným.

S ohledem na výše uvedené sdělujeme, že s navrhovanou změnou č. 3 územního plánu Malenovice nesouhlasíme. Trváme na zachování původního stavu, aby pozemky parc. č. 528/9 a parc. č. 528/21 v k. ú. Malenovice byly i nadále v územním plánu obce zařazeny mezi plochy NS (plochy sportovní).

Současně žádáme o zahrnutí části pozemku parc. č. 528/21 v k. ú. Malenovice do zastavitelného území, abychom jej mohli používat jako rodina k rodinné rekreaci.

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (vymezení plochy pro zemědělskou rostlinnou výrobu)

V rámci etapy veřejného projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice byly pozemky parc. č. 528/9 a 528/21 v k. ú. Malenovice zařazeny do funkční plochy zemědělské – NZ (v rámci této je hlavním využitím mj. zemědělská rostlinná výroba), to především v reakci na text připomínky, ve které je uvedeno, že je zde zamýšlená zemědělská rostlinná výroba.

Zastavitelná plocha Z2.4 (funkční plocha nezastavitelná sportovní) zakomponovaná v dosud platném územním plánu nadále nebude sledována. Jedná se o rozlehlou zastavitelnou plochu

v zásadě historicky vymezenou v západní části obce, kdy využití této pro případná golfová hřiště či jezdecké sporty se nynější optikou nejeví jako vhodné, původní vymezení je tak již překonané, to ve vazbě na to, že se jedná o lokalitu charakteristickou rozptýlenou (slezskou) zástavbou (v zásadě se zde jedná o kombinaci objektů pro trvalé bydlení a pro rodinnou rekreaci) a do takového prostředí se nejeví jako žádoucí vtělovat sportovní areály. Naopak zemědělské využití se v předmětné lokalitě jeví jako vhodné.

Obecně na celém území obce dochází k úpravám vymezení funkční plochy nezastavitelné sportovní (NS), a to tak, že tato je zaznamenána pouze v lokalitě stávající jízdárny jako stabilizovaná plocha v území (pozemky parc. č. 874/1, 874/2, 870/2 a 870/6 v k. ú. Malenovice). Veškeré jiné návrhové plochy nezastavitelné sportovní (NS) jsou předmětnou změnou územního plánu vypouštěny a nahrazovány vhodnějšími funkčními plochami.

V rámci části připomínky týkající se zahrnutí části pozemku parc. č. 528/21 v k. ú. Malenovice se principiálně jedná o nový návrh (žádost) na změnu územního plánu. Podání směřuje k záležitosti, která nebyla bezprostředně obsažena v rámci zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice.

Zde je potřeba podotknout, že o návrzích na změnu územního plánu, které jsou řešeny v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu, rozhodovalo Zastupitelstvo obce Malenovice (usnesení č. 10.12, 10.13, 10.14 z 21.05.2020), to ve smyslu, že uplatněné návrhy posoudilo a některé z nich schválilo k prověření. Schválené návrhy následně byly zapracovány do návrhu zadání, po projednání a souvisejících úpravách či doplněních Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo Zadání změny č. 3 územního plánu (usnesení č. 15.16 z 18.03.2021). Lze tak rekapitulovat, že je zcela zásadní, aby všechny prověřované návrhy (žádosti) na změnu územního plánu byly zakomponovány v procesu od začátku, kdy zastupitelstvo obce již v prvotní fázi má právo rozhodnout, zda vůbec ty které návrhy je žádoucí prověřovat (viz postupy uvedené v ust. § 46 a 47 stavebního zákona). V případě, že by měly být v průběhu procesu řešeny další nové návrhy na změnu územního plánu, tak by byl proces pořizování změny územního plánu de facto neukončitelný, zároveň tyto situace budí dojem nerovnosti přístupu mezi jednotlivými podateli návrhů, to obzvlášť za situace, kdy obec stanovila termín pro podávání návrhů na změnu územního pro potřeby aktuálně pořizované změny územního plánu. Zkrátka napsáno – již zadání změny stanovuje obsahový rámec, co má být v dané změně územního plánu řešeno. V tomto konkrétním případě byl návrh na změnu územního plánu zakomponován do textu připomínky, nicméně z obsahu plyne, že se jedná o nový návrh na změnu územního plánu, který byl podán až v průběhu procesu pořizování změny územního plánu.

Tato část „připomínky“ nesměřuje k žádnému návrhu řešeném v rámci Změny č. 3 ÚP Malenovice. Z hlediska zasazení problematiky do legislativního rámce je nutné uzavřít, že dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

I přes uvedené však v obecné rovině sdělujeme, že nové zastavitelné plochy pro potřeby individuální (rodinné) rekreace nejsou vymezovány, neboť tato funkce v území v podobě nových „chatovišť“ není podporována.

14. Petr Laurence Božoň, Palackého 1429, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí, č. j. MUFO 14377/2023 ze dne 19.01.2023

V reakci na dne 1. 12. 2022 zveřejněné Oznámení o projednávání návrhu Změny č. 3 územního plánu Malenovice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „Připravovaná změna územního plánu“) si Vám já, Petr Laurence Božoň, jako majitel pozemků p. č. st. 117, jehož součástí je stavba č.p. 97, p. č. 562/2, p. č. 562/5, p. č. 562/9, p. č. 565, p. č. 570/1, p. č. 570/2, p.

č. 570/3, p. č. 570/4, p. č. 570/5, p. č. 574/1, p. č. 576/11, p. č. 577/2, p. č. 579, p. č. 580, p. č. 600, p. č. 601, p. č. 1091/4, vše v k. ú. Malenovice, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 273, (dále souhrnně jen „Pozemky“) dovoluji zaslat své připomínky k Připravované změně územního plánu.

V Připravované změně územního plánu jsou navrženy změny současného stavu některých z Pozemků, a to zejm. pozemků p. č. st. 117, jehož součástí je stavba č.p. 97, p. č. 570/1, p. č. 570/3, p. č. 570/5, vše v k. ú. Malenovice, k níž uvádím následující. S ohledem na společné územní a stavební řízení vedené Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, pod zn.: MUFO 14786/2021, sp. zn.: MUFO_S 2361/2021, které bylo zahájeno na základě mé žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro stavbu s názvem „Přístavba, nástavba a stavební úpravy RD č.p. 97 v Malenovicích“ (dále jen „Žádost“) na pozemcích p. č. st. 117, p. č. 570/5, p. č. 570/1, vše v k. ú. Malenovice, deklaruji svůj zájem o to, aby na pozemku p. č. 117, jehož součástí je stavba č.p. 97 (dále jen „Stavba“) proběhla výstavba rodinného domu, resp. aby Stavba, která na daném pozemku stále existuje, byla použita k výstavbě rodinného domu dle záměru popsaného v Žádosti.

V souvislosti s podáním Žádosti, resp. ještě před jejím samotným podáním, jsem začal činit patřičné kroky směřující k provedení záměru popsaného v Žádosti, tj. rekonstrukci Stavby a dalším s tím souvisejícím činnostem, a k dnešními dni jsem tak do realizace záměru, a tedy i do Pozemků a Stavby, investoval velmi významné finanční prostředky. Z toho důvodu si tedy dovoluji na výše uvedené skutečnosti upozornit tak, aby mohly být při projednávání o Připravované změně územního plánu vzaty v potaz a aby nebyl zmařen můj záměr, který je předmětem výše uvedeného řízení u Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odboru regionálního rozvoje a stavebního úřadu.

S ohledem na výše uvedené tedy:

a) oznamuji, že výše uvedená Stavba (č.p. 97) tvořící součást pozemku p. č. st. 117 v k.ú. Malenovice, stále existuje a uvedený pozemek by měl být ponechán v režimu zastavěného území, a zároveň
b) vyjadřuji svůj souhlas se změnou územního plánu v rozsahu uvedeném v Připravované změně územního plánu spočívající v rozšíření zastavitelné plochy na části pozemku p. č. 570/1, k.ú. Malenovice, v rozšíření hranice zastavěného území na pozemcích p. č. 570/3 a p. č. 570/5, oba v k.ú. Malenovice.

Vyhodnocení: podání (připomínce) lze vyhovět

Obsahem podání (připomínky) je souhlas s návrhem změny územního plánu v lokalitě s pozemky parc. č. st. 117 a pozemků parc. č. 570/1, 570/3 a 570/5 v k. ú. Malenovice. Informace je pořizovatele a pověřeným zastupitelem brána na vědomí

15. Simona Borutová, Malenovice 234, 739 11 Malenovice, č. j. MUFO 14516/2023 ze dne 19.1.2023

Připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Malenovice z května 2022

Jako občan Malenovic a zároveň rodinný příslušník podatelů připomínek Jana a Matěje Boruty, se připojuji ve stejném a plném znění připomínek, které podali moji synové. Nemá smysl se opakovat, ale co bych vypíchla jako největší problém je omezování občanů nakládat se svým majetkem.

Jako správné omezení beru minimální výměru pozemku 2000 m². Tím se zamezí stavět více domů na malém prostoru. To je asi záměr všech. Ale v případě, že má někdo větší pozemek než je 2000 m², tak má zájem na něm postavit i adekvátní dům.

Dalším omezením je 25 % celkové zastavěnosti. To je už parametr, který dokáže eliminovat velikosti staveb, příjezdových cest, garáží, teras a podobně. Toto omezení je podle mě také správné. Ale tímto by to mělo končit. Proč by různě veliké pozemky měly mít stejně velké domy? Rozhodnutím, že by domy (myšleno celkové zastřešení, kde s domem je spojena např. garáž nebo terasa) by měly mít max. 250m², byste znehodnotili majitele pozemků, kteří se např. teprve rozhodnou prodávat nebo kupovat. (tím nejsme my, to píšu jen pro jistotu). Kdo by chtěl kupovat a s takovým omezením stavět? Tento parametr omezení není nikde v okolních vesnicích.

Málokdo ze stávajících občanů Malenovic by dnes postavil za těchto podmínek takové domy, jako máme dnes. Myšleno obecně. Hodně občanů má zastavěnost víc jak 250m², nebo má nadezdívku v prvním patře vyšší než uvádíte, nebo má spodní podezdívku vyšší jen tím, že si chtěl např. vybudovat níže garáž nebo sklepy a přízemí má vyvýšené.

Myslím si, že nějaké regulace už máme a že není třeba je navyšovat v neprospěch občanů samotných.

Vyhodnocení: připomínce lze vyhovět

Navrhovaný koeficient *„maximální zastavěné plochy jednou budovou (ZPB)“* pro funkční plochy bydlení venkovského – BV (plochy pro bydlení v rodinných domech) v hodnotě 250 m^2 v rámci prvního návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (etapa společného jednání) byl po projednání vypuštěn, neboť tento se jevil jako příliš restriktivní. Dále v předmětných plochách zůstává sledován koeficient *„maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP)“*, hodnota byla oproti dosavadnímu územnímu plánu zvýšena na 25 %. K tématu je nutné doplnit, že oproti stávajícímu územnímu plánu finálně dochází i k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby (bod 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY): *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají. Uvedené znamená, že zpevněné plochy se dále do maximální zastavěné plochy (ZPP) započítávat nebudou.

16. Ing. Jiří Šrámek, Mládeže 6, 700 30 Ostrava – Hrabůvka, č. j. MUFO 15119/2023 ze dne 19.01.2023

Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona podávám v zákonné lhůtě tyto námitky:

1. Námitka:

Návrh změny ÚP Malenovice je v rozporu s přijatými zásadami politiky životního prostředí Evropské unie, zvláště se směrnicí o přijetí odpovědnosti za životní prostředí a státní politiky životního prostředí ČR.

Cílem obou těchto zásad a smluv (např. SFEU) je ochrana životního prostředí a jeho přirozené rozmanitosti. V praxi je realizována mimo jiné vyčleněním zvláště hodnotných územních celků, kterým jsou pak přiděleny statusy chráněných krajinných oblastí jednotlivých tříd podle jejich výjimečnosti případně národních parků. Vyčleněním části těchto ploch a jejich přeměna na komerčně využitelné a tedy zastavitelné plochy je v rozporu s dlouhodobou strategii udržitelnosti životního prostředí. Celková plocha všech CHKO v České republice je přibližně 10 800 km^2, plocha, kde není nijak omezena výstavba z důvodů ochrany životního prostředí je přibližně 66 000 km^2.

Tato námitka se týká především plochy Z40 - OV-U.

Vzhledem k tomu, že investor má mnohem větší možnosti umístit svůj projekt v území, mimo CHKO, není žádný důvod vyjímat ze stávajících chráněných ploch území o ploše několika tisíc m^2 za účelem výstavby komerčních objektů a popírat tak výše uvedený dlouhodobý celospolečenský zájem.

Se změnou územního plánu nesouhlasím a podávám námitku.

2. Námitka:

Plocha Z3.18 = návrh P

Zmíněný pozemek sousedí s rekreačním objektem, jehož jsem z ½ vlastníkem.

Podotýkám, že v případě postavení Konferenčního centra bude tento vzdálen 50m od zdi mé nemovitosti, po otočení o 90stupňů by rovněž ve vzdálenosti 50m stálo zmíněné parkoviště a po otočení o dalších 90stupňů je hluboký příkrý sráz a po otočení o dalších 90stupňů je sousední rekreační objekt vzdálený 8m. Jak výstavba Konferenčního centra, tak výstavba parkoviště by výrazně ovlivnila směrem dolů nejen hodnotu nemovitosti (kde jsem z ½ vlastníkem), ale také by přispěla ke zvýšení prašnosti, hluku, smogu. Nemusím připomínat, že tímto by došlo k výraznému narušení rekreačních a odpočinkových možnosti mých a mých blízkých.
A v neposlední řadě stejně tak jako u 1. PŘIPOMÍNKY investor JV-KAM u případné realizace Konferenčního centra pro 500 osob s restaurací pro veřejnost s ubytovací kapacitou 35 lůžek by získal další parkovací místa pro své Konferenční centrum, kdy stávající kapacita parkovacích míst na jeho pozemcích absolutně nedostačuje. Výstavba tohoto parkoviště by „napomohla“ vlastníkovi Konferenčního centra, v žádném případě by neposloužila k parkování návštěvníků lokality, jak zdůvodňuje výstavbu parkoviště vlastník pozemku – Obec Malenovice v navrhované 3. změně územního plánu. Každou zastavěnou plochou dojde k trvalé změně krajinného rázu.

Zásadně nesouhlasím a podávám námitku.

3. Námitka:

Plocha Z3.19 návrh OV-U

Podávám připomínku – zásadně nesouhlasím se změnou členění na OV-U.

V současnosti se potýkám jako účastník řízení se stejnou kategorizaci u pozemkových parcel Z 40 vlastníka JV-KAM, který původně sliboval stavbu sportovně rekreačního charakteru (je zde rovněž kategorizace OV-U) a nyní má zájem postavit „Konferenční centrum pro 500 osob s restaurací pro veřejnost a ubytovací kapacitou 35 lůžek“.

Na pozemku kategorie OV-U Ize stavět hotel, restauraci, parkoviště... Případná „ubytovací stavba“ by jen napomohla investorovi JV-KAM k odůvodnění většího počtu ubytovacích kapacit. V současné době pro plánovanou výstavbu Konferenčního centra investoru JV-KAM chybí ubytovací kapacity, splňuje je z 34,2% celkové nutné kapacity.

V neposlední řadě je třeba si uvědomit, že ubytovací kapacita nebude sloužit žádnému občanovi obce, nejedná se o výstavbu rodinných domů pro bydlení. Jde jen a pouze o komerční využití, které občanům obce a rekreantům nic nepřinese.

Tyto plochy se nenacházejí v blízkosti obecni zástavby, ale naopak na okraji obce v bezprostřední blízkosti hranice souvislé lesní plochy, tvořící ucelený lesní porost severozápadního svahu Lysé hory, tzv. Malenovický kotel, ležící na přelomu II. a III. chráněného pásma CHKO Beskydy. Tato lokalita je z hlediska ochrany zelených ploch zvláště cenná pro svou atraktivitu. Prolomení

omezení v této oblasti může do budoucna znamenat nebezpečný precedens a umožnit další komerční výstavbu. Dojde tak k narušení původní vzhledové atraktivity krajiny v CHKO Beskydy. V této souvislosti je potřeba rovněž reflektovat zájem občanů obce a vlastníků rekreačních objektů o zachování rázu venkovské krajiny s dominujícími zelenými plochami a pokud možno roztroušenou zástavbou.

Zásadně nesouhlasím a podávám námitku.

4. Námitka:

Plocha Z40 – OV-U

Podávám připomínku – zásadního nesouhlasu se zjištěným stavem plánované změny v grafickém zákresu situace, kdy je ve 3. návrhu změny územního plánu navrhováno prodlouženi parcely parcel. č. 388/19, Z 40, OV-U směrem přes parcelu parcel. č. 1130/2 – vlastníka MSK Ostrava do parcely parcel. č. 428, Z 3. 18 vlastníka Obec Malenovice.
Na parcele parcel. č. 1130/2 se nachází státní silnice III. třídy, III/48418 – Veřejná přístupná účelová pozemní komunikace, je to hlavní dopravní tepna vedoucí z Frýdlantu nad Ostravicí směrem do Malenovic-Hutí k Hotelu Petr Bezruč. Je to jediná příjezdová silnice k nemovitosti, jejíž jsem spoluvlastníkem. Plánovanou změnou by došlo k omezení příjezdu a přístupu ke všem nemovitostem podél této silnice a k omezení dopravní obslužnosti.

Zásadně nesouhlasím a podávám námitku.

5. Námitka:

Plocha Z40-OV-U

Podávám připomínku a navrhuji změnu plochy Z40 z OV-U na OV-S.

Konferenční centrum pro 500 osob s restauraci pro veřejnost a ubytovací kapacitou 35 lůžek má stát na pozemcích Z40, jež byly územním plánem z 4.7.2008 změněny ze zemědělských pozemků na plochy ostatního občanského vybavení kvůli záměru vybudovat zde sportovně relaxační areál, zahrnující sportoviště, hřiště, oddechové a relaxační plochy.
Dne 20.6.2018 zasedalo zastupitelstvo obce Malenovice a Usnesením ze 17. zasedání zastupitelstva obce Malenovice ze dne 20.6.2018 schválilo v bodě 17.14. nesouhlas s výstavbou Konferenčního centra na pozemcích JV-KAM, s.r.o. v obci Malenovice. Jako důkaz slouží Usnesení obce Malenovice. Obec Malenovice tak rozhodla v souladu s anketou, která v roce 2015 proběhla v obci Malenovice mezi trvale žijícími občany obce, kdy se 72% občanů vyjádřilo proti nové výstavbě objektů sloužících ke krátkodobé rekreaci – hotelů, restauraci, dle mínění obyvatel obce je jich v obci nadbytek. Stávající restaurační zařízení v obci nejsou kapacitně plně využita. Občané projevili názor zachování klidné obce a preferují věnovat zvýšenou péči životnímu prostředí. „Konferenční centrum“ není určeno pro občany Malenovic, ale pro potřeby JV-KAM, s.r.o. a její podnikatelskou činnost, ale zvýšená hlučnost a dopravní vytíženost na ně vliv mít budou. Výsledky ankety jsou volně přístupné na internetových stránkách obce Malenovice. Občané obce a vlastnici rekreačních objektů v obci si výstavbu Konferenčního centra nepřeji a jasně se takto vyjádřili. Z tohoto důvodu navrhuji změnu z OV-U na OV-S (plochy občanské vybavenosti – sportovních zařízení), kdy touto změnou investor JV-KAM může zrealizovat svůj původní záměr, kvůli kterého byly Obcí Malenovice v dobré víře odsouhlaseny změny zemědělských pozemků na plochy ostatního občanského vybavení. Pokud tato změna není z jakýchkoliv důvodů možná, pak navrhuji omezení rozsahu výstavby megalomanských objektů v kategorii OV-U na výstavbu objektů menších rozměrů (max. 250m^2 zastavěné plochy) pro komerční využiti investora.

Zásadně nesouhlasím a podávám námitku.

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět (v bodě 2 a 4)

1. V této části připomínky je konstatováno, že *„návrh změny ÚP Malenovice je v rozporu s přijatými zásadami politiky životního prostředí Evropské unie, zvláště se směrnicí o přijetí odpovědnosti za životní prostředí a státní politiky životního prostředí ČR"*, jako konkrétní případ je uváděná pouze stávající zastavitelná plocha Z40 (OV-U). Zde je nutné upozornit, že zastavitelná plocha Z40 spadající do funkční plochy občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení (OV-U) není předmětem řešení probíhající změny územního plánu, tato zastavitelná plocha byla vymezena již v rámci tehdy nového Územního plánu Malenovice (s nabytím účinnosti 23.07.2008).

   Z hlediska zasazení problematiky do legislativního rámce je nutné uzavřít, že dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.
2. Zastavitelná plocha Z3.18 (funkční plocha parkovišť – P) byla mj. i na základě připomínek veřejnosti z návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice vypuštěna. V rámci upraveného návrhu změny územního plánu pro etapu veřejného projednání *(pozn.: tato etapa se uskutečnila od 02.05.2024 do 12.06.2024)* již tato zastavitelná plocha v návrhu nefigurovala.
3. Rozsah vymezení zastavitelné plochy či zastavěného území na pozemcích parc. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice byl pro etapu veřejného projednání upraven dle stávajícího územního plánu. V tomto ohledu tak nedojde ke změně, to proto, aby nebyla negativně ovlivněna maximální zastavitelnost areálu jako celku. Úprava týkající se navrhované změny funkční plochy parkoviště – P na funkční plochu občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení – OV-U na předmětných pozemcích zůstane zachována dle první návrhu předmětné změny územního plánu (etapa společného jednání). I v rámci této funkční plochy lze umisťovat parkoviště či parkovací plochy ve vazbě na hlavní funkci areálu, nicméně v celkovém kontextu dochází k větší variabilitě možnosti způsobu využití. Zde je třeba zdůraznit, že tato úprava má přispět k tomu, aby vznikla i jiná možnost využití tohoto poměrně rozlehlého pozemku, než pouze pro umístění poměrně rozlehlého „centrálního" parkoviště, což s ohledem na charakter lokality nemusí být úplně žádoucí (preferováno je spíše více menších parkovišť a parkovacích ploch, než jedno velké centrální parkoviště). V souvislostech je třeba doplnit, že ve vazbě na strategii obce týkající se řešení statické dopravy v obci je v rámci změny územního plánu navrhována i jiná plocha parkovišť – P (parkoviště menších rozměru na části pozemku parc. č. 181/1 v k. ú. Malenovice, zastavitelná plocha Z3.17), tato plocha se nachází relativně blízko předmětným pozemkům rovněž bezprostředně u hlavní cesty vedoucí až k hotelu Bezruč *(pozn.: níže oproti řešené lokalitě)*. Ve vazbě na uvedené je třeba zopakovat, že pro území je daleko vhodnější a citlivější řešit více parkovacích ploch o menších rozlohách rozprostřených vhodně v území, než jedno velké centrální parkoviště, k této strategii pak významně směřuje předmětný návrh změny územního plánu *(pozn.: to i na základě konzultací s orgány ochrany přírody a krajiny)*. De facto tak bylo nezbytné omezit takto velkou plochu primárně pro parkování (zastavitelná plocha Z48), aby mohla být akceptována jiná navržená zastavitelná plocha pro potřeby parkoviště v menším rozsahu. Tato funkce z logiky věci musela být nahrazena jinou funkční plochou, jako nejpřiléhavější v této situaci se pak jeví právě funkční plocha občanské vybavenosti – ubytovacích zařízení (OV-U), která je vymezena v bezprostřední návaznosti (ucelení areálu).

   V průběhu procesu se pak ukázalo jako nutné pracovat již s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch, případně zastavěným územím v rámci aktuálně platné územně plánovací dokumentace (v rámci předmětných pozemků), to ve vazbě na již dlouhodobě rozpracovaný záměr využití předmětného území, viz podrobněji i připomínka právnické osoby JV-KAM

v etapě společného jednání *(pozn.: to s ohledem na potencionální náhradu škody)*. Zde je pak bráno v potaz i tvrzení společnosti JV-KAM s.r.o. v rámci uplatněné připomínky, kdy je sdělováno, že *„v zásadě nemají zájem na pozemcích p. č. 388/10 a 388/12 v k. ú. Malenovice realizovat jakoukoli výstavbu a chápou v principu i potřebu ponechání těchto pozemků s ohledem na jejich charakter v nezastavěném stavu, nicméně nemohou souhlasit s navrhovanou změnou omezení zastavitelné plochy s ohledem na negativní dopady (omezení maximální zastavěné plochy) na další fázi projektu Konferenčního centra".*

4. Úvodem je nutné zdůraznit, že územně plánovací dokumentace neřeší vlastnické vztahy, tzn., že případným vymezením nějaké funkční plochy nebo úpravami hranic zastavěného území či zastavitelných ploch nemůže dojít *„k neoprávněnému záboru části parcely pro potřeby soukromé osoby".* Těmito postupy nemůže dojít ani k *„k omezení přístupu a příjezdu ke všem nemovitostem, narušení rekreačního významu lokality (CHKO BESKYDY), omezení dopravní obslužnosti a ke ztrátě významu — silničního průtahu hlavní dopravní tepny."* Ohledně úpravy vymezení hranice zastavěného území a zastavitelné plochy *(pozn.: k tomuto docházelo na základě aktuálního znění ust. § 58 stavebního zákona a metodik týkající aktualizace zastavěného území)*, což je podstatou této části připomínky, se jedná čistě o úpravu technického charakteru, která rozhodně nemá praktický dopad ve zmiňovaných oblastech.
   I přes výše uvedené zůstane předmětná část zastavitelné plochy Z40 a část komunikace na pozemku parc. č. 388/19 v k. ú. Malenovice zahrnutá doposud do zastavěného území, vymezena dle stávajícího platného územního plánu, tudíž v rámci pořizované změny územního plánu nedojde v řešené věci k žádné úpravě.
5. V rámci této části připomínky se principiálně jedná o nový návrh (žádost) na změnu územního plánu, což si ostatně i podatelka dle textu podání uvědomuje (viz. např. první věta: *Podávám připomínku a navrhuji změnu plochy Z40 z OV-U na OV-S*). Podání směřuje k záležitosti, která nebyla bezprostředně obsažena v rámci zadání Změny č. 3 ÚP Malenovice.
   Zde je potřeba podotknout, že o návrzích na změnu územního plánu, které jsou řešeny v rámci aktuálně pořizované změně územního plánu, rozhodovalo Zastupitelstvo obce Malenovice (usnesení č. 10.12, 10.13, 10.14 z 21.05.2020), to ve smyslu, že uplatněné návrhy posoudilo a některé z nich schválilo k prověření. Schválené návrhy následně byly zapracovány do návrhu zadání, po projednání a souvisejících úpravách či doplněních Zastupitelstvo obce Malenovice schválilo Zadání změny č. 3 územního plánu (usnesení č. 15.16 z 18.03.2021). Lze tak rekapitulovat, že je zcela zásadní, aby všechny prověřované návrhy (žádosti) na změnu územního plánu byly zakomponovány v procesu od začátku, kdy zastupitelstvo obce již v prvotní fázi má právo rozhodnout, zda vůbec ty které návrhy je žádoucí prověřovat (viz postupy uvedené v ust. § 46 a 47 stavebního zákona). V případě, že by měly být v průběhu procesu řešeny další nové návrhy na změnu územního plánu, tak by byl proces pořizování změny územního plánu de facto neukončitelný, zároveň tyto situace budí dojem nerovnosti přístupu mezi jednotlivými podateli návrhů, to obzvlášť za situace, kdy obec stanovila termín pro podávání návrhů na změnu územního pro potřeby aktuálně pořizované změny územního plánu. Zkrátka napsáno – již zadání změny stanovuje obsahový rámec, co má být v dané změně územního plánu řešeno. V tomto konkrétním případě byla tato část podání nazvaná sice jako připomínka, nicméně z obsahu podání plyne, že se jedná o nový návrh na změnu územního plánu, podáno až v průběhu procesu pořizování změny územního plánu.
   „Připomínka" nesměřuje k žádnému návrhu řešeném v rámci Změny č. 3 ÚP Malenovice. Z hlediska zasazení problematiky do legislativního rámce je nutné uzavřít, že dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

I přes uvedené však uvádíme, že obci i pořizovateli je známo, že v současné době probíhá řízení o umístění stavby konferenčního centra (projekt Konferenčního centra Malenovice), to i dle aktuálně platného územního plánu Malenovice (ve znění účinném po Změně č. 2 od 26.04.2016). Zároveň je známo i to, že společnost JV-KAM s.r.o. do projektu již nainvestovala významné finanční prostředky. Uvedené je zohledňováno v rámci pořizované změně územního plánu, a to tak, že připravovaná změna nemá ambice jakkoliv zpřísňovat stávající podmínky a pravidla plynoucí z platného územního plánu ve vazbě na zmiňovaný projekt.

17. Jan Žídek a Monika Žídková, Malenovice 247, 739 11 Malenovice, Roman Gajdušek a Jana Gajdušková, Dvorní 755/3, 708 00 Ostrava-Poruba, Czeslaw Szymik a Marie Szymiková, Josefa Kainara 912/13, 721 00 Ostrava-Svinov, č. j. MUFO 15120/2023 ze dne 19.01.2023

Připomínky k návrhu Změny č. 3 územního plánu Malenovice

Jsme tři rodiny, majitelé pozemků v k.ú. Malenovice a jsme autoři Návrhu č. 7 ke Změně č. 3 územního plánu Malenovice.

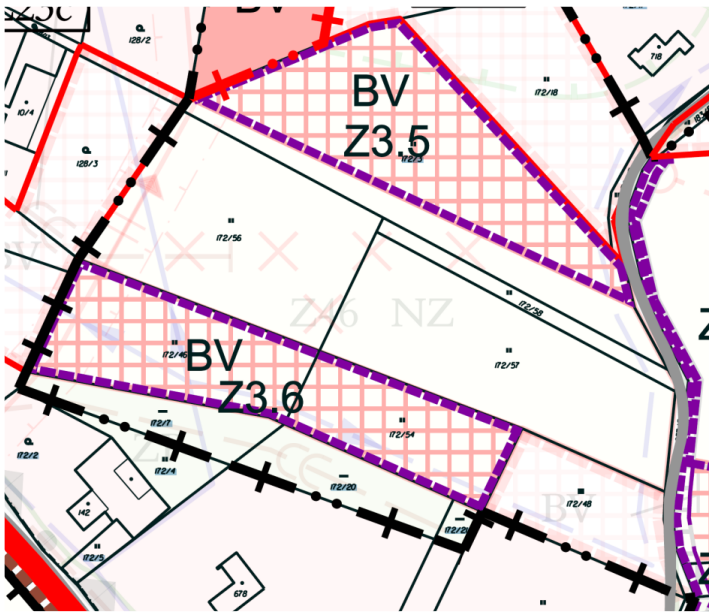
- Jan Žídek a Monika Židková (majitelé pozemků 172/54, 172/57)
- Roman Gajdušek a Jana Gajdušková, roz. Žídková (majitelé pozemků 172/46, 172/56)
- Czeslaw Szymik a Marie Szymiková, roz. Žídková (majitelé pozemku 172/3)
- Společně jsme pak majiteli pozemku 172/58

Tyto pozemky po staletí děděné v rodině Žídkových jsme dostali darem od našeho otce.

Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona podáváme připomínku k návrhu Změny č. 3.

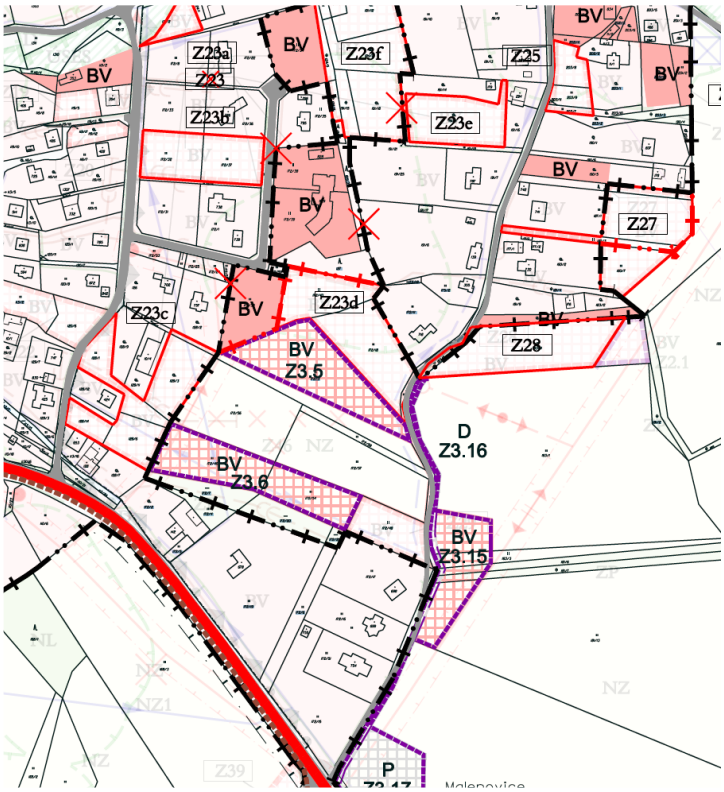
V Návrhu č. 7 jsme žádali o změnu našich pozemků na zastavitelné, jelikož máme jako 3 rodiny dohromady 13 dětí. Jeden z nich by v současné době rád postavil dům na parcele 172/3. Očekáváme, že některé další z našich děti budou dříve nebo později chtít na rodinných pozemcích taky stavět.

V návrhu Změny ÚP je částečně zohledněný náš návrh, a to takto:



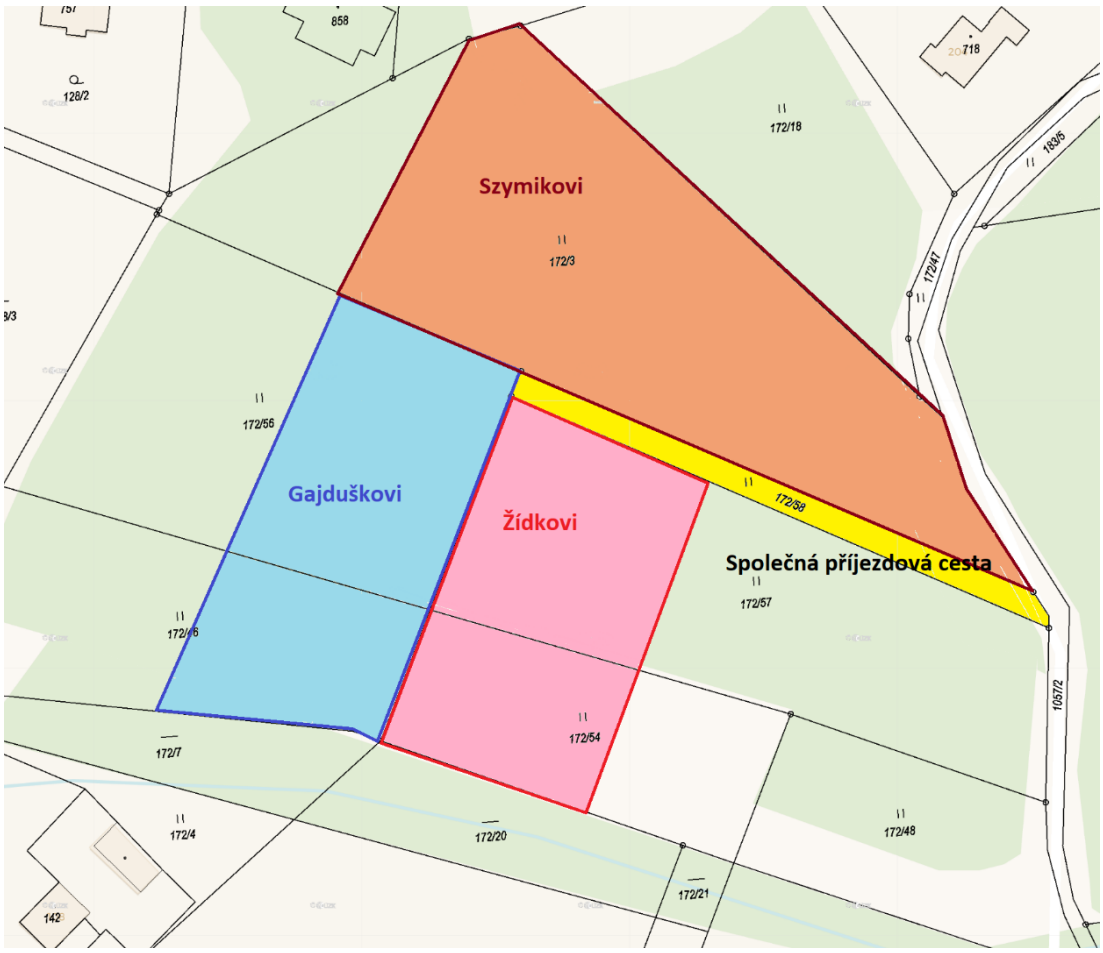
K vašemu návrhu máme připomínky zakládající se jednak na přesné znalosti místních výškových, půdních, světelných a přístupových podmínek, a jednak na naší představě o budoucím využití našich pozemků ve vzdálenější budoucnosti.

Podotýkáme, že se jedná se o území vklíněné mezi stávající výstavbu, jak je vidět z širšího kontextu:



Navrhujeme ponechat výměru zastavitelné plochy zhruba tak, jak ji navrhujete, ale rozdělit jinak, viz náš návrh níže. Tento náš návrh zabírá podobnou plochu jako váš původní, ale bere v potaz, že:

- Část pozemků nízko u potoka (u pozemků 172/7, 172/20 a 172/21) je mokrá a k výstavbě domu málo vhodná.
- Tato část je rovněž nejméně osvětlená sluncem – stíní ji vysoké stromy, které kolem potoka rostou.
- Na mapě levá část pozemků 172/46 a 172/56 je bažinou.
- Zastavitelné pozemky Žídkových a Gajduškových umožní postavit v horní osvětlené a suché části rodinný dům, a v dolní části technické stavby – čističku odpadních vod (blízko potoka), kůlnu, zahradní domek apod.
- Zastavitelný pozemek Szymikových sousedí po celé délce s příjezdovou cestou, takže umožňuje se rozhodnout pro jakékoli vhodné umístění stavby domu.
- Pozemky mají společnou příjezdovou cestu, která dělá všechny tři snadno dostupné, je nejkratší možná a už dopředu jsme při rozdělení většího pozemku s ní počítali i tím, že všechny tři rodiny tento pozemek vlastníme dohromady.
- Z praktických důvodů, kvůli jednodušší výstavbě příjezdové cesty, navrhujeme jako zastavitelný i pozemek 172/58.



Námi navrhovaná zastavitelná plocha má podobnou výměru jako váš návrh, ale lépe respektuje místní poměry a nám umožňuje postavit rodinné domy na atraktivnější místa. Vzhledem ke své vklíněnosti mezi stávající výstavbu, kdy jsou tyto pozemky obklopeny již ze tří stran mnoha rodinnými domy a rovněž zastavitelný pozemek 172/48 je částečně obkružuje ze čtvrté strany, se *prakticky* jedná o intravilán. Nejedná se ani o migrační koridor zvěře, protože ze tří stran jsou již všude ploty a ze čtvrté strany od pozemku 172/48 zřejmě brzy přibude další plot, protože majitelé hodlají brzy stavět RD.

Vyhodnocení: připomínce lze částečně vyhovět

Oproti první verzi návrhu změny územního plánu (etapa společného jednání) byly navrhované zastavitelné plochy (pod označením Z3.5 a Z3.6) na předmětných pozemcích upraveny do jiné podoby, to takové, která se spíše blíží představě podatelů připomínky (nově zastavitelná plocha pod označením Z3.5 – návrh změny územního plánu pro etapu veřejného projednání).

Limitem možnosti úplnému vyhovění připomínky či kompletnímu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích parc. č. 172/3, 172/56, 172/58, 172/57, 172/46, 172/54 všechny v k. ú. Malenovice jsou zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny. Předmětné pozemky spadají do III. zóny CHKO Beskydy a tvoří izolovanou enklávu ve stávajícím zastavěném území. Pokud by tato plocha, vymezená po téměř celém svém obvodu remízky zůstala nezasažena výstavbou, tak by bylo žádoucí lokalitu zachovat bez možnosti dalšího rozvoje zástavby, nicméně s ohledem na narušení této celistvosti již dříve vymezenou zastavitelnou plochou Z29 pro potřeby výstavby rodinného domu *(pozn.: tato byla vymezena v tehdy novém územním plánu s účinností od 23.07.2008)*, kdy výstavba rodinného domu je navíc již v pokročilé fázi realizace, bylo možné přistoupit ke kompromisnímu řešení. Kompromisní řešení pak spočívá v tom, že pouze vhodnou část řešeného

území je možné vymezit jako zastavitelnou plochu pro bydlení, to navíc za určitých podmínek, ty spočívají především v tom, že umisťované stavby v území budou nutně splňovat požadavky či parametry pro stavby v CHKO Beskydy, a to jak svou urbanistickou strukturou, tak i architektonickým ztvárněním. Dále pak bude dbáno na to, aby stavby v rámci území byly rozmístěny s respektem ke stávajícímu terénu, taktéž příjezdová komunikace bude navržena citlivě, aby v území působila přirozeně, oplocení zahrad bude minimalizováno. I z těchto důvodů byla pro využití navrhované zastavitelné plochy Z3.5 stanovena podmínka zpracování územní studie, v rámci které bude řešeno využití území v podrobnějších konturách, mj. i s ohledem na výše uvedené. V rámci územní studie pak bude řešen i návrh sídelní zeleně (soukromé zahrady) ve vazbě na zachování přirozeného přechodu do volné krajiny či zachování přístupu ke zbylým zemědělským plochám.

Při vymezování a umisťování zastavitelné plochy byl značný důraz kladen především na to, aby území nebylo možné dále intenzivně zahušťovat nad rámec snesitelného s ohledem na to, že se lokalita nachází ve III. zóně CHKO Beskydy, tedy z principu se jedná o území, které požívá vyšší ochrany z hlediska ochrany přírody a krajiny (ochrany krajinného rázu, charakter zástavby a dalšího). Smyslem bylo rovněž dále nerozšiřovat ucelenou zástavbu, nýbrž ponechat mezi stávající zástavbou a nově navrhovanou zastavitelnou plochou nezastavitelné „volné“ prostory tak, aby byly reflektovány spíše charakteristiky typické pro rozptýlenou zástavbu. Do značné míry pak byly vzaty v potaz i nastíněné upřesňující informace o území zakládající se na konkrétní znalosti místních podmínek podatelů.

Závěrem je třeba upozornit, že územní plán neřeší pozemky jako takové (tím pádem ani vlastnické vztahy), nýbrž mj. vymezování funkčních ploch (dle ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů“*). Navrhovaná zastavitelná plocha Z3.5 (plocha bydlení venkovského – BV) je vymezována o rozloze cca 0,95 ha (9 500 m2), tedy při reflektování podmínky *„minimální velikost nově oddělovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů – cca 2 000 m^2“* lze kalkulovat se čtyřmi funkčními celky s rodinným domem v této zastavitelné ploše. Dále uvádíme, že stávající rozdělení pozemků v lokalitě není nepřekonatelné dogma, lze jistě řešit přeparcelování území ve vazbě na to, jakým způsobem je vymezována předmětná zastavitelná plocha *(pozn.: toto by mj. měla navrhnout územní studie, kdy zpracování této je podmínkou pro využití území)*.

18. Ladislav Derych, Slezská 611/98, 130 00 Praha 3 a Silvie Derychová, Malenovice 230, 739 11 Malenovice, č. j. MUFO 15121/2023 ze dne 19.01.2023

Připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Malenovice z května 2022

Obracíme se na Vás ohledně návrhu změny č. 3 územního plánu obce Malenovice, který se nás dotýká jakožto vlastníky parcely č. 134/34, kat. území Malenovice. V souladu s ust. § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006, v platném znění, tímto zasíláme k tomuto návrhu následující připomínku.
Silvie Derychová je občankou Malenovic a jako manželé jsme ve fázi přípravy architektonické studie a projektu pro výstavbu rodinného domu na výše zmíněné parcele.
Připomínku vznášíme konkrétně k bodu 8.8 v návrhu změny ÚP, tedy změny v podkapitole F.1. odstavci 9) (nové značení). V tomto odstavci je definovaná dvojí limitace zastavěné plochy. Nutno

podotknout, že dvojí limitace je velmi nestandardní a kontaktovaní projektanti, se kterými jsme problematiku konzultovali, se vyjádřili, že se s tímto ještě nesetkali.
Zejména nám není jasný cíl zavedení tohoto dvojího omezení. Rozumíme omezení zastavěné plochy pozemku (ZPP) v procentuální výši a jakožto budoucí obyvatelé Malenovic vítáme, že se obec snaží regulovat hustotu výstavby. K omezení zastavěné plochy jednou budovou (ZPB) máme však několik výhrad.
Definice omezení ZPB není v návrhu změny ÚP upřesněna a není z ní jasné, zda se to ZPB počítá např. kryté parkovací stání, zastřešená terasa či zahradní domek, které mohou být připojeny k budově.
Věříme, že limitace ZPP plní svůj účel dostatečně a zavedení omezení ZPB by naopak mohlo působit kontraproduktivně. Majitelé pozemků, kteří mají zájem postavit budovu nad 250 m² a splní podmínku ZPP, díky dodatečnému omezení ZPB budou nuceni stavbu rozdělit na více budov. Zastavěnost se tedy tímto o nic více neomezí, a naopak budou vznikat projekty s nevzhlednými a nepromyšlenými dostavbami. Jakožto majitelé pozemku plánující stavbu rodinného domu si přejeme svobodně zvolit, zda si parkovací stání či zahradní domek připojíme k domu (samozřejmě za předpokladu splnění všech dalších podmínek ÚP). Jakožto budoucím obyvatelům Malenovic nám záleží na zachování stávajícího vzhledu a atmosféry obce. Věříme, že kompaktní promyšlené stavby toto plní lépe než stavby nesmyslně rozdělené na více částí.
Z důvodů výše uvedených prosíme o přehodnocení omezení ZPB a jeho úplné vypuštění z návrhu č. 3 územního plánu obce Malenovice.

Vyhodnocení: připomínce lze vyhovět

Navrhovaný koeficient *„maximální zastavěné plochy jednou budovou (ZPB)“* pro funkční plochy bydlení venkovského – BV (plochy pro bydlení v rodinných domech) v hodnotě 250 m^2 v rámci prvního návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (etapa společného jednání) byl po projednání vypuštěn, neboť tento se jevil jako příliš restriktivní. Dále v předmětných plochách zůstává sledován koeficient *„maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP)“*, hodnota byla oproti dosavadnímu územnímu plánu zvýšena na 25 %. K tématu je nutné doplnit, že oproti stávajícímu územnímu plánu finálně dochází i k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby (bod 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY): *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají. Uvedené znamená, že zpevněné plochy se dále do maximální zastavěné plochy (ZPP) započítávat nebudou.

19. Petr Grossmann, Malenovice 230, 739 11 Malenovice, č.j. MUFO 15122/2023 za dne 19.01.2023

Připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Malenovice z května 2022

Obracím se na Vás s připomínkou ve věci návrhu změny č. 3 územního plánu Malenovice z května 2022, konkrétně v části *F – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového upořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného úrazu, kapitola F.1. Obecné podmínky*, kde se počítá se zásadní změnou podmínek zastavitelnosti pozemků, když dle návrhu změny by měly být stanoveny mj. tyto limity:

- *V plochách bydlení BV – ZPP max. 25%, ZPB max. 250m².*

Připomínka se týká výše uvedené limitace ZPB max. 250m².

Zde jsem toho názoru, že se jedná o nadbytečnou limitaci, navíc vyjádřenou konkrétním absolutním číslem, což není obvyklé. V praxi to může znamenat, že i majitelé větších pozemků budou nuceni stavět domy ve významném nepoměru k velikosti pozemku a zároveň budou nuceni rozdělit stavbu na více objektů /např. garáž, kryté parkovací stání, zastřešená terasa, apod./. Je pak pravděpodobné, že budou vznikat projekty s dostavbami, které nebudou architektonicky příliš zajímavé. Dopad do kvality prostředí a krajinného rázu obce pak bude paradoxně opačný, než je tímto omezením zamýšleno.

Další připomínka se vztahuje k předchozí v tom smyslu, že pokud by pojem ZPB měl v územním plánu v nějaké formě zůstat, tak je potřeba uvést jeho přesnou definici, protože bez ní není jasné, zda ZPB zahrnuje i krytá parkovací stání, zastřešené terasy apod.

Vyhodnocení: připomínce lze vyhovět

Navrhovaný koeficient *„maximální zastavěné plochy jednou budovou (ZPB)“* pro funkční plochy bydlení venkovského – BV (plochy pro bydlení v rodinných domech) v hodnotě 250 m^2 v rámci prvního návrhu Změny č. 3 ÚP Malenovice (etapa společného jednání) byl po projednání vypuštěn, neboť tento se jevil jako příliš restriktivní. Dále v předmětných plochách zůstává sledován koeficient *„maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP)“*, hodnota byla oproti dosavadnímu územnímu plánu zvýšena na 25 %. K tématu je nutné doplnit, že oproti stávajícímu územnímu plánu finálně dochází i k úpravě definice a tím i způsobu výpočtu maximální zastavěné plochy pozemků (ZPP) pro celé území obce *(pozn.: pro všechny funkční plochy, ve kterých se „maximální zastavěná plocha pozemků“ uplatňuje)*, to do podoby (bod 8 kapitoly F.1. OBECNÉ PODMÍNKY): *„Maximální zastavěná plocha pozemků (ZPP) se vztahuje k celkové výměře stavebního pozemku, přitom je tato chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (hospodářských budov, altánů, zastřešených teras, staveb bazénů apod.)“*. Tímto krokem dojde ke zjednoznačnění i jednodušší aplikací a bude předejito diskuzím, které zpevněné plochy, případně jakého materiálového řešení se do koeficientu zastavěnosti započítávají. Uvedené znamená, že zpevněné plochy se dále do maximální zastavěné plochy (ZPP) započítávat nebudou.