

## II. ZMĚNA Č. 3A ÚP KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM - ODŮVODNĚNÍ

<b>II. Odůvodnění změny č. 3A ÚP Kunčice pod Ondřejníkem obsahuje:</b>	<b>str.</b>
II.1. Textová část odůvodnění změny č. 3A	
a) Důvody pro pořízení změny č. 3A, podklady, které byly při zpracování použity.....	16
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	18
c) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	18
c.1) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny č. 3A územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem.....	24
d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	25
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	25
f) Komplexní zdůvodnění změny č. 3A včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení.....	29
f.1) zdůvodnění změny č. 3A ÚP.....	29
f.2) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení.....	44
g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	46
h) Výsledek přezkoumání změny č. 3A.....	47
h.1) Vyhodnocení souladu změny č. 3A územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	47
h.2) Vyhodnocení souladu změny č. 3A územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	52
h.3) Vyhodnocení souladu změny č. 3A územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	53
h.4) Vyhodnocení souladu změny č. 3A územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	53
i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	55
j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	55
k) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	55
l) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	56
m) Rozhodnutí o námitkách.....	57
n) Vyhodnocení připomínek.....	64
o) Postup pořízení změny č. 3A.....	64
II.2. Grafická část odůvodnění změny č. 3A.....	67
Příloha č. 1 - Návrh úplného znění textové části I.1. ÚP Kunčice pod Ondřejníkem po změně č. 3A s vyznačením navrhovaných změn	
Příloha č. 2 - Kopie Stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 19. 1. 2024, č.j. MSK 170405/2023	

**II.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3A****a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3A, PODKLADY, KTERÉ BYLY PŘI ZPRACOVÁNÍ POUŽITY**

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

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

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

Důvodem pořízení změny č. 3A ÚP je především prověření podnětů na provedení změn v území, aktualizace zastavěného území a zastavitelných ploch a zajištění souladu ÚP s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi a podklady.

Změnou č. 3A se mění textová část a grafická část ÚP Kunčice pod Ondřejníkem - úplné znění po změně č. 2.

Podkladem pro zpracování změny č. 3A byly:

- Návrh na pořízení Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem schválený Zastupitelstvem obce Kunčice pod Ondřejníkem dne 23.6.2020
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 schválená Vládou České republiky dne 7.2.2024
- Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 16/1426 ve znění Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6 a 7
- Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje 2021 (5. úplná aktualizace) (Krajský úřad Moravskoslezského kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu)
- Program zlepšování kvality ovzduší zóna Moravskoslezsko - CZ08Z: Aktualizace 2020
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Ostrava/Karviná/Frýdek-Místek – CZ08A: Aktualizace 2020 (Ministerstvo životního prostředí, 9/2020)
- Plán odpadového hospodářství Moravskoslezského kraje pro období 2016-2026 (schválen usnesením zastupitelstva MS kraje č.18/1834 ze dne 25.2.2016, závazná část vydána Obecně závaznou vyhláškou MS kraje č. 2/2004, která byla změněna Obecně závaznou vyhláškou MS kraje č.1/2016)

- Koncepce strategie ochrany přírody a krajiny (schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č.5/298/1 ze dne 23.6.2005)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje, aktualizace ke dni 17.3.2021 (schválen usnesením zastupitelstva MS kraje č. 14/1732 ze dne 12.12.2019)
- Adaptační strategie Moravskoslezského kraje na dopady změny klimatu (Ekotoxa s.r.o., 1/2020)
- Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje pro období 2019-2027 (schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č. 14/1717 ze dne 12. 12. 2019)
- Regionální inovační strategie Moravskoslezského kraje 2021-2027 (schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č. 19/1146 ze dne 31.5.2021)
- Koncepce rozvoje venkova Moravskoslezského kraje pro období 2018-2023 (schválena usnesením rady MS kraje č. 73/6621 ze dne 4.11.2019)
- Koncepce rozvoje zemědělství a venkova Moravskoslezského kraje (Ekotoxa Opava, s.r.o., 11/2005, aktualizace 2008)
- Plán rozvoje sportu v Moravskoslezském kraji 2019-2025
- Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2021-2023
- Koncepce rozvoje dopravní infrastruktury Moravskoslezského kraje - vyhodnocení rozvojového dokumentu (UDI Morava s.r.o., Dopravní projektování s.r.o., 7/2008, schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č. 24/2096 ze dne 26.6.2008)
- Bílá kniha - seznam investičních staveb na silniční síti II. a III. tříd Moravskoslezského kraje, aktualizace 12/2022 (Správa silnic Moravskoslezského kraje, p.o.)
- Plán dopravní obslužnosti území Moravskoslezského kraje na období 2022-2026
- Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020 - 2044 (Enviros, s.r.o., 3/2020)
- Koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území Moravskoslezského kraje (Dopravní projektování s.r.o., Ostrava, 3/2006, schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č.17/1486 ze dne 26.4.2007)
- Plán dílčího povodí Horní Odry a Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu pro období 2022-2027 (schválen usnesením zastupitelstva MS kraje č. 99/936 ze dne 15.9.2022)
- Akční plán snižování hluku pro územní aglomeraci Ostrava - aktualizace 2020 (Ekotoxa s.r.o., LEMITOR Ochrana Šrodowiska Sp. z o.o. sp. k., 2020)
- Akční plán snižování hluku pro hlavní pozemní komunikace, které vlastní Moravskoslezský kraj, včetně hlavních pozemních komunikací ve vlastnictví obcí ve správním obvodu kraje - aktualizace 2020 (Ekotoxa s.r.o., LEMITOR Ochrana Šrodowiska Sp. z o.o. sp. k., 2020)
- Územní studie Územní systém ekologické stability Moravskoslezského kraje - Plán regionálního ÚSES MSK (LÖW & spol., s.r.o., 4/2019)
- Územní studie Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezského kraje (Atelier T-plan, s.r.o., 5/2013)
- Územní studie Zadržení vody v krajině na území Moravskoslezského kraje (Geotest, a.s., 1/2023)
- Studie sídelní struktury Moravskoslezského kraje - Aktualizace 2014 (IRI, s.r.o., 2/2015)
- Socioekonomický atlas Moravskoslezského kraje (Ing. L.Hruška-Tvrký Ph.D. a kolektiv, 2012)
- Územní studie Vyhodnocení území Ostravské aglomerace z hlediska rizika přehřívání (PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z.ú., 6/2023)
- Územní studie vyhodnocení území Moravskoslezského kraje z hlediska existujících limitů umístění větrných a fotovoltaických elektráren (Společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. - Vondráčková, 4/2023)
- 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (2020) (RNDr. Jaroslav Kotík)
- aktuální digitální katastrální mapa obce
- Plán péče o CHKO Beskydy na období 2019-2028 (Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky)
- Nové centrum v Kunčicích pod Ondřejníkem - architektonická studie (WMA architects, 9/2020)

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

---

Pro Kunčice pod Ondřejníkem jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 26/1426 ve znění Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6 a 7. Ze ZÚR MSK vyplývá pro územní plán Kunčice pod Ondřejníkem nutnost zpracovat **veřejně prospěšné stavby** - D135 - II/483 Frenštát p. R.-Kunčice p. O., přeložka, D136 - II/483 Kunčice p. O., přeložka, DZ19 - optimalizace, elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí). Veřejně prospěšné stavby D135 a DZ19 jsou zpracovány v platném územním plánu v úplném znění po změně č. 2. Veřejně prospěšná stavba D136 se prověřuje v rámci změny č. 1A ÚP Čeladná. Z prověřovaných variant vedení této stavby žádná nezasahuje do území obce Kunčice pod Ondřejníkem. Proto tato stavba nebyla zpracována do ÚP Kunčice pod Ondřejníkem.

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

---

Vyhodnoceno je splnění Pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí I. Zprávy o uplatňování Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za období 2017 až 2021 schválené Zastupitelstvem obce Kunčice pod Ondřejníkem dne 27.6.2022.

### **ad a) Nadřazená územně plánovací dokumentace a podklady zpracované MSK**

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 byla respektována. Vyhodnocení souladu změny č. 3 s republikovými prioritami územního plánování je uvedeno v textu zabývajícím se vlivem změny č. 3 na ZÚR MSK v kapitole h.1), protože krajské priority územního plánování upřesňují priority republikové.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) ve znění aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4 a 5 byly respektovány. Vyhodnocení souladu změny č. 3 s krajskými prioritami územního plánování a s úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro rozvojovou oblast OB N1 Podbeskydí, je uvedeno v kapitole h.1). Všechna veřejně prospěšná opatření, která dle ZÚR MSK zasahují do území Kunčice pod Ondřejníkem, jsou obsažena v platném ÚP s výjimkou veřejně prospěšné stavby D136, která dle upřesnění ve změně č. 1A ÚP Čeladná nezasahuje do území obce Kunčice pod Ondřejníkem. Respektováno bylo i zařazení obce do území přírodních, kulturních, civilizačních a kumulovaných hodnot nadmístního významu - do horské krajiny Moravskoslezských Beskyd a do specifických krajin F-04, F-05, F-07 a G-01.

Byly prověřeny záměry a problémy k řešení stanovené v Územně analytických podkladech Moravskoslezského kraje 2021 (5. úplná aktualizace) a v 5. úplné aktualizaci ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí (2020). Na základě toho byla na pozemku p.č. 1047/4 navržena zastavitelná plocha občanského vybavení - hřbitova Z3/56 o výměře 0,15 ha. Komentář k problémům jmenovaným v ÚAP SO ORP je uveden v kapitole f.1).

Koncepční rozvojové materiály a územně plánovací podklady Moravskoslezského kraje byly respektovány včetně Programu zlepšování kvality ovzduší, Územní energetické koncepce Moravskoslezského kraje, Aktualizace Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2021-2023, územní studie Územní systém ekologické stability Moravskoslezského kraje - Plán regionálního ÚSES MSK.

### **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Byla aktualizována hranice zastavěného území dle ustanovení §58 zák. č. 283/2006 Sb.

Bylo aktualizováno zastavěné území v blízkosti pozemku p.č. st. 168, části pozemků p.č. 1170/4, 1175 a 3521/1 byly zahrnuty do zastavěného území, do plochy SB1.

Na základě prověření bylo navrženo vypuštění zastavitelných ploch nebo částí ploch smíšených obytných Z19, Z31, Z42, Z43, Z50, Z53, Z57, Z58, Z76, Z78, Z79, Z81, Z82 navržených v platném ÚP. Zastavitelné plochy navržené ve změně č. 3 jsou rozprostřeny po celém území obce a jsou plošně malé, nejsou v rozporu s udržitelným rozvojem území. Navržená plocha občanského vybavení - hřbitova přispěje ke zlepšení vybavenosti obce, plocha výroby a skladování zlepší hospodářské podmínky, plocha veřejného prostranství - zeleně zlepší podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Všechny plochy navržené pro územní rozvoj obce navazují na stávající zástavbu, v několika případech leží přímo uvnitř zastavěného území. Všechny plochy navazují na stávající silnice nebo jiné komunikace. U některých zastavitelných ploch bude příjezd řešen přes jiné pozemky v zastavěném území ve vlastnictví majitelů zastavitelných ploch. Plochy jsou částečně napojitelné na síť technické infrastruktury.

Všechny návrhy na změnu územního plánu byly prověřeny a posouzeny.

Na pozemku p.č. 1671/2 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/3 o výměře 0,10 ha. Zároveň bylo navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z42 z platného ÚP.

Na pozemku p.č. 152/1 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/9 o výměře 0,71 ha. Zároveň bylo navrženo vypuštění zastavitelné plochy smíšené výrobní Z89 z platného ÚP.

Na pozemcích p.č. 3302 a 3305/2 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/12 o výměře 0,29 ha. Příjezd do této plochy bude přes pozemek p.č. 3302. Zároveň bylo navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z19 z platného ÚP.

Na pozemku p.č. 3128/4 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/17 o výměře 0,19 ha. Zároveň bylo navrženo vypuštění zastavitelných ploch Z81 a Z82 z platného ÚP.

Na pozemku p.č. 3129/2 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/20 o výměře 0,05 ha. Zároveň bylo navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z79 z platného ÚP.

Na pozemku p.č. 1964/8 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/22 o výměře 0,30 ha. Zároveň bylo navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z57 a vypuštění plochy Z58 z platného ÚP.

Na pozemcích p.č. 1961/5 a 1964/17 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/26 o výměře 0,15 ha. Zároveň bylo navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z57 a vypuštění plochy Z58 z platného ÚP.

Na pozemku p.č. 615 byla navržena zastavitelná plocha výroby a skladování Z3/30 o výměře 0,14 ha.

Na pozemcích p.č. 1990/3 a 1990/12 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/34 o výměře 0,15 ha.

Na pozemcích p.č. 313/2, 2886/1 a 2886/3 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/36 o výměře 0,12 ha.

Na pozemku p.č. 3099/5 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/39 o výměře 0,15 ha. Zároveň bylo navrženo vypuštění zastavitelných ploch Z81 a Z82 z platného ÚP.

Na pozemku p.č. 3098/9 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/42 o výměře 0,15 ha. Zároveň bylo navrženo vypuštění zastavitelných ploch Z81 a Z82 z platného ÚP.

Na pozemcích p.č. 602/21 a 602/22 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/43 o výměře 0,07 ha.

Na pozemku p.č. 1195/3 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/48a o výměře 0,69 ha a zastavitelná plocha veřejného prostranství - zeleně Z3/48b o výměře 0,42.

Na pozemcích p.č. 1961/1 a 1961/2 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/52 o výměře 0,32 ha. Zároveň bylo navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z57 a vypuštění plochy Z58 z platného ÚP.

Na pozemku p.č. 3191/1 byla navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/53 o výměře 0,15 ha.

Na základě prověření bylo navrženo vypuštění zastavitelných ploch nebo částí ploch smíšených obytných Z19, Z31, Z42, Z43, Z50, Z53, Z57, Z58, Z76, Z78, Z79, Z81, Z82 navržených v platném ÚP. Další zastavitelné plochy navržené v platném ÚP i přes přítomnost některých limitů využití území umožňují výstavbu.

Bylo navrženo zmenšení zastavitelné plochy Z19 z platného ÚP.

Všechny plochy navržené pro územní rozvoj obce navazují na stávající zástavbu, v několika případech leží přímo uvnitř zastavěného území. Všechny plochy navazují na stávající silnice nebo jiné komunikace. U některých zastavitelných ploch bude příjezd řešen přes jiné pozemky v zastavěném území ve vlastnictví majitelů zastavitelných ploch. Plochy jsou částečně napojitelné na sítě technické infrastruktury.

Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocení nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy bylo zdůvodněno v kapitole g) odůvodnění změny č. 3.

Z důvodu ochrany krajinného rázu byly v části území obce zasahující do CHKO Beskydy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny prvky regulačního plánu.

V platném ÚP je stanovena podmínka prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovující min. výměru nově oddělovaných pozemků v plochách SB na 1500 m<sup>2</sup> a na 1200 m<sup>2</sup> v plochách SB1. Změnou č. 3 byla minimální výměra vztažena ke všem "stavebním" pozemkům a byly doplněny plochy označené indexem SB3, ve kterých min. výměra stavebních pozemků musí být 800 m<sup>2</sup> na 1RD. Doplněno také bylo, že tyto minimální výměry se nemusí uplatňovat u zastavitelných ploch, jejichž celková výměra je menší.

V plochách smíšených obytných byla zrušena podmínka stanovující, že stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 400 m<sup>2</sup>. Místo toho byla doplněna podmínka stanovující, že ve stavbě hlavní musí být min. 50% podlahové plochy využito pro bydlení.

Plocha občanského vybavení - ubytování na pozemku p.č. 1305/1 ani její dopravní napojení nebylo nutné měnit. Zákres v platném ÚP odpovídá skutečnému stavu v území.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce byla doplněna podmínka stanovující, že oplocení musí být realizováno společně se stavbou hlavní nebo až po realizaci stavby hlavní.

Dle údajů v katastru nemovitostí byla v několika lokalitách navržena změna funkčního využití stávajících ploch dle jejich skutečného využití. Týká se to především staveb pro bydlení, které byly přeřazeny do ploch smíšených obytných, a dalších staveb a pozemků, které byly přeřazeny do ploch rekreace R a občanského vybavení OV.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce byla doplněna podmínka označující v zastavitelných plochách jako nepřipustné umístění mobilních domů, maringotek, unimobuněk, lodních kontejnerů, jurt apod., i sestav těchto prvků, pokud nejsou součástí zařízení staveniště a stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení.

Podmínky pro dělení pozemků byly stanoveny pouze v plochách smíšených obytných, které tvoří převládající funkční využití v obci i převládající typ nových staveb.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce byla upravena podmínka omezující umístění nových staveb pro rodinnou rekreaci i jiných staveb individuální rekreace – např. zahrádkářské chatky. Výstavba nových rekreačních objektů nadále není umožněna, aby nedocházelo k nevhodnému zahušťování ploch rekreace, ale byla umožněna náhrada stávající stavby rodinné / individuální rekreace za novou stavbu rodinné / individuální rekreace.

Při zpracovávání změny č. 3 byly prověřeny a respektovány všechny vydané a platné územní rozhodnutí, územní souhlasy a stavební povolení (případně ekvivalentní správní akty), kterými byly umístěny a povoleny stavby na území obce Kunčice pod Ondřejníkem.

V zastavitelné ploše smíšené obytné Z37 a v části území obce zasahující do CHKO Beskydy byly pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny prvky regulačního plánu. Pro pozemek p.č. 2167/8 nebylo nutné stanovovat prvky regulačního plánu, protože byl zahrnut do zastavěného území. Části ÚP s prvky regulačního plánu byly vyznačeny ve výkresu I.2.a) Výkres základního členění území.

V podmínkách využití ploch občanského vybavení - sportu v platném ÚP jsou přípustné stavby a zařízení, které přímo souvisejí s hlavní funkcí plochy – např. klubovny, stravovací, ubytovací a hygienická zařízení, sklady sezónního vybavení, stavby sloužící agroturistice apod., což odpovídá požadavku stanovenému v zadání změny č. 3.

V souladu s metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj k vymezení ploch pro golfová hřiště v územním plánu č. j. MMR-11117/2018-81 ze dne 21.2.2018 byl ze zastavěného území vyjmut areál golfového hřiště. Do převažujícího (hlavního) využití ploch občanského vybavení - sportu OS byl doplněn index OS1 jímž označená plocha musí splňovat podmínku, že v ní jsou přípustné pouze pozemky golfového hřiště s technickým zázemím nezbytným pro jeho údržbu a provoz, terénní úpravy.

#### **Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslužitelné přímo ze stávajících silnic nebo komunikací. K některým plochám bude příjezd přes jiné pozemky vlastníků těchto pozemků. V celé textové části výroku ÚP byla upravena terminologie označování komunikací, která spočívá ve vypuštění označení "místní" a "úcelová" komunikace. Pro všechny druhy komunikací mimo silnic byl použit pouze název komunikace.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce byla doplněna podmínka stanovující, že výškové stavby technické infrastruktury (např. vysílače, antény), je možné umísťovat v zastavěném území pouze na stávajících stavbách a v nezastavěném území pouze v souladu s podmínkami krajinného rázu.

Byly navrženy koridory veřejných prostranství pro úpravy významných komunikací, které byly zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

Ochranná pásma silnic a železnice byla respektována.

Ochranná pásma energetických zařízení i podzemních komunikačních vedení byla respektována.

#### **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a koncepci uspořádání krajiny**

Při návrhu změny č. 3 byly respektovány zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb.

Významné krajinné prvky byly respektovány stejně jako vzrostlá zeleň na nelesní půdě, doprovodné porosty vodních toků a komunikací.

Zábory zemědělského půdního fondu byly navrženy a vyhodnoceny v souladu s platnými právními předpisy.

K záborům byly přednostně využity půdy nižších tříd ochrany IV. a V. Pouze jedna zastavitelná plocha je navržena na půdě třídy ochrany III.

Ve změně č. 3 byly aktualizovány demografické údaje, na základě kterých bylo ověřeno, že výměra ploch navržených k realizaci bydlení je z hlediska předpokládaného časového horizontu ÚP v přijatelné výši a to včetně zastavitelných ploch navržených ve změně č. 3.

Byly respektovány zásady stanovené zákonem č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší.

Dvě zastavitelné plochy zasahují do okrajů stávajících melioračních zařízení.

Vodní poměry v území nebyly změnou č. 3 narušeny. Navržené plochy by neměly negativně ovlivňovat odtokové poměry v území, erozní odolnost, retenční schopnosti

krajiny ani kvalitu povrchových vod. Retence vod v zastavitelných plochách bude řešena v podrobnějších územních řízeních.

Osm zastavitelných ploch zasahuje do ochranného pásma lesa. V území obce je velké množství malých lesních pozemků rozptýlených mezi stávající zástavbou a při vymezování rozvojových ploch není možné se zásahem do ochranného pásma lesa vyhnout. Byly by tím silně omezeny rozvojové možnosti obce a to i v lokalitách s nevhodnějšími urbanistickými předpoklady k výstavbě. Změna ÚP navrhuje plochy, ne stavby. Možnost výstavby v ochranném pásmu lesa bude řešena v územním řízení.

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa byl navržen pouze u jedné zastavitelné plochy smíšené obytné Z3/26 o výměře 0,05 ha. Jedná se o výběžek lesního pozemku situovaný mezi stávající zástavbou v blízkosti golfového hřiště, který společně se sousedním pozemkem vedeným v KN jako trvalý travní porost vytvoří stavební pozemek o celkové výměře 1500 m<sup>2</sup> určený k výstavbě 1 rodinného domu. Vzhledem ke stávající okolní zástavbě je dotčený lesní pozemek jedinou možností pro vytvoření stavebního pozemku o požadované výměře.

Změna č. 3 je navržena v souladu s udržitelným rozvojem území, nenarušuje významně přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty území. Ekologickou stabilitu území zajišťují prvky ÚSES navržené v platném ÚP a úsek lokálního biokoridoru navržený ve změně č. 3. Byly respektovány kulturní a historické hodnoty v území dotčeném změnou č. 3.

V platném ÚP jsou stanoveny podmínky ochrany hodnot území. Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití v platném ÚP umožňují rozvoj různých druhů zeleně.

Změna č. 3 nenarušuje přírodní (s výjimkou plochy Z3/26), kulturní ani krajinné hodnoty území, maloplošná zvláště chráněná území přírody. Na území CHKO Beskydy byly navrženy jen dvě zastavitelné plochy Z3/34 a Z3/55 v okrajových částech CHKO, ve III. zóně. Tyto plochy zasahují také do EVL Beskydy. Změny v území jsou takového charakteru že nezmění výrazným způsobem vzhled obce ani krajiny.

Zastavitelné plochy Z3/30 a Z3/36 zasahují do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců a migračně významného území velkých savců, v lokalitách navazujících na stávající zástavbu. Obě navržené plochy mají malou výměru. Koridory veřejných prostranství pro úpravy významných komunikací jsou vymezeny na stávajících komunikacích. Nedojde tedy k fragmentaci krajiny, migrační propustnost krajiny zůstane zachována.

Nejsou navrženy plochy, které by mohly mít negativní vliv na vodní režim v obci.

V souladu s Plánem péče o CHKO Beskydy na období 2019-2028 (Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky) byly v části území obce zasahující do CHKO Beskydy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny prvky regulačního plánu.

Ve změně č. 3 byly respektovány limity využití území vyplývající ze zákona č. 114/1992 Sb. Změna č. 3 nenarušuje významným způsobem evropsky významnou lokalitu Beskydy, ptačí oblast Beskydy, velkoplošná ani maloplošná zvláště chráněná území, lokality výskytu zvláště chráněných rostlin a živočichů ani další přírodní nebo krajinné hodnoty území stanovené v právních předpisech a jiných dokumentech.

Kvůli výskytu biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců byly v plochách NS, NL, NP a NPP, do kterých biotop zasahuje, upraveny podmínky využití tak, aby v nich bylo oplocení podmíněně přípustné pouze pokud nenaruší migraci zvláště chráněných druhů velkých savců (u ploch NS, NL, NPP) nebo nebylo přípustné vůbec (u ploch NP).

Možnosti výstavby v obci jsou dostatečně regulovány v platném ÚP stanovenou zastavěností stavebních pozemků v plochách SB, SB1, SB2, SB3 a R, min. výměrou stavebních pozemků v plochách SB, SB1 a SB3 a rozmístěním zastavitelných ploch v území obce. Nebylo nutné stanovovat navíc rozmezí výměry budoucích pozemků nebo regulovat rozvoj okrajových částí obce.



V části území obce zasahující do CHKO Beskydy byly pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny následující prvky regulačního plánu - stavby musí mít půdorys obdélníkový nebo tvaru "L", "T", výšku jedno nadzemní podlaží s podkrovím, střechu sedlovou, symetrickou se sklonem 38-45°, osa střechy musí být rovnoběžná s delší stranou stavby.

Navržený rozvoj obce nemá vliv na využitelnost zdrojů nerostných surovin zasahujících do území obce. Limity využití území podle zákona č. 44/1988 Sb. byly respektovány.

U plochy přestavby P2 byla na pozemku p.č. 1847/2 aktualizována hranice zastavěného území podél protékajícího vodního toku, který tvoří přirozenou hranici zástavby.

Kulturní a historické hodnoty dle zákona č. 20/1987 Sb., byly změnou č. 3 respektovány.

Výměra, funkce a poloha navržených ploch v území obce jsou takové, že nemohou ohrozit významným způsobem hodnoty území.

Dům č.p. 5 je v koordinačním výkresu platného ÚP vyznačený jako nemovitá kulturní památka. Nebylo nutné toto vyznačení měnit.

**ad b)** Nebyly navrženy žádné plochy ani koridory územních rezerv. V aktualizaci č. 2a ZÚR MSK byl vypuštěn koridor územní rezervy D508 - pro přeložku železniční trati č. 323 Frýdlant - Kunčice p. O. V souladu se ZÚR MSK byl proto koridor územní rezervy D508 vypuštěn i z ÚP Kunčice pod Ondřejníkem.

**ad c)** Byl upraven název veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD2 a trasa veřejně prospěšné stavby VD4 navržených v platném ÚP.

Byla zrušena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD3, protože chodník podél části silnice II/483 už byl realizován.

Koridory veřejných prostranství pro úpravy významných komunikací byly zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

Bylo navrženo veřejně prospěšné opatření - založení prvků lokálního ÚSES VU1, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Byla navržena veřejně prospěšná stavba občanského vybavení - hřbitova PO2, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.

**ad d)** Nebyly navrženy žádné plochy ani koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Charakter a výměra navržených ploch jsou takové, že není potřeba využít těchto nástrojů územního plánování.

Byla vypuštěna podmínka zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z44. Tato podmínka, pro kterou byla stanovena lhůta na 5 let od vydání územního plánu, už uplynula aniž by byla územní studie zpracována.

Lhůta pro pořízení územní studie pro plochu přestavby dopravní infrastruktury P3 požadovanou platným ÚP byla prodloužena na 5 let od nabytí účinnosti změny č. 3 ÚP.

**ad e)** Bylo respektováno, že Změna č. 3 bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a a následujících stavebního zákona.

Změna č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem byla zpracována v souladu se zák. č.183/2006 Sb., vyhl. č. 500/2006 Sb. a vyhl. č. 501/2006 Sb., vše ve znění pozdějších předpisů. Obsah změny č. 3 a její členění se řídí přílohou č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. a respektuje strukturu platného územního plánu obce.

Změna č. 3 ÚP Kunčice pod Ondřejníkem obsahuje tyto části:

I.1. Textová část změny č. 3

I.2. Grafická část změny č. 3

II.1. Textová část odůvodnění změny č. 3

II.2. Grafická část odůvodnění změny č. 3

Součástí textové části odůvodnění změny č. 3 je také Příloha č.1 - Návrh úplného znění textové části I. ÚP Kunčice pod Ondřejníkem po změně č. 3 s vyznačením navrhovaných změn.

Grafická část změny č. 3 ÚP byla zpracována jako zákres navrženého řešení změny č. 3 na podkladu aktuální katastrální mapy a platného ÚP. Změnou jsou dotčeny výkresy I.2.a), I.2.b), I.2.c), I.2.d), I.2.e), I.2.f), II.2.a). Výkres II.2.b) změnou dotčen nebyl. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu II.2.c) byl proveden na podkladu katastrální mapy v rozsahu zabíraných ploch navržených ve změně č. 3.

Pro potřeby projednání byla změna č. 3 zhotovena v jednom tištěném provedení. Tři kompletní provedení budou zhotovena po vydání změny č. 3 stejně jako tisky úplného znění ÚP po vydání změny č. 3.

**ad f)** Ochranná pásma a zájmová území Ministerstva obrany byla respektována, byla uvedena mezi limity využití území v textové i grafické části změny č. 3.

Biotop zvláště chráněných druhů velkých savců byl zpracován do textové i grafické části změny č. 3. V plochách NS, NL, NP a NPP, do kterých biotop zasahuje, jsou upraveny podmínky využití tak, aby v nich bylo oplocení podmíněně přípustné pouze pokud nenaruší migraci zvláště chráněných druhů velkých savců (u ploch NS, NL, NPP) nebo nebylo přípustné vůbec (u ploch NP).

Navržený rozvoj obce nemá vliv na využitelnost zdrojů nerostných surovin zasahujících do území obce.

Je opraven zákres ochranných pásem stávajícího vedení VVN 220 kV i ostatních vedení VN a VVN procházejících přes území obce.

Bylo aktualizováno zastavěné území v blízkosti pozemku p.č. st. 522, pozemky p.č. 2202/4 a 2202/6 byly vyjmuty ze zastavěného území a zařazeny do plochy NPP.

Na části pozemku p.č. 1150/22 byla navržena zastavitelná plocha výroby a skladování Z3/54 o výměře 0,11 ha.

Bylo navrženo zrušení zastavitelné plochy smíšené obytné Z31 obsažené v platném ÚP.

Na základě aktualizace zastavěného území byly pozemky p.č. 1869/15 a 2202/6 vyjmuty ze zastavěného území a zařazeny do plochy NPP.

Stávající zařízení občanského vybavení jsou územně stabilizovaná. Z konzultací s obcí nevyplývá nutnost vymezení nových ploch občanského vybavení určených veřejné infrastruktuře. Kapacita a plochy školských zařízení jsou dostatečné i pro rozvoj navržený v ÚP. Zařízení komerčního občanského vybavení je možné umísťovat kdekoli v obytném území obce.

Na základě aktualizace zastavěného území byl pozemek p.č. 2167/8 a část pozemku p.č. 2167/4 doplněn do zastavěného území, do plochy SB. Část pozemku p.č. 2167/4 byla naopak vyjmuta ze zastavěného území a zařazena do plochy NPP.

**ad F)** Společně s návrhem změny č. 3 byla zpracována část III. Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na udržitelný rozvoj území s přílohou A. Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na životní prostředí (posouzení dle §10i zák. č. 100/2001 Sb.) a přílohou B. Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (posouzení dle §45i odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb.).

**ad G)** Nebyly stanoveny požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny č. 3.

### **c.1) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY Č. 3A ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM**

Do změny č. 3A bylo na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny č. 3A územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem zařazeno následující:

1. úpravy hranic zastavěného území k 1.1.2023 včetně s tím související úpravy rozsahu zastavitelných ploch;
2. změny v územním systému ekologické stability;
3. vymezení koridorů veřejných prostranství PV1a, PV1b, PV1c, PV2b, PV3b, PV4b, PV5a, PV5b, PV6b, PV16c, PV25c, PV26c, PV29c, PV47c, PV55c, PV56c, PV58c, PV66c, PV79c, PV82c, PV84c, PV87c a jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby;
4. zrušení části zastavitelných ploch Z42, Z43, Z53, Z57 a dále Z19 a Z79, které byly také bezkonfliktně projednány v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3, Část zastavitelné plochy Z41 byla zrušena z důvodu aktualizace zastavěného území;
5. zrušení zastavitelných ploch Z31, Z58, Z82, Z81, Z76, Z78, a dále Z50, která byla také bezkonfliktně projednána v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3. Zastavitelná plocha Z100 byla zrušena z důvodu aktualizace zastavěného území;
6. zrušení územní rezervy D508;
7. úpravy v části územních studií pro zastavitelnou plochu Z44 a plochu přestavby P3;
8. úpravy ploch přestaveb P1 a P2;
9. úpravy podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a typy ploch, včetně doplnění SB3, OS1, PZ, V1;
10. úpravy prostorové regulace včetně prvků regulačního plánu;
11. nově definované pojmy;
12. úpravy ve vztahu k terminologii a koncepci dopravní infrastruktury, zásobování vodou, energetiky a spojů;
13. vymezení zastavitelných ploch Z3/12 (SB), Z3/17 (SB), Z3/20 (SB), Z3/34 (SB), Z3/36 (SB), Z3/39 (SB), Z3/48a (SB1), Z3/48b (PZ), Z3/53 (SB), Z3/54 (V1), Z3/55 (SB1), Z3/56 (OH, veřejně prospěšná stavba PO2) a Z3/43 (SB1), která byla také bezkonfliktně projednána v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3.

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

---

Změna č. 3A ÚP řeší pouze záležitosti místního významu a nemá vliv na území sousedních obcí s výjimkou lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability LBK 20. Trasa biokoridoru je navržena tak, že přechází z Kunčic pod Ondřejníkem do Tiché, kde by se měla napojit na biokoridor č. 22 vymezený v platném ÚP Tichá. V ÚP Tichá je nutné doplnit část chybějícího lokálního biokoridoru, aby byla zajištěna propojenost a funkčnost ÚSES.

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

---

V této kapitole jsou vyhodnoceny pouze zastavitelné plochy nově přidané ve změně č. 3A. Zastavitelné plochy navržené ve změně č. 3A znamenají zvýšení záborů o 1,42 ha zemědělské půdy. Předpokládá se také zábor odvodněné zemědělské půdy u zastavitelné plochy Z3/56.

V celkovém součtu zabíraných zemědělských pozemků převažuje méně kvalitní půda IV. třídy ochrany, která dohromady tvoří cca 78% všech záborů. Půda V. třídy ochrany tvoří cca 22% všech záborů. Půda I., II. a III. třídy ochrany se nezabírá.

Zábory zemědělské půdy ve změně č. 3A ÚP jsou určeny pro plochy smíšené obytné SB, SB1, občanského vybavení - hřbitov OH a výrobu a skladování V1.

Zábory zemědělské půdy pro zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z3/48a a zastavitelnou plochu veřejného prostranství - zeleně Z3/48b nejsou vyhodnoceny. Pozemky, na kterých jsou tyto plochy navrženy, jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy - nezemědělská půda.

Zastavitelné plochy smíšené obytné navržené ve změně č. 3A vycházejí z požadavků vlastníků pozemků.

Všechny plochy navržené pro územní rozvoj obce navazují na zastavěné území nebo vyplňují volné plochy v zastavěném území a proluky mezi stávající zástavbou. Jsou většinou situovány v lokalitách, kde je navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu. Ve všech případech se zabírají zemědělské pozemky menších výměr, které umožňují výstavbu omezeného počtu rodinných domů, ve většině případů pouze jednoho nebo dvou. Zastavitelné plochy Z3/20, Z3/36, Z3/43, Z3/55 nebudou sloužit k výstavbě rodinných domů samostatně, ale společně s přílehlými částmi zastavitelných ploch navržených v platném ÚP, případně pouze k rozšíření zahrad stávajících rodinných domů. V zastavěném území zbývá ještě několik volných pozemků, které ale nejsou a nebudou v dohledné době disponibilní. Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Všechny plochy navazují na stávající silnice nebo jiné komunikace, u některých ploch bude příjezd řešen přes jiné pozemky v zastavěném území ve vlastnictví žadatelů. Plochy jsou částečně napojitelné na sítě technické infrastruktury. Navržené plochy nenarušují stávající síť místních ani účelových komunikací. Výstavbou na navržených plochách se nezmění ráz krajiny ani její převládající obytná funkce. V nezastavěném území obce je umožněna realizace protierozních opatření. Záborem nedojde k narušení organizace obdělávání zemědělského půdního fondu. Výměra navržených pozemků pro bydlení i navržený převis nabídky ploch je v souladu s předpokládaným demografickým vývojem obce a zohledňuje růst obyvatel obce v posledních letech. Dlouhodobým obecním, a tedy i veřejným zájmem, je podporovat její přirozený rozvoj založený na udržení a obnově stávající populace. Z tohoto důvodu jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení.

Zastavitelná plocha výroby a skladování Z3/54 vychází z požadavku vlastníka pozemku. Plocha bude sloužit k realizaci fotovoltaické elektrárny v návaznosti na vlastní obytný dům žadatele.

Zastavitelná plocha veřejného prostranství - zeleně Z3/48b navržená v souvislé zástavbě centrální části obce vychází z požadavku obce. Plocha bude sloužit ke krátkodobé rekreaci obyvatel a návštěvníků obce.

Zastavitelná plocha občanského vybavení - hřbitova Z3/56 vychází z požadavku obce. Je navržena pro rozšíření hřbitova u silnice III/ 48310.

Zábor zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa pro koridory veřejných prostranství PV1a až PV87c není vyhodnocen. Koridory určené pro úpravy významných komunikací, spočívající v doplnění výhyben, obratišť, přestavbě na dvoupruhový typ nebo doplnění chodníku budou provedeny přednostně na pozemcích stávajících komunikací, ve většině případů bez nutnosti záboru dalších pozemků, případně pouze s minimálními zásahy do okolních pozemků.

V platném ÚP Kunčice pod Ondřejníkem byl vymezen dostatek ploch pro rozvoj bydlení - celkem 34,42 ha. Od vydání změny č. 2 ÚP v roce 2021 byly zastavěny zastavitelné plochy nebo části zastavitelných ploch Z18, Z21, Z24, Z41, Z42, Z99, Z100, a ve změně č. 3A je navrženo vypuštění zastavitelných ploch nebo částí ploch smíšených obytných Z19, Z31, Z42, Z43, Z50, Z53, Z57, Z58, Z76, Z78, Z79, Z81, Z82, což znamená, že celková výměra navržených zastavitelných ploch smíšených obytných SB v ÚP Kunčice pod Ondřejníkem se zmenšila o 7,29 ha. Ve změně č. 3A se navrhuje zastavitelné plochy smíšené obytné o celkové výměře 1,88 ha. **Celkem se tedy v rámci změny č. 3A ÚP zmenší výměra navržených zastavitelných ploch pro bydlení o 5,41 ha na celkem 29,01 ha.** Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP to umožní výstavbu cca 145 RD. Při předpokládané potřebě cca 140 bytů (na nových plochách) v následujících

Změna č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem  
patnácti letech tak bude převis nabídky ploch pro bydlení činit cca 4% (v územním plánu vydaném  
v roce 2017 byl převis nabídky ploch cca 36%).

**Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa není navržen.**

Tab. Záběr zemědělského půdního fondu v návrhu změny č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZP	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z3/12	SB	0,29	-	-	-	0,29	-	-	-	-	-	-
Z3/17	SB	0,19	-	-	-	0,19	-	-	-	-	-	-
Z3/20	SB	0,05	-	-	-	-	0,05	-	-	-	-	-
Z3/34	SB	0,14	-	-	-	0,14	-	-	-	-	-	-
Z3/36	SB	0,10	-	-	-	-	0,10	-	-	-	-	-
Z3/39	SB	0,15	-	-	-	0,15	-	-	-	-	-	-
Z3/43	SB1	0,07	-	-	-	-	0,07	-	-	-	-	-
Z3/53	SB	0,15	-	-	-	0,11	0,04	-	-	-	-	-
Z3/55	SB1	0,02	-	-	-	0,02	-	-	-	-	-	-
$\Sigma$	<i>SB, SB1</i>	<i>1,16</i>	-	-	-	<i>0,90</i>	<i>0,26</i>	-	-	-	-	-
Z3/54	V1	0,11	-	-	-	0,06	0,05	-	-	-	-	-
Z3/56	OH	0,15	-	-	-	0,15	-	-	-	ANO	-	-
<b>celkem změna č. 3A</b>	-	<b>1,42</b>	-	-	-	<b>1,11</b>	<b>0,31</b>	-	-	-	-	-

## f) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3A VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

### f.1) ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3A ÚP

#### Aktualizace zastavěného území

V rámci změny č. 3A ÚP je provedena aktualizace zastavěného území na celém území obce v souladu s § 58 stavebního zákona ke dni 1.1.2023 dle aktuální katastrální mapy. V souvislosti s aktualizací zastavěného území jsou zmenšeny nebo vypuštěny zastavitelné plochy, které už byly zastavěny - Z18, Z21, Z24, Z41, Z42, Z99, Z100.

Hranice zastavěného území je aktualizována u ploch přestavby P1 a P2, u kterých byly v platném ÚP do zastavěného území zařazeny celé pozemky bez ohledu na protékající vodní toky, které tvoří přirozenou hranici zástavby. Zastavěné území proto je zmenšeno podél těchto vodních toků. Areál golfového hřiště je vyjmut ze zastavěného území v souladu s metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj k vymezení ploch pro golfová hřiště v územním plánu č. j. MMR-11117/2018-81 ze dne 21.2.2018.

Hranice zastavěného území je aktualizována také na pozemcích p.č. 912, 1492/4, st. 2431, 1170/4, 1175, 3521/1, 1640/5, st. 2418, st. 1830, 3501/1, 1869/15, 2167/4, 2167/8, 2202/4, 2202/6, st. 2255, 2299/1, st. 2422, 2577/3, 3094/1, 2720, 2730, 3488, 2735/3, 2311/13, 3710 nebo v jejich blízkosti dle aktuálního využití pozemků. Pozemky nebo jejich části, které dle § 58 stavebního zákona nepatří do zastavěného území, z něj jsou vyřazeny a naopak pozemky, které dle katastru nemovitostí nebo oplocení tvoří funkční celek se stávajícími stavbami, jsou do zastavěného území doplněny.

#### Zdůvodnění změn ve využití území

##### SÍDELNÍ POTENCIÁL A UDRŽITELNÝ ROZVOJ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Cílem této části změny č. 3A ÚP je **komplexní rozbor sídelního potenciálu řešeného území**, který je součástí celkového rozvojového potenciálu řešeného území (ale i širšího regionu). Navazujícím cílem je **vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro řešené území a jeho limitování z hlediska udržitelného rozvoje**.

Analýza sídelního potenciálu vychází z podmínek všech tří pilířů udržitelného rozvoje, zejména však z vlastních podmínek pilíře soudržnosti společenství obyvatel území (někdy zjednodušeně označovaného jako sociální pilíř). Obyvatelstvo (sociodemografické podmínky území) a zaměstnanost (hospodářské podmínky území) jsou přitom tradičně chápány jako základní determinanty systému bydlení (sídelní struktury regionů).

Za nejvýznamnější faktor ovlivňující vývoj počtu obyvatel obcí a regionů (prosperitu – kvalitu života) je obvykle považována nabídka a struktura pracovních příležitostí v regionu pohybu za prací, tak je tomu i v řešeném území. Z ostatních faktorů je to především vybavenost obcí, dopravní poloha, obytné prostředí včetně životního prostředí, vlastní či širší rekreační zázemí. Význam vybavenosti ve vlastních obcích s rostoucí automobilizací spíše klesá, roste poptávka po kvalitním životním a rekreačním prostředí (což se plně projevuje v řešeném území). Zhodnocení těchto dílčích potenciálů (rozvojových faktorů) ve vzájemných souvislostech je jedním z podkladů pro celkové hodnocení a prognózu budoucího vývoje (bilanci rozvoje sídelní funkce obce) během očekávaného období platnosti územního plánu (obvykle pro dalších cca 10 - 15 let).

Použitá metoda stanovení potřeby zastavitelných ploch vychází:

- Ze stupně poznání (analýzy) fungování systému bydlení a jeho širších vazeb v rámci všech tří pilířů udržitelného rozvoje.
- Z dostupných legislativních a metodických pokladů a jejich aplikace podle podmínek řešeného území.

- Ze změn východisek v rámci územně analytických podkladů, ale i rozvojových dokumentů obce.

### DEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY – SOUDRŽNOST OBYVATEL ÚZEMÍ

Podkladem pro upřesnění (reálnou a rámcovou kvantifikaci) koncepce rozvoje území obce je analýza sociodemografických podmínek a trendů vývoje počtu obyvatel a navazující reálná bilance vývoje bytového fondu (včetně druhého bydlení).

Poměrně jednoznačný vývoj počtu obyvatel v řešeném území je patrný z následujícího grafu a tabulky. Na konci tabulky je uvedena oprava časové řady vlivem výsledků sčítání (SLDB r. 2021 a 2011), která je běžná i u ostatních obcí v ČR.

Tab. č. Vývoj počtu obyvatel v řešeném území od r. 2007 (zdroj: ČSÚ)

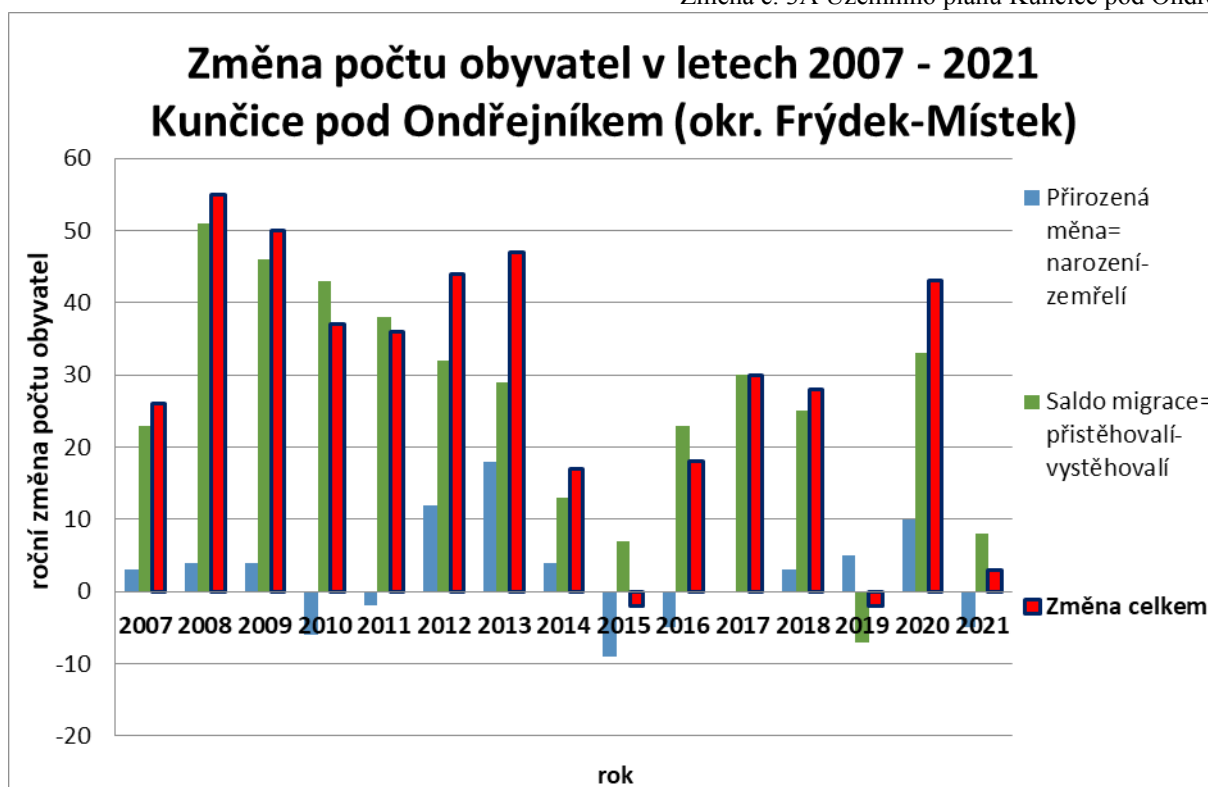
Rok	stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěho- valí	Vystěho- valí	Přirozená měna = narození - zemřelí	Saldo migrace	Změna celkem
2007	<b>2 006</b>	27	24	72	49	3	23	26
2008	<b>2 032</b>	23	19	81	30	4	51	55
2009	<b>2 087</b>	27	23	78	32	4	46	50
2010	<b>2 137</b>	27	33	80	37	-6	43	37
2011	<b>2 157</b>	22	24	71	33	-2	38	36
2012	<b>2 193</b>	26	14	74	42	12	32	44
2013	<b>2 237</b>	37	19	62	33	18	29	47
2014	<b>2 284</b>	22	18	56	43	4	13	17
2015	<b>2 301</b>	24	33	56	49	-9	7	-2
2016	<b>2 299</b>	19	24	62	39	-5	23	18
2017	<b>2 317</b>	25	25	78	48	-	30	30
2018	<b>2 347</b>	26	23	73	48	3	25	28
2019	<b>2 375</b>	24	19	66	73	5	-7	-2
2020	<b>2 373</b>	30	20	65	32	10	33	43
2021	<b>2 379</b>	23	28	61	53	-5	8	3
2022	<b>2 382</b>							
<b>Průměr</b>		25	23	69	43	2	26	28
Oprava s ohledem na výsledky sčítání				rok 2021	<b>-37</b>		rok 2011	<b>-17</b>

Pro odhad možností dlouhodobého vývoje počtu obyvatel je potřebné vnímat i vývoj počtu obyvatel v minulosti. Demografický vývoj řešeného území v minulosti ovlivnily následující skutečnosti:

- Atraktivní rekreační a příměstská poloha v suburbanizačním pásu Podbeskydí, s poměrně dobrou dopravní vazbou na Ostravskou aglomeraci.
- Problémy transformace průmyslové a zemědělské výroby regionu po r. 1990, zlepšení možnosti zaměstnanosti v regionu (okolí Frýdku-Místku, Kopřivnice, Frenštátu pod Radhoštěm) a poměrně příznivý makroekonomický vývoj v ČR v posledních letech.
- Růst poptávky po kvalitním bydlení (včetně druhého bydlení) v obytně, rekreačně a dopravně atraktivním území promítající se do rozporuplného procesu suburbanizace.

Vývoj počtu obyvatel v obci je potřeba vnímat zejména v rámci Moravskoslezského kraje. Celkový úbytek obyvatel v kraji se za období od roku 2011 do r. 2021 (v intercenzálním období) na úrovni -43 tis. obyvatel, přitom v ČR jako celku došlo k růstu o cca 88 tis. obyvatel. Počet obyvatel klesal ve většině krajů, růst „táhnul“ zejména středočeský region (včetně Prahy) a jihomoravský region. Výrazný a dlouhodobý růst počtu obyvatel v řešeném území je tak v rámci Moravskoslezského kraje poměrně neobvyklý.





Růst počtu obyvatel v řešeném území je způsoben zejména kladným saldem migrace, což se promítá i do příznivé věkové struktury obyvatel (viz srovnání s indexem stáří v ČR). Do obce se stěhují zejména mladé rodiny v návaznosti na novou bytovou výstavbu, což ovlivňuje potřebu kapacit školských zařízení. Problematiku školství je vhodné optimalizovat v rámci mikroregionu, tj. části obcí SO ORP.

Počet obyvatel a věková struktura – srovnání s ČR (zdroj: ČSÚ)

Rok	Obyvatel ve věku 0-14 let (%)	Obyvatel ve věku 15-64 let (%)	Obyvatel ve věku 65 a více let (%)	Počet obyvatel ve věku 0-14 let	Počet obyvatel ve věku 15-64 let	Počet obyvatel ve věku 65 a více let	Index stáří (podíl 65+/0-14 let)	
							Řešené území	Průměr ČR
2020	17,7	61,9	20,4	428	1 496	492	<b>115,0</b>	125,5
2021	18,0	61,1	20,9	428	1 455	499	<b>116,6</b>	123,2

**Pro období do r. 2037 je možno předpokládat v řešeném území další růst počtu obyvatel na úroveň cca 2500-2550 bydlících obyvatel.** Uvažovaný vývoj je v souladu se sídelním potenciálem území (suburbanizační polohou obce, vybaveností v regionu) a poptávkou po bydlení v obci, částečně i tlakem na růst druhého (rekreačního bydlení) bydlení. Počet přítomných obyvatel zde bude v rekreační sezóně výrazně růst (cca až o 100 %). Růst počtu přítomných obyvatel může generovat problémy z hlediska soudržnosti obyvatel území a poptávky po přiměřené vybavenosti.

#### HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ OBCE A REGIONU

Hospodářský pilíř je jedním ze tří pilířů udržitelného rozvoje území, mnohdy je opomíjen a zjednodušeně vnímán pouze v rámci obcí či měst, nikoliv regionů pohybu za prací, či makroekonomických souvislostí.

Obec Kunčice pod Ondřejníkem leží na okraji regionu, který po r.1990 prodělal zásadní strukturální změny spojené s transformací (útlumem) těžkého průmyslu a těžby uhlí. Pokles počtu

Změna č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem pracovních míst (růst nezaměstnanosti) doprovázel i pokles relativní mzdové úrovně. Region pohybu za prací je vázán na více okolních měst. Výsledky o pohybu za prací ze sčítání z r. 2021 dosud nebyly zveřejněny.

Míra nezaměstnanosti v obci je ovlivněna poměry v širším regionu Ostravska. Situace ve vlastním SO ORP Frýdlant nad Ostravicí je poměrně příznivá, podobná v celém Podbeskydí (od Třince po Kopřivnici). Problémy vytváří širší okolí – zejména Ostravsko. V úvahu je zde potřeba vzít i nízkou a omezenou strukturu nabídky pracovních příležitostí ve srovnání s průměrem ČR.

Tab. Volná pracovní místa a nezaměstnanost ve vybraných mikroregionech SO ORP Moravskoslezského kraje-srovnání s krajem a ČR (zdroj: MPSV, vlastní výpočty, říjen 2021)

mikroregion	Nezaměstnaní celkem	Dosažitelní uchazeči 15–64 let	Obyvatel 15–64 let	Podíl nezaměstnaných [%]	Volná pracovní místa	Nezaměstnaných na 1 volné místo
Český Těšín	1 054	1 000	16 569	<b>6</b>	174	<b>6,1</b>
Frenštát pod Radhoštěm	280	260	12 428	<b>2,1</b>	117	<b>2,4</b>
Frýdek-Místek	2 520	2 288	72 367	<b>3,2</b>	994	<b>2,5</b>
<b>Frýdlant nad Ostravicí</b>	<b>485</b>	<b>453</b>	<b>15 734</b>	<b>2,9</b>	<b>255</b>	<b>1,9</b>
Havířov	4 860	4 619	54 620	<b>8,5</b>	479	<b>10,1</b>
Hlučín	492	430	26 155	<b>1,6</b>	195	<b>2,5</b>
Jablunkov	388	355	14 840	<b>2,4</b>	144	<b>2,7</b>
Karviná	4 168	3 907	39 696	<b>9,8</b>	337	<b>12,4</b>
Kopřivnice	869	809	26 129	<b>3,1</b>	877	<b>1,0</b>
Kravaře	415	388	13 996	<b>2,8</b>	96	<b>4,3</b>
Třinec	1 027	928	34 806	<b>2,7</b>	662	<b>1,6</b>
MS kraj	40 948	37 918	765 935	<b>5,0</b>	11 584	<b>3,5</b>
Celkem ČR	308 864	290 651	6 832 330	<b>4,3</b>	325 378	<b>0,95</b>

Úroveň nezaměstnanosti je ve vlastním řešeném území dlouhodobě podprůměrná (ve srovnání s průměrem ČR), ještě lépe vynívá srovnání na území MS kraje.

Tab. Vývoj nezaměstnanosti v řešeném území a srovnání s průměrem ČR (zdroj: MPSV)

Rok	Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce - dosažitelní	Obyvatel 15-64 let – celkem v obci	Obec -% podíl nezaměstnaných osob dosažitelných - dosažitelní	Volná pracovní místa celkem v obci	Průměr ČR - % podíl nezaměstnaných osob dosažitelných – dosažitelní
<b>2022–červen</b>	9	658	<b>1,4</b>	0	<b>3,1</b>
<b>2021–červen</b>	18	623	<b>2,9</b>	0	<b>3,7</b>

Počet nezaměstnaných v posledních letech stagnoval či mírně poklesl. Aktuálně v roce 2022 (červen) byla nabídka volných pracovních míst v obci minimální, což s ohledem na velikost a převažující funkci obce (obytná a rekreační) je běžné, rozhodující jsou okolní SO ORP.

Řešení hospodářských problémů je v rámci vlastního systému územního plánování limitované, nemůže nahradit absencí ekonomických nástrojů (např. moderní regionální politiku, nízkou úroveň daně z nemovitostí).

Za nejvýznamnější faktor ovlivňující vývoj počtu obyvatel obcí (jejich prosperitu) je obvykle považována nabídka pracovních příležitostí, ve vlastním řešeném území je tomu pouze v omezené

míře. Vývoj dominantně ovlivňuje vysoká suburbanizační atraktivita bydlení a atraktivní rekreační podmínky. Nabídka pracovních míst se zlepšila i s rozvojem průmyslových zón.

**Stav hospodářského pilíře obce a regionu není výraznějším omezením rozvoje řešeném území,** otázkou jsou však dopady hospodářského poklesu (hrozící krize) v nejbližších letech. Posílení hospodářského pilíře je výrazně limitováno zájmy ochrany přírody a vlastního rekreačního potenciálu obce.

## BYDLENÍ – POTŘEBA BYTŮ A PLOCH PRO BYDLENÍ

### Stav a vývoj systému bydlení

Obyvatelstvo spolu s bydlením tvoří základní podmínky pilíře soudržnosti obyvatel území. Pilíře, který je často vnímán pouze omezeně (např. bez zahrnutí druhého bydlení, či percepce osídlení obyvateli – nakolik je bydlení v řešeném území vnímáno jeho stávajícími obyvateli pozitivně, jaká je zde reálná poptávka po bydlení). Obecná a mediální percepce problémů bydlení je mnohdy zkreslena, zejména nadměrně protěžovaným modelem hypotéčního financování, s individualizací zisků (finančním sektorem) a přenosem rizik, nákladů na soukromé investory, obce a stát.

Dosavadní koncepce rozvoje území v minulém územním plánu vycházela z prognózy vývoje bydlení cca do 2030, která předpokládala nárůst počtu obyvatel na cca 2500 a výstavbu cca 10 nových bytů ročně. Růst počtu obyvatel do r. 2022 a zejména bytová výstavba byly mírně vyšší, než bylo očekáváno (zejména v posledních letech).

V řešeném území bylo na konci roku r. 2022 celkem cca 1090 bytů a cca 780 objektů individuální rekreace (zdroj registr sčítacích obvodů – ČSÚ). Otázkou je spolehlivost tohoto registru, nejnovější údaje ze sčítání lidu z r. 2021 jsou u celkového počtu bytů obvykle mírně vyšší. Příčiny rozdílů nejsou z hlediska nových výsledků sčítání dosud interpretovány, zčásti je možno hledat i v metodických rozdílech při získávání těchto dat (od r. 2011 je pracováno s deklarovaným pojmem obvyklého bydliště, blíží se pojmu první (hlavní) bydlení).

V roce 2011 bylo v obci 733 obydlých bytů a 204 neobydlých bytů. Počet obvykle obydlých bytů do roku 2021 (sčítání) stoupl na 750, počet neobydlých bytů podle sčítání na 336 (r. 2021). Podle průběžné evidence ČSÚ bylo v obci 794 obydlých bytů na začátku v r. 2022. Z následující tabulky je patrný dlouhodobý vývoj počtu obyvatel a bytů.

Za pozornost stojí zejména druhé bydlení, což je spojeno se silnou rekreační funkcí obce. Celkový rozsah druhého bydlení (jehož hlavní část tvoří tzv. neobydlené byty) je odhadován na cca 1080-1100 jednotek druhého bydlení. Počet jednotek druhého bydlení stoupl o cca 100, je otázkou jak se na tomto růstu podílela nová bytová výstavba.

Počet jednotek druhého bydlení je v obci vyšší než u obvyklého (prvního) bydlení což se promítá i do výrazného kolísání počtu přítomných obyvatel, v závislosti na rekreační sezóně.

Tab. Vývoj systému bydlení (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

	r.2001	r. 2011	r.2021	r.2022
Obyvatel s obvyklým (trvalým) pobytem	1 962	2 125	2 321	<b>2 382</b>
Obyvatel s trvalým pobytem	100 %	108 %	118 %	121 %
<b>Počet obyvatel v bytech</b>	x	2 032	1 898	neviduje se
<b>Obyvatel v bytech (podíl v %)</b>	x	95,6 %	81,8 %	
Byty celkem (r. 2022=IRSO, ČSÚ)	826	937	1 086	1 091
Byty celkem (r. 2001=100 %)	100 %	113 %	131 %	132 %
Byty obvykle obydlené	660	733	750	794
Byty obvykle obydlené (r. 2001=100 %)	100 %	111 %	114 %	120 %
Byty neobydlené	166	204	336	297
Byty neobydlené (r. 2001=100 %)	100 %	123 %	202%	179%

V obci je i značný podíl obyvatel bydlících mimo byty. Druhé bydlení v ČR dlouhodobě roste relativně rychleji než první bydlení, což mimo jiné přispívá k „nadměrné poptávce po prvním bydlení“ (odsává kapacity z trhu prvního bydlení) a zvyšuje sociální polarizaci společnosti. Otázkou je evidence a zahrnutí zahradních chat a jiných obyvatelných objektů (jednotek) do druhého bydlení.

Tab. Byty v řešeném území (sčítání r. 2011)

(zdroj: ČSÚ, definitivní výsledky podle obvyklého bydliště, tabulka za r. 2021 není dostupná)

Byty	Byty celkem	z toho		Počet osob	
		v rodinných domech	v bytových domech	Celkem	z toho v rodinných domech
Byty celkem	937	874	49	2 032	1 907
Obydlené	733	677	45	2 032	1 907
z toho právní důvod užívání bytu:					
ve vlastním domě	563	557	2	1 683	1 665
v osobním vlastnictví	24	-	24	45	-
Nájemní	23	16	4	60	47
Družstevní	10	1	9	31	1
z toho v domech s materiálem nosných zdí:					
z kamene, cihel, tvárníc	630	603	18	1 791	1 730
ze stěnových panelů	32	5	27	64	8
Neobydlené	204	197	4	x	x
z toho důvod neobydlenosti:					
změna uživatele	5	5	-	x	x
slouží k rekreaci	98	95	2	x	x
Přestavba	5	5	-	x	x
nezpůsobilé k bydlení	11	11	-	x	x

Rozsah bytové výstavby v řešeném území v letech 1997–2021 kolísal (za toto období jsou k dispozici srovnatelné údaje o bytové výstavbě za obce). V období 1997–2021 bylo v obci dokončeno v průměru cca 10 bytů ročně. Intenzita bytové výstavby zde byla velmi vysoká (zejména v posledních letech) – téměř 5,1 bytů/1000 obyvatel ročně (ve srovnání s průměrem ČR 3,1 bytů/1000 obyvatel ročně je intenzita více než 50% vyšší).

Tento vývoj je možno spojovat se silícím procesem suburbanizace v Podbeskydí (zejména po r. 2011), ale i dále silící rekreační funkcí obce.

Tab. Dokončené byty v řešeném území (zdroj: ČSÚ)

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bytů	3	3	5	3	7	10	15	11	8	8
Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bytů	3	19	9	11	5	11	15	9	5	13
Rok	2017	2018	2019	2020	2021			Průměr 2001-2021		
Bytů	5	14	5	4	26			10,1		

Tab. Intenzita bytové výstavby v řešeném území a ČR (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

	Obyvatel celkem -r. 2011	Ročně dokončeno bytů v období			Intenzita bytové výstavby-bytů/1000 obyvatel ročně		
		průměr r.1997-	průměr r.2011-	průměr r.2017-	průměr r.1997-	průměr r.2011-	průměr r.2017-2020

		2021	2021	2021	2021	2021	
<b>Kunčice pod Ondřejníkem</b>	2125	9,08	10,18	10,80	<b>4,3</b>	<b>4,8</b>	<b>5,1</b>
	průměr ČR = 100 %				150,4 %	167,9 %	158,0 %
ČR	10436560	2,8	2,9	3,2	2,8	2,8	3,1

Suburbanizace odráží celou řadu faktorů. Od hledání kvalitního bydlení v atraktivním zázemí měst až po mediálně přijatý a propagovaný model „dostupných a bezrizikových hypoték“ a „sociální ostrakizace“ bydlicích v bytových domech. V rámci procesu suburbanizace je těžko odlišitelné první a druhé bydlení, nové výstavbě rekreačních objektů (rodinných domů) nelze reálně zabránit. V řešeném území pak obojí generuje další nároky na vybavenost (omezeně i školství) a zejména infrastrukturu.

### Potřeba bytů

Nová metodika MMR klade důraz na odlišení vnitřní a vnější potřeby bytů. V realitě rekreačních obcí je toto odlišení poměrně obtížné. Růst obce je dosud a zejména i výhledově podmíněn migrací – tj. vnější poptávkou. Bez migrace by počet obyvatel klesal.

Potřeba nových bytů během návrhového období bude záviset na následujících skutečnostech:

- **Na velikosti odpadu bytů**, přitom vlastní demolice obvykle tvoří pouze malou část odpadu bytů. Většina odpadu vzniká formálně, v rámci rekonstrukce a modernizace bytů nebo z jiných důvodů (vynětí z bytového fondu pro podnikání, rekreaci, faktické slučování bytů – především v rodinných domech, využitím bytů pro druhé bydlení apod.). Druhé bydlení – jeho růst, nelze reálně tlumit (je do značné míry projevem růstu životní úrovně a vzniku „střední“ třídy, otázkou jsou dopady na soudržnost obyvatel). Odpad bytů je odhadován na cca 0,30 % z výchozího počtu obydlených bytů ročně, je to výrazně nižší hodnota než v minulosti obvyklé 1 % z výchozího počtu bytů ročně. Celkově se bude jednat o cca 30-40 bytů během 15 let (je zde výrazný závislost na dalším rozvoji druhého bydlení) .
- V řešeném území dojde k růstu **počtu domácností i při eventuální stagnaci počtu obyvatel** (proces je podobný jako např. při růstu vybavenosti obyvatel automobily). Příčinou je především další pokles jejich průměrné velikosti (růstu podílu jednočlenných domácností starších osob, ale i mladých samostatně žijících jednotlivců apod.). Omezený tlak na potřebu nových bytů bude vykonávat i pokles soužití cenových domácností. Soužití domácností má i mnohé kladné stránky, např. snížení potřeb sociálně zdravotní péče, posílení sociální kooperativnosti obyvatel apod. Z hlediska poklesu zalidněnosti bytů vznikne potřeba cca 60-70 bytů během 15 let.

Tab. Bilance potřeby bytů pro stagnaci počtu obyvatel (data ČSÚ, vlastní výpočty)

Obyvatel celkem podle ČSÚ (k 1.1.)	r.2022	2 382
Obyvatel v bytech (stejný podíl v % jako v SLDB.2021)	r.2022	1 948
Oprava obydlené byty	r.2022	800
Zalidněnost bytů-obyvatel/obydlený byt	r.2021	2,53
Zalidněnost bytů-obyv./obydl. byt-oprava	r.2022	2,43
roční změna zalidněnosti bytů	2011-2022	-0,011
Očekávaná změna zalidněnosti bytů	r.2022-2037	0,60
Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt (výhled)	r.2035	2,19
Obyvatel v současných bytech	r.2035	1754
Obyvatel v nových bytech při stagnaci počtu obyvatel	r.2035	194
Potřeba bytů vlivem poklesu zalidněnosti bytů (při stagnaci počtu obyvatel)	r.2021-2035	65
Odpad obydlených bytů v % výchozího stavu ročně	r.2021-2035	0,30 %
Potřeba bytů vlivem odpadu bytů (při stagnaci počtu obyvatel)	r.2021-2035	36

Celkem potřeba pro stagnaci počtu obyvatel-celkem	r.2021-2035	101
Celkem potřeba pro stagnaci počtu obyvatel	ročně cca	6,7

**Pro zajištění stagnace počtu obyvatel** (součet předchozích dvou položek) v řešeném území existuje **bilancovaná potřeba celkem cca 100 bytů (tj. cca 7 bytů ročně)**, což je však nezbytné korigovat o vliv změny počtu obyvatel (s ohledem na rozvojový potenciál řešeného území).

**Očekávaný růst obce o cca 150 obyvatel zvyšuje potřebu** o 50-60 bytů, svou roli zde hraje i druhé bydlení a změny věkové struktury obyvatel (poptávka po sociálním bydlení).

**Z bilančních úvah nelze vyloučit ani zájem komerčních investorů** (s hromadnou výstavbou), která může být výhledově podporována z veřejných zdrojů.

**Z hlediska dopadů na soudržnost obyvatel je „ideálem“ stagnace či mírný růst počtu obyvatel.** Očekávaný růst počtu obyvatel by v návrhovém období měl být mírně nižší než v posledních cca 10-15 letech. Celkově je doporučeno uvažovat s potřebou cca 150-160 bytů v nejbližších 15 letech.

V prvé řadě je potřeba uspokojit **vnitřní potřebu a poptávku**, která odpovídá stagnaci počtu obyvatel (cca 100 bytů). **Vnější poptávka** je ovlivněna kladným saldem migrace, jehož značný potenciál determinuje suburbanizační atraktivita (rozvoj obytné a rekreační funkce) řešeného území. Svou roli zde má i expanze druhého bydlení.

Uspokojení vnější poptávky je limitováno negativními dopady na soudržnost obyvatel, ale i další dva pilíře udržitelného rozvoje (dopady na životní-rekreační prostředí), technickou infrastrukturu. **Proto je doporučeno uvažovat s „optimalizovaným výhledem“ dokončení cca 10 bytů ročně, tj. potřebou cca 150 nových bytů v nejbližších 15 letech (cca do roku 2037).** Jedná se o pokračování dlouhodobého trendu rozvoje obce.

### Potřeba ploch pro bydlení

Zda bude nová výstavba na navržených plochách realizována, závisí na skutečné dostupnosti pozemků, jejich ceně, na makroekonomické situaci, zájmu komerčních investorů apod. Míra nejistoty vstupních dat a odborného odhadu je v řešeném území vysoká, vyplývá nejen z legislativních podmínek, ale i z obvyklé podrobnosti územního plánu.

Převis nabídky ploch pro novou bytovou výstavbu by měl být proto vyšší než obvyklých 20%, je žádoucí s ohledem na skutečnosti:

- Závisí na připravenosti a tržní dostupnosti pozemků (zda budou k prodeji skutečně nabídnuty – majetkoprávních vztazích, rozdrobenosti vlastnictví).
- Spolehlivost dlouhodobých bilancí ovlivňuje (snižuje) rekreační funkce obce, zejména problematická predikce rozvoje druhého (rekreačního) bydlení.
- V praxi výrazně absentují ekonomické nástroje, které by posílily nabídku na trhu stavebních pozemků. Nízké zdanění stavebních pozemků v kombinaci s nízkou výnosností vkladů (vzhledem k inflaci), vede k držení těchto aktiv. Nemalou roli zde hraje i percepce růstu cen stavebních pozemků v posledních letech, která spoluvytváří „cenovou bublinu“ (viz zprávy ČNB o finanční stabilitě).
- Tradice rozptýlené zástavby zvyšuje tlak na velikost parcel pro rodinné domy.
- Z navržených ploch jsou v praxi redukovány plochy na komunikace, zeleň, technickou vybavenost, či z jiných obtížně předvídatelných důvodů (20-30 % ploch).
- Převara nabídky pozemků na trhu je nezbytná s ohledem na přiměřené fungování trhu s pozemky, ten je v současnosti částečně zablokovan i vysokou inflací.

Tab. Základní bilance vývoje počtu obyvatel a bytů v řešeném území

obec-část obce	Obyvatel		Obydlených bytů		Úbytek bytů
	2022	2037	2022	2037	do r. 2037
<b>Kunčice pod Ondřejníkem</b>	2380	2500-2550	800	900-920	30-40

obec-část obce	Nových bytů do r. 2037		Jednotek druhého bydlení	
	v bytových domech	v rodinných domech	r. 2022	r. 2037
<b>Kunčice pod Ondřejníkem</b>	20	150	1100	1130-1150
	(20)	(130-140)		

Údaje v závorkách odpovídají očekávanému počtu bytů realizovaných na nových plochách vymezených v územním plánu obce jako návrhové, možnosti intenzifikace zástavby jsou omezené (zejména rozvojem druhého bydlení). V obci je cca 50 bytů v budovách s charakterem bytových domů, zvýšení jejich počtu se plánuje kvůli posílení komunitního bydlení (zejména pro seniory). Mírný nárůst druhého bydlení o cca 30-50 bytů se realizuje zejména formou „odpadu“ trvale obydlených bytů.

#### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Mezi obcemi Kunčice pod Ondřejníkem a Čeladná došlo v úseku cca 1300 m ke změně vedení hranice těchto obcí. U ploch, které byly přidány k území Kunčic pod Ondřejníkem a není u nich proto v platném ÚP vyznačeno žádné využití, je doplněno funkční využití dle skutečného stavu v území.

Ve změně č. 3A je navrženo celkem deset zastavitelných ploch smíšených obytných SB, SB1. Tyto plochy jsou navrženy na základě požadavků vlastníků pozemků. Navržené plochy jsou situovány v celém území obce a nevytvářejí nové lokality koncentrované zástavby. Vždy navazují na stávající zástavbu, v několika případech leží přímo uvnitř zastavěného území. Jsou dostupné ze stávajících silnic nebo jiných komunikací, u některých ploch bude příjezd řešen přes jiné pozemky v zastavěném území ve vlastnictví žadatelů. Plochy jsou částečně napojitelné na síť technické infrastruktury. Zastavitelné plochy mají menší výměry a umožňují výstavbu omezeného počtu rodinných domů, ve většině případů pouze jednoho nebo dvou. Zastavitelné plochy Z3/20, Z3/36, Z3/43, Z3/55 nebudou sloužit k výstavbě rodinných domů samostatně, ale společně s přílehlými částmi zastavitelných ploch navržených v platném ÚP, případně pouze k rozšíření zahrad stávajících rodinných domů.

U zastavitelné plochy smíšené obytné Z3/20 se jedná o doplnění zastavitelné plochy Z79 navržené v platném ÚP do uceleného tvaru, který umožní logickou a hospodárnou zástavbu. Část plochy Z79 je totiž navržena v místě terénního zlomu, který neumožňuje zástavbu. Tato část plochy Z79 se proto přerazuje do plochy smíšené nezastavěného území NS a místo ní se ve stejné výměře navrhuje plocha Z3/20.

U zastavitelné plochy smíšené obytné Z3/55 se jedná o doplnění zastavitelné plochy Z62 navržené v platném ÚP do uceleného tvaru podle aktuální katastrální mapy. V ploše Z62 a některých navazujících pozemcích totiž došlo k jejich výraznému přeparcelování. Plocha Z3/55 doplňuje ke vzniklým pozemkům zařazeným v ploše SB1 malý chybějící kousek o výměře 0,02 ha, aby bylo pozemky možné logicky a hospodárně zastavět.

Pro umožnění vymezení nových zastavitelných ploch smíšených obytných je zároveň navrženo vypuštění zastavitelných ploch nebo částí ploch smíšených obytných Z19, Z31, Z42, Z43, Z50, Z53, Z57, Z58, Z76, Z78, Z79, Z81, Z82 navržených v platném ÚP. Vypuštěné plochy leží většinou v blízkosti nově navržených ploch ve změně č. 3A a za dobu platnosti územního plánu v

nich nebyly podniknuty žádné kroky směřující k výstavbě. Jedná o plochy, které jsou méně vhodné k rozvoji zástavby a jejich vypuštění sníží předpokládané zábery zemědělského půdního fondu. Obec má na svém území řadu vhodnějších ploch k výstavbě. Další konkrétní důvody vyhodnocené při výběru ploch navržených k vypuštění jsou uvedeny dále. Plochy Z76 a Z78 zasahují do kvalitní zemědělské půdy II. třídy ochrany, plocha Z31 zasahuje do odvodněné zemědělské půdy. Plocha Z42 je situována nevhodně ve vyvýšené, pohledově exponované lokalitě. Plocha Z50 je situována v odlehlé, hůře dopravně obslužitelné lokalitě. Zástavba ploch Z42, Z53, Z57, Z78, Z81 a Z82 by vzhledem k jejich výměře a umístění přispěla k narušení stávajícího urbanistického charakteru dotčených lokalit i k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. Plochy Z31 a Z78 by umožnily nevhodný rozvoj zástavby směrem do lánu zemědělské půdy. Plochy Z53 a Z57, které mají větší výměru, těsně navazují na hranici CHKO Beskydy, nalézají se na takových místech, kde jsou kladeny vyšší požadavky na ochranu životního prostředí a na ochranu biodiverzity a jejich kompletní zástavba proto není vhodná. Plochy Z31, Z50, Z76, Z78 nejsou v dosahu stávajících sítí technické infrastruktury, zejména vodovodu a kanalizace. Plocha Z81 zasahuje do stávající vzrostlé zeleně. Plochy Z43, Z50, Z58 a Z81 leží celé nebo téměř celé v ochranném pásmu lesa. Plochy Z42, Z43 a Z50 zasahují do sesuvného území uklidněného.

V několika lokalitách je navržena změna funkčního využití stávajících ploch dle jejich skutečného využití. Týká se to především staveb pro bydlení, které byly v platném ÚP zařazeny do ploch rekreace R, což omezovalo možnosti jejich využití. Stavby pro bydlení jsou proto přeřazeny do ploch smíšených obytných SB. Další stavby a pozemky jsou v souladu se skutečným stavem přeřazeny do ploch rekreace R a občanského vybavení OV.

Na pozemcích p.č. st. 1830 a st. 2431 se nacházejí rekreační objekty, které ale v platném ÚP nejsou vyznačeny a jsou zařazeny v plochách smíšených nezastavěného území NS. Tyto stavby včetně souvisejících částí okolních pozemků jsou proto doplněny do zastavěného území, do ploch rekreace R.

V 5. úplné aktualizaci územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí je uveden jako jeden ze záměrů rozšíření hřbitova u silnice III/48310. V platném ÚP je pro rozšíření hřbitova navržena zastavitelná plocha Z87. Ve změně č. 3A je navržena zastavitelná plocha občanského vybavení - hřbitova Z3/56, která navazuje na stávající hřbitov a plochu Z87 a vytváří s nimi ucelenou plochu ze severní strany ohraničenou výrobním areálem.

Zastavitelná plocha veřejného prostranství - zeleně Z3/48b o výměře 0,42 ha navržena v souvislé zástavbě centrální části obce vychází z požadavku obce. Plocha bude sloužit ke krátkodobé rekreaci obyvatel a návštěvníků obce. Nachází se na vhodném místě mezi obytnou zástavbou a plochami občanského vybavení a ubytování, prochází podél ní naučná stezka.

Zastavitelná plocha výroby a skladování Z3/54 vychází z požadavku vlastníka pozemku. Plocha bude sloužit k realizaci fotovoltaické elektrárny v návaznosti na vlastní obytný dům žadatele.

Využití zastavitelné plochy smíšené obytné Z44 bylo v platném ÚP podmíněno zpracováním územní studie. Tato podmínka, pro kterou byla stanovena lhůta na 5 let od vydání územního plánu, už uplynula aniž by byla územní studie zpracována. S výjimkou jednoho menšího pozemku, jehož zástavba může být řešena samostatně, je celá plocha ve vlastnictví jedné osoby. Dá se tedy předpokládat, že se zástavba plochy nebude rozvíjet živelně kvůli různým majetkovým vztahům, ale bude řešena komplexně včetně potřebné dopravní infrastruktury a dalších nutných prvků. Není tedy účelné zachovávat podmínku zpracování územní studie pro tuto plochu a proto je vypuštěna.

V platném ÚP byla stanovena podmínka zpracování územní studie také pro plochu přestavby dopravní infrastruktury P3, lhůta pro její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena na 5 let od vydání ÚP. Tato lhůta už uplynula a plochu by bylo možné využít a zastavět bez jejího celkového koncepčního řešení. Přitom se jedná o plochu v místě důležité křižovatky silnice s komunikací u hřbitova, kterou je nutno řešit komplexně



a promyšleně. Proto je lhůta pro zpracování územní studie plochy přestavby P3 prodloužena na 5 let od nabytí účinnosti změny č. 3A ÚP.

V 5. úplné aktualizaci územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí je uveden jako jeden z problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci týkající se Kunčic pod Ondřejníkem také problém ZK-01 - MBK nenavazuje na ÚSES v Tiché. Z tohoto důvodu je navržen krátký úsek lokálního biokoridoru LBK 20 podél vodního toku Rakovec, který vede severozápadním směrem na území obce Tichá, kde se napojí na lokální biokoridor č. 22 navržený v ÚP Tichá.

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Do úvodu kapitoly f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití výrokové části ÚP jsou doplněny definice pojmů použitých v těchto podmínkách. Definice pojmů byly v ÚP vydaném v roce 2017 uvedeny pouze v textové části odůvodnění. Kvůli jednoznačnosti výkladu a závaznosti jsou definice změnou č. 3A doplněny do výrokové části ÚP a to s úpravami vzešlymi ze schválených změn č. 1, č. 2 a z řešení změny č. 3A.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce je upravena podmínka omezující umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci i jiných staveb individuální rekreace – např. zahrádkářské chatky. Výstavba nových rekreačních objektů nadále není umožněna, aby nedocházelo k nevhodnému zahušťování ploch rekreace, ale je umožněna náhrada stávající stavby rodinné / individuální rekreace za novou stavbu rodinné / individuální rekreace. Některé stávající stavby jsou totiž vzhledem ke svému věku v takovém stavu, že je není možné zrekonstruovat, ale je nutné je nahradit novými stavbami.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce je upravena podmínka omezující výrobu energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaických a nově i větrných elektráren tak, aby byla přípustná jen na objektech ve všech plochách s rozdílným způsobem využití uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch s výjimkou plochy výroby a skladování označené V1, ve které je přípustná na pozemcích i objektech. Přípustná je realizace fotovoltaických a větrných elektráren připojených na síť i ostrovních systémů. Původní podmínka nevhodně omezovala výrobu el. energie jak z hlediska jejich výkonu, tak z hlediska možnosti jejich umístování a připojení k distribuční síti.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce je doplněna podmínka stanovující, že oplocení musí být realizováno společně se stavbou hlavní nebo až po realizaci stavby hlavní. Cílem podmínky je ochránit vzhled obce i krajiny. Realizace oplocení v plochách zastavěného území bez samotných staveb rodinných domů nebo jiných staveb by mohla přispět ke snížení obytné a rekreační atraktivity obce, zneprůchodnit území a narušit krajinné hodnoty v území.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce jsou nově stavby v plochách zasahujících do sesuvných území nebo svahových nestabilit označeny jako podmíněně přípustné. V těchto plochách musí být veškerá výstavba individuálně posouzena, zejména z hlediska zakládání staveb, musí být prokázána ochrana staveb před účinky sesuvů.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce jsou nově stavby v plochách zasahujících do záplavových území označeny jako podmíněně přípustné. V těchto plochách je výstavba možná až po realizaci protipovodňových opatření podél vodních toků nebo až po provedení takových opatření, která zabezpečí stavby před vznikem případných škod při povodních.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce je doplněna podmínka stanovující, že výškové stavby technické infrastruktury (např. vysílače, antény), je možné umístovat v zastavěném území pouze na stávajících stavbách a v nezastavěném území pouze v souladu s podmínkami krajinného rázu. Výstavba těchto staveb kdekoli v území obce bez splnění podmínek krajinného rázu, by mohla přispět ke snížení obytné a rekreační atraktivity obce a narušit krajinné hodnoty v území.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce je doplněna podmínka označující v zastavitelných plochách jako nepřipustné umístění mobilních domů, maringotek, unimobuněk, lodních kontejnerů, jurt apod., i sestav těchto prvků, pokud nejsou součástí zařízení staveniště a stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení. Obec výstavbu těchto zařízení na svém území nepodporuje, protože poškozují vzhled obce i krajiny. Výstavba těchto staveb, by mohla přispět ke snížení rekreační atraktivity obce, a to jak v centrální části obce, kde by mohly zabírat stavební pozemky pro rodinné domy, tak i v okrajových lokalitách zástavby, kde by znehodnocovaly krajinné hodnoty území. Přípustné zůstává pouze umístění mobilních včelínů.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce je doplněna podmínka stanovující, že stavby musí být vybaveny plochami, stavbami nebo technickými zařízeními pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícími velikosti, funkci a umístění stavby. Parkovací a odstavná stání musí být realizována výhradně na pozemku stavby. Podmínka je stanovena proto, aby bylo zajištěno, že potřebná parkovací a odstavná stání pro rodinné domy, občanské vybavení i stavby jiných funkcí budou zajištěna přímo na pozemku stavby a vozidla tak nebudou zatěžovat a omezovat stávající komunikace, veřejná parkoviště a veřejná prostranství.

V plochách smíšených obytných SB a SB1 je upravena podmínka prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovující původně, že min. výměra nově oddělovaných pozemků bude 1500 m<sup>2</sup> (1200 m<sup>2</sup>). Nově je v této podmínce pojem "nově oddělované pozemky" nahrazen pojmem "stavební pozemky" a doplněno je, že se min. výměra vztahuje na 1 RD (s výjimkou zastavitelných ploch, jejichž celková výměra je menší). V platném ÚP je totiž navrženo několik zastavitelných ploch, jejichž výměra je menší než požadované hodnoty a přitom byly tyto plochy řádně a bez námitek projednány a výstavba na nich je tedy možná. Definice pojmu "stavební pozemek" pro účely územního plánu je doplněna do úvodu kapitoly f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití výrokové části ÚP a stanovuje, že se jedná o pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, určený k umístění stavby. Účelem upravené podmínky minimální výměry je, aby všechny nově realizované rodinné domy měly pozemek odpovídající velikosti, ať už bude oddělen z pozemku většího nebo složen z několika pozemků menších.

V plochách smíšených obytných SB1 a SB2 je upravena a doplněna podmínka prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovující strukturu zástavby tak, aby v plochách označených SB2 zohledňovala samostatně stojící bytové domy, pro které jsou plochy SB2 určeny.

V plochách smíšených obytných SB2 je změněna max. výšková hladina na dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Stávající plochy SB2 jsou vymezeny v místech stávajících bytových domů, které mají dvě nebo tři nadzemní podlaží. Navržená plocha SB2 je určena pro realizaci dvoupodlažních bytových domů dle architektonické studie Nové centrum v Kunčicích pod Ondřejníkem (WMA architects, 9/2020). Upravená výšková hladina je tedy v souladu se stavem území a záměrem dostavby centra obce. Stávající třípodlažní dům v ploše SB2 v ní může zůstat, nesmí být ale dále zvyšován.

Nově jsou stanoveny plochy smíšené obytné s indexem SB3, pro které je stanovena min. výměra stavebních pozemků 800 m<sup>2</sup> na 1 RD, zastavěnost stavebních pozemků max. 30%, výšková hladina max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím a struktura zástavby ulicová, samostatně stojící rodinné domy. Plochy SB3 jsou vymezeny v lokalitách s nejhustější zástavbou v obci - v centrální části obce a v zástavbě u železniční zastávky. V těchto lokalitách už při původní parcelaci území byly vymezeny pozemky o výměrách 800 m<sup>2</sup> určené k výstavbě rodinných domů. Některé z těchto pozemků nebyly dosud zastavěny a bylo by nekonceptní neumožnit jejich zastavění, když sousední pozemky o stejných výměrách zastavěny mohly být.

V plochách smíšených obytných SB, SB1 a SB3 je také stanoveno, že pokud se z již zastavěného pozemku nebo z pozemku v zastavěném území oddělí nový stavební pozemek, pak musí min. výměru splňovat původní pozemek i nový pozemek. Podmínka je stanovena proto, aby v území obce nevznikaly rodinné domy na příliš malých pozemcích, které nejsou v souladu se stávajícím urbanistickým charakterem obce.

V plochách smíšených obytných je nově stanovena podmínka, že ve stavbě hlavní musí být min. 50% podlahové plochy využito pro bydlení. Z toho vyplývá, že přípustné nebo podmíněně přípustné využití pro občanské vybavení, výrobní služby, drobnou výrobu, zahradnictví a drobnou zemědělskou výrobu už v plochách smíšených obytných nemůže být realizováno v samostatných stavbách, ale pouze jako doplněk ve stavbě s hlavní funkcí bydlení. Proto je zrušena také podmínka stanovující, že stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 400 m<sup>2</sup>. Podmínka je stanovena proto, aby v obytném území nemohly být realizovány rozměrné stavby určené k podnikání (restaurace, penziony, výroby), které by svým provozem obtěžovaly rodinné domy a rekreační objekty převažující v plochách smíšených obytných.

V plochách smíšených obytných je doplněna podmínka označující jako nepřipustné umístění řadových rodinných domů také o dvojdomy. Stejně jako řadové domy se stavby dvojdomů vyskytují v území Kunčic pod Ondřejníkem minimálně a nejsou pro jeho zástavbu typické a ani vhodné.

Do převažujícího (hlavního) využití ploch občanského vybavení - sportu OS je doplněn index OS1 jímž označená plocha musí splňovat podmínku, že v ní jsou přípustné pouze pozemky golfového hřiště s technickým zázemím nezbytným pro jeho údržbu a provoz, terénní úpravy. Tato plocha vymezená areálem golfového hřiště mimo zastavěné území je kvůli své poloze a svému využití určena pouze pro většinou zatravněné plochy golfového hřiště. Jiné stavby a zařízení přípustné v plochách OS by v ní nebyly vhodné.

V plochách občanského vybavení je v přípustném využití upravena podmínka umožňující bydlení pouze jako byt pro majitele nebo správce provozoven občanského vybavení a to do stejné formy, jako je tato podmínka použita u ploch OS, VS a V. Podrobnější popis podmínky je zřejmý z definice bytu pro majitele nebo správce uvedené v odstavci Definice použitých pojmů v úvodu kapitoly f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití výrokové části ÚP.

V souvislosti s návrhem zastavitelné plochy veřejného prostranství - zeleně Z3/48b jsou doplněny také podmínky využití ploch veřejných prostranství - zeleně PZ. Vymezení těchto ploch umožní lépe rozlišit veřejná prostranství, která jsou určena pro zeleň a krátkodobou rekreaci obyvatel od veřejných prostranství určených pro veřejné komunikace.

Do převažujícího (hlavního) využití ploch výroby a skladování V je doplněn index V1 jímž označená plocha musí splňovat podmínku, že v ní jsou přípustné pouze stavby a zařízení fotovoltaických elektráren. Tato plocha vymezená zastavitelnou plochou Z3/54 je kvůli své poloze určena pouze pro fotovoltaickou elektrárnu, jiné výrobní stavby a zařízení by v ní nebyly vhodné.

Je upravena podmínka stanovující nepřipustnost výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů - voda, vítr, slunce, biomasa v podmínkách využití ploch NS, NL, NP a NPP. Princip podmínky - že výroby elektřiny nejsou v nezastavěném území přípustné - se nemění. Na základě novely zákona č. 183/2006 Sb. je pouze formálně změněno původní označení "stavby pro výrobu el. energie" na "výroby elektřiny". Důvodem pro nepřipustnost těchto výroben v nezastavěném území je ochrana zemědělského půdního fondu a ochrana krajinného rázu - nezastavěných polí, luk i lesních porostů v CHKO Beskydy i mimo CHKO.

Kvůli výskytu biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců jsou v plochách NS, NL, NP a NPP, do kterých biotop zasahuje, upraveny podmínky využití tak, aby v nich bylo oplocení podmíněně přípustné pouze pokud nenaruší migraci zvláště chráněných druhů velkých savců (u ploch NS, NL, NPP) nebo nebylo přípustné vůbec (u ploch NP).

### **ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí**

V 5. úplné aktualizaci územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí (2020) jsou uvedeny následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci týkající se Kunčic pod Ondřejníkem:

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

- *SL-02 - střet zastavitelné plochy Z36 se záplavovým územím (Q100)* - plocha Z36 zasahuje do záplavového území pouze nepatrně svým okrajem. Tento zásah neznemožňuje výstavbu v ploše Z36.
- *SL-08 - střet zastavitelné plochy Z88 s poddolovaným územím* - výstavba v ploše Z88 je řešitelná při aplikaci stavebních opatření proti negativním vlivům poddolování.
- *SL-09 - střet zastavitelné plochy Z50 se sesuvným územím* - zastavitelná plocha Z50 je ve změně č. 3A zrušena.
- *SL-10 - střet zastavitelné plochy Z42 se sesuvným územím* - zastavitelná plocha Z42 už byla částečně zastavěna a částečně je změnou č. 3A zmenšena. Dle dlouhodobých zkušeností v lokalitě plochy Z42 nedochází k žádným sesuvným aktivitám. V sesuvném území uklidněném se nachází mimo jiné prakticky celá stávající zástavba v lokalitě Pod Ondřejníkem. Plocha Z42 je navržena v místě, kde navazuje na stávající zástavbu, kde dle průzkumu v území nebyly zaznamenány žádné pohyby půdy v minulých letech. Za splnění konkrétních technických parametrů staveb, je možné zde podmíněně výstavbu umožnit.
- *SL-11 - střet zastavitelné plochy Z49 se sesuvným územím* - problém se týká zastavitelné plochy Z43, ne plochy Z49. Plocha Z43 je částečně změnou č. 3A zmenšena. Dle dlouhodobých zkušeností v lokalitě plochy Z43 nedochází k žádným sesuvným aktivitám. V sesuvném území uklidněném se nachází mimo jiné prakticky celá stávající zástavba v lokalitě Pod Ondřejníkem. Plocha Z43 je navržena v místě, kde navazuje na stávající zástavbu, kde dle průzkumu v území nebyly zaznamenány žádné pohyby půdy v minulých letech. Za splnění konkrétních technických parametrů staveb, je možné zde podmíněně výstavbu umožnit.
- *SL-12 - střet zastavitelné plochy Z45 se sesuvným územím* - dle dlouhodobých zkušeností v lokalitě plochy Z45 nedochází k žádným sesuvným aktivitám. V sesuvném území uklidněném se nachází mimo jiné prakticky celá stávající zástavba v lokalitě Pod Ondřejníkem. Plocha Z45 je navržena v místě, kde navazuje na stávající zástavbu, kde dle průzkumu v území nebyly zaznamenány žádné pohyby půdy v minulých letech. Za splnění konkrétních technických parametrů staveb, je možné zde podmíněně výstavbu umožnit.
- *SL-13 - střet zastavitelné plochy Z100 se sesuvným územím* - zastavitelná plocha Z100 už byla zastavěna.
- *ZK-01 - MBK nenavazuje na ÚSES v Tiché* - ve změně č. 3A je navržen lokální biokoridor LBK 20, kterým je na území Kunčic pod Ondřejníkem doplněna návaznost na ÚSES v Tiché.

### **Zdůvodnění dopravního řešení**

Téměř všechny zastavitelné plochy navržené ve změně č. 3A mají zajištěn příjezd ze stávajících silnic nebo jiných komunikací. U zastavitelných ploch Z3/12, Z3/20, Z3/43, Z3/55, Z3/56 bude příjezd řešen přes jiné pozemky v zastavěném území ve vlastnictví majitelů zastavitelných ploch.

Na několika místech je dle aktuální katastrální mapy a stavu území upřesněn zakres stávajících komunikací.

V celé textové části výroku ÚP je upravena terminologie označování komunikací, která spočívá ve vypuštění označení "místní" a "úcelová" komunikace a pro všechny druhy komunikací mimo silnic je použit pouze název komunikace. Sjednocen je také zakres komunikací ve výkresu I.2.c) Hlavní výkres - dopravní infrastruktura.

Jsou navrženy koridory veřejných prostranství PV1a až PV87c pro úpravy významných komunikací, spočívající v doplnění výhyben, obratišť, přestavbě na dvoupruhový typ nebo doplnění chodníku. Koridory jsou určeny také pro stavby související, případně vedlejší, např. přeložky inženýrských sítí, opatření pro zajištění odvodnění a retenci vod, terénní úpravy apod. Jejich šířkové uspořádání je proměnlivé, minimální šířka je však 8 m. Označení koridorů kromě kódu veřejného prostranství PV obsahuje také evidenční číslo místní komunikace dle pasportu místních komunikací.

Celkem je vymezeno 22 koridorů, které jsou navrženy pro úpravy významnějších komunikací v obci, důležitých propojovacích a objízdných komunikací (místní komunikace I., II. třídy i III. třídy, které nesplňují potřebné šířkové parametry ve vztahu k dopravnímu zatížení, budoucí zástavbě, nebo nadřazeným dopravním záměrům), tak aby byl zajištěn průjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Koridory jsou rovněž navrženy na vybraných komunikacích, po kterých jsou vedeny trasy rekreační cyklistické dopravy. V rámci vymezených koridorů je navrženo realizovat dle potřeby výhybny, obratiště, případně přestavby na dvoupruhové typy komunikací a chodníky (v případě, že bude dopravní zatížení těchto komunikací vyšší než 500 voz/24h, což je dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací hraniční hodnota pro možnost využití úsporných jednopruhových typů komunikací a smíšeného provozu chodců a motorových vozidel). U ostatních komunikací je možno výše uvedené úpravy řešit v rámci stabilizovaných ploch veřejných prostranství. Koridory veřejných prostranství jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, protože se jedná o stavby, které významně přispějí k bezpečnosti provozu na komunikacích.

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

V aktualizaci č. 2a ZÚR MSK byl vypuštěn koridor územní rezervy D508 - pro přeložku železniční trati č. 323 Frýdlant - Kunčice p. O. V souladu se ZÚR MSK je proto koridor územní rezervy D508 vypuštěn i z ÚP Kunčice pod Ondřejníkem.

V souladu s aktuálním záměrem obce na výstavbu chodníku podél silnice III/48310 je navržen úsek chodníku po pravé straně silnice ve směru na Tichou od mostu přes Tichávku po autobusovou zastávku Kunčice pod Ondřejníkem, U lávky. Chodník navržený v platném ÚP podél levé strany silnice se ruší. Navržen je také krátký úsek chodníku podél silnice II/483 západně od centra obce v místě, kde do trasy stávajícího chodníku zasahuje navržená přeložka silnice II/483. Chodník navržený v platném ÚP podél protilehlé strany silnice se ruší.

Ve výkresu I.2.c) je aktualizován - zakreslen jako stávající - chodník podél silnice II/483 západně od centra obce, který už byl realizován.

### **Zdůvodnění navrženého napojení na technickou infrastrukturu**

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

Zastavitelné plochy Z3/48a, Z3/48b leží v dosahu stávající kanalizace. Likvidace odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace bude řešena decentrálním způsobem přednostně v domovních čistírnách odpadních vod, pokud to není možné tak akumulací v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Přecházející splaškové vody budou přednostně odváděny do vod povrchových, pokud to není možné tak vsakovány, odváděny do kanalizace nebo akumulovány v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Likvidace srážkových vod musí být řešena přednostně jejich vsakováním, není-li možné vsakování tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových nebo není-li

Změna č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem  
možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

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

Část zastavitelných ploch leží v dosahu stávajících vedení středotlakého plynovodu. U ploch mimo dosah plynovodu se doporučuje využívat ekologicky čistá obnovitelná paliva. Plynofikace odlehlých lokalit není navržena, byla by neekonomická.

Ve výkresech I.2.d) a I.2.e) jsou aktualizovány - zakresleny jako stávající - vodovodní řady, automatická tlaková stanice, splašková kanalizace, kabelová vedení el. energie VN, trafostanice, radioreléové trasy méně významné a základnové stanice mobilní telekomunikační sítě dle aktuálních podkladů.

## f.2) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

### Dopady na přírodní prostředí

Zastavitelné plochy ve změně č. 3A jsou navrženy převážně na plochách zemědělské půdy - orné půdy, trvalých travních porostů, v menší míře i zahrad a ovocných sadů. Nezasahují do přírodních prvků v území. Záběr zemědělských pozemků je dokumentován v kapitole e) odůvodnění změny č. 3A.

Záběr pozemků určených k plnění funkce lesa není navržen.

Navržené zastavitelné plochy mají malou výměru a navazují na stávající zástavbu. Jsou situovány v celém území obce a nevytvářejí nové lokality koncentrované zástavby. Jejich realizací nedojde ke změně charakteru zástavby v obci ani ke změně krajiny.

Zastavitelné plochy Z3/34 a Z3/55 zasahují do CHKO Beskydy, EVL Beskydy a CHOPAV Beskydy. Plochy leží ve III. zóně CHKO.

Zastavitelná plocha Z3/36 zasahuje do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců a do okraje migračně významného území velkých savců, v lokalitě navazující na stávající zástavbu. Tento minimální zásah do migračně významného území neomezí migrační možnosti v území.

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

### Dopady na životní prostředí

Zastavitelné plochy navržené ve změně č. 3A jsou určeny pro bydlení, občanské vybavení - hřbitov, veřejné prostranství - zeleň a výrobu - fotovoltaickou elektrárnu a nepředpokládá se u nich produkce zdraví škodlivých látek ani hluku. Zvýšení provozu na silnicích a komunikacích v blízkosti zastavitelných ploch bude zanedbatelné. Část navržených ploch bude možné napojit na plynovod STL. Část ploch bude možné napojit na stávající kanalizaci.

Koridory veřejných prostranství pro úpravy významných komunikací zlepší plynulost a bezpečnost dopravy v obci, ale nebudou mít vliv na zvýšení intenzity provozu.

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

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

**Zásahy do limitů využití území**

Navržené zastavitelné plochy zasahují do níže uvedených limitů využití území. Střety s limity bude třeba řešit v dalších stupních územně plánovací dokumentace, dokumentaci k územnímu řízení a dohodnout s příslušným dotčeným orgánem státní správy. Střety s méně významnými limity – hlavně s trasami a ochrannými pásmy technické infrastruktury – nevytváří zásadní překážky, které by znemožňovaly využití ploch k navrženému účelu.

- ochranné pásmo silnice II. třídy, 15 m od osy vozovky mimo zastavěné území obce
- ochranné pásmo hlavního zásobovacího řádu pitné vody, do DN 500 vč. - 1,5 m na obě strany od líce potrubí, ochranné pásmo vodovodního přivaděče OOV Nová Ves-Frenštát (6 m na obě strany od líce potrubí)
- radioreléové trasy
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Beskydy
- chráněná krajinná oblast Beskydy včetně rozmezí zón odstupňované ochrany CHKO
- evropsky významné lokality NATURA 2000 - Beskydy - CZ0724089
- ochranné pásmo pozemků plnicích funkcí lesa (50m od okraje lesních pozemků)
- vodní toky, rybníky, lesy, údolní nivy – jako významné krajinné prvky dle zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č.395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zák. č. 114/1992 Sb.
- migračně významné území velkých savců
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců
- lokalita 25-21-24/1 je evidována jako území s archeologickými nálezy 2. kategorie - UAN II, celé území obce Kunčice pod Ondřejníkem mimo lokalitu UAN II je evidováno jako území s archeologickými nálezy 3. kategorie - UAN III
- chráněné ložiskové území černého uhlí Čs. části hornoslezské pánve č. 14400000, zemního plynu Trojanovice č. 14430000
- výhradní ložisko zemního plynu Frenštát - západ a východ č. 314430100, černého uhlí Frenštát - západ č. 314430000, černého uhlí Frenštát - východ č. 314420000, Mořkov - Frenštát č. 317190000
- dobývací prostor černého uhlí Trojanovice, č. 20072
- sesuvné území uklidněné
- koridor RR směřů - 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. V části koridoru RR směřů lze vydat územní rozhodnutí 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 ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- OP RLP - ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu) - 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 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III.třídy
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
  - výstavba vedení VN a VVN
  - výstavba větrných elektráren
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

### **Vyhodnocení přínosu změny č. 3A ÚP k naplnění cílů územního plánu obce**

Změna č. 3A podpoří návrhem nových ploch smíšených obytných, občanského vybavení - hřbitova a veřejného prostranství - zeleně hlavní cíl ÚP Kunčice pod Ondřejníkem - rozvíjet obec jako sídlo s preferovanou funkcí bydlení ve kvalitním životním a přírodním prostředí. Navržená plocha výroby a skladování pro fotovoltaickou elektrárnu přispěje ke zlepšení životního prostředí.

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

---

V platném ÚP Kunčice pod Ondřejníkem byl vymezen dostatek ploch pro rozvoj bydlení - celkem 34,42 ha. Od vydání změny č. 2 ÚP v roce 2021 byly zastavěny zastavitelné plochy nebo části zastavitelných ploch Z18, Z21, Z24, Z41, Z42, Z99, Z100, a ve změně č. 3A je navrženo vypuštění zastavitelných ploch nebo částí ploch smíšených obytných Z19, Z31, Z42, Z43, Z50, Z53, Z57, Z58, Z76, Z78, Z79, Z81, Z82, což znamená, že celková výměra navržených zastavitelných ploch smíšených obytných SB v ÚP Kunčice pod Ondřejníkem se zmenšila o 7,29 ha. Ve změně č. 3A se navrhuje zastavitelné plochy smíšené obytné o celkové výměře 1,88 ha. **Celkem se tedy v rámci změny č. 3A ÚP zmenší výměra navržených zastavitelných ploch pro bydlení o 5,41 ha na celkem 29,01 ha.** Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP to umožní výstavbu cca 145 RD. Při předpokládané potřebě cca 140 bytů (na nových plochách) v následujících patnácti letech tak bude převis nabídky ploch pro bydlení činit cca 4% (v územním plánu vydaném v roce 2017 byl převis nabídky ploch cca 36%).

Při stanovení předpokládané potřeby bytů je zohledněno, že u malé části nových bytů lze jejich získání očekávat mimo plochy vymezené v rámci ÚP, tj. bez nároku na nové plochy s inženýrskými sítěmi. Potencionální možnosti získání nových bytů intenzifikací využití stávajícího stavebního fondu (nástavbami, vestavbami, změnami využití stavby) a využitím stávajících ploch v zástavbě (přístavbami, zahuštěním současné zástavby apod.) byly ovšem do r. 2022 do značné míry vyčerpány. Podstatnou část ploch navržených k výstavbě v platném ÚP není bohužel možné aktuálně využít. Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat.

O výstavbu bydlení je v Kunčicích pod Ondřejníkem velký zájem díky dobré dopravní dostupnosti, poměrně dobrému vybavení zastavěných a zastavitelných ploch sítěmi technické infrastruktury a atraktivnímu přírodně rekreačnímu zázemí Beskyd. Počet dokončených bytů v poměru k počtu obyvatel je vysoce nad průměrem okolních obcí i regionu. Obec leží navíc v dostatečném odstupu od velkých hutních podniků Ostravska, ale zároveň má dobrou dopravní dostupnost k těmto zdrojům pracovních příležitostí. Suburbanizační tlak z širšího Ostravska se



Změna č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem promítá do navrženého rozvoje obytného území v obci. Velkému zájmu o výstavbu odpovídá také počet navržených zastavitelných ploch a přiměřený převis nabídky ploch pro bydlení, který je odůvodnitelný zařazením obce do rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí.

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

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch občanského vybavení - hřbitova Z3/56, veřejného prostranství - zeleně Z3/48 a výroby a skladování Z3/54 je uvedeno v kapitole **f.1) ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3A ÚP.**

## **h) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 3A**

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

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 je změnou č. 3A respektována.

Pro Kunčice pod Ondřejníkem jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 26/1426 ve znění Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6 a 7. Ze ZÚR MSK vyplývá pro územní plán Kunčice pod Ondřejníkem nutnost zpracovat **veřejně prospěšné stavby** - D135 - II/483 Frenštát p. R.-Kunčice p. O., přeložka, D136 - II/483 Kunčice p. O., přeložka, DZ19 - optimalizace, elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí). Veřejně prospěšné stavby D135 a DZ19 jsou zpracovány v platném územním plánu v úplném znění po změně č. 2. Veřejně prospěšná stavba D136 se prověřuje v rámci změny č. 1A ÚP Čeladná. Z prověřovaných variant vedení této stavby žádná nezasahuje do území obce Kunčice pod Ondřejníkem. Proto tato stavba nebyla zpracována do ÚP Kunčice pod Ondřejníkem.

Skutečnost, že Kunčice pod Ondřejníkem jsou v ZÚR MSK zařazeny do **rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí** je respektována. Společnými požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území ve všech rozvojových oblastech a osách stanovených v ZÚR MSK jsou:

- *Zohledňování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území při vymezení rozvojových ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury.* - Zastavitelné plochy vzhledem ke svému umístění a malé výměře nenarušují přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území. Koridory veřejných prostranství pro úpravy významných komunikací ani prodloužení chodníků podél silnic nemohou způsobit narušení hodnot území.
- *Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury a při uplatňování těchto kritérií:*
  - *preferenze lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*

- *lokality mimo stanovená záplavová území;*
- *zachování průchodnosti území.* - Všechny navržené plochy smíšené obytné a občanského vybavení navazují na zastavěné území. Ke všem plochám je zajištěn příjezd ze stávajících komunikací, u některých ploch se předpokládá příjezd přes sousední pozemky ve vlastnictví majitelů navržených ploch. Plochy leží částečně v dosahu sítí technické infrastruktury. Plochy nezasahují do záplavových území. Zastavitelná plocha Z3/36 zasahuje do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců a do okraje migračně významného území velkých savců, v lokalitě navazující na stávající zástavbu. Tento minimální zásah do migračně významného území neomezí migrační možnosti v území.
- *Uplatňování těchto kritérií při vyhledávání území pro vymezení nových rozvojových ploch pro ekonomické aktivity:*
  - *vazba na významná sídla ve struktuře osídlení;*
  - *existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní infrastruktury;*
  - *preferenze lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*
  - *lokality mimo stanovená záplavová území;*
  - *zachování průchodnosti území.* - Je navržena malá plocha výroby a skladování, která bude sloužit k realizaci fotovoltaické elektrárny. Plocha vzhledem ke své funkci nevyžaduje vazbu na nadřazenou síť dopravní infrastruktury. Plocha nezasahuje do záplavového území, nezasahuje do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců ani do migračně významného území velkých savců.
- *Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy hlavních sídelních center a jejich spádového území, včetně podpory rozvoje systémů integrované hromadné dopravy ve vazbě na pěší dopravu a cyklodopravu.* - Změna č. 3A neřeší významné dopravní záměry, nemůže přispět ke zkvalitnění a rozvoji dopravního propojení a dopravní obsluhy hlavních sídelních center. Změna č. 3A neřeší prvky dopravní infrastruktury, které by mohly přispět k rozvoji integrované hromadné dopravy.

V rámci ZÚR MSK jsou pro rozvojovou oblast OB N1 stanoveny tyto požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- *Zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center.* - Změna č. 3A neřeší významné dopravní záměry, nemůže přispět ke zlepšení dostupnosti hlavních rekreačních center.
- *Podpora rozvoje občanského vybavení a doprovodných služeb pro sport, rekreaci a cestovní ruch a rozšíření možností celoročního rekreačního využití hlavních rekreačních center oblasti.* - V centrální části obce je navržena plocha veřejného prostranství - zeleně ke krátkodobé rekreaci obyvatel obce. Stanovené podmínky využití ploch umožňují výstavbu zařízení občanského vybavení i v plochách smíšených obytných a to včetně zařízení s možností celoročního využití.
- *Vytvoření územních podmínek pro ochranu a využití ložisek zemního plynu a ropy při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.* - Navržený rozvoj obce nemá vliv na využitelnost chráněných ložiskových území, výhradních ložisek, dobývacího prostoru ani prognózních zdrojů zasahujících do území obce.
- *Pro území obcí Frenštát p. Radhoštěm a Trojanovice dále platí další požadavky na využití území a kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území formulované pro specifickou oblast republikového významu SOB2 Beskydy.* - Kunčice pod Ondřejníkem se tyto podmínky netýkají.

V rámci ZÚR MSK nejsou pro rozvojovou oblast OB N1 stanoveny úkoly pro územní plánování. Pro území obcí Frenštát p. Radhoštěm a Trojanovice platí úkoly pro územní plánování formulované pro specifickou oblast republikového významu SOB2 Beskydy.

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

2. Změna č. 3A neřeší významné dopravní záměry, nemůže přispět ke zlepšení napojení kraje na nadřazenou silniční a železniční síť mezinárodního a republikového významu.
3. Kunčice pod Ondřejníkem neleží v západní části kraje, změna č. 3A nemůže přispět k řešení dopravního napojení západní části kraje.
4. Změna č. 3A neřeší významné energetické záměry, nemůže přispět ke zlepšení podmínek pro stabilizované zásobování území energiemi ani k rozvoji mezistátního propojení s energetickými systémy na území Slovenska a Polska.
5. Navržený rozvoj bydlení a výroby přispěje k rozvoji polycentrické sídelní struktury podporou kooperačních vazeb spádových obcí v podhůří Beskyd mezi Frenštátem p. R. a Frýdlantem n. O. a k rozvoji rezidenční funkce v obci.
6. Není navržen extenzivní rozvoj sídla, zastavitelné plochy navazující na zastavěné území nebo využívající proluky ve stávající zástavbě.  
Rozvojové plochy nezpůsobí srůstání sídel. Kunčice pod Ondřejníkem jsou stavebně srostlé s obcemi Čeladná, Tichá, Trojanovice, částečně i s městem Frenštát pod Radhoštěm. Pro území Frýdlandska, ve kterém se nachází Kunčice pod Ondřejníkem, je typická rozptýlená zástavba, která je rozeseta volně v území a často bez znatelných hranic přechází mezi jednotlivými obcemi. Tato charakteristika se týká také lokalit zástavby v blízkosti hranic Kunčic pod Ondřejníkem s Frenštátem p.R., kde je navržena zastavitelná plocha Z3/20. Tato plocha leží v blízkosti hranice se sousední obcí a přibližuje se zástavbě v této obci, ale tím je v souladu s historicky vzniklým urbanistickým charakterem zástavby. Nejedná se o klasické nežádoucí srůstání dvou homogenních sídel do jednoho celku, ale pouze o mírné zahuštění stávající rozptýlené zástavby.  
Zastavitelná plocha Z3/36 zasahuje do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců a do okraje migračně významného území velkých savců, v lokalitě navazující na stávající zástavbu. Tento minimální zásah do migračně významného území neomezí migrační možnosti v území.  
Rozvoj bydlení je navržen v dostatečném odstupu od koridoru přeložky silnice II/483, i od koridoru optimalizace a elektrizace železniční tratě.
7. Je navržena plocha veřejného prostranství - zeleně ke krátkodobé rekreaci obyvatel obce. V zastavitelných plochách smíšených obytných je umožněna výstavba veřejných prostranství, občanského vybavení, které přispějí ke zkvalitnění obytné funkce obce. V platném ÚP je stanovena koncepce likvidace odpadních vod v obci.
- 7a. Část zastavitelných ploch je napojitelných na stávající kanalizaci. V platném ÚP je stanovena koncepce likvidace odpadních vod v obci. Je respektována volná krajina, ve které je možná realizace protierozních opatření i retence srážkových vod.
8. Je navržena plocha veřejného prostranství - zeleně ke krátkodobé rekreaci obyvatel obce. V platném ÚP jsou stanoveny podmínky pro rekreační využívání krajiny a je navrženo respektování a ochrana přírodních a kulturně historických hodnot území.
10. Změna č. 3A neřeší prvky dopravní infrastruktury, které by mohly přispět k rozvoji integrované hromadné dopravy.
11. Jsou navrženy chodníky podél silnic III. třídy, zastavitelné plochy umožňují realizaci nových chodníků, cyklotras a cyklostezek, které umožní převedení pěší a cyklistické dopravy mimo nejfrekventovanější silnice i jejich kombinaci s ostatními druhy dopravy. Podmínky využití ploch v platném ÚP umožňují realizaci nových chodníků, cyklotras a cyklostezek.
12. Změna č. 3A neřeší rekultivované ani revitalizované plochy.
13. Nejsou navrženy nové zdroje hluku z dopravy. Je navržena pouze jedna plocha smíšená obytná v těsné blízkosti silnice II. třídy. Výstavba v této ploše je ale dle ÚP podmíněně přípustná pouze se souhlasem silničního správního úřadu. V této ploše musí být u staveb a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Plocha výroby a skladování je navržena v odstupu od obytné zástavby. V centrální části obce je navržena plocha veřejného prostranství - zeleně ke krátkodobé rekreaci obyvatel obce.

14. Zastavitelné plochy nenarušují přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území ani nezasahují do výrazných jevů a znaků vystihujících jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území.
15. Zastavitelné plochy nezasahují do záplavového území ani do sesuvných území. V území obce je umožněna realizace protipovodňových opatření, protierozních opatření i dalších opatření minimalizujících negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na veřejné zájmy.
16. Zájmy obrany státu nejsou řešením územního plánu dotčeny.
- 16a. Nebylo požadováno zapracování žádných konkrétních záměrů ochrany obyvatelstva.
- 16b. Navržený rozvoj obce nemá vliv na využitelnost chráněných ložiskových území, výhradních ložisek, dobývacího prostoru ani prognózních zdrojů zasahujících do území obce.

**Dle ZÚR MSK je území Kunčic pod Ondřejníkem zařazeno do území přírodních, kulturních, civilizačních a kumulovaných hodnot nadmístního významu** - do horské krajiny Moravskoslezských Beskyd. Pro toto území jsou stanovena následující kritéria a podmínky pro rozhodování - Nenarušit pohledové scenérie a vizuální vliv horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami, s jedinečnými přírodními hodnotami a se strukturou hlubokých údolí Moravskoslezských Beskyd včetně zachování rozvolněného charakteru zástavby. Rozvoj zástavby a dopravní infrastruktury navržený ve změně č. 3A je takový, že nemůže narušit pohledové scenérie a vizuální vliv horských masivů ani jedinečné přírodní hodnoty území. Zastavitelné plochy smíšené obytné mírně zahustí stávající rozvolněný charakter zástavby v lokalitě u silnice III/4866 do Trojanovic.

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

- *Vytvářet územní podmínky pro zachování vizuálního vlivu vymezených přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Vymezovat plochy pro výrazově konkurenční záměry jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech a ve veřejném zájmu.* - Zastavitelné plochy mají malou výměru jsou navrženy většinou v nižších polohách, tvoří výrazově konkurenční záměry, bude zachován vizuální vliv vymezených přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.
- *Při upřesňování ploch a koridorů staveb dopravní a technické infrastruktury minimalizovat riziko narušení vymezených hodnot a jejich vizuálního vlivu v závislosti na konkrétních terénních podmínkách vhodným vymezením koridoru trasy a lokalizací staveb.* - Koridory veřejných prostranství pro úpravy významných komunikací ani prodloužení chodníků podél silnic nemohou způsobit narušení vymezených hodnot a jejich vizuálního vlivu.

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

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

- *Omezit rozsah vyzemování nových zastavitelných ploch v pohledově exponovanějších polohách na úbočí Palkovických hůrek, Šosnovských vrchů a Ondřejníku a zachovat dosavadní strukturu osídlení.* - Tři zastavitelné plochy jsou navrženy ve vyšších, pohledově exponovanějších polohách na úbočí Ondřejníku. Jedná se ale o plochy s menší výměrou navazující na stávající zástavbu. Struktura osídlení je zachována.
- *Při vyzemování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny.* - Zastavitelné plochy svým rozmístěním a velikostí nenarušují pohledový obraz, dochované krajinné struktury ani jiné krajinné hodnoty.

- *Plochy pro rekreaci přednostně vymezovat v rámci zastavěných území sídel při zachování jejich urbanistické struktury.* - Není navržen rozvoj rekreační funkce. V centrální části obce je navržena plocha veřejného prostranství - zeleně ke krátkodobé rekreaci obyvatel obce.
- *Nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant a jejich vizuální vztahy v rámci uzavřené krajinné struktury Kozlovické kotliny, nevytvářet nové pohledové dominanty nebo bariéry.* - Kunčice pod Ondřejníkem neleží v Kozlovické kotlině.
- *Zachovat dosavadní charakter lesozemědělské krajiny prostoru Tichá - Kozlovice – Palkovice – Metylovice.* - Kunčice pod Ondřejníkem neleží v prostoru Tichá - Kozlovice – Palkovice – Metylovice. V severozápadní části Kunčic pod Ondřejníkem navazujícím na Tichou je navržena pouze jedna malá zastavitelná plocha, která nenaruší dosavadní charakter krajiny.
- *Chránit krajinné struktury vodních toků s doprovodem břehových porostů a segmenty nelesní krajinné zeleně.* - Několik zastavitelných ploch zasahuje do blízkosti vodních toků. V platném ÚP je ale stanovena podmínka, že podél vodotečí je nutné ponechat nezastavěné pásy min. 6-8 m od břehových hran pro zajištění průchodnosti území, vývinu břehových doprovodných porostů, údržby koryt apod. Plochy jsou navrženy převážně na plochách zemědělské půdy, nezabírají segmenty nelesní zeleně.
- *Chránit jedinečnou scenérii kulturní dominanty zříceniny hradu Hukvaldy a zachovat její vizuální význam v krajinných panoramatech i v dílčích scenériích.* - Změna č. 3A vzhledem ke své lokalizaci nemůže narušit scenérii kulturní dominanty zříceniny hradu Hukvaldy.

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

- *Zachovat kontrast urbanizovaného území v jižní části (Frenštát p. R., Trojanovice, Kunčice p. O.) vůči volné zemědělské krajině s mozaikou luk a pastvin rozčleněné liniiovými strukturami břehových porostů podél vodních toků, liniiovou zelení podél cest a rozptýlenou krajinnou zelení (remízky a meze) v severní části území (k.ú. Tichá, Lichnov, Bordovice).* - Zastavitelné plochy jsou situovány v urbanizovaných částech Kunčic pod Ondřejníkem. Kontrast urbanizovaného území s volnou zemědělskou krajinou a rozptýlenou krajinnou zelení zůstane zachován.
- *Zachovat charakter rozptýlené zástavby na úpatí beskydského hřebene při jižním okraji této specifické krajiny (k.ú. Frenštát, Trojanovice, Kunčice p. O.).* - Na svahu beskydského hřebene jsou navrženy pouze dvě zastavitelné plochy s malou výměrou, které navazují na stávající zástavbu a nezmění zásadně charakter stávající rozptýlené zástavby.
- *Zachovat dosavadní charakter segmentu zemědělské krajiny v severní části území s mozaikou luk a pastvin rozčleněných liniemi vodních toků s doprovodem břehových porostů a segmenty nelesní krajinné zeleně, včetně přirozených odtokových poměrů v údolní nivě Lubiny na k.ú. Lichnov a Tichá.* - Kunčice pod Ondřejníkem neleží v údolní nivě Lubiny na k.ú. Lichnov a Tichá.
- *Nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajin a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny Frenštátska (F-05) a scenerie historického jádra města Frenštát p. R. na pozadí krajinného rámce svahů Beskyd.* - Zastavitelné plochy nevytváří pohledové dominanty ani bariéry, nemohou narušit pohledové scenérie přírodních dominant ve svém okolí. Změna č. 3A nezasahuje do blízkosti historického jádra Frenštátu p. R.

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

- *Při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny, zejména v pohledově exponovaných polohách na úbočí Moravskoslezských Beskyd a Ondřejníku).* - Zastavitelné plochy svým rozmístěním a velikostí respektují pohledový obraz krajiny, nezasahují ani do jiných krajinných hodnot. Tři zastavitelné

plochy jsou navrženy ve vyšších, pohledově exponovanějších polohách na úbočí Ondřejníku. Jedná se ale o plochy s menší výměrou navazující na stávající zástavbu.

- *Při rozvoji rekreační funkce zajistit ochranu charakteristických znaků a ostatních přírodních a kulturně historických hodnot této specifické krajiny.* - *Není navržen rozvoj rekreační funkce. V centrální části obce je navržena plocha veřejného prostranství - zeleně ke krátkodobé rekreaci obyvatel obce.*
- *Zachovat přirozené odtokové poměry v údolní nivě Ostravice (k.ú. Nová Ves, Frýdlant n. O, Pržno).* - *Kunčice pod Ondřejníkem nezasahují do údolní nivy Ostravice.*
- *Nenarušit pohledové scenérie přírodních dominant okolních specifických krajín a jejich vzájemné vizuální vztahy realizované v rámci specifické krajiny F-07 Frýdlant nad Ostravicí.* - *Zastavitelné plochy nevytváří pohledové dominanty ani bariéry, nemohou narušit pohledové scenérie přírodních dominant ve svém okolí.*
- *Při vymezování zastavitelných ploch a umístování nových staveb v přiměřeném rozsahu zohlednit cílové kvality a ochranu charakteristických znaků přilehlých partií sousedních specifických krajín F-04 Ondřejník-Palkovické vrchy a G-01 Moravskoslezské Beskydy.* - *Vyhodnocení vlivu zastavitelných ploch na cílové kvality specifických krajín F-04 a G-01 je uvedeno v odstavcích zabývajících se těmito specifickými krajínami.*

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

- *Plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci přednostně vymezovat v rámci zastavěných území sídel, při zachování jejich urbanistické struktury.* - *Nejsou navrženy plochy pro stavby rodinné rekreace. Zastavitelné plochy pro bydlení mají malou výměru a navazují na stávající zástavbu. Jejich realizací nedojde ke změně urbanistické struktury obce. Zastavitelné plochy přispějí k mírnému zahuštění rozptýlené zástavby v lokalitě u silnice III/4866 do Trojanovic.*
- *Nenarušit pohledové scenérie horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami a se strukturou hlubokých údolí.* - *Zastavitelné plochy svým rozmístěním a velikostí nenarušují pohledové scenérie horských masivů ani hlubokých údolí. Nezastiňují krajinné dominanty ani neleží na pohledových horských hřbetech.*
- *Nové záměry na využití území umístovat přednostně mimo pohledově exponovaná území, nevytvářet nové pohledové bariéry.* - *Zastavitelné plochy nevytváří pohledové dominanty ani bariéry. Několik zastavitelných ploch je navrženo ve vyšších, pohledově exponovanějších polohách na úbočí Ondřejníku. Jedná se ale o plochy s menší výměrou navazující na stávající zástavbu.*

Na základě vyhodnocení dle kapitol b), c), h.1) odůvodnění změny a stanoviska krajského úřadu ze dne 8. 4. 2024, které zohledňuje poslední aktualizaci ZÚR MSK č. 6, která je účinná od 2. 4. 2024 pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem je v souladu s politikou územního rozvoje v platném znění ke dne 1. 3. 2024, územně plánovací dokumentací vydanou krajem v platném znění ke dni 2. 4. 2024.

Územní rozvojový plán dosud není pořízen, takže se nevyhodnocuje.

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

Hlavním **cílem územního plánování** (dle § 18 Stavebního zákona) je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Platný územní plán Kunčice pod Ondřejníkem řeší komplexně celé území obce, stanovuje její urbanistickou kompozici a podmínky pro využití

Změna č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem zastavěného, zastavitelného i nezastavěného území, tak aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

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

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění úkolů územního plánování bylo provedeno ve Vyhodnocení vlivů platného územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem. Změna č. 3A aktualizací zastavěného území, změnou funkčního využití některých ploch, aktualizací dopravní infrastruktury, úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, návrhem zastavitelných ploch nemění koncepci rozvoje navrženou v platném územním plánu. Změna č. 3A přispěje k řešení úkolů územního plánování tím, že na základě aktuálních poznatků a prověření stavu řešeného území navrhuje potřebné změny v území, stanovuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, vytváří územní podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Zároveň změna č. 3A posoudila veřejný zájem na provedení navržených změn v území, jejich přínosy, problémy, rizika.

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

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

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

Na základě vyhodnocení dle kapitoly h.3) odůvodnění změny, pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č. 3A ÚP Kunčice pod Ondřejníkem je v souladu s požadavky dosavadního stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho platných prováděcích právních předpisů.

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

#### **Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů:**

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

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

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

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

Změna č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem  
*Problematika ochrany veřejného zdraví je řešena prostředky, kterými územní plánování disponuje. Návrhové plochy jsou umístěny převážně mimo dosah případného stávajícího zatížení, či podmíněny prokázáním splnění hlukových limitů v dalších stupních územního či stavebního řízení.*

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

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

#### **Soulad se stanovisky dotčených orgánů:**

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

1. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží L, Svobody 12/22, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
3. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu st. správy V., Českých legií 5, 702 00 Ostrava
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
5. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha
6. Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 170 34 Praha
7. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého náměstí 4, 128 01 Praha 2
8. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslez. a Olomouckého, Veleslavínova 18, 728 03 Ostrava
9. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha
10. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy, Nádražní 36, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm
11. Krajský úřad Moravskosl. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava
12. Krajský úřad Moravskosl. kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, 28. října 117, 702 18 Ostrava
13. Krajská hygienická stanice Moravskosl. kraje se sídlem v Ostravě, Na Bělidle 724/7, 702 00 Ostrava
14. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, Výškovická 40, Ostrava - Zábřeh, 700 30
15. Krajská veterinární správa pro Moravskoslezský kraj, Na Obvodu 1104/51, 703 00 Ostrava-Vítkovice
16. Státní energetická inspekce, Štěpánská 15, 120 21 Praha 2
17. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1
18. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, Odbor životního prostředí, Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
19. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, Odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí (*silniční správní úřad, památková péče*)

K předmětu řešení změny č. 3A neuplatnil žádný dotčený orgán připomínku a všechny dotčené orgány i krajský úřad souhlasily s návrhem rozhodnutí o námitce.

Žádný rozpor při pořizování nevznikl.



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

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

---

Ze zpracovaného Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem na udržitelný rozvoj území vyplývá, že návrh Změny č. 3 je pro obec přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží jeho možné negativní dopady. Jeho realizací by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

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

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

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

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

---

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

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

---

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

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

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

## **I) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Ve změně č. 3A jsou v části území obce zasahující do CHKO Beskydy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny následující prvky regulačního plánu:

- stavby musí mít půdorys obdélníkový nebo tvaru "L", "T", výšku jedno nadzemní podlaží s podkrovím, střechu sedlovou, symetrickou se sklonem 38-45°, osa střechy musí být rovnoběžná s delší stranou stavby.

Část obce Pod Stolovou leží v CHKO Beskydy. V zájmu zachování krajinných hodnot jsou proto pro stavby ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v této lokalitě stanoveny alespoň základní podmínky prostorového uspořádání - prvky regulačního plánu, které zajistí do budoucna estetickou výstavbu v tomto území, přizpůsobení nových staveb zvyklostem ochrany krajinného rázu platným v území CHKO Beskydy a tím začlenění nových staveb do stávající urbanistické struktury.

Podmínky prostorového uspořádání pro stavby na území CHKO Beskydy jsou stanoveny v Plánu péče o CHKO Beskydy na období 2019-2028 (Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky) a v informačním letáku pro stavebníky Jak stavět v CHKO Beskydy (Správa CHKO Beskydy, 2007). CHKO Beskydy je územím s významnými krajinnými hodnotami, které je nutno chránit včetně jeho vzhledu a jeho typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí. K typickým znakům krajiny patří i urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu.

Ve změně č. 3A jsou v zastavitelné ploše smíšené obytné Z37 stanoveny následující prvky regulačního plánu:

- stavby musí mít obdélníkový půdorys, být orientované podélně u přilehlé silnice nebo komunikace, výšku dvě nadzemní podlaží s podkrovím, střechu sedlovou, symetrickou, osa střechy musí být rovnoběžná s delší stranou stavby;
- vnitřní prostor mezi stavbami musí zůstat nezastavěný, bude využitý pro park, veřejné prostranství a pěší komunikace;
- parkovací plochy musí být situované u příjezdových komunikací.

V platném ÚP je navržena zastavitelná plocha smíšená obytná Z37 určená k realizaci bytových domů v rámci nového centra Kunčic pod Ondřejníkem. Vymezení plochy je v souladu s architektonickou studií Nové centrum v Kunčicích pod Ondřejníkem (WMA architects, 9/2020), ve které jsou kromě bytových domů navrženy v návaznosti na stávající budovu Obecního úřadu další stavby občanského vybavení včetně navazujících ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury - ploch pro pěší, vozidlových komunikací a parkovišť.

Stanovení prvků regulačního plánu zajistí, že v ploše Z37 bude funkční, hmotové a dopravní řešení nové zástavby realizováno v souladu s architektonickou studií. Přitom bude zachována dostatečná volnost pro další podrobnější architektonické řešení staveb, které mají být v ploše Z37 realizovány.

Plochy s prvky regulačního plánu jsou vyznačeny ve výkresu I.2.a) Výkres základního členění území.

**m) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH****uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem – návrhu opatření obecné povahy k předmětu řešení změny č. 3A:**

- dle ust. § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „dosavadní stavební zákon“) ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění;
- zpracováno v souladu s ust. § 53 odst. 1 dosavadního stavebního zákona a v souladu s ust. § 68 správního řádu.

**Námítka č. 1**Podatel: **České dráhy, a.s.**

Generální ředitelství

nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12

110 15 Praha 1

Datum  
podání: 29. 5. 2023

Text  
námítky: České dráhy, a. s. (IČ 70994226) - dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

Na základě § 55 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., resp. § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující námítky:

- Námítka č. 1: prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č.3529/15, k.ú. Kunčice pod Ondřejníkem z funkce dopravní na funkci smíšenou, popř. plochy vybavenosti;
- Námítka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení vybavenosti v plochách drážní do pravy;
- Námítka č. 3: prověřit doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení.

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje ([www.uur.cz](http://www.uur.cz)) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Kunčice pod Ondřejníkem, jež nabyl účinnosti dne 8.6.2017. ÚP byl měněn Změnou č. 1 (nabytí účinnosti dne 26.9.2019) a č. 2 (nabytí účinnosti dne 18.9.2021). V současnosti je k veřejnému projednání předložen návrh Změny č. 3.

**Námítka č. 1: prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č.3529/15, k.ú. Kunčice pod Ondřejníkem z funkce dopravní na funkci smíšenou, popř. plochy vybavenosti**

Stávající stav:

Dle platného územního plánuje v rozsahu pozemku stabilizována *Plocha dopravní infrastruktury* (D), jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemku vychází zejm. z majetkoprávních vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byl předmětný pozemek využíván pro zajišťování provozních potřeb přílehlého nádraží. S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyl předmětný pozemek svého původního účelu. Pozemek

Poloha pozemku a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jeho napojení na

- veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území je součástí pozemku vzrostlá náletová zeleň extenzivního charakteru.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci změny prověřit možnost změny funkčního využití předmětného pozemku ze stávajícího dopravního využití na plochu pro stabilizaci a rozvoj smíšené funkce, popř. plochy vybavenosti.

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemku se jedná o vnitřní stavební rezervu urbanizovaného území. Stabilizovaná plocha železniční dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší námítky dojde k vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem rozvoje smíšeného charakteru území. To přispěje k intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur, zejm. dopravní a technické.

Smíšené plochy v rámci sebe integrují vzájemně slučitelné funkce, jako jsou typicky bydlení, vybavenost a pracovní příležitosti s bydlením slučitelné. S ohledem na relativně široké spektrum činností a záměrů, jež lze v rámci ploch smíšených realizovat, dává aktérům v území možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území bez zbytečných časových prodlev a byrokratických procesů. Konkrétně se může jednat např. o pořízení změny územního plánu, jejíž potřeba by vystala v souvislosti s konkrétním rozvojovým záměrem.

Rozvoj polyfunkčního charakteru území přispívá mj. k akcentování a dalšímu posilování centrálních částí sídla, zejm. funkčního významu, udržitelnosti, využitelnosti nebo charakteru a identity lokalit. Ve vazbě na relevantní podklady a úzus skladby urbanizovaných území je účelné polyfunkční plochy rozvíjet ve vazbě na jádrové části sídel a na místa s vysokou koncentrací pohybu lidí, tj. významné funkční a dopravní uzly struktury. Ve vztahu mezi přítomností vybavenosti, kterou lze mj. v plochách smíšených stabilizovat a rozvíjet, a koncentrací návštěvníků území lze identifikovat určitou míru synergie (reciprocitu), což vede nejen ke zvyšování významu a identity městského jádra ale i ke zvýšení jeho využitelnosti mnohdy přesahující hranice okrsku (lokality).

Pro ochranu a rozvoj smíšeného charakteru území územní plán stanovuje jednu plochu s rozdílným způsobem využití a to *Plochy smíšené obytné* (SB, SB1 a SB2). Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití - ve formě funkčních regulativů, a různé charaktery zástavby - ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemku, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jeho využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení *Plochy smíšené obytné* (SB).

S ohledem na stanovené regulativy plochy SB je změna funkčního využití pozemku na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu SB nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.

Prakticky se nejedná o zcela nové vymezení plošně a funkčně segregované plochy s rozdílným způsobem využití v území, ale o rozšíření stabilizované plochy se smíšeným charakterem (SB) na sousedních pozemcích. Tento argument je z našeho pohledu zásadním precedentem, jež dokládá možnost rozvoje smíšené funkce v daném území.

S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci smíšenou) a metodiku platného ÚP je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná zasta-vitelná plocha se nachází uvnitř zastavěného území a není proto podmíněna zábořem zemědělského půdního fondu. Navýšení celkových kapacit ploch se smíšeným charakterem ve formě rozšíření ploch pro její rozvoj v rozsahu předmětného pozemku o 4 041 m<sup>2</sup> může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj smíšeného charakteru území, jež je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

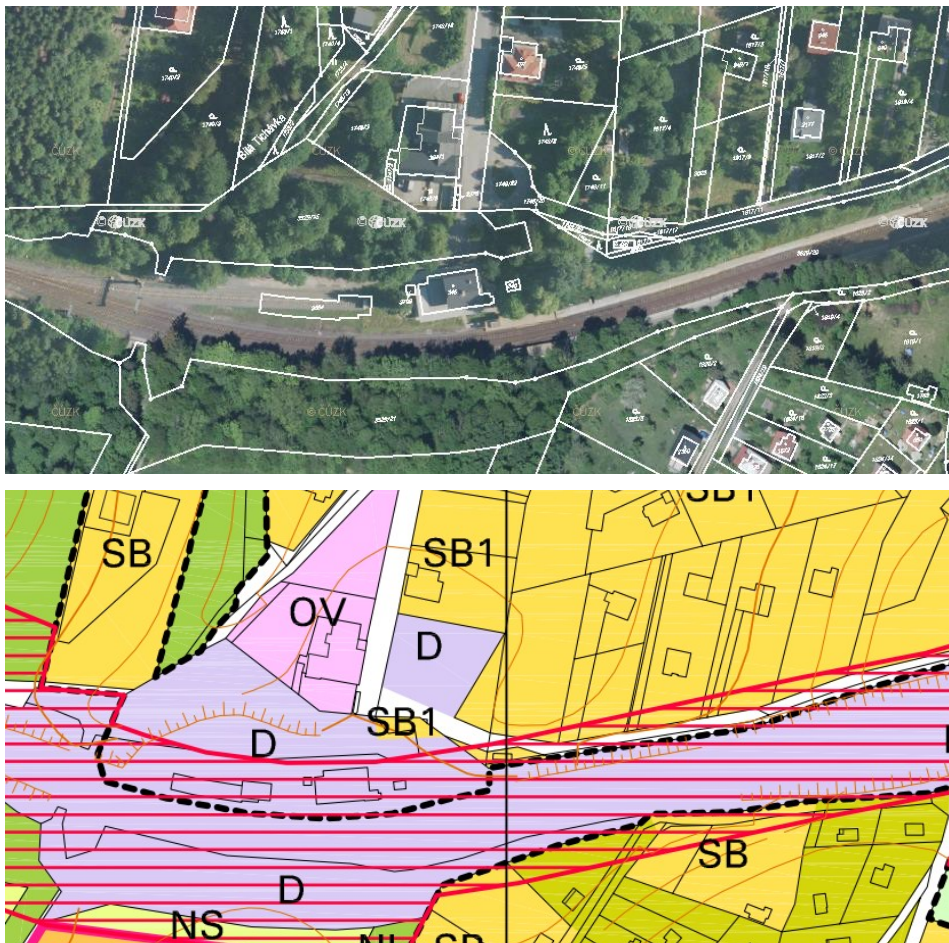
Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průřez na potřeby vymezování nových zastavitelných ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezování ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur a urbánních funkcí tak roste tlak na vymezování nových ploch změn -

zastavitelné plochy a plochy přestavby. Ve vazbě na vymezení nových zastavitelných ploch v periferních oblastech urbanizováno území, které usilují o pokrytí potřeby rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla do okolní krajiny. V důsledku toho je generována potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury, a zároveň jsou zvyšovány nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu, jehož ochrana je veřejným zájmem. S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak vytvořením podmínek pro hospodárné využití zastavěného území usiluje o její ochranu a ochranu nezastavěného území.

Předmětný pozemek se nachází v přímé prostorové návaznosti na železniční koridor, jež je v souvislosti se zajišťováním dostatečných kvalit prostředí vnímán jako značný limit rozvoje území a zdroj hluku. V souvislosti s tím lze přítomnost bytů v rámci této konkrétní plochy přímo omezit, či zcela vyloučit. Naším primárním záměrem je v rámci pozemku vytvořit podmínky umožňující rozvoj potřebných městských funkcí, zejm. veřejná a komerční vybavenost, služby aj., nikoliv přímo bydlení. Mimo to je v rámci předmětné plochy s rozdílným způsobem využití umožněn rozvoj různých forem zeleně, jež má v území mimo mikroklimatického a kompozičního významu i význam protihlukového opatření.

Možným precedentem vymezení plochy SB v rozsahu předmětných pozemků v území je její vymezení na přímo navazujících pozemcích.

Napojení pozemku na veřejné sítě dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemku, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemku, obecně platných regulativech prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného ÚP

**Námítka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení vybavenosti v plochách drážní dopravy**

ÚP řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a nepřípustného využití.

Pro *Plochy dopravní infrastruktury (D)*, jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

*Převažující (hlavní) využití:*

- *pozemky a stavby silnic*
- *pozemky autobusových obratišť a zastávek*
- *pozemky parkovišť pro osobní a nákladní automobily*
- *pozemky staveb železniční trati a železniční stanice*
- *pozemky a zařízení čerpací stanice pohonných hmot*

*Přípustné využití:*

- *cyklistické stezky, pěší komunikace*
- *technická infrastruktura*
- *doprovodná a izolační zeleň*

*Nepřípustné využití:*

- *pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím*

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch D žádáme v rámci změny prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci záměrů posilující vybavenost území.

Nádraží a navazující území v rámci urbanizovaných území a strukturách obvykle tvoří významný dopravní uzel a funkční jádro, jejichž význam je přímo úměrný velikosti a významu města, popř. obce, v mezi sídelní strukturu. Ve vazbě na relevantní podklady a úzus skladby urbanizovaných území je účelné v těchto územích vytvářet polyfunkční podmínky pro realizaci a rozvoj co nejširší škály záměrů, funkcí a činností.

Rozvoj vybavenosti je účelné podněcovat zejm. v oblastech funkčních a dopravních jader území, jakým je např. vlakové nádraží (budova nádražní budovy) a navazující území.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení vybavenosti a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy D lze zajistit omezením funkčního využití pro účely vybavenosti, a to ve formě absolutní (do X m<sup>2</sup>) nebo relativní (do X % plochy DZ).

S ohledem na výše uvedené argumenty žádáme o doplnění čtvrté odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

- „- *stavby a zařízení vybavenosti s prokazatelnou funkční vazbou na hlavní využití.*“

**Námítka č. 3: prověřit doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení**

Stávající stav:

ÚP řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch

s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a nepřípustného využití.

Mimo to jsou v kap. f) *STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU* stanoveny obecně platné podmínky funkčního využití území, jež jsou vázány na celé řešené území bez ohledu na konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití.

Dle platného ÚP jsou vybrané stabilizované plochy a plochy změny (zastavitelné plochy a plochy přestavby) určené k rozvoji obytných funkcí území (plochy SB) vymezeny v přímé, popř. těsné návaznosti na vedení železnice. Konkrétně se jedná např. o zastavitelné plochy Z50, Z55, Z56 aj. Mimo plochy, ve kterých je rozvoj bydlení hlavní funkcí dané plochy, je bydlení, popř. jeho forma integrováno do dalších ploch s rozdílným způsobem využití ve formě přípustného, popř. podmíněně přípustného využití (např. OV, OV1, OS, OU aj.).

S ohledem na posilování funkčních a dopravních vazeb města z hlediska širších územních vztahů je železnice jednoznačnou hodnotou území. Naopak s ohledem na její územní průřez a její provozní průřez do území se mj. jedná o mentální i fyzickou bariéru a významný hlukový zdroj, jež omezuje způsob a míru využití přilehlého, popř. širšího území. Rozvoj některých funkcí, zejm. bydlení, je z těchto území buď značně omezen, nebo zcela vyloučen.

Navrhovaný stav:

Za účelem jednoznačného výkladu ÚP v souvislosti se způsoby financování stavebních a jiných nákladů při realizaci protihlukových staveb a opatření ve vazbě na stavby a zařízení pro bydlení v těsné blízkosti železnice žádáme do textové části územního plánu doplnit obecně platnou podmínku následujícího sdělení:

*„Veškeré náklady generované realizací protihlukových staveb a protihlukových opatření spojených s ochranou staveb a zařízení pro bydlení před rušivými vlivy provozu železnice budou financovány výhradně ze strany investora výstavba. ČD, a.s. nejsou povinny se na těchto záležitostech finančně ani jinak podílet.“*

Stanovení uvedeného funkčního regulativu v obecně závazné formě pro celé území - nikoliv pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, vychází zejm. ze skutečnosti vymezení stabilizovaných ploch

pro bydlení, popř. vymezení ploch s umožněním bydlení v jiných formách, v přímé nebo širší vazbě na železnici, v rámci kterých musí být rovněž trvale zajištěny podmínky odpovídající hygienickým nárokům na bydlení.

Mj. by v rámci budoucích změn mohlo dojít k umožnění různých forem bydlení i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, v rámci nichž je bydlení v současné době nepřípustné, nebo k vymezení nových ploch změn - zastavitelných ploch a ploch přestavby, ve vazbě na železnici.

Oproti stanovení výše uvedené podmínky, jež by se vázala pouze ke konkrétní ploše - ploše změny nebo ploše s rozdílným způsobem využití, zajistí její obecná působnost i ve výše uvedených případech, tj. úprava funkčních regulativů nebo vymezení nových ploch změn.

Podmínka by měla být doplněna jako obecně platná podmínka na úvod kap. f) *STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU* (osmá odrážka oddílu *Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí:*)

Primárním rozvojovým zájmem ČD, jakožto vlastníka a provozovatele dopravní infrastruktury v oblasti železniční dopravy, není rozvoj funkce bydlení v přímé prostorové návaznosti na



železniční trať, jež je významným limitem a hlukovým zdrojem území.

V souvislosti se zajištěním dostatečných obytných kvalit prostředí, zejm. akustická pohoda, by v souvislosti s rozvojem bydlení ve vazbě na železnici ze strany investora mohlo na základě zkušeností docházet k dodatečnému nárokování finančních výloh spojených se zřízením protihlukových staveb a opatření po ČD, jakožto vlastníka dopravní infrastruktury - železniční tratě.

Klíčovým účelem naší námítky je jednoznačným stanovením finančních závazků a povinností spojených s budováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení předcházet a eliminovat vznik možných nepříjemností spojených s rozvojem daného území.

Navrhované lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (§ 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).

Námítky mají partikulární charakter - jejich zohledněním nebude měněna ani dotčena základní koncepce rozvoje území a jeho hodnot, popř. další navazující koncepce územního plánu. Navrhované námítky tyto koncepce respektují a svým řešením na ně navazují.

Námítky č. 1 a 2 se přímo netýkají řešení pořizované Změny č. 3. Ovšem s ohledem na charakter obsahu, kdy není dotčen veřejný zájem, nejsou dotčena vlastnická práva a navrhované úpravy mají partikulární charakter bez zásadní změny řešení, tj. stanovené koncepce územního plánu nejsou dotčeny ani měněny, se dle výkladu MMR jedná o nepodstatnou úpravu změny územního plánu. V takových případech na základě dosavadních zkušeností může za určitých podmínek dojít k zohlednění podaných námitek i v rámci předmětné změny. V takovém případě by se předešlo generování nových byrokratických procesů v souvislosti s pořízením nové změny ÚP vyvolané výše uvedenými námítkami.

Námítka č. 3 přímo souvisí s řešením pořizované Změny č. 3, jež vymezuje nové zastavitelné plochy pro rozvoj smíšené funkce umožňující bydlení v přímé prostorové vazbě na železnici - Z3/26 (SB), Z3/52 (SB) a Z3/53 (SB). Změna současně nestanovuje ani nevymezuje žádná opatření pro ochranu nově vymezené obytné plochy před negativními vlivy provozu železnice.

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

*(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských Újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Námítky nekolidují se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

Dotčené území	Pozemek p. č. 3529/15 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem
	Plochy dopravní infrastruktury
	Ochranné pásmo železnice

#### **Rozhodnutí o námítkě:**



Výrok: **Námítky č. 1, č. 2 a č. 3 se v celém rozsahu zamítají.**

Odůvodnění: Ad námitka č. 1:

Předmětem námítky je požadavek prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3529/15 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem z funkce dopravní na funkci smíšenou, popř. plochy vybavenosti.

Námitka tedy nesměřuje k žádnému návrhu, který by byl předmětem řešení návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem. Na pozemku p. č. 3529/15 nedochází změnou č. 3 k žádným změnám ani obecně v podmínkách pro plochy D – dopravní infrastruktury není nic změnou č. 3 měněno. Toto potvrzuje i sám podatel, když uvádí, že citace „*Námítky č. 1 a 2 se přímo netýkají řešení pořizované Změny č. 3*“.

Dle ust. § 55 odst. 6 dosavadního stavebního zákona, se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Pokud tedy námitka nesměřuje proti konkrétnímu řešení obsaženému ve změně č. 3, není možné k ní přihlížet.

Pokud oprávněný investor požaduje změnu v územním plánu viz ust. § 44 písm. e) dosavadního stavebního zákona, má možnost postupovat dle ust. § 46 nebo § 55a dosavadního stavebního zákona a podat návrh na změnu územního plánu a pak se také finančně podílet na jejím zpracování.

Ad námitka č. 2:

Předmětem námítky je požadavek na prověření doplnění podmínek ploch dopravní infrastruktury (D) za účelem umožnění staveb a zařízení vybavenosti s prokazatelnou funkční vazbou na hlavní využití.

Námitka tedy nesměřuje k žádnému návrhu, který by byl předmětem řešení návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem. Změna č. 3 žádným způsobem neupravuje podmínky pro plochy D – dopravní infrastruktury. Toto potvrzuje i sám podatel, když uvádí, že citace „*Námítky č. 1 a 2 se přímo netýkají řešení pořizované Změny č. 3*“.

Dle ust. § 55 odst. 6 dosavadního stavebního zákona, se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Pokud tedy námitka nesměřuje proti konkrétnímu řešení obsaženému ve změně č. 3, není možné k ní přihlížet.

Pokud oprávněný investor požaduje změnu v územním plánu viz ust. § 44 písm. e) dosavadního stavebního zákona, má možnost postupovat dle ust. § 46 nebo § 55a dosavadního stavebního zákona a podat návrh na změnu územního plánu a pak se také finančně podílet na jejím zpracování.

Ad námitka č. 3:

Předmětem námítky je požadavek na prověření doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení.

Podatel požaduje do územního plánu prostřednictvím změny č. 3 doplnit sdělení:

*„Veškeré náklady generované realizací protihlukových staveb a protihlukových opatření spojených s ochranou staveb a zařízení pro bydlení před rušivými vlivy provozu železnice budou financovány výhradně ze strany investora výstavby. ČD, a.s. nejsou povinny se na těchto záležitostech finančně ani jinak podílet.“*

Toto sdělení jednoznačně směřuje až do řízení navazujících na územní plán vedených stavebním úřadem. Územní plán svým koncepčním charakterem nesmí obsahovat podmínky, které nepřísluší detailu jeho řešení. V tomto případě se jedná o sdělení, které se týká až samotné realizace konkrétních staveb a nákladů na ně, finanční stránky věci. Toto nepřísluší územnímu plánu v žádném případě regulovat. Územní plán v návrhových plochách vyznačuje, jako limit využití území ochranné pásmo železnice v němž, pokud bude následně probíhat výstavba, musí vlastník pozemku oslovit oprávněné investory a řešit s nimi konkrétní podmínky pro povolení stavby, tedy není pravdou, že územní plán nestanovuje, ani nevymezuje žádná opatření pro ochranu obytných ploch před negativními vlivy provozu železnice, navíc toto je v gesci příslušné krajské hygienické

stanice, jako dotčeného orgánu nikoli oprávněného investora. Obecně tyto podmínky lze v územním plánu předem stanovit, ale pouze na základě ustanovení zvláštního zákona a požadavku dotčeného orgánu, který hájí veřejné zájmy. Plochy řešené změnou č. 3, které zmiňuje oprávněný investor, a to Z3/26, Z3/52 a Z3/53 nejsou vymezeny ani v ochranném pásmu železnice, takže požadovat doplnění podmínek ve vztahu k financování protihlukových opatření v těchto plochách je naprosto neadekvátní požadavek, který nemá oporu v žádném právním předpisu, a proto není akceptován.

## **n) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

---

České dráhy, a.s., jako oprávněný investor podal dne 22. 6. 2023 ještě, s výše uvedenou námitkou, obsahově shodné připomínky, kde byla pouze zvýrazněna červeně oprava textu námitky na str. 1 v posledním odstavci viz následující text:

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje ([www.uur.cz](http://www.uur.cz)) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem **Kunčice pod Ondřejníkem**, jež nabyl účinnosti dne **8.6.2017**. ÚP byl měněn Změnou č. **1 (nabytí účinnosti dne 26.9.2019)** a č. **2 (nabytí účinnosti dne 18.9.2021)**. V současnosti je k veřejnému projednání předložen návrh Změny č. **3**.

Pořizovatel spojil obě tyto podání do formy rozhodnutí o námitce, jednak vzhledem k věcné obsahové shodě a jednak proto, že oprávněný investor podává k návrhu ÚPD vždy pouze písemnou formu námitky, nikoli připomínky.

## **o) POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3A**

---

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

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

### **Veřejné projednání:**

Obecní úřad Kunčice pod Ondřejníkem jako pořizovatel Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), který si dle § 24 stavebního zákona zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, oznámil veřejnou vyhláškou

č. j. KUNC 907/2023 dne 15. 5. 2023 v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a konání veřejného projednání.

V souladu s ust. § 20 a § 52 odst. 1 stavebního zákona byl návrh Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem - návrh opatření obecné povahy s odůvodněním a vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území, které se týkal všech vlastníků nemovitostí, které byly řešením Změny č. 3 dotčeny, vystaven k veřejnému nahlédnutí **od 15. května 2023 do 26. června 2023** na Obecním úřadu Kunčice pod Ondřejníkem, v kanceláři paní Danuše Svobodové, Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 569, 739 13 v úředních hodinách a dále způsobem umožňující dálkový přístup na <https://www.kuncicepo.cz/uzemni-plan-obce> v sekci „**Návrh Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem – veřejné projednání**“.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se uskutečnilo **v pondělí 19. června 2023 od 17:00 hodin** v zasedací místnosti zastupitelstva obce na Obecním úřadu Kunčice pod Ondřejníkem, Kunčice pod Ondřejníkem č. p. 569. Na veřejném projednání bude zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) Ing. arch. Miroslavem Hudákem.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory, a to nejméně 30 dnů předem samostatným oznámením ze dne 11. 5. 2023 č. j. KUNC 905/2023.

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

### **Krajský úřad – stanovisko SEA**

Obecní úřad Kunčice pod Ondřejníkem jako pořizovatel Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), požádal dne 18. 12. 2023 příslušný správní orgán Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství v souladu s ust. §55b odst. 5 stavebního zákona o vydání stanoviska k návrhu koncepce – návrhu Změny č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem podle 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení SEA.

Dne 19. 1. 2024 pod č. j. MSK 170405/2023 pořizovatel obdržel stanovisko SEA krajského úřadu se závěrem, že je souhlasné bez uplatnění požadavků k zajištění minimálních dopadů koncepce na životní prostředí viz příloha č. 2 odůvodnění změny č. 3A.

### **Rozdělení Změny č. 3 v zastupitelstvu obce:**

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

### **Krajský úřad – nadřízený orgán**

Obecní úřad Kunčice pod Ondřejníkem jako pořizovatel Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dne 18. 12. 2023 požádal ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona o vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dne 19. 1. 2024 vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený orgán územního plánování stanovisko, že v návrhu změny č. 3 shledal nedostatky, a to vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování V Z3/30 v záplavovém území a vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné SB Z3/26 na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

Obecní úřad Kunčice pod Ondřejníkem jako pořizovatel Změny č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „dosavadní stavební zákon“) ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, požádal ve smyslu § 55b odst. 4 dosavadního stavebního zákona o vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 3A Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem (dále jen „změna č. 3A“) z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad informoval, že Změna č. 3A vychází věcně z návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem, která byla usnesením Zastupitelstva obce Kunčice pod Ondřejníkem č. Z09/2024/3a ze dne 30. 1. 2024 rozdělena na 3 dílčí změny 3A, 3B a 3C viz usnesení v příloze. Změna č. 3A obsahuje návrhy, které byly bezkonfliktní. Krajský úřad vydal dne 19. 1. 2024 stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem dle § 55b odst. 4 dosavadního stavebního zákona pod č. j. MSK 170318/2023, kde upozornil na nedostatky v návrhu změny č. 3, a to ve vztahu k ploše V Z3/30 a SB Z3/26. Tyto již nejsou součástí návrhu změny č. 3A.

**Dne 8. 4. 2024 pod č. j. MSK 46226/2024 vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování** (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený orgán územního plánování stanovisko s konstatováním, že krajský úřad při posouzení odstranění nedostatků dle § 55b odst. 4 stavebního zákona dospěl k závěru, že **nedostatky uvedené v jeho předchozím stanovisku jsou návrhem Změny č. 3A odstraněny**. Předložený návrh Změny č. 3A nenarušuje využívání území s ohledem na širší vztahy v území a je v souladu s PÚR ČR a ZÚR MSK.

#### **Činnosti dle § 53 stavebního zákona:**

Pořizovatelem byly ve spolupráci s určeným zastupitelem Jiřím Mikalou vyhodnoceny výsledky projednání a byl zpracován **návrh rozhodnutí o námitce**, který byl s dotčenými orgány a krajským úřadem souhlasně projednán v období od 18. 3. 2024 do 18. 4. 2024.

#### **Návrh na vydání**

Vzhledem k tomu, že byly splněny všechny zákonné požadavky kladené na proces pořízení Změny č. 3A, byl předložen zastupitelstvu obce v souladu s ust. § 54 odst. 1 a § 55 odst. 6 stavebního zákona návrh na vydání Změny č. 3A včetně odůvodnění. Zastupitelstvo obce vydalo Změnu č. 1 na svém zasedání dne 29. 4. 2024.

## **II.2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3A**

---

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

**Poučení:**

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

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

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