

**Návrh opatření obecné povahy č. X/2026,
kterým se vydává Územní opatření o stavební uzávěře pro část území
Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů (pozemky
v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308,
Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329,
Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory)**

(§ 124 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů)

Rada města Frýdku-Místku, jako správní orgán příslušný podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 171, 172 a 173 zákona č. 500/2024 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, svým usnesením č. X/XX ze dne XX.XX.2026 vydává Územní opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů - zastavitelné plochy Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory dle platného Územního plánu Frýdku-Místku (dále jen „stavební uzávěra“), formou opatření obecné povahy.

Článek I.

Vymezení a vyznačení území, pro které platí zákaz stavební činnosti:

Tímto opatřením se vyhláší stavební uzávěra pro pozemky, zařazené dle platného Územního plánu Frýdku-Místku v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory. Výčet pozemků je obsahem přílohy č. 2 k tomuto územnímu opatření o stavební uzávěře.

Součástí územního opatření o stavební uzávěře je i grafická příloha č. 1, zpracovaná na podkladě katastrální mapy s vyznačením jednotlivých zastavitelných ploch Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

Na vymezeném území zastavitelných ploch Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359 se zakazuje stavební činnost, tedy povolování staveb dle přípustnosti staveb v jednotlivých funkčních plochách uvedených zastavitelných ploch.

Článek III.

Trvání zákazu stavební činnosti

Zákaz stavební činnosti trvá do doby nabytí účinnosti Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto v rámci schválení Zprávy o uplatňování Územního plánu Frýdku-Místku Zastupitelstvem města Frýdku-Místku na jeho 12. zasedání dne 11.12.2024, kdy součástí této zprávy bylo Zadání změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, případně do doby, kdy bude

zastupitelstvem města rozhodnuto o ukončení pořizování Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, nejpozději však do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry

Článek IV.

Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimky z vydaného územního opatření o stavební uzávěře mohou být povoleny radou města na základě § 129 stavebního zákona pro nezbytný průchod inženýrských sítí, které jsou potřebné pro zasíťování navazujícího území mimo území vymezené stavební uzávěrou, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat.

Článek V.

Odůvodnění stavební uzávěry

Stavební uzávěra se týká pozemků, které jsou situovány v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359. Tyto zastavitelné plochy se nacházejí v k. ú. Frýdek a v k. ú. Panské Nové Dvory. V rámci Zprávy o uplatňování Územního plánu Frýdku-Místku (dále jen „Zpráva“), jejíž součástí je i Zadání změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, a která byla schválena Zastupitelstvem města Frýdku-Místku na jeho 12. zasedání dne 11. 12. 2024, jsou tyto zastavitelné plochy řešeny v rámci kapitoly D. Zprávy. Ve schváleném Zadání změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, v jeho příloze č. 1 – „podněty na změnu Územního plánu Frýdku-Místku“, bodě č. 8., je stanoveno: *„Prověřit zastavitelné plochy Z.306, Z.303, Z.305, Z.302, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, zda jsou vhodné k zástavbě z hlediska špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování území dešťovými srážkami v oblasti Kamenec ve Frýdku“.*

Na základě § 127 odst. 1 písm. a) stavebního zákona Rada města Frýdku-Místku na své 61. schůzi dne 17.12.2024 rozhodla o pořízení územního opatření o stavební uzávěře, týkající se výše uvedených zastavitelných ploch. Dne 02.10.2025 nabyla účinnosti Změna č. 8 Územního plánu Frýdku-Místku, která zastavitelnou plochu Z.302 rozdělila na zastavitelné plochy Z.302A a Z.302B.

Na základě § 127 odst. 2 stavebního zákona návrh územního opatření o stavební uzávěře připraví pořizovatel mimo jiné v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Cíle a úkoly územního plánování jsou obsahem § 38 a 39 stavebního zákona. Obsah návrhu územního opatření o stavební uzávěře je zpracován zejména s ohledem na § 39 písm. l) stavebního zákona: *„Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, mimo jiné před účinky povodní“.*

Jedná se o lokalitu Kamence v k. ú. Frýdek a části k. ú. Panských Nových Dvorů (území vymezené tratí ČD č. 322, ul. Hlavní, ul. Slezskou a na jihovýchodě obchvatem města). Působením více vlivů v daném území dochází k postupnému zhoršování situace v území s ohledem na odvádění srážkových vod. Pro dané území pořídilo Povodí Odry s. p. v roce 2019 studii, nazvanou „Studie drobného vodního toku Vlčok a jeho přítoků“ (dále také „studie“). Dle této studie dochází v řešeném území k rozsáhlým rozlivům, které jsou způsobovány velmi plochým charakterem území spolu s malou kapacitou jednotlivých toků. Náprava tohoto stavu by představovala rozsáhlé stavební úpravy toků i dopravní infrastruktury a zásahy do vegetačního doprovodu prakticky v celém rozsahu zájmového území. Studie konstatuje, že to je ve vztahu k charakteru chráněného území neopodstatněná investice i pravděpodobně těžko akceptovatelný zásah do životního prostředí. Proto se zde nedoporučuje realizace klasických prvků protipovodňové ochrany. V převážné části tohoto území dochází k rozlivům už při průtoku Q5. Naposledy byl tento jev pozorován při extrémních srážkách v září roku 2024. Značná část území je územním plánem určena k budoucí zástavbě jako zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných a bytových domech, část jsou také

zastavitelné plochy pro výrobu. Od roku 2019, kdy byl studie zpracována, se situace v území nadále zhoršuje, některé zastavitelné plochy již byly zastavěny, na některých probíhá v současnosti výstavba. Vlivem klimatických změn, kdy se mění charakter a četnost srážek, a postupně se mění i charakter dané lokality tím, že je postupně zastavována, a tím se navyšuje počet zastavěných a zpevněných ploch, dochází ke stále častějšímu zaplavování pozemků dešťovými srážkami. Lze konstatovat, že došlo k negativním změnám, co se týče zásaku dešťových vod, také vlivem výstavby komunikace D48 a jejího dopravního napojení. V daném území je v územním plánu navržen poměrně velký počet zastavitelných ploch, nejen pro rodinnou zástavbu, ale i pro zástavbu bytovými domy, komerčními a výrobními aktivitami. Některé zastavitelné plochy, resp. možnost zástavby těchto ploch, je podmíněna výstavbou nové komunikace, která zatím realizována nebyla. Jedná se zejména o plochy Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308 a Z.313.

Je proto navrženo prověřit předmětné zastavitelné plochy v řešeném území, které jsou nejvíce postiženy rozlivy, a místo zastavitelných ploch případně navrhnout plochy zeleně, které při realizaci vhodných opatření zadrží vodu v místě, umožní její co největší zásak bez toho, aby srážková voda ohrožovala okolní stávající zástavbu. Problematika byla projednána s Povodím Odry, s. p., a společně s ním byly vytipovány zastavitelné plochy k prověření případného vyřazení ze zastavitelných ploch a změně jejich funkčního využití z velké části na plochy zeleně, které by pak pomohly zadržet vodu v místě a pomohly by zpomalit její odtok do místních vodotečí. Jedná se o zastavitelné plochy Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, které je navrženo prověřit, zda jsou vhodné k zástavbě z hlediska zaplavování dešťovými vodami.

Město má k dispozici zpracovaný hydrologický a hydrogeologický posudek s názvem „Posudek využívání území s ohledem na hydrologické a hydrogeologické podmínky a limity povodí potoka Vlčok“ (dále jen „HGP“), který vypracoval v srpnu 2024 Ing. Svatopluk Valíček (osvědčení o odborné způsobilosti MŽP č. 1285/2001, v oboru hydrogeologie, geologické práce-sanace). Závěry tohoto posudku potvrzují nezbytnost prověřit výše uvedené zastavitelné plochy ve změně územního plánu.

Doporučení dle tohoto geologického posudku je, že v rámci územního plánu by mělo dojít k přeměně ohrožených zaplavovaných pozemků na veřejnou zeleň a revitalizaci vodních toků v daném území. Revitalizace (doslova: znovuoživení) znamená u vodních toků proces navrácení do přírodě blízkého či přírodě bližšího stavu. Záměrná revitalizace je soubor opatření směřujících k obnově ekologické funkce toku. Opatření spočívají především v nápravě nevhodných lidských zásahů. Typickými revitalizačními opatřeními jsou opětovné rozvlnění (zmeandrování) koryta toku, vytvoření sledu tůní a brodů v korytě toku, znovuvytvoření bočních ramen, odsazení hrází od koryta toku, odstranění betonového opevnění, vytvoření migračních možností pro ryby a jiné živočichy atd. V souvislosti s protipovodňovou ochranou je významným důsledkem revitalizačních opatření zvýšení retenční kapacity nivy, umožnění přirozeného „zadržování“. V tomto případě se jedná o zadržování povodňových vod v důsledku jejich rozlití do nivy. Protože jsou vodní toky v řešeném území z velké části obklopeny zastavitelnými plochami, nelze v podstatě uvedená opatření realizovat. Za narušení vodního režimu lze rovněž považovat i stavbu komunikace, která přemostí dálnici a je vybudována v násypu ve směru sever jih. Násyp působí jako přehrada vůči přirozenému odtoku povrchové vody po směru sklonu terénu k západu. V povodí Vlčoku dochází také k lokálním záplavám vlivem přívalových dešťů u nekapacitních zařízení (propustky, mostky), které pak mají za následek nepřevedení povrchových vod např. zatrubněnou částí toku, ale jejich rozliv nebo zpětné vzdutí od kritického místa.

V neposlední řadě hydrogeologický posudek poukazuje na dodržení příslušných priorit Politiky územního rozvoje ČR a priorit územního plánování Moravskoslezského kraje, na které je třeba vzhledem k situaci v daném území reagovat.

Z republikových priorit územního plánování mají k předmětu řešení vztah především čl. (20), (25) a (26).

čl. (20) Článek je zaměřen na umísťování rozvojových záměrů, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny s akcentem na důslednou ochranu, mj. též mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod.

čl. (25) Obsahem článku je požadavek na vytváření podmínek pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Dalšími aspekty tohoto článku jsou zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní a vytváření podmínek pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách stanovuje tato priorita povinnost vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

čl. (26) Článek ukládá navazující ÚPD vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

V rámci priorit územního plánování Moravskoslezského kraje mají k předmětu řešení vztah tyto články, které konkretizují republikové priority stanovené platnou PÚR ČR:

čl. 7a. Podporovat rozvoj systémů odvádění a čištění povrchových vod, včetně vytváření podmínek pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativu k umělé akumulaci vod.

čl. 15. Preventivní ochrana území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Dle platného Územního plánu Frýdku-Místku jsou zastavitelné plochy Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359 zařazeny následovně:

Zastavitelná plocha Z.306, Z.304 Z.302A – plocha občanského vybavení komerčního OK

Zastavitelná plocha Z.305, Z.302B – plocha dopravy silniční DS

Zastavitelná plocha Z.303, Z.326, Z.328 – plocha bydlení individuálního BI

Zastavitelná plocha Z.308, Z. 359, Z.313 – plocha bydlení hromadného BH

Zastavitelná plocha Z.436, Z.341, Z.330, Z.329 – plocha výroby drobné a služeb VD

Zastavitelná plocha Z.365, Z.368, Z.493, Z.338 – plocha bydlení venkovského BV

Pořizovatel se zabýval také otázkou, zda je tato stavební uzávěra v souladu se zásadou proporcionality. Princip proporcionality v územním plánování, je podle názoru pořizovatele, klíčovou právní zásadou, která vyžaduje, aby zásahy veřejné moci (v tomto případě města) do soukromých práv, zejména vlastnického práva, byly přiměřené, vhodné a nezbytné pro dosažení legitimního veřejného zájmu.

Pro posouzení, zda je tato stavební uzávěra v souladu se zásadou proporcionality, použil pořizovatel tzv. test proporcionality. Postupoval v následujících třech krocích:

1. Test vhodnosti: Je dané opatření způsobilé dosáhnout sledovaného legitimního cíle?

V tomto případě pořizovatel konstatuje, že cílem této stavební uzávěry je vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, a to před účinky povodní. To je navrženo učinit tak, že ve Změně č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku budou prověřeny předmětné zastavitelné plochy v řešeném území, které jsou nejvíce postiženy rozlivy a místo těchto zastavitelných ploch budou případně navrženy plochy zeleně, které při realizaci vhodných opatření zadrží vodu v místě, umožní její co největší zásak bez toho, aby srážková voda ohrožovala okolní stávající zástavbu. Vzhledem ke skutečnosti, že pořízení změny územního plánu je poměrně dlouhý proces, je na místě v předmětném území vyhlásit stavební uzávěru, která v nezbytném rozsahu omezí stavební činnost

ve vymezeném území, která by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Nedojde tak k dalšímu zhoršení situace v předmětném území způsobených srážkovými vodami. Problematika byla projednána s Povodím Odry, s. p., a společně s ním byly vytipovány zastavitelné plochy k prověření případného vyřazení ze zastavitelných ploch a změně jejich funkčního využití.

2. Test potřebnosti (nezbytnosti): Je toto opatření nezbytné nebo existuje jiný vhodnější prostředek?

Podle názoru pořizovatele je tato stavební uzávěra nezbytná právě kvůli neustále zhoršující se situaci v předmětném území. Od roku 2019, kdy Povodí Odry nechalo zpracovat studii (Studie drobného vodního toku Vlčok a jeho přítoků), se situace v území nadále zhoršuje, některé zastavitelné plochy již byly zastavěny, na některých probíhá v současnosti výstavba. Vlivem klimatických změn, kdy se mění charakter a četnost srážek, a postupně se mění i charakter dané lokality tím, že je postupně zastavována, a tím se navyšuje počet zastavěných a zpevněných ploch, dochází ke stále častějšímu zaplavování pozemků dešťovými srážkami. Další zástavba ve vytipovaných zastavitelných plochách, které jsou předmětem stavební uzávěry, by situaci dále zhoršovala a došlo by k nevratným změnám v území, což by mohlo vést k neakceptovatelnému zásahu do životního prostředí a způsobit ohrožení života a zdraví osob a jejich majetku.

Prověření dotčených zastavitelných ploch ve změně územního plánu pořizovatel považuje za nejvhodnější prostředek vedoucí k požadovanému cíli, a to k ochraně území a ke snižování nebezpečí v území.

Dle zpracované studie dochází v řešeném území k rozsáhlým rozlivům, které jsou způsobovány velmi plochým charakterem území spolu s malou kapacitou jednotlivých toků. Náprava tohoto stavu by představovala rozsáhlé stavební úpravy toků i dopravní infrastruktury a zásahy do vegetačního doprovodu prakticky v celém rozsahu zájmového území. Studie konstatuje, že to je ve vztahu k charakteru chráněného území neopodstatněná investice i pravděpodobně těžko akceptovatelný zásah do životního prostředí. Proto se zde nedoporučuje realizace klasických prvků protipovodňové ochrany.

3. Test přiměřenosti (v užším slova smyslu, spravedlivá únosnost): Nemá být zatěž pro jednotlivce (vlastníka pozemku) nadměrná ve vztahu k dosaženému veřejnému užitku?

Pořizovatel konstatuje, že předmětné zastavitelné plochy jsou územním plánem určeny k zastavění od jeho vydání (účinnost ode dne 01.01.2009) a dosud nebyly dotčenými vlastníky k zástavbě využity. Podmínky v území se od jejich vymezení v územním plánu významně změnily, a to zejména ve vztahu k ohrožení těchto zastavitelných ploch vlivem povodní. Je tedy nutné na tyto změny reagovat a ve veřejném zájmu snižovat riziko povodňových škod jak pro stávající, tak i budoucí zástavbu. To vyplývá i z platné Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (viz výše uvedený text odůvodnění).

Dle § 16 stavebního zákona má město povinnost soustavně sledovat uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat jí podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, má za úkol pořídit změnu územně plánovací dokumentace. Územní opatření o stavební uzávěře tak pořizovatel považuje za legitimní nástroj územního plánování ve vztahu k pořízení změny územně plánovací dokumentace.

Z výše uvedených důvodů má Rada města Frýdku-Místku za to, že jsou splněny podmínky pro vydání stavební uzávěry dle § 123 stavebního zákona. Rada města při stanovení územního opatření o stavební uzávěře důsledně zvažovala také přiměřenost tohoto opatření a má za to, že nedojde k neproporcionálnímu a neodůvodněnému zásahu do práv dotčených vlastníků.

Z hlediska doby trvání je stavební uzávěra vyhlášena na dobu nezbytně nutnou, a to do nabytí účinnosti Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, nejdéle však do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry.

Z důvodů větší právní jistoty je v č. III stanoveno, že doba platnosti stavební uzávěry uplyne také v případě, že Zastupitelstvo města Frýdku-Místku rozhodne o ukončení pořizování Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku. Jelikož stavební uzávěra je se Změnou č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku obsahově provázaná, neměla by v případě ukončení procesu pořizování další opodstatnění.

Článek VI.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Návrh stavební uzávěry byl v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona písemně projednán s dotčenými orgány. K návrhu stavební uzávěry uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:

(stanoviska dotčených orgánů budou doplněna po projednání).

Článek VII.

Vyhodnocení připomínek

(Vyhodnocení připomínek bude doplněno po projednání).

Článek VIII.

Poučení

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nelze podat námitky podle části šesté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Článek IX.

Účinnost

Podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, územní opatření o stavební uzávěře nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení oznámení opatření obecné povahy formou veřejné vyhlášky.

Primátor města Frýdku-Místku

Náměstek primátora

.....

.....

Příloha č. 1 k návrhu územního opatření o stavební uzávěře

Katastrální snímek s vyznačením zastavitelných ploch Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, pro které je navržena stavební uzávěra

Příloha č. 2 k návrhu územního opatření o stavební uzávěře

Výčet pozemků dotčených stavební uzávěrou