

Námítky vlastníka pozemků ke změně č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem

Na základě oznámení o zahájení řízení o návrhu změny Územního plánu obce Kunčice pod Ondřejníkem, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce svým usnesením č. XIII/2020/16 ze dne 23.6.2020, které bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou, a dále ke změně č. 3 Územního plánu Kunčice p. O. vyvěšeno dne 12.5.2023 na úřední desce obce, tímto podáváme námítky vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení změny č. 2 v souladu s § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Děkujeme za zohlednění a vypořádání těchto námítek.

Příloha: Námítky vlastníka pozemků ke změně č.3 Územního plánu obce Kunčice pod Ondřejníkem + mapy

OBECNÍ ÚŘAD	
Kunčice pod Ondřejníkem, okr. Vr. dok. Mladá	
Došlo:	19. 06. 2023
	<i>Janča 1111/2023</i>
Č.j.	Okresní
Počet listů: 2	Str. 2

Námítky vlastníka pozemků ke změně č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem

Oprávnění k podání námitek: Vlastník pozemků parc. č. st. 1987/13, 2254, 1987/8, 1984/6 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem

Vymezení dotčeného území: Tyto námítky se týkají lokality „u golfového hřiště“, konkrétně nového funkčního využití pozemků parc. č. 1964/8 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z2/2) a parc. č. 1964/17 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z2/3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

snížení prostupnosti územím. Postupným umístěním staveb ve volné krajině dochází ke srůstání rozptýlené zástavby v celek, potlačení přírodní složky.

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

Z hlediska krajinného rázu je území Kunčice pod Ondřejníkem dle ZÚR MSK součástí krajinné oblasti Podbeskydí, z hlediska krajinného typu je obec zařazena do krajiny leso-luční. Tento podhorský typ je charakteristický zachovalými krajinnými strukturami, které vypovídají o původním obhospodarování krajiny. A právě i z tohoto důvodu se jedná o krajiny vysoce atraktivní z hlediska bydlení a rekreace. Nicméně extenzivní rozvoj sídel, zástavba a změna krajinných horizontů a zánik historických struktur krajiny jsou dle ZÚR MSK jedním z nejvýznamnějších ohrožení pro tuto krajinnou oblast. Krajinný ráz v oblasti Podbeskydí jednoznačně určuje reliéf a mozaika lesů a luk. Tyto prvky se zde projevují naprosto dominantně. Kunčice pod Ondřejníkem jsou zhruba z 50% tvořeny zemědělským půdním fondem, z čehož více než polovinu tvoří trvalé travní porosty – tj. louky či pastviny. V posledních letech byl na všechny obce v Podbeskydí, coby na atraktivní lokality pro bydlení či rekreaci v blízkosti městských aglomerací, vyvíjen soustavný tlak na změny funkcí v území a tudíž i na zábor zemědělského půdního fondu. Ačkoli se tento trend dle dat Územně analytických podkladů ORP Frydlant nad Ostravicí mezi lety 2011 – 2013 výrazně utlumil (1,9 ha oproti 9,1 ha mezi lety 2009 – 2011), přesto si obec v roce 2013 zadala zpracování studie RNDr. Jaroslavem Kotíkem – Hodnocení krajinného rázu obce Kunčice pod Ondřejníkem. RNDr. Kotík ve své studii definuje čtyři místa krajinného rázu v obci Kunčice pod Ondřejníkem: Kunčice – původní struktura osídlení podél Tichávky a hlavní komunikace Ondřejník – lesní krajiny s rekreačními objekty, kde by již neměla být navrhována zástavba Pekálsko – typická rozptýlená zástavba, jejíž rozvoj je v daném místě krajinného rázu nežádoucí 56 Pod Stolovou – setřena původní rozptýlená zástavba, kde je žádoucí novou výstavbu omezit. Dle těchto stručně daných charakteristik krajiny bylo přístupováno ke koncepci rozvoje zástavby. Již před počátkem prací na návrhu územního plánu byla řada požadavků na výstavbu, které nejvíce zasahovaly do krajinných hodnot, na základě hodnocení krajinného rázu vyřazena. Dále je nutné se vyvarovat gradujícímu srůstání zástavby v oblasti Pod Stolovou, nejen s ohledem na krajinný ráz, ale také na migrační prostupnost tohoto dynamicky se rozvíjejícího území. Stavby, umístěvané ve III. zóně CHKO Beskydy, by měly uplatňovat architektonické znaky typické pro zdejší krajinu. Ačkoli je vhodné přednostně umístit stavby v rámci zastavěného a zastavitelného území a v těsné vazbě na zastavěné území, je především v oblasti Pod Stolovou ponechat proluky zabezpečující migrační prostupnost území. Byla provedena analýza pohledové exponovanosti celého území z okruhu 10 kilometrů z bodů umístěných na cestách, silnicích, místních komunikacích o rozptýlení 50 metrů. Celkem bylo v celé analyzované ploše (okolí 10 km) umístěno 85 424 pozorovacích bodů. Většina nově navrhovaných záměrů je lokalizována do oblastí, které jsou více méně skryté (0 – 281 bodů), popřípadě do oblastí s velmi nízkou viditelností (290 – 1193 bodů). Žádný ze záměrů není umístěn do silně exponovaných ploch (od 8000 bodů výše). Nejvíce exponovaný je záměr výstavby rodinných domů v místní části Horní kopec - Z42. Silně exponované jsou pak také záměry ležící na hranici s CHKO Beskydy.“

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

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

Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR MSK
Dle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje je řešené území zařazeno do krajinné oblasti Moravské Beskydy s převládajícím typem krajiny lesní a krajinné oblasti Podbeskydí s převládajícím typem krajiny leso-luční, krajiny zemědělské harmonické a krajiny lesní. Pro krajinnou oblast Moravské Beskydy obecně platí:

Zásady pro rozhodování o změnách v území (mimo zásad platných pro typy krajiny):

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

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

- Chránit historické architektonické a urbanistické znaky sídel včetně jejich vnějšího obrazu.
- Chránit harmonické měřítko krajiny a pohledový obraz významných krajinných horizontů a krajinných, resp. kulturně historických dominant (Radhošť, Lysá Hora);
- nevytvářet nové pohledové bariéry;
- novou zástavbu umísťovat přednostně mimo pohledově exponovaná území;

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

Dalším kritériem pro stanovení nových zastavitelných ploch by mělo být posouzení, zda k nově vymezeným plochám vede kapacitně i parametricky dostačující komunikace (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob, atd.). Dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110). Vzhledem k tomu, že v daném území není dostatečný přístup, je zde komunikace ve veřejném prostranství neodpovídajícímu parametrum, nedostatečná šířka komunikace, nedostatečné směrové parametry, nemožnost vyhýbání dvou osobních vozidel (komunikace nemá v celé své délce výhybny), není zde zajištění ani kvalitní dopravní obsluhy území, včetně zajištění údržby, přístupu bezpečnostních a záchranných složek, zajištění zimní údržby i dostatečné prostupnosti území. Tvrzení, že... *Podstatnou část ploch navržených ke 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...* není pravdivé, v mapách v příloze jsou zeleně označeny nemovitosti, které byly v oblasti Pod Stolovou zobchodovány v posledních 6-ti letech. Podkladové mapy katastrálního úřadu s vyznačením nemovitostí, u kterých byl zapsán cenový údaj - viz příloha.

Shrnutí námitek:

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

V Kunčicích p. O., dne 16.6.2023







