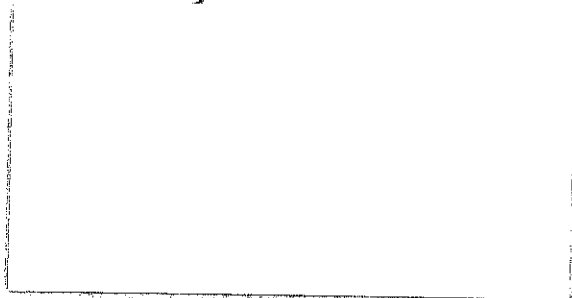


Námítky vlastníka pozemků ke změně č. 3 Územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem

Ná základě oznámení o zahájení řízení o návrhu změny č.3 Územního plánu obce Kunčice pod Ondřejníkem, tímto podávám v zákonné lhůtě určené vyhláškou námítky vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení změny č. 3 v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Předem děkuji za zohlednění a vypořádání těchto námítek.

S pozdravem,



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

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

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

Vymezení dotčeného území: Tyto 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 Z3/22) a parc. č. 1964/17 a 1961/5 v k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem (nově označená zastavitelná plocha smíšená obytná Z3/26)

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.

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

Z cílů územního plánování 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. Naproti tomu pořizovatel územního plánu odůvodňuje potřebu převisu zastavitelných ploch (který je mnohem vyšší než doporučený a měl by se dále tedy snižovat), že vysoký převis citují: „*přispěje k narovnání cen pozemků, které jsou v tuto chvíli příliš vysoké, což způsobuje deformaci realitního trhu.*“ Toto zdůvodnění je absurdní a nepřispívá k trvale udržitelnému rozvoji, cílem územního plánování není regulace realitního trhu.

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

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

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

V roce 2022 byla schválena zpráva o uplatňování územního plánu Kunčice pod Ondřejníkem za období 2017 až 2021 (dále jen „Zpráva“). Ve Zprávě je konstatováno, že: „**platný územní plán Kunčice pod Ondřejníkem (úplné znění po Změně č. 2) je aktuálně v souladu s nadřazenou územně plánovací**

dokumentací vydanou krajem (ZÚR MSK ve znění aktualizací č. 1, 3, 4 a 5) i s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5.“

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

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

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

Z hlediska krajinného rázu je území Kunčic pod Ondřejníkem dle ZÚR MSK součástí krajinné oblasti Podbeskydí, z hlediska krajinného typu je obec zařazena do krajiny leso-luční. Tento podhorský typ je charakteristický zachovalými krajinnými strukturami, které vypovídají o původním obhospodařování krajiny. A právě i z tohoto důvodu se jedná o krajiny vysoce atraktivní z hlediska bydlení a rekreace. Nicméně extenzivní rozvoj sídel, zástavba a změna krajinných horizontů a zánik historických struktur krajiny jsou dle ZÚR MSK jedním z nejvýznamnějších ohrožení pro tuto krajinnou oblast. Krajinný ráz v oblasti Podbeskydí jednoznačně určuje reliéf a mozaika lesů a luk. Tyto prvky se zde projevují naprosto dominantně. Kunčice pod Ondřejníkem jsou zhruba z 50% tvořeny zemědělským půdním fondem, z čehož více než polovinu tvoří trvalé travní porosty – tj. louky či pastviny. V posledních letech byl na všechny obce v Podbeskydí, coby na atraktivní lokality pro bydlení či rekreaci v blízkosti městských aglomerací, vyvíjen soustavný tlak na změny funkcí v území a tudíž i na zábory zemědělského půdního fondu. Ačkoli se tento trend dle dat Územně analytických podkladů ORP Frýdlant nad Ostravicí mezi

lety 2011 – 2013 výrazně utlumil (1,9 ha oproti 9,1 ha mezi lety 2009 – 2011), přesto si obec v roce 2013 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 · Pekliško – typická rozptýlená zástavba, jejíž rozvoj je v daném místě krajinného rázu nežádoucí 56 · Pod Stolovou – setřena původní rozptýlená zástavba, kde je žádoucí novou výstavbu omezit.

Dle těchto stručně daných charakteristik krajiny bylo přistupováno ke koncepci rozvoje zástavby. Již před počátkem prací na návrhu územního plánu byla řada požadavků na výstavbu, které nejvíce zasahovaly do krajinných hodnot, na základě hodnocení krajinného rázu vyřazena. **Dále je nutné se vyvarovat gradujícímu srůstání zástavby v oblasti Pod Stolovou, nejen s ohledem na krajinný ráz, ale také na migrační prostupnost tohoto dynamicky se rozvíjejícího území.** Stavby, umístované ve III. zóně CHKO Beskydy, by měly uplatňovat architektonické znaky typické pro zdejší krajinu. Ačkoli je vhodné přednostně umísťovat stavby v rámci zastavěného a zastavitelného území a v těsné vazbě na zastavěné území, je především v oblasti Pod Stolovou ponechat proluky zabezpečující migrační prostupnost území. Byla provedena analýza pohledové exponovanosti celého území z okruhu 10 kilometrů z bodů umístěných na cestách, silnicích, místních komunikacích o rozteči 50 metrů. Celkem bylo v celé analyzované ploše (okolí 10 km) umístěno 85 424 pozorovacích bodů. Většina nově navrhovaných 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 vymezeno v *Hodnocení krajinného rázu obce Kunčice pod Ondřejníkem* jako Místo krajinného rázu Pod Stolovou. V rámci Místa krajinného rázu Pod Stolovou nebyla vymezena žádná lokalita se zástavbou.

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

Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR MSK

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

Zásady pro rozhodování o změnách v území:

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

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

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

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

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

Shrnutí námitek:

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