

**Zpráva z formuláře na stránce E-podatelna**

1 zpráva

23. června 2023 v 13:25

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


Vaše
zpráva

S pozdravem

023

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

Příloha Příloha - námítky.pdf

 příloha - námítky.pdf
106K

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

Oprávnění k podání námitek: Vlastník pozemků parc. č. st. 449, 1961/1, 1962/2, 1964/6 a stavby RD č.p 343 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).

Námítky k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nedostatečné zdůvodnění návrhu nově zastavitelné plochy, 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.

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 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.

Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR MSK

Nově vymezená zastavitelná plocha Z3/22 je vymezena 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, Smrk). Vymezením této plochy 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.

Dalším kritériem pro stanovení nových zastavitelných ploch by mělo být posouzení, zda k nově vymezené ploše 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:

- plocha Z3/22 je součástí obhospodařovaného bloku orné půdy, jejím odnětím nebude zachována možnost zemědělského využívání orné půdy
- lokalita je dostupná ze stávající komunikace, která není kapacitně dimenzována pro rozšíření zástavby
- lokalita není napojitelná na veškeré sítě technické infrastruktury, schází kanalizace
- vymezením zastavitelné plochy a následně jejím zastavením dojde ke změně charakteru zástavby v dané lokalitě a ke změně krajiny, tzn. zásadní narušení krajinného rázu
- vymezení zastavitelné plochy Z3/22 je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, potažmo se stavebním zákonem

