

Návrh rozhodnutí o námitkách podané v rámci veřejného projednání Změny č. 3 územního plánu Kralice na Hané

Námitka č. 1

evidováno pod č. j.: PVMU 130530/2023 62 ze dne 9. 8. 2023

Podávající: Mgr. Tomáš Šperka, LL.M., advokát



Zastupuje:

Jana Zatloukala,



Území dotčené námitkou: pozemek parcelní čísla 171 v katastrálním území Vítonice na Hané

Námitka:

I.

III. změna Územního plánu Kralice na Hané

1. Dne 30. 6. 2023 byla na úřední desce pořizovatele a Městysu Kralice na Hané zveřejněna veřejná vyhláška č.j. PVMU 109042/2023 62 ze dne 28. 6. 2023 – Oznámení o řízení o Změně č. 3 Územního plánu Kralice na Hané (dále jen „Změna 3“).

2. V předmětném oznámení pak bylo uvedeno, že vlastníci pozemků dotčených návrhem mohou nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného zasedání podat námitku, ve které musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Veřejné projednání se pak konalo dne 3. 8. 2023, když výše nadepsaný vlastník podává námitku v určené lhůtě.

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou

3. Pan Jan Zatloukal (dále jen „Vlastník“) je vlastníkem pozemku parc. č. 171 v k.ú. Vítonice na Hané, když tento pozemek je mimo jiné předmětem Změny 3. Předmětného pozemku se pak konkrétně dotýká dílčí změna č. 3/13 (dále jen „Změna 3/13“).

4. Zapracovaná Změna 3/13 spočívá v tom, že část původní zastavitelné plochy smíšené obytné 099-SX byla nově vymezena jako součást zastavitelné plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň 104-ZV, část původní zastavitelné plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň 104-ZV byla nově vymezena jako součást zastavitelné plochy smíšené obytné 292-SX. Území dotčené námitkou je tak vymezeno plochou 104-ZV a 292-SX.

Odůvodnění námitky:

III.

Odůvodnění námitky

5. Změna 3 obsahuje kromě změny popsané v bodě 4. další podmínky stavebního využití plochy 292-SX, a to v podobě etapizace, s čímž však Vlastník nesouhlasí, jelikož je tímto nedůvodně zasahováno do

je vlastnického práva a možnosti stavebního použití části jeho pozemku parc. č. 171 v k. ú. Vítonice. Konkrétně se jedná o odrážku v článku 14. ETAPIZACE bod 14.1:

- ET-09: stavební použití plochy č. 292-SX je podmíněno realizací odpovídající části veřejného prostranství s pozemní komunikací v délce jižní strany ploch č. 292-SX a 104-ZV

6. Změna 3/13 je v návrhu Změny 3 odůvodněna tak, že změna vymezení zastavitelných ploch reaguje na aktuální potřeby území a umožňuje lepší využití území. Přesunem zastavitelné plochy smíšené obytné k plánovanému křížení veřejného prostranství umožní lepší využití této plochy. Lepší využití této plochy nastane i u plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, která bude méně ovlivněna negativními vlivy dopravy.

7. K odůvodnění Změny 3/13 pak Vlastník doplňuje historický kontext této dílčí změny. Na základě změny č. 1 a 2 Územního plánu došlo mimo jiné k vymezení zastavitelných ploch smíšených obytných č. 099-SX, 100-SX, 101-SX 102-SX, když v dané lokalitě byla vymezena na části pozemku parc. č. 171 plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň 104-ZV, a to i přestože se jednalo o pozemek ve (sukromém) vlastnictví Vlastníka, když plocha 104-ZV byla vymezena přímo u stávající účelové komunikace, která zajišťuje přístup k pozemku parc. č. 171, viz níže uvedený obr.



8. Vlastník pak vedl řadu jednání s Městysem Kralice na Hané a následně i se zpracovatelem návrhu změny územního plánu, spol. knesl kynčl architekti s.r.o., viz níže uvedená e-mailová komunikace:

----- Původní e-mail -----

Od: Jan Zatloukal <[redacted]>

Komu: [redacted]

Datum: 4. 5. 2021 9:46:37

Předmět: Fwd: RE: Žádost o přípravu podkladů pro Dohodu o parcelaci

----- Původní e-mail -----

Od: Jakub Kynčl <[redacted]>

Komu: 'Jan Zatloukal' <[redacted]>

Datum: 2. 5. 2021 20:08:54

Předmět: RE: Žádost o přípravu podkladů pro Dohodu o parcelaci pane Zatloukale,

posílám slíbenou nabídku na zpracování územního plánu rovnou ve formě smlouvy. protože smlouvu bychom měli mít s obcí, posílám tento mail na vědomí s panu Svozilovi, který je v Kralicích určeným zastupitelem pro územní plánování. současně příkladem skicu řešení změny. změna vyvolá další souvislosti, ale předpokládám, že ty pro vás nejsou v tuto chvíli důležité.

preji pekny vecer

Jakub Kynčl

architekt, jednatel

tel.: [redacted]

mail: [redacted]

knesl kynčl architekti s.r.o.



Subject: Žádost o přípravu podkladů pro Dohodu o parcelaci
KNESL+KYNČL s.r.o.

architektonický ateliér

Šumavská 416/15, 602 00 Brno, IČ: 47912481

k rukám doc. Ing. arch. Jakuba Kynčla, Ph.D.

Vážený pane docente,

s odkazem na náš telefonický rozhovor si Vás dovoluji požádat o přípravu podkladů pro dohodu o parcelaci v k.ú. Vitonice na Hané. Jsem výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 171, k.ú. Vitonice na Hané, obec Kralice na Hané, o výměře 10670 m².

V rámci změny územního plánu byla významná část mého pozemku označena jako 104-ZV – plocha veřejné prostranství – veřejná zeleň, ačkoli okolí pozemky jsou vyčleněny jako plochy smíšené obytné.

<https://knesl-kyncl.com/projekty/uzemni-plan-kralice-na-hane>

Vzhledem ke skutečnosti, že s touto změnou nesouhlasím, došlo k jednání na úrovni starostky a místostarostky. Výsledkem tohoto jednání je souhlas obce k poskytnutí součinnosti při parcelaci pozemků tak, abych mohl na svém pozemku postavit rodinný dům.

Z levé strany předmětného pozemku existuje polní cesta, nicméně spodní cesta neexistuje, a proto nemohu v pravé zastavitelné části pozemku stavět.

Rád bych navrhl jiný způsob rozložení využití pozemku parc. č. 171, k.ú. Vitonice na Hané, a to tak, že se plocha 104-ZV – plocha veřejné prostranství – veřejná zeleň posune do pravé části mého pozemku, s tím, že v levé části u příjezdové cesty vznikne prostor pro stavbu rodinného domu.

Prosím o kontaktování za účelem sjednání osobní schůzky.

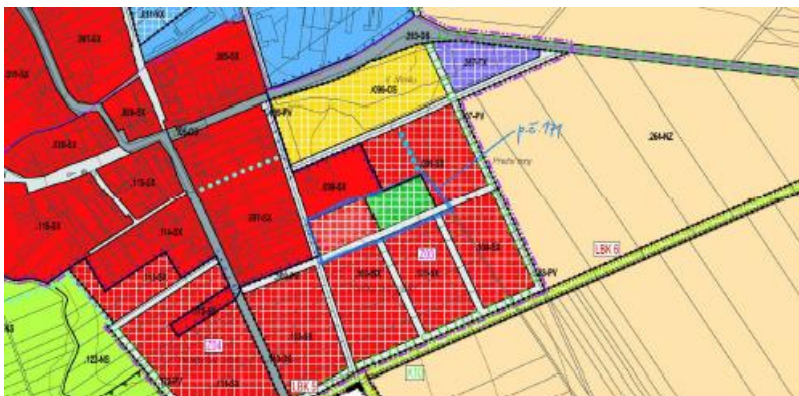
Děkuji za Váš čas a budoucí spolupráci.

S pozdravem

Zatloukal Jan,



9. Přílohou předmětné e-mailové komunikace pak byla i skica nového řešení, viz níže, ke kterému doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D., uvedl, cit.: „soucasne prikladam skicu reseni zmeny. zmena vyvola další souvislosti, ale predpokladam, ze ty pro vas nejsou v tuto chvíli dulezite.“



10. S výše uvedeným řešením by pak Vlastník (byť byla část jeho pozemku vymezena jeho veřejná zeleň a komunikace) souhlasil, jelikož má v záměru realizovat na předmětné části pozemku parc. č. 171

(plocha 292-SX), která má zajištěn přístup k účelové komunikaci (pozemek parc. č. 303), stavbu rodinného domu.

11. Nicméně Změna 3 obsahuje i další podmínky, a to zahrnutí plochy 292-SX do plochy s prvky regulačního plánu a etapizace ET-09, což prakticky brání realizaci záměru Vlastníka, jelikož v tomto případě, by bylo znemožněno využít území až do doby, než bude nová veřejná infrastruktura zbudována, a to na úkor záměru Vlastníka, pro něhož je existující stav infrastruktury dostačující, jelikož pozemek parc. č. 303 slouží jako veřejná účelová komunikace pro přístup k řadě již zastavěných pozemků v dané lokalitě, viz níže uvedený obr.



12. Vlastník je pak s ohledem na výše uvedené přesvědčen, že podmínka stavebního využití plochy č. 292-SX je nedůvodná, nekoncepční a pro Vlastníka diskriminační, když nekoresponduje s výsledky jednání s Městysem Kralice na Hané a spol. knesl kynčl architekti s.r.o.

13. S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník žádá, aby návrh III. změny Územního plánu Kralice na Hané byl upraven takto:

- z odůvodnění změny č. 3 ÚP KRALICE NA HANÉ se v článku 14. ETAPIZACE bod 14.1 vypouští odrážka ET- 09: stavební použití plochy č. 292-SX je podmíněno realizací odpovídající části veřejného prostranství s pozemní komunikací v délce jižní strany ploch č. 292-SX a 104-ZV;
- plocha č. 292-SX nebude v rámci jednotlivých výkresů zakreslena do obvodu plochy s prvky regulačního plánu.

Jan Zatloukal

na základě plné moci

Mgr. Tomáš Šperka, LL.M., advokát

1.a - etapizace

Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

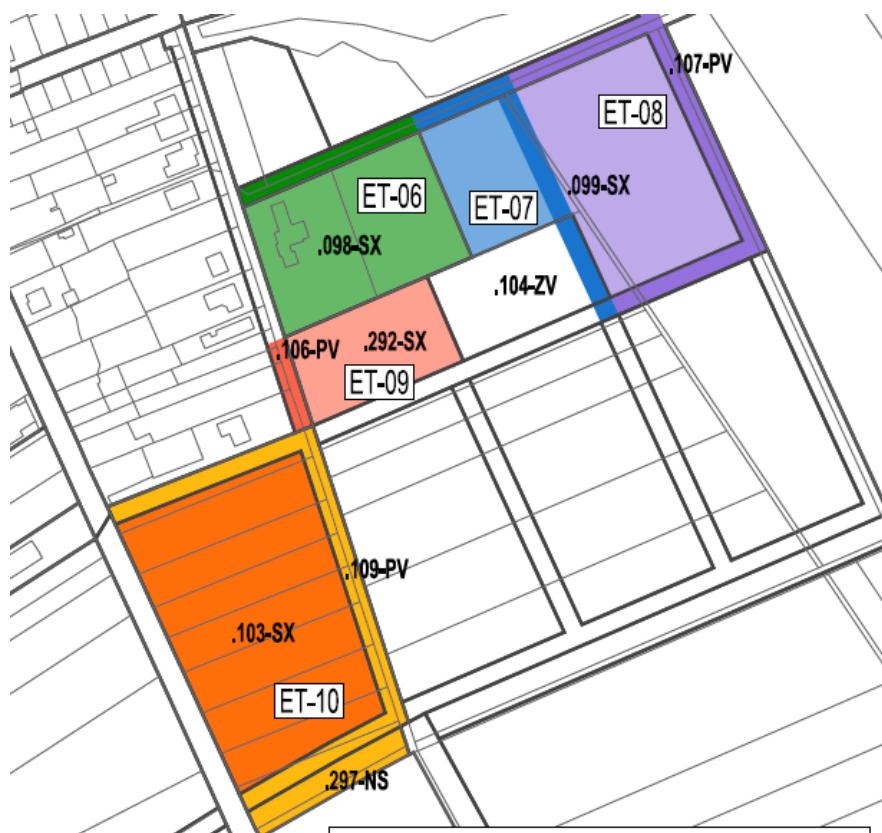
Na základě výše uvedené námítky týkající se etapizace, došlo k přehodnocení lokality s označením 292-SX a navazujících lokalit v k. ú. Kralice na Hané. Změny se týkají etapizace s označením ET 05 – ST -10 (viz obr.1):

- ET-05: (etapizace byla navržena ve Změně č. 3, ale vypuštěna po jejím veřejném projednání);
- ET-06: stavební využití plochy č. 098-SX je podmíněno realizací odpovídající části veřejného prostranství s pozemní komunikací na ploše č. 107-PV, a to podél celé severní hranice předmětné plochy;
- ET-07: stavební využití západní části plochy č. 099-SX nacházející se severně od plochy č. 104-ZV je podmíněno realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací na ploše č. 107-PV, a

to podél severní hrany předmětné části plochy č. 099-SX, a zároveň realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací obracející se směrem na jih podél východní hranice plochy č. 104-ZV až k ploše č. 107-PV;

- ET-08: stavební využití východní části plochy č. 099-SX je podmíněno realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací na ploše č. 107-PV, a to podél severní hrany předmětné plochy, podél celé východní hrany a podél celé jižní hrany předmětné plochy;
- ET-09: stavební využití plochy č. 292-SX je podmíněno realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací na ploše č. 106-PV, a to podél její celé západní hranice;
- ET-10: stavební využití plochy č. 103-SX je podmíněno realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací na celé ploše č. 109-PV a zároveň založením odpovídajícího přírodního pásu v ploše č. 297-NS.

- obr. 1 – úprava etapizace



1.b - zrušení regulování lokality

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Námitce týkající se zrušení regulování lokality pomocí prvků regulačního plánu se nevyhovuje. Součástí zadání změny č. 3 byla nejenom dílčí změna č. 3/13 (prověřit možnost úpravy vymezení ploch 104-ZV a 099-SX), ale i dílčí změna 3/10, která měla za úkol komplexně prověřit možnost vymezení prvků regulačního plánu ve všech rozvojových plochách. Tyto prvky, které podrobněji regulují umístování staveb v území, byly vymezeny pro rozvojové plochy smíšené obytné s příhodnou parcelací a podmínkami rozvoje. Zároveň některá území zatížená podmínkou zpracování územní studie byla nahrazena vymezením prvků regulačního plánu. Konkrétně v území, kam spadá pozemek podatele,

plocha s prvky regulačního plánu U.2 vymezená v návrhu Změny č. 3 nahradila severovýchodní část plochy US-01, ve které je dle platného ÚP rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie. Touto změnou se otevírá možnost okamžitého umístění staveb bez nutnosti zpracování územní studie a zároveň jsou tím nadále zajištěny podmínky pro podrobnější účelné prostorové uspořádání zástavby s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v souladu s § 18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jinak řečeno, stavební čáry a oplocení jsou stanoveny změnou č. 3, a území tudíž není blokováno do doby zpracování územní studie.