

ADRESÁT:

MĚSTSKÝ ÚŘAD SEDLČANY
Odbor výstavby a územního plánování
náměstí T. G. Masaryka 32
264 80 Sedlčany

V Předním Chlumu, dne 25. 5. 2020

NÁMITKA

K návrhu Změny č. 1 ÚP obce Milešov

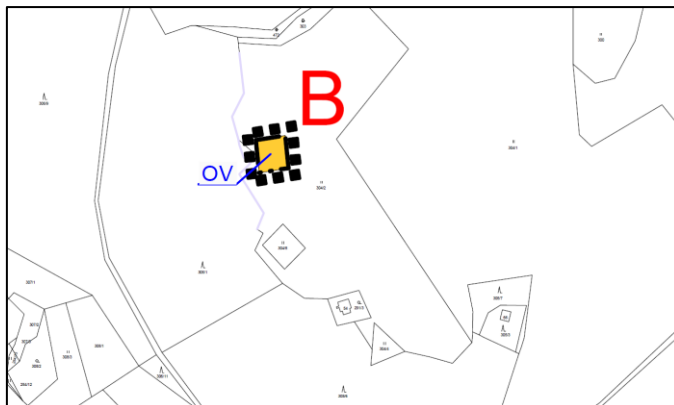
Městský úřad v Sedlčanech, odbor výstavby a územního plánování, veřejnou vyhláškou ze dne 30. března 2020, č.j. Č.j.: OVÚP/7033/2020 zahájil řízení o vydání Opatření obecné povahy a zároveň oznámil konání veřejného projednání návrhu **Změny č. 1 ÚP obce Milešov**.

Námitky k návrhu Změny č.1 ÚP Milešov mohou dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Ústavní soud však nálezem ve věci spis. zn. I. ÚS 59/14 ze dne 30. května 2014 stanovil, že za splnění podmínek v nálezu uvedených je občanské sdružení (spolek) k podání návrhu žaloby legitimováno. Tuto argumentaci pak převzal i Nejvyšší správní soud v rozsudku ve věci spis. zn. 5 AOs 3/2012 ze dne 26. června 2014. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 7.5.2020, čj. 4 As 360/2019 jsou námitky podané spolkem, který má totožné sídlo s předmětným územím, jeho členská základna je tvořena vlastníky nemovitostí a námitky prokazují dotčenost navrhovaným řešením, jsou stejné právní síly jako námitky jednotlivých vlastníků pozemků a staveb. Z legitimace k podání návrhu žaloby se pak na základě koncentrační zásady odvozuje právo uplatnit námitky již v řízení o vydání Opatření obecné povahy.

Spolek Přední Chlum z.s., který má sídlo na Předním Chlumu, obec Milešov, sdružuje místní vlastníky nemovitostí a staveb a zabývá se ochranou přírody a krajiny.

V souladu s § 50 odst. 2 a 3. stavebního zákona a odkazem na výše citované **podává** tímto spolek Přední Chlum z.s., se sídlem Přední Chlum 10, 262 56 Milešov, IČO: 09068902, IDDS fnu6idk, zastoupený předsedou Liborem Hruškou **Námitku k návrhu Změny č. 1 ÚP obce Milešov**.

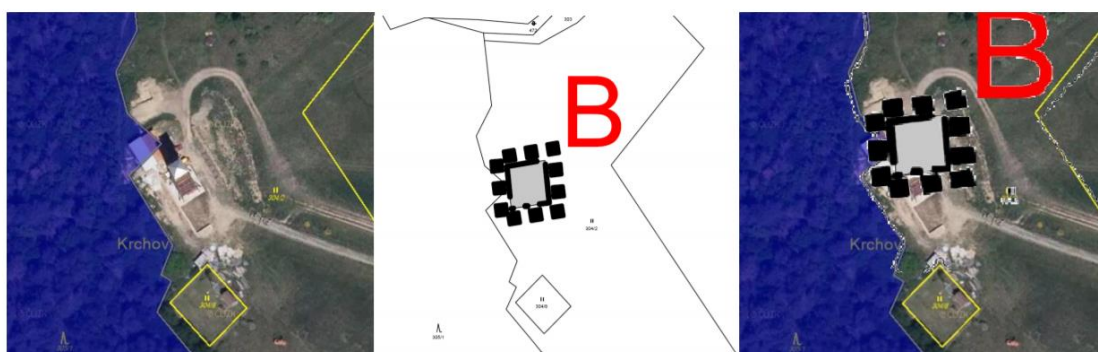
Námitka je směřována proti novému vymezení plochy označené "B" s navrženou funkcí OV (Plocha občanského vybavení), na pozemku parc. č. 304/2, k.ú. Přední Chlum.



1. Občané a vlastníci nemovitostí a staveb z okolí stavby rozhledny Milada podepsali a obci Milešov dne 18. března 2020 předali petici PROTI ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MILEŠOV V K.Ú. PŘEDNÍ CHLUM na pozemku parc. č. 304/2. V reálném provozu rozhledny s občerstvením se prokazuje nadměrná zátěž okolních nemovitostí a staveb dopravou, parkováním, hlukem a odpadem. Tato petice dokazuje rozsah dotčeného území konkrétním výčtem petentů, tj. dotčených vlastníků nemovitostí a staveb, kteří jsou v případě této námitky ke změně územního plánu č. 1 reprezentováni spolkem Přední Chlum z.s.
2. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 56/2011-133, který se zabýval mj. námitkou snížení tržní hodnoty nemovitosti odkazuje vlastníky nemovitostí a staveb na včasnou obranu svých práv již v procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny.
3. Dle návrhu změny územního plánu se jedná o aktualizaci zastavěného území v řešených lokalitách, tudíž pravděpodobně tato změna není podložena konkrétní žádostí vlastníka nemovitosti nebo stavby.
4. Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu obce Milešov na udržitelný rozvoj území se touto plochou nezabývá.
5. V odůvodnění změny je uvedeno: „*B Lokalita se nachází severně od sídla Přední Chlum, východně od místní části U Šplíchalů. Řešené území leží na malé části pozemku p.č. 304/2 v k.ú. Přední Chlum. Plocha má celkovou výměru 400 m².*“
6. Navržená plocha se pravděpodobně snaží řešit mimo realizovanou stavbu rozhledny Milada rovněž realizovanou nepovolenou stavbu sociálního zařízení s občerstvením a blíže nespecifikované vodní dílo jímky.
7. Sociální zařízení s občerstvením a blíže nespecifikované vodní dílo jímky jsou stavby, které jsou aktuálně předmětem řízení na odstranění stavby č.j.: 3179/2019/MIL/SU.
8. Rozhledna Milada byla postavena na základě stavebního povolení ze dne 10/2/2009, v právní moci od dne 20/3/2009, čj. 1278/2008, vydané stavebním úřadem v Milíně.
9. V předmětném sloučeném stavebním povolení se stanoví, že zastavěná plocha rozhlednou bude 100 m².
10. Pro vydání rozhodnutí o umístění a povolení stavby rozhledny v roce 2009 nebylo zapotřebí žádné změny v té době platného územního plánu.
11. Nový územní plán obce Milešov byl vypracován v srpnu 2014. Tento územní plán neměl potřebu zahrnout stavbu rozhledny.
12. Podle orientačního měření v aplikaci ČÚZK odpovídá základová deska rozhledny povolené zastavěné ploše podle výše citovaného stavebního povolení. Ostatní jsou nepovolené stavby.
13. Dále v předmětném sloučeném stavebním povolení se stanoví, že zastavěná plocha pro parkoviště bude 1000 m² se stanovenou kapacitou pro 40 osobních vozidel. Tato stavba nebyla realizována v původním umístění a kapacitě.
14. Všechny dopravní stavby (přístupová komunikace a parkoviště) související s rozhlednou a stavbami sociálního zařízení a občerstvení budou pravděpodobně řádně řešeny ve změně č. 2 územního plánu obce Milešov.
15. Stavba rozhledny, ačkoliv byla kolaudována, není oddělena a zanesena do katastrální mapy.



16. Je patrná zjevná nepřesnost při orientačním porovnání skutečného místa stavby rozhledny s navrženou plochou v návrhu změny územního plánu č. 1. Plocha "B" je ve zjevné kolizi.



17. Nepovolenou stavbou jsou i stávající zemní práce severovýchodně pod rozhlednou. Tyto zemní práce jsou realizovány jako základy pro další pozemní stavbu. Podle původního sdělení obsluhy rozhledny se mělo jednat o penzion, následně se záměr měnil na ubytovací zařízení pro personál obsluhy rozhledny a dle některých neověřených zdrojů je snaha stavebníka tuto stavbu legalizovat jako zemědělskou s odvoláním na soulad stávajícího územního plánu. Tato stavba, resp. záměr, bude pravděpodobně řádně řešen ve změně č. 2 územního plánu Milešov.
18. Všechny nepovolené stavby budou pravděpodobně předmětem změny č. 2 územního plánu obce Milešov.
19. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17.01.2014, čj. 5 Aos 2/2013 – 83, obec není při vydávání územního plánu vázána již vydanými územními rozhodnutími ani probíhajícími územními řízeními; naopak územní rozhodnutí musí být vydáváno v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Návrh změny územního plánu není možno podřizovat probíhajícímu územnímu řízení nebo dodatečnému povolení stavby.

Z výše citovaných skutečností je zřejmý rozpor mezi povoleným rozsahem zastavěné plochy (100m²) rozhledny a velikostí plochy (400m²), která v návrhu změny územního plánu vyznačuje existující stavbu. Tento nesoulad při porovnání přesnosti vymezení jiných funkčních ploch označených např. A, C, D a dalšími, vyvolává dojem úmyslného zvýhodnění vlastníka stavby rozhledny. Nezákonné zvýhodnění zdánlivě nepatrnou nepřesností by umožnilo okamžitou legalizaci nepovolených staveb. Tím by však byl

zásadním způsobem poškozen veřejný zájem spočívající především v řádném posouzení a řádném veřejném procesu projednání rozšiřování stavby rozhledny o další přidružené nebo doplňkové stavby. Obzvláště pak kdy stávající, tak i další případné stavby s deklarovanou jistotou mají nebo by měly vliv na práva ostatních vlastníků nemovitostí a staveb v širším okolí. S ohledem na neexistenci odděleného pozemku stavby rozhledny v katastrální mapě nelze požadovat její zpřesnění lokace a rozsahu.

Jestliže bylo možné umístit a povolit rozhlednu, aniž by tato stavba byla součástí územního plánu, je zkolaudována a je plně v provozu, její dodatečná legalizace v územním plánu není nezbytná.

Požadujeme vypustit plochu "B" Občanskou vybavenost z návrhu Změny č. 1 ÚP obce Milešova. Navrhujeme tuto stavbu případně řešit jako součást souborů staveb rozhledny, sociálního zařízení a občerstvení v kumulativních vlivech a s podmínkami ve změně č. 2 ÚP obce Milešov.

Vyhrazujeme si právo námitku doplňovat a upřesňovat i po datu podání, zejména o skutečnosti, které nám k datu podání námitky nebyly známy.

S pozdravem

Libor Hruška v.r.
předseda spolku