

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

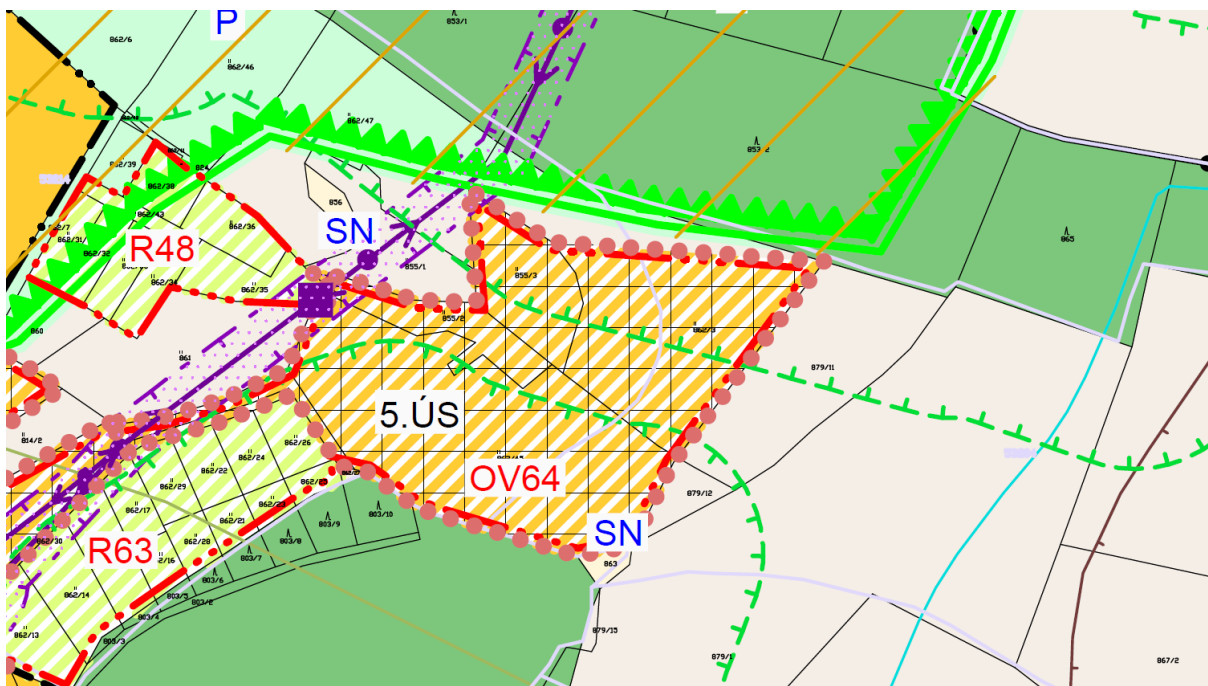
Městský úřad v Sedlčanech, odbor výstavby a územního plánování, veřejnou vyhláškou ze dne 30. března 2020, č.j. Č.j.: OVÚP/7033/2020 zahájil řízení o vydání Opatření obecné povahy a zároveň oznámil konání veřejného projednání návrhu **Změny č. 1 ÚP obce Milešov** (dále jen „*změna*“).

Námítky 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 námítky podané spolkem, který má sídlo v obci Milešov, jeho členská základna je tvořena občany obce a vlastníky nemovitostí a staveb ve správním obvodu obce Milešov. Níže uvedená námítka prokazuje dotčenost navrhovaným řešením širokého okruhu vlastníků nemovitostí a staveb, tudíž lze odvodit že námítka je stejné právní síly jako námítky jednotlivých vlastníků pozemků a staveb. Z legitimace k podání návrhu žaloby se pak na základě koncentrační zásady odvozuje právo uplatnit námítky již v řízení o vydání Opatření obecné povahy.

Spolek Přední Chlum z.s., který má sídlo v obci Milešov, sdružuje místní vlastníky nemovitostí a staveb a zabývá se ochranou přírody a krajiny.

V souladu s § 50 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 **Námítku k návrhu Změny č. 1 ÚP obce Milešov.**

Námítka je směřována proti novému vymezení plochy označené OV64 - Plocha občanského vybavení – v severní části sídla Orlické Zlákovice.



Obrázek 1 - návrh změny, výřez předmětné plochy OV64

V návrhu změny a ve Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Milešov na udržitelný rozvoj území se zpracovatelé odvolávají na stanovení individuálního regulativu, kterým se stanoví povinnost prověřit zastavitelnost a dopravní obslužitelnost **územní studií (1.ÚS)**. V rámci územní studie bude nezbytné zajistit přístup přes soukromé pozemky. V dokumentech se uvádí, že projednání přístupu je limitující pro novou výstavbu.

Dále se v návrhu změny stanoví zohlednit limity:

- ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru,
- el. vedení včetně OP,
- ochranné pásmo 50 m od okraje lesa,
- regionální biocentrum,
- meliorační plochu.

Dále se v návrhu změny v kapitole e) v odstavci vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí vkládá text: „Podmínky pro jednotlivé návrhové plochy převzaté z Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Milešov na životní prostředí (zpracovatel: Ing. Hana Pešková, DHW s.r.o.):

Pro plochu OV64:

- V rámci navrhované územní studie řešit vliv zástavby na krajinný ráz a navrhnout takové regulativy pro využití plochy a konkrétní výstavbu, které by minimalizovat vliv na krajinný ráz.
- S ohledem na blízkost nádrže Orlík je nutné řešit likvidaci odpadních vod v následných povoleních dle stavebního zákona tak, aby byla eliminována možnost znečištění povrchových vod v nádrži Orlík.
- Na ploše nebude umožněna výstavba kempu.
- Využití plochy bude respektovat ochranné pásmo lesa v celé jeho šíři tj. 50 m od lesního porostu.

Těmito výše citovanými limity, které považujeme za NEZPOCHYBNITELNÉ je funkční plocha OV64 omezena zhruba v rozsahu 60% a tím pádem se nově vymezené zastavitelné území prokazuje jako nadbytečně velké. Funkční plochy v ochranných pásmech se tak stávají v dalších stupních legalizací

staveb předmětem smlouvání a nátlaků na udělování výjimek apod. Trendem v územním plánování, umísťování a povolování staveb je udělovat výjimky jen u těch staveb, které byly postaveny před platností nové legislativní normy. U novostaveb je povinností autorů záměrů již od počátku se přizpůsobit daným limitům. Dalším negativním jevem podobných dílčích změn územního plánu jsou neférové spekulativní obchody, kdy na první pohled rozsáhlá funkční plocha je ve skutečnosti zastavitelná méně jak z poloviny, avšak na trhu s nemovitostmi se pohybují laici, kteří při realizaci obchodu detailně nezkontrolují zastavitelnost. Tito laici se tak snadno stávají obětí zavádějícího vyjádření územního plánu v rukou spekulantů.

Požadujeme, aby zastavitelné území bylo uvedeno do souladu s ochranným pásmem lesa v celé jeho plné šíři (v ochranných pásmech ponechat funkci "Z") a tím byla i nově vymezena zbylá plocha pro řešení v územní studii. Tento náš požadavek považujeme za tak zásadní, že považujeme za korektní zpracovatele, pořizovatele a Zastupitelstvo obce Milešov upozornit na naši připravenost dostat této úpravy změny v krajní nouzi i správně žalobou.

Jak je již výše zmíněno, tak v rámci územní studie bude nezbytné zajistit přístup přes soukromé pozemky. Dále se v dokumentech uvádí, že projednání přístupu je limitující pro novou výstavbu a tato podmínka je uvedena i v limitech pro danou funkční plochu. Z hlavního výkresu ÚP je zjevné, že v celé lokalitě „Salaš“ není ukotvena žádná plocha dopravní infrastruktury. Domníváme se, že dopravní napojení nových zastavitelných ploch je jedním z posláních územního plánování a mělo by být zpracováno do návrhu změny. Důvodem jsou následná řízení o umístění a povolení přístupových komunikací a napojení staveb na komunikaci. Zároveň se jedná o ochranu veřejného zájmu na úseku zákona o pozemních komunikacích, která mimo jiné právě vychází z územně plánovacích dokumentů. V neposlední řadě se jedná o zákonnou ochranu a šetření vlastnických práv všech dotčených vlastníků nemovitostí a staveb v trase vymezené nové komunikace apod. **Z důvodu absence možnosti dopravního napojení postrádáme jakékoliv přezkoumatelné relevantní odůvodnění vhodnosti návrhu nové funkční plochy OV64.** To že je napojení možné pouze přes soukromé, blíže nespecifikované pozemky je irelevantní údaj v návrhu změny ÚP. Většina rozvojových ploch jsou dnes v rukou soukromých vlastníků a rozvoj je možný jen na základě majetkoprávního vypořádání, které s územním plánováním nesouvisí.

Vymezení nové zastavitelné plochy OV64 jako **plochy občanské vybavenosti při omezení možnosti realizace kempu předurčuje výstavbu jiných kapacitních ubytovacích zařízení.**

Vyhláška č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, § 6 Plochy občanského vybavení odst. (2) Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, **ubytování**, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. **Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.**

Z výše citované zákonné normy mimo jiné jasně vyplývá, že vylučovací metodou jde vlastníkům pozemku pravděpodobně o využití funkční plochy na výstavbu ubytovacího zařízení. Při rozloze funkční plochy o velikosti **0,99 ha** uvedené v tabulce „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“ na str. 21 Odůvodnění změny, lze při zastavitelnosti **35% v plochách OV a výškovém limitu 2,5 NP**, zastavitelnost v dané ploše odhadovat **až cca 8662 m2 hrubé podlažní plochy nadzemních staveb!** To při přepočtu znamená, že v případě např. penzionu se jedná o kapacitu až 455 lůžek. Rozpětí dopravy v klidu v závislosti na typu ubytovacího zařízení (+dalších služeb)

Ize tedy odhadovat **až na kapacitu 300 osobních vozidel (10 autobusů). V kumulativním součtu s dalšími rozvojovými plochami se jedná o neúměrnou zátěž lokality „Salaše“.**

Lokalita má velmi vysoký rekreační potenciál a jakékoliv kapacitní ubytovací zařízení tuto rekreační hodnotu bude jen decimovat. Přehlcenost zátoky se projeví na devastaci okolní přírody a snížení hodnoty již stávajících nemovitostí.

V návrhu záměru je dále uvedeno, že obec Milešov tento záměr podporuje s ohledem na potenciál zaměstnanosti místních obyvatel. Většina zaměstnaneckých pozic budou sezonní. Tím se obsazenost více rekrutuje z mnohem většího spádového okruhu než z obcí v bezprostředním okolí. Sezónnost pracovních pozic dále přináší kolísavé problémy s nezaměstnaností a s tím spojenými sociálními podporami. Jedním z úkolů územního plánování je kalkulovat i s migrací, strukturou a vyvážeností pracovních příležitostí. Dovolujeme si zpochybnit váhu veřejného zájmu ve vytváření převážně sezonních pracovních pozic ve správním obvodu obce, kde je podobných zařízení již celá řada, a naopak vyzdvihneme váhu veřejného zájmu na udržení kvality přírody a rekreace, v neposlední řadě se zachováním a ochranou zemědělského půdního fondu.

Dalším argumentem proti funkčnímu využití OV je ta skutečnost, že v bezprostředním okolí jsou již nemalé plochy OV a samotný návrh změny tyto plochy dále ve správním obvodu obce posiluje. Řada již existujících ploch OV v řešeném území nejsou využity na plnou jejich kapacitu. Nárůst zastavitelných ploch musí být podle §55 stavebního zákona řádně odůvodněn. Tomu však v případě tohoto návrhu není.

Požadujeme vypustit plochu "OV64" Občanskou vybavenost z návrhu Změny č. 1 ÚP obce Milešova. Navrhujeme území Salaše nejprve prověřit variantní dopravní studií ze které by vzešlo přípustné navýšení kapacity pro rozšíření zastavitelných ploch. Zároveň by tato variantní studie měla posoudit konkrétní druh zástavby a skutečné potřeby lokality Salaš. Následně redukováný požadavek vycházející ze schválené varianty zařadit jako podklad zadání v další změně ÚP 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