

Přední Chlum z.s.

Přední Chlum 10, 262 56 Milešov
IČO: 09068902, IDDS: fnu6idk

spolek@prednichlum.cz
www.prednichlum.cz



zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu L, vložce číslo 73309

ADRESÁT:

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

V Předním Chlumu, dne 5. 3. 2021

NÁMITKA č. 3

K návrhu Změny č. 1 ÚP obce Milešov

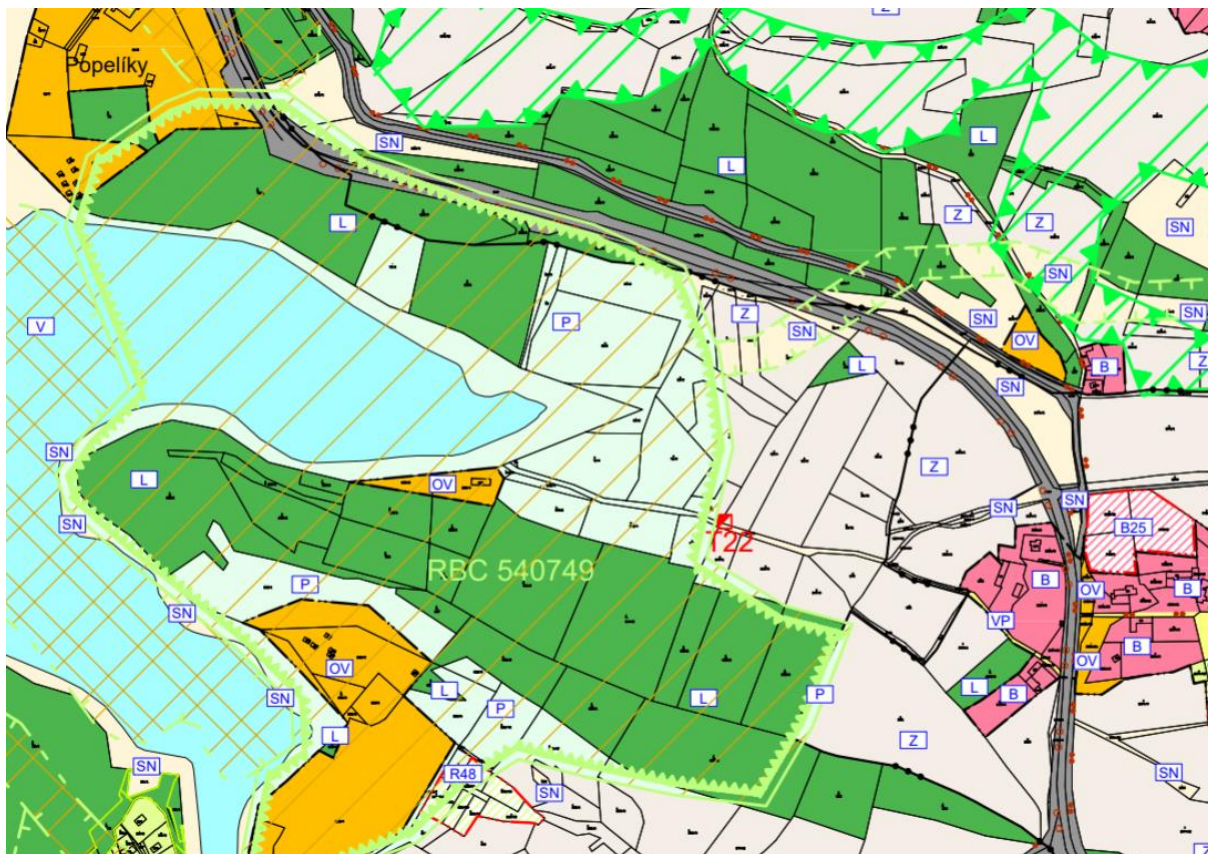
Městský úřad v Sedlčanech, odbor výstavby a územního plánování, veřejnou vyhláškou ze dne 30. března 2020, č.j. Č.j.: OVÚP/7033/2020 zahájil řízení o vydání Opatření obecné povahy a zároveň oznámil konání veřejného projednání návrhu **Změny č. 1 ÚP obce Milešov**.

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 nálezě 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 totožné sídlo s předmětným územím, jeho členská základna je tvořena vlastníky nemovitostí a námítky prokazují dotčenost navrhovaným řešením, 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.

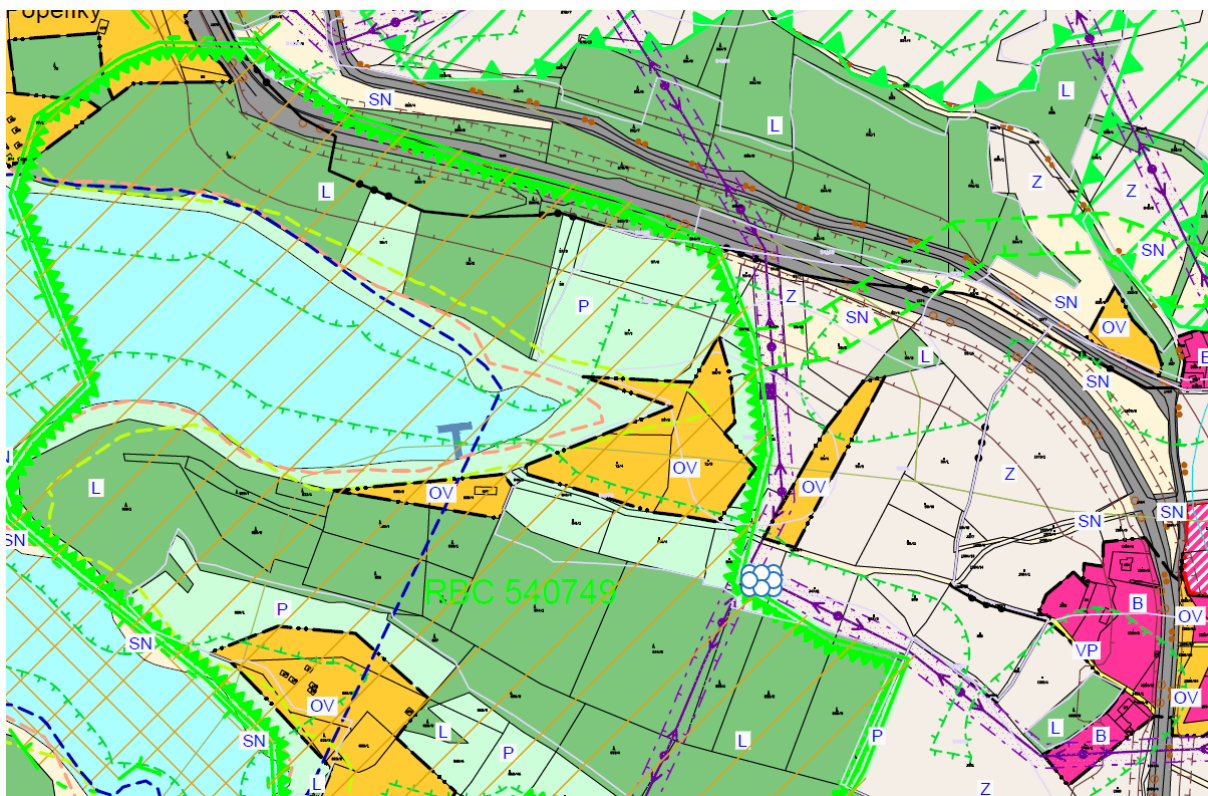
Spolek Přední Chlum z.s., který má sídlo na Předním Chlumu, obec Milešov, sdružuje místní vlastníky nemovitostí a staveb a zabývá se ochranou přírody a krajiny.

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 **Námítku k návrhu Změny č. 1 ÚP obce Milešov**.

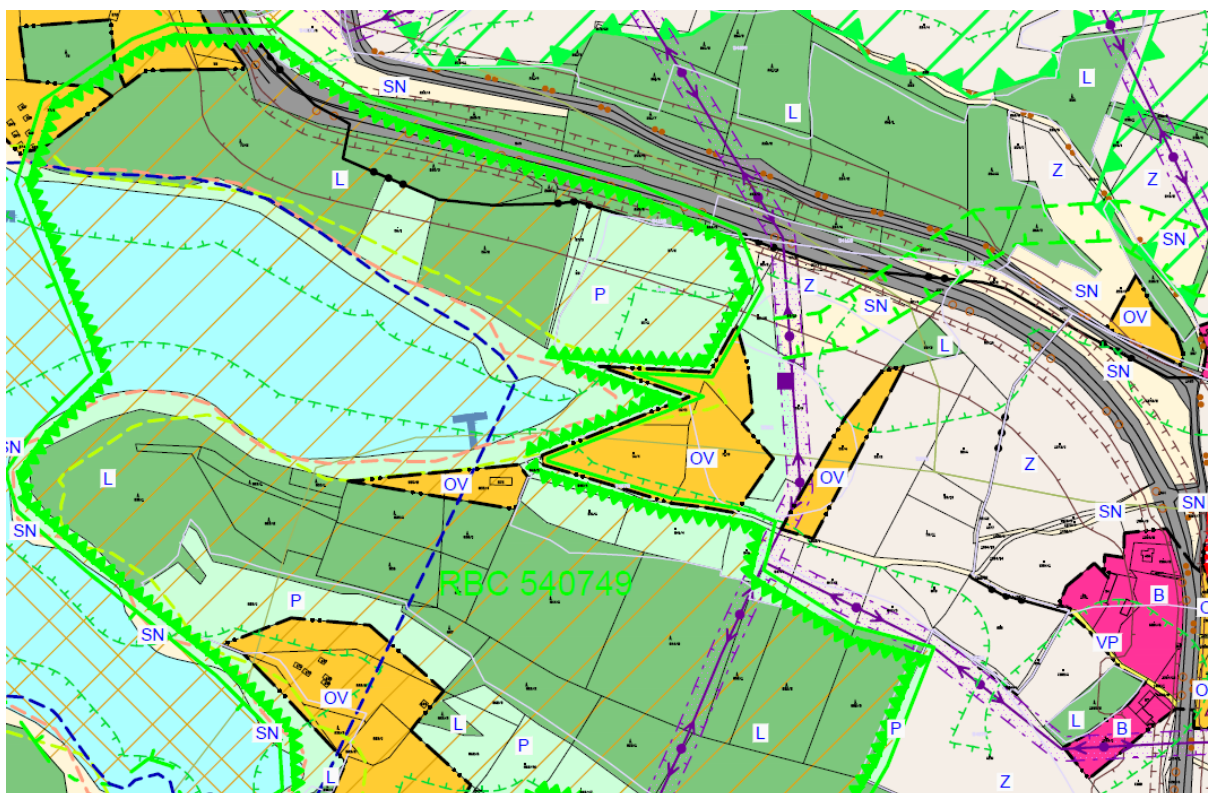
Námítka je směřována proti vymezení plochy označené "E" - Plocha OV občanského vybavení. Lokalita se nachází v západní části správního území obce Milešov v zátoce přehrady Orlík, západně od sídla Hřebený a severně od sídla Salaš. Řešené území je vymezeno p.č. 57/5, 71/4, 71/3 a 59/9 v k.ú. Orlické Zlákovice. U lokality došlo k aktualizaci zastavěného území na základě platného stavebního povolení (č.j. 952/2013 ze dne 5.11.2014).



Obrázek 1 - detail z aktuálně platného územního plánu z roku 2014, zdroj:
http://www.milesov.cz/assets/File.ashx?id_org=9462&id_dokumenty=19595



Obrázek 2 - detail návrhu změny č. 1 ÚP s "již" zastavěnou plochou OV



Obrázek 3 - detail návrhu změny č. 1 ÚP s "již" zastavěnou plochou OV po úpravě, ohýbání Zásad územního rozvoje

V návrhu změny č.1 ÚP obce Milešov se objevuje plocha "E" Občanská vybavenost OV, ačkoliv v novém územním plánu obce Milešov z roku 2014 tato plocha zde zjevně nebyla ačkoliv tato plocha údajně disponuje již vydaným platným územním rozhodnutím a stavebním povolením.

V žádném ze zveřejněných materiálů projednávaných podkladů se účastníci nedozvědí skutečný rozsah kdysi vydaného rozhodnutí o umístění ani povolení. Není tudíž vůbec možné přezkoumat, zda rozloha a kapacita navrhované funkční plochy odpovídá stavebnímu povolení. Tato záměrná absence zdůvodnění a porovnání skutečnosti s návrhem vyvolává dojem záměru navýšení a zkapacitnění celé funkční plochy se záměrem umožnit již povolenou zástavbu masivnější.

Postup vkládání této funkční plochy oprávněně vyvolává podezření nejen z obcházení zákona ale rovněž z postupného „salámového“ prosazení masivní zástavby, kterou nebylo možné projednat v novém územním plánu. Jestliže se jedná o zástavbu, která byla již povolena na podkladech původně platného územního plánu před rokem 2014, pak tato plocha měla být zanesena a projednána společně s novým územním plánem.

Návrh změny územního plánu lze laicky rozdělit do dvou částí. Jedna část se zabývá plochami, které jsou již realizované ale jejich využití není v novém územním plánu zakotveno nebo neodpovídá skutečnému funkčnímu využití. Tato část se nezabývá vlivy a vypořádáním se řádným posouzením. Druhá část návrhu se zabývá novými plochami, které nejsou zatím zastavěny, a proto se projednávají řádným postupem. V první skupině se paradoxně ale skrývají nejproblematičtější změny, které mají významný dopad na mnoho sledovaných aspektů. Autor a pořizovatel návrhu se jaksi snaží převést pozornost od těchto změn. Tuto snahu lze vyčíst z protirečení si některých kapitol.

Návrh změny je zjevně v některých odůvodněných pasážích jen univerzálním textem, použitých v územních plánech jiných obcí. Chybí zdůvodnění nebo odkaz na podklady, která by svědčila pro některá zásadní tvrzení. Neexistuje demografická studie obce, ze které by návrh obce mohl čerpat.

V návrhu se autor neodvolává na statistická data pro danou obec, která by rovněž svědčila některým z tvrzení autora. Tímto se návrh odůvodnění stává zcela nepřezkoumatelným.

Je podivuhodné, že poslední nezastavěnou zátoku ve správním obvodu, realizovanou zcela v zásadním rozporu s nadřizenými územně plánovacími dokumentacemi, v ploše RBC 540749, lze takto jednoduše modifikovat podle potřeby jedné soukromoprávní osoby. Jedná se nerespektování definice veřejného zájmu reprezentovaného plochou biokoridoru RBC 540749.

Je ještě více zarážející, že byla navržena ve funkčním využití OV – občanská vybavenost a nikoliv R – Plochy rekreace, ačkoliv z neověřených zdrojů má být realizována výstavba srubů, bungalovů nebo vil pro individuální rekreaci. Domníváme se, že je to z důvodu rozdílného výškového limitu, a tudíž kapacitního využití. Zde opět postrádáme oporu tohoto návrhu v přesné korelaci s již vydaným stavebním povolením.

Upozorňujeme na skutečnost, že „ubytování“ má stanovenou definici a rekolaudace nebo změna užívání např. na individuální rekreaci nebude možná z důvodu nesouladu s územním plánem.

Samospráva obce, pořizovatel a zpracovatel se v případě „procitnutí“ investora, v momentě, kdy už budou zkolaudovány stavby s výškou 2NP + podkroví, dostanou do situace, že budou opět pod tlakem přijmout další změnu územního plánu, tentokrát z OV na R s výjimkou výšek.

V návrhu změny je uvedeno, že plocha „E“ představuje 1,85 ha zastavěné plochy.

Územní plán obce Milešov v plochách OV – stav připouští až 45% celkové zastavěnosti plochy a zároveň stanoví maximální výšku 2NP + podkroví.

Celková plocha zastavěnosti v plochách OV v lokalitě „E“ tedy je $1,85 \times 0,45 = 8325 \text{ m}^2$ plochy.

Celková hrubá podlažní plocha tedy může být $8325 \times 2,5 = 20\,812 \text{ m}^2$.

NENÍ MOŽNÉ V RÁMCI TOHOTO NÁVRHU PŘEZKOUMAT ZDA SKUTEČNĚ TATO POVOLOVANÁ KAPACITA KORELUJE S PLATNÝM STAVEBNÍM POVOLENÍM.

Z návrhu změny je zjevné, že není naplněna dílčí vyhlášky č. 501/2006 Sb. *Vyhlášky 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.**

Požadujeme, aby zastavitelné území bylo v návrhu změny revidováno a uvedeno do souladu s ochranným pásmem lesa v celé jeho plné šíři (v ochranných pásmech ponechat funkci „Z“).

Požadujeme, aby plocha „E“ byla doplněna o odpovídající dopravní infrastrukturu v souladu s §6 odst. (2) nebo byla změněna na funkční plochu R – Plochy rekreace.

Návrh změny územního plánu a ani Vyhodnocení vlivů nekalkuluje maximální zátěže nově vznikajících nebo upravovaných ploch. Nenavrhuje opatření nezbytná k eliminaci rizik, zejména devastace přilehlých lesů, luk a zejména břehů jezera. 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.

Tvar ploch OV je urbanisticky chaotický. Neodpovídá žádným standardům. Plocha s ostrými úhly svědčí o maximálním vytěžení funkčních ploch a s koncentrací této kapacity mimo tyto cípy a výčnělky. Jedná se o zjevné obcházení prostorové a kapacitní regulace.

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.

Má-li být takováto stavba s takovými negativními dopady do široké lokality stabilizována v územně plánovací dokumentaci, pak požadujeme řádné posouzení všech vlivů stavby na okolí a vyhodnocení rovnováhy všech zájmů v lokalitě. **Takto pojaté vložení funkční plochy "OV" do územního plánu považujeme za obcházení řádného projednání a celého schvalovacího procesu.**

Požadujeme vypustit plochu "E" z návrhu Změny č. 1 ÚP obce Milešova nebo upravit podmínky pro plochy OV – stav následovně:

Podmíněně přípustné využití

Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení. Na plochách, které jsou soustředěny podél vodních toků, bude možná rekreace za podmínky, že u významných vodních toků bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 8 m od břehové hrany a minimálně 6 m podél drobných vodních toků. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území, zvláštní povodně pod vodním dílem a povodně 2002 je stanovena podmínka, že musí být v dalších stupních projektové dokumentace řešeny s ohledem na záplavové území vodního toku řeky Vltava. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami.

Pro plochu "E" v k.ú. Orlické Zlakovice platí maximální zastavěnost a výšky staveb dané stavebním povolením č.j. 952/2013 ze dne 5.11.2014, navýšení je nepřípustné.

S pozdravem

Libor Hruška v.r.
předseda spolku