Poznámky ke změně územního plánu č. 2

Změna územního plánu č. 2 obsahuje část výrokovou a odůvodnění. Výroková část – označená jako textová část je zásadním dokumentem, odůvodnění a studie musí být v souladu s výrokem a navazují na něj.

1. Již **v roce 2005 byla vypracována studie**, kterou dne 6.9.2010 místostarosta všem zaslal spolu s dopisem Ing. arch Marečkové a já jsem reagovala prosbou, abyste si všichni studii prohlédli, autorem studie je ARCHITEP s.r.o. tj. pan Ing. arch. Červený, projektant, kterého obec následně v roce 2006 vybrala na základě výběrového řízení (když jediným ukazatelem byla cena) jako projektanta na pořízení změny č. 2., aniž tehdejší starosta informoval o předchozích jednáních s Ing. arch. Červeným a o existenci této studie. Usnesení č. 173/2007.
2. Ze studie je zřejmé, že v lokalitě V4 (nad Pečenkovými vznikne 20 rodiných domů), v ulici nad školkou 20 bytů a dále 12 rodinných domů.
3. Lokalitou V4 je míněno území nad Pečenkovými až na konec Všestar (4 řady rodinných domů), Lokalitou V5 je sporný dům dole s provozovnami (ty také mívají vyšší stropy než obvyklé 3 m) a v budoucnu bude z lokality označené jako OV2 rovněž parcela pro bydlení, ale namísto plánovaného informačního centra zde může vzniknout další dům s byty a provozovnami.
4. Veškeré přístupové cesty (napojení sítí ale také dopravy jsou 3). První mezi zdravotním střediskem a cukrárnou, druhá mezi Šanderovými a školní jídelnou, třetí mezi Petráskovými a Skořepovými. Žádná z ulic, které mají sloužit jako přístupové nemá vhodné parametry na rozšíření pro pohyb cca 200 obyvatel, kteří by po celkové výstavbě shora uvedených lokalit tyto cesty využívali, situaci mohou řešit jednosměrné ulice, když největší zatížení by bylo v počátečních a koncových bodech. Je třeba uvažovat také o tom, že budoucí hřbitovní komunikace obkrouží hřbitov, nově bude vybudovaná za hřbitovem a dolů se napojí na cestu ke zdravotnímu středisku. Citovaná studie z r. 2005 také navrhuje cesty, termín veřejné prostory s rekreačně pobytovou funkcí a se zelení je termín, který znamená cestu, kde od plotu k plotu je vzdálenost 8 m.
5.Tato výše citovaná studie, není v žádném případě překonaná, neboť právě na ni navazuje text změny č. 2 územního plánu obce.
6. V roce 2005 byla obcí zadána ještě jedna studie – rozdílná, kterou pro obec za částku cca 150 tis. Kč pořizoval Ing. arch. Doležal. Tuto studii jsem našla dnes, tj. 16.9.2010.
7. Změna č.2 je od počátku chybná, projektant nemůže pracovat zároveň pro obec a investora, dochází nutně ke střetu zájmů, návaznost lokality na areál školy by mohl také představovat přirozenou klidovou zónu pro deklarovanou výstavbu rodinných domků, když pod pojmem polyfunkční dům je myšlen dům s provozovnou. Deklarovaná zastavěnost 70% je příliš vysoká pro vesnici a obec nedokáže „ohlídat" její rozsah (i když je někde uveden 50%), neboť celý pozemek je vyňat ze zemědělského půdního fondu a možnosti obce na zachování vesnického rázu (o kterém naproti školce evidentně není ani uvažováno) minimální.

Závazné dokumenty:
I. Zápis z veřejného projednání (15.4.2009) kterého se zúčastnil za obec jako pověřený zastupitel místostarosta je odkaz na studii z roku 2007, když mi nikdo ze zúčastněných nebyl schopen říci, jaká studie to je, je to oficielní příloha zápisu z veřejného projednání a podle mého názoru závazná.
II. Smlouva z 18.12.2009, kterou na jednání zastupitelstva dne 17.12.2009 pomáhala naformulovat (a velmi dobře) paní Ing. Prokešová a také Ing. Skořepová. Přítomen tehdy byl

např. i Ing. Prix – projektant arechoparku a bývalý společník firmy Architep s.r.o., náměstek hejtmana. Na základě této smlouvy se Ing. Capoušek vzdal práva odvolání, nebo´t jeho odvolání bránilo nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu muzea pravěku resp. podání žádosti o dotaci na jeho plánovanou stavbu, všichni pamatují smluvní pokuta pro obec 250.000,- Kč při nedodržení smlouvy. Smlouvu jsem 18.12.2010 podepsala a následně jsem jí předla Ing. Dernerovi k zajištění podpisu pana Ing. Capouška a pana MUDr. Capouška.

III. Ve spise týkající se změny č. 2 nebyl založen zápis z 18.12.2010 tedy ze dne, kdy byla mnou ze strany obce podepsána smlouva s Ing. Capouškem a MUDr. Capouškem, kterým byla obec bez vědomí své starostky zavázána k tomu, že za základ změny územního plánu číslo 2 bude převzata shora pod bodem 1. uvedená studie z roku 2005. K podpisu tohoto zápisu neměl žádný z podepsaných zastupitelů zmocnění, zápis jde také nad rámec smlouvy v neprospěch obce, je však platný do okamžiku, než by soud určil, že tento zápis je neplatný a takový spor nepředpokládám, na zápis se také odkazoval pan Ing. arch. Červený při vyjasňování formulací k textu změny.. Všechny tyto dokumenty mají rozdílné účastníky a **NELZE** o některém pouze prohlásit, že je překonaný, jedná se o závazek obce a jako se závazkem platným je třeba s ním zacházet.

Závěr:

Projektant není při svém návrhu územního plánu vázán ničím jiným než zákonem. Poukazuji na ustanovení **§ 18 (zákona č. 183/2006 - stavebního zákona)** zejména na odst. 2, který hovoří o vzájemném souladu obce a investora, odstavce 4, který říká, že územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí rozvoj území.

S ohledem na celý vývoj změny č. 2 považuji celý postup za chybný. V souladu se smlouvou s bratry Capouškovými je možné tuto změnu nepřijímat a vše po zralém uvážení projednat v rámci NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, který je již rozpracován, ačkoliv **se jedná o změnu, která se zabývá zcela nepatrným územím (v podstatě jde o 4 rodinné domy, tak přijetí této změny zcela zásadním způsobem může ovlivnit vzhled obce**, mezilidské vztahy, případná etapizace znamená, že nejprve budou zastavovány pozemky nad školkou, a teprve poté pozemky další, je však otázkou zda s tímto postupem budou srozuměni vlastníci dalších pozemků. V územním plánu navíc již obec má rozsáhlé pozemky, které nikterak nereguluje a je neprozřetelné zahájit regulaci právě v lokalitách V5, V4, OV2 a II/2.

Doporučení:

Navrhuji změnu č.2 územního plánu obce **neschvalovat pouze ji projednat**, a to tak, aby toto projednání, na které musí navazovat jednání s ostatními vlastníky pozemků a občany našich obcí, zvláště těch, kterých se případná výstavba v této části Všestar dotkne při veřejné diskusi, tak jak to dělají v jiných obcích, když je možné jmenovat např. Nechanice. Naléhavě žádám zastupitele, aby na samém závěru volebního období nečinily nevratné závěry, v případě, že tak přesto učiní, distancuji se od tohoto postupu.

Vyhotovila dne 16.09.2010: JUDr. Zuzana Zlatohlávková