

## **Veřejné projednání návrhu územního plánu (dále UP) 10.01.2023.**

**Protože již nemohu mlčet ke lžím a nepravdám, které se šíří ve veřejném prostoru, rozhodl jsem se reagovat a to takto:**

Územní plány vydané před rokem 2007 jsou zpracovány dle starého neplatného stavebního zákona z roku 1976, a proto ztratí platnost. Rok, kdy ztratí platnost, se neustále posouvá, v době zahájení prací na UP to bylo datum 31. 12. 2022.

Ve chvíli kdy ÚP ztratí platnost, tak se bude moci stavět jen v intravilánu z roku 1966. Mimo něj už ne. To znamená, že by prakticky nastala stavební uzávěra. Nebyly by využitelné žádné z vymezených zastavitelných ploch územním plánem z roku 2005.

Nejdřív krátké shrnutí prací na UP:

Před zahájením prací na ÚP (2019) byli občané vyzváni rozhlasem a na webu k zaslání návrhů a připomínek k UP. Toto mohli činit po celou dobu prací nad UP. Někteří občané tak činili a jejich požadavky byly předány projektantovi se snahou vyhovět.

**11.04.2022** proběhlo **společné jednání návrhu Územního plánu Rapotice** s dotčenými orgány, krajským úřadem, obcí Rapotice a sousedními obcemi. Z tohoto jednání vzešlo několik připomínek a stanovisek a ty byly většinou zapracovány do UP. Po odsouhlasení zapracování připomínek mohlo být svoláno Veřejné projednání UP.

Veřejné projednání bylo svoláno veřejnou vyhláškou ze dne 07.12.2022. Od tohoto data byl také návrh UP vystaven na MěÚ Náměšť, na OÚ Rapotice a na webových stránkách MěÚ Náměšť. Bohužel se **nikdo** nedostavil k nahlédnutí a k případné diskuzi nad návrhem UP a ani nevyslovil námítky a připomínky.

**Dne 10.1.2023 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu** a ze zákona do 7 dnů od projednání musí být uplatněny námítky a připomínky. Takže přes měsíc byla a ještě je možnost s návrhem UP se seznámit a podat námítky a připomínky. Termíny vychází ze stavebního zákona a musí se dodržet.

S veškerými podanými námítkami a připomínkami se odbor územního plánování MěÚ Náměšť vypořádá a vypořádání bude předáno zastupitelstvu obce k odsouhlasení. Je třeba zmínit, že jedním z kroků pořizování územního plánu je také projednání návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek s dotčenými orgány. Proto je třeba brát při jejich vyhodnocování pořizovatelem v potaz veřejný zájem, který je dotčenými orgány hlídán v této fázi.

Na veřejném projednání vyvstalo několik hlavních otázek:

### **1. Návaznost pozemkových úprav a UP.**

Práce na pozemkových úpravách byly zahájeny v roce 2013. 24.12.2016 nabyly pozemkové úpravy právní moci. Ve sboru zástupců byli: Klementová, Janšová, Kovařík, ing. Tesař, Soukop a za obec se jich zúčastnil jmenovaný zástupce pan Petr Smekal (starosta obce byl zúčastněn prakticky jen slavnostního ukončení).

Nositelem pozemkových úprav je někdo jiný (Pozemkový úřad a ne odbor územního plánování MěÚ Náměšť nad Oslavou) je zde zcela jiná odbornost projektantů atd.

Pozemkové úpravy navazují na platný UP a nový UP plán je zohledňuje.

Údajně v rámci pozemkových úprav proběhly jakési dohody. Kde je jejich písemné znění, proč nebylo toto sděleno v průběhu prací na Územním plánu??

Když by bylo tak by se s tím projektant jistě pokusil vypořádat.

Proces dělení (scelování) pozemků je třeba výrazně oddělit od územního plánu. Dělení pozemků nezakládá právo je využít ke stavební činnosti. Stavební činnost lze realizovat pouze tam, kde to umožňuje územní plán. Stejně tak účel a vzhled stavby musí být opět v souladu s územním plánem. Dělení pozemků (ať už dle vůle vlastníka nebo na základě pozemkových úprav) proběhnout může, nicméně to neznamená, že jsou v té chvíli využitelné pro výstavbu. Pokud/dokud to územní plán neumožňuje/neumožní, nejsou pro výstavbu využitelné.

2. Pokles celkové výměry pozemků pro zastavění oproti minulému ÚP

Dle regulativu, který je pro tvorbu UP závazný, má obec naší rozlohy a počtu obyvatel mít cca 0,6 ha hektaru pozemků pro zastavení. Zde se podařilo Krajský úřad přesvědčit, aby pro zastavění zůstalo 5,2 hektarů. Současný územní plán vymezuje přibližně 15 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Je však nezbytné zdůraznit, že tento územní plán dělí zastavitelné plochy pro bydlení do tří etap. Do první etapy výstavby spadá pouze asi jedna třetina z celkové výměry zastavitelných ploch, tedy přibližně 5 ha. K výstavbě v etapě číslo II lze přistoupit až po využití etapy I a obdobně k výstavbě v etapě III lze přistoupit až po využití ploch v etapě II. Nový územní plán vymezuje přes 5 ha zastavitelných ploch pro bydlení. To je stejné množství, jako je v I. etapě výstavby v územním plánu současně platném. Situace je tedy takřka totožná. Po praktickém využití vymezených zastavitelných ploch lze samozřejmě přistoupit ke změně územního plánu, kde budou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení nové. Nový územní plán tedy vymezuje stejné množství využitelných zastavitelných ploch pro bydlení jako územní plán současně platný.

3. Nemožnost výstavby obci z důvodu neexistence volných pozemků.

Bohužel, prakticky všechny pozemky pro zastavění jsou v držení soukromých osob. A je jen na nich, zda pozemek někomu prodají. Samostatnou kapitolou by byla i výše ceny (v Rapoticích inzerováno i 5000,- Kč/m<sup>2</sup> = pozemek 20\*20 m pro jeden rodinný dům 2 miliony).

Když by byl někdo ochotný pozemky prodat, tak plocha pro 10 rodinných domů by činila 20 milionů korun plus zafinancování médií, cest a chodníků a to je zcela mimo finanční možnosti obce. Tím je bohužel omezen i rozvoj obce.

4. Nepokračování v pozemkových úpravách nově zamýšlené „ulice“ kolmo na Drážní ulici

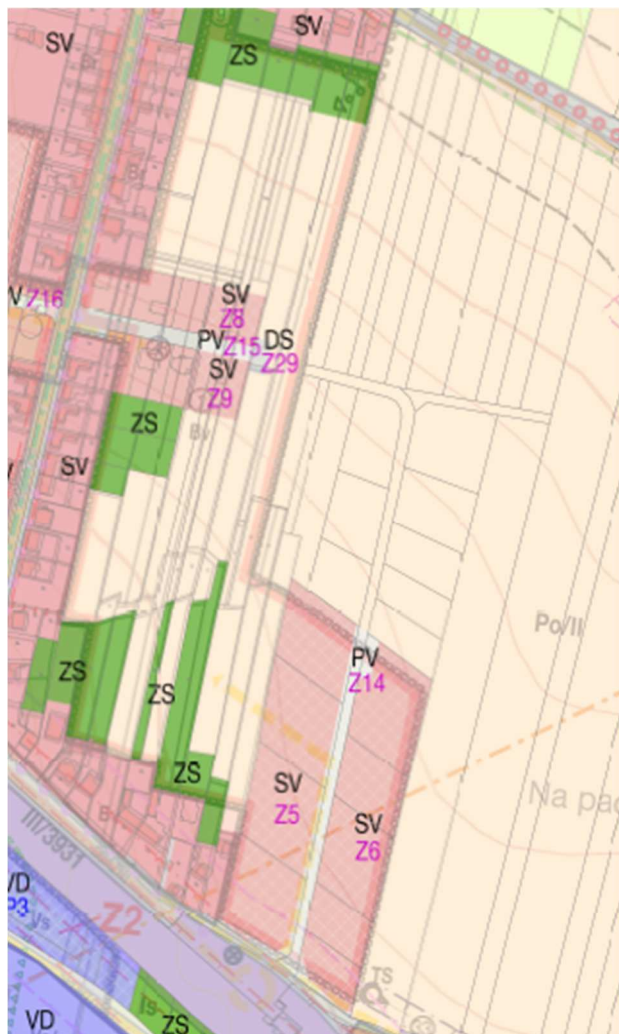
V pozemkových úpravách bylo navrženo něco, co sice vypadá jako ulice, ale dle stavebního zákona nemá vůbec parametry ulice. Takže je i mylné hovořit o ulici.

V „ulici“ se dále nepokračuje, protože se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany a je tedy obtížné vymezit zastavitelnou plochu. Dle zákona č. 334/1992 Sb. § 4 odst. 3) lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Potřebnost realizace záměru nelze z hlediska veřejného zájmu odůvodnit, neboť bydlení není vnímáno jako veřejný zájem.

Třídu ochrany zemědělské půdy neurčuje územní plán a je to jeden z řady limitů, který územní plán musí respektovat. Ochrana zemědělské půdy je stanovená zákonem, který nezmění ani projektant, ani zastupitelstvo obce.

Třídu ochrany na pozemku lze zjistit i na katastru nemovitostí, který je veřejně přístupný viz. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/...ceO>.

## Soutisk nového a starého UP



- Plocha nedotčená žádným UP, ale ochranou I. třídy zemědělské půdy = béžové pozadí od svislé tlusté růžové čáry

### 5. Proč můj zemědělský pozemek nebyl dán pro zastavění

Dle zákona je zemědělská půda chráněna. V okolí naší obce jsou pozemky 1 a 2 třídy ochrany a na té se může stavět jen ve veřejném zájmu tj. železnice, silnice. Více viz bod 4. Po konzultaci návrhu územního plánu s krajským úřadem, který hájí ochranu zemědělského půdního fondu, je vymezené množství zastavitelných ploch pro bydlení na půdách I. třídy ochrany maximální možné.

Ing. Jiří Bechný starosta obce