Městský úřad Přeštice

odbor výstavby a územního plánování

Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice, telefon 379 304 555, ID: hcpbx62

NAŠE SPIS. ZNAČKA: OVÚP/20416/2021/RYP
NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: **PR-OVÚP-RYP/86961/2021**

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Rybín Petr
TELEFON: 379 304 543
E-MAIL: rybin@prestice-mesto.cz

DATUM: 22.11.2021

Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

podala dne 16.11.2021 žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“) u Městského úřadu Přeštice, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice, kterou žádá od povinného subjektu ve smyslu § 2 odst. 1 InfZ následující informace ve věci Změny č. 2 Územního plánu Čižice, projednaného dne 1.7.2021, (doslovně citováno):

1. *„kolik subjektů podalo námitky proti uvedené změně č. 2 Územního plánu (postačí počet)“*
2. *„znění těchto námitek“*
3. *„jak byly tyto námitky vypořádány resp. Znění rozhodnutí o námitkách (postačí odkaz na zveřejněné rozhodnutí“*
4. *„v případě nevypořádání námitek uveďte, které z námitek v bodu 2 této žádosti jsou již vyhodnoceny“.*

K Vaší žádosti o informace Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), sděluje následující:

Cit. 1. „kolik subjektů podalo námitky proti uvedené změně č. 2 Územního plánu (postačí počet)“

V rámci veřejného projednání návrhu „Změny č. 2 územního plánu Čižice“ (dále jen „změna“), konaného dne 1.7.2021, byly uplatněny námitky ze strany 4 subjektů – fyzických osob.

Cit. 2. „znění těchto námitek“

Námitka č.1

Podatel: xxxxxxxxx, nar. xxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxx, doručená pořizovateli dne 07.07.2021.

Text námitky:

Způsob dotčení

1. *V části C - Urbanistická koncepce, vymezení zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sdílení zeleně předposlední odstavec uvádí: „Za poslední odstavec se vkládá nový odstavec v tomto znění: „Do doby výstavby v zastavěné ploše Z1 se připouští obsluha ploch VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou po pozemku xxx k.ú. Čižice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení nákladních vozidel ve veřejném prostoru.“*
2. *V části K.3 Požadavek 1 - úprava regulativu zastavitelní plochy Z9, posoudit nutnost dohody o parcelaci se ve třetím odstavci uvádí: „Do doby výstavby v zastavitelné ploše Z1 se připouští obsluha plochy VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou na pozemku xxx k.ú. Čižice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení vozidel ve veřejném prostoru, tj. mimo oplocené plochy jednotlivých vlastníků. V rámci výstavby v zastavitelné ploše Z1 bude veřejný prostor této obslužné komunikace (VD-01) rozšířen na pozemek par.č. xxx k.ú. Čižice.“.*
3. *Nesoulad mezi textovou a grafickou částí Změny č. 2 ÚP části 01 - Koordinačního výkresu.*

Odůvodnění námitky

Primárně je nutno konstatovat k bodům 1 a 2 části IV námitek u pozemku č. xxx zásadní nesrovnalost, ze které zřejmě vycházel pořizovatel Změny č. 2 ÚP. Na pozemku č. xxx se sice nachází obslužná komunikace, ale jedná se o z velké části nezpevněnou cestu, která slouží pouze pro obsluhu přilehlých pozemků spolumajitelů pozemku č. xxx. Uvedená obslužná komunikace je veřejnosti nepřístupna (uvedená informace je vedení obce Čižice známa) a po celou dobu existence obslužné komunikace je zabezpečena proti vjezdu veřejnosti závorou. Z uvedeného důvodu má vlastník pozemku za to, že pořizovatel Změny č. 2 ÚP rezignoval při zkoumání, zda zde existuje vůbec dopravní cesta ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, která je užívána v režimu obecného užívání (§ 19 uvedeného zákona). Pokud by tak učinil, zjistil by, že tak tomu není. Obecné užívání účelové pozemní komunikace spočívá v možnosti blíže neurčeného okruhu osob tuto komunikaci bezplatně užívat, a to způsobem obvyklým a k účelům, ke kterým je tato komunikace určena. Nejde-li o cestu obecně užívanou, nemůže jít ani o pozemní komunikaci. Úprava užívání takové cesty proto musí být řešena nikoli prostřednictvím institutů veřejného práva (deklarace veřejně přístupné účelové komunikace), ale práva soukromého. Dle názoru vlastníka pozemku nelze při Změně č. 2 vycházet z premisy, že pozemek č. xxx je určen pro veřejné používání a ani vlastník pozemku nemá zájem je k uvedenému účelu poskytnout, neboť tímto postupem by došlo k omezení jeho vlastnického práva a hodnoty jeho majetku.

Současně je nutno konstatovat, že pořizovatel Změny č. 2 ÚP při tvorbě Změny č. 2 ÚP postupoval velmi nedbale a v neprospěch vlastníka pozemku, když pominul skutečnost, že v jedné části pozemku č. xxx je v podstatě v téměř celé jeho šíři umístěna st. par. č. xxx, na které je instalováno soukromé vlastnictví vlastníka pozemku pevně spojeného se zemí a tím následné využití obslužné komunikace veřejností je nemožné s ohledem na nutnou přítomnost vlastníka pozemku při přejezdu tohoto zařízení z důvodu ochrany vlastnictví. Spoluvlastníci pozemku č. xxx jsou s postupem průjezdu přes uvedený pozemek seznámeni a v případě poškození odpovídají vlastníkovi pozemku za škodu. Bez využití st. pare. č. xxx není pozemek č. xxx využitelný.

Uvedenou skutečnost nezahrnul ani pořizovatel Změny č. 2 ÚP pod bod H jako Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Z uvedeného lze tedy dovodit, že zatížení pozemku č. xxx není nezbytné pro rozvoj výstavby v zastavitelné ploše Z1. Navíc vlastník pozemku podotýká, že rozvoj v lokalitě Z1 a Z9 se týká pouze výstavby rodinných domů a jedná se tedy pouze o soukromý zájem a nikoliv veřejný. Pokud jde o stavbu ve veřejném zájmu, měly by být primárně využity pozemky ve vlastnictví obce nebo státu a v případě zatížení soukromých pozemků by k němu mělo dojít pouze v nejnižší nutné míře a po přesvědčivém odůvodnění, které v rámci územního plánu absentuje.

Za situace, kdy je pořizovatelem Změny č. 2 ÚP, teprve plánovaná změna lokality Z1 a Z9 pro výstavbu rodinných domů (při odhlédnutí od skutečnosti, že není prokazatelné, zda současní vlastníci budou ochotni své vlastnictví zcizit pro tyto účely) je dle názoru vlastníka pozemku nutno postupovat za dodržení zásady proporcionality a minimalizace zásahu hledáním jiného vhodného způsobu komunikačního napojení např. na nově situovaných pozemcích.

K třetí námitce vlastník pozemku upozorňuje na nesoulad textové a grafické části Změny č. 2 ÚP části 01 - Koordinačního výkresu, kde v grafické části je na pozemcích č. xxx, zakresleno vedený splaškové kanalizace, zatím, co v textové části stejné plochy zahrnuty nebyly. Vlastník pozemků s tímto umístěním zásadně nesouhlasí, neboť by tímto postupem došlo k naprostému znehodnocení jeho vlastnictví i s ohledem na plánované využití těchto pozemků k výstavbě prostor pro drobné podnikání, kdy s ohledem na umístění splaškové kanalizace by nebyl dostatek prostoru pro výstavbu a tímto by zcela bezdůvodně došlo k zásahu do vlastnického práva vlastníka pozemků. To za situace, kdy z textové části je zřejmé, že současná ČOV v obci je nedostatečná pro další napojení. Za této situace považuje vlastník pozemku uvedený postup za libovůli místní samosprávy.

Námitka č.2

Podatel: xxxxxxxxx, nar. xxxxxxxxx, bytem xxxxxxxx, doručená pořizovateli dne 07.07.2021.

Text námitky:

Způsob dotčení

1. *V části C - Urbanistická koncepce, vymezení zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sdílení zeleně předposlední odstavec uvádí: „Za poslední odstavec se vkládá nový odstavec v tomto znění: „Do doby výstavby v zastavěné ploše Z1 se připouští obsluha ploch VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou po pozemku xxx k.ú. Čižice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení nákladních vozidel ve veřejném prostoru/[1]*
2. *V části K.3 Požadavek 1 - úprava regulativu zastavitelní plochy Z9, posoudit nutnost dohody o parcelaci se ve třetím odstavci uvádí: „Do doby výstavby v zastavitelné ploše Z1 se připouští obsluha plochy VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou na pozemku xxx k.ú. Čižice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení vozidel ve veřejném prostoru, tj. mimo oplocené plochy jednotlivých vlastníků. V rámci výstavby v zastavitelné ploše Z1 bude veřejný prostor této obslužné komunikace (VD-01) rozšířen na pozemek par.č. xxx k.ú. Čižice.“.*
3. *Nesoulad mezi textovou a grafickou částí Změny č. 2 ÚP části 01 - Koordinačního výkresu.*

Odůvodnění námitky

Primárně je nutno konstatovat k bodům 1 a 2 části IV námitek u pozemku č. xxx zásadní nesrovnalost, ze které zřejmě vycházel pořizovatel Změny č. 2 UP. Na pozemku č. xxx se sice nachází obslužná komunikace, ale jedná se o z velké části nezpevněnou cestu, která slouží pouze pro obsluhu přilehlých pozemků spolumajitelů pozemku č. xxx. Uvedená obslužná komunikace je veřejnosti nepřístupna (uvedená informace je vedení obce Čižice známa) a po celou dobu existence obslužné komunikace je zabezpečena proti vjezdu veřejností závorou. Z uvedeného důvodu má vlastník pozemku za to, že pořizovatel Změny č. 2 ÚP rezignoval při zkoumání, zda zde existuje vůbec dopravní cesta ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, která je užívána v režimu obecného užívání (§ 19 uvedeného zákona). Pokud by tak učinil, zjistil by, že tak tomu není. Obecné užívání účelové pozemní komunikace spočívá v možnosti blíže neurčeného okruhu osob tuto komunikaci bezplatně užívat, a to způsobem obvyklým a k účelům, ke kterým je tato komunikace určena. Nejde-li o cestu obecně užívanou, nemůže jít ani o pozemní komunikaci. Úprava užívání takové cesty proto musí být řešena nikoli prostřednictvím institutů veřejného práva (deklarace veřejně přístupné účelové komunikace), ale práva soukromého. Dle názoru vlastníka pozemku nelze při Změně č. 2 vycházet z

premisy, že pozemek č. xxx je určen pro veřejné používání a ani vlastník pozemku nemá zájem je k uvedenému účelu poskytnout, neboť tímto postupem by došlo k omezení jeho vlastnického práva a hodnoty jeho majetku.

Uvedenou skutečnost nezahrnul ani pořizovatel Změny č. 2 ÚP pod bod H jako Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Zavedeného lze tedy dovodit, že zatížení pozemku č. xxx není nezbytné pro rozvoj výstavby v zastavitelné ploše Z1. Navíc vlastník pozemku podotýká, že rozvoj v lokalitě Z1 a Z9 se týká pouze výstavby rodinných domů a jedná se tedy pouze o soukromý zájem a nikoliv veřejný. Pokud jde o stavbu ve veřejném zájmu, měly by být primárně využity pozemky ve vlastnictví obce nebo státu a v případě zatížení soukromých pozemků by k němu mělo dojít pouze v nejnižší nutné míře a po přesvědčivém odůvodnění, které v rámci územního plánu absentuje.

Za situace, kdy je pořizovatelem Změny č. 2 ÚP, teprve plánovaná změna lokality Z1 a Z9 pro výstavbu rodinných domů (při odhlédnutí od skutečnosti, že není prokazatelné, zda současní vlastníci budou ochotni své vlastnictví zcizit pro tyto účely) je dle názoru vlastníka pozemku nutno postupovat za dodržení zásady proporcionality a minimalizace zásahu hledáním jiného vhodného způsobu komunikačního napojení např. na nově situovaných pozemcích.

K třetí námitce vlastník pozemku upozorňuje na. nesoulad textové a grafické části Změny č. 2 ÚP části 01 - Koordinačního výkresu, kde v grafické části je na pozemcích č. xxx, zakresleno vedený splaškové kanalizace, zatím, co v textové části stejné plochy zahrnuty nebyly. Vlastník pozemku s tímto umístěním zásadně nesouhlasí, neboť by tímto postupem došlo k naprostému znehodnocení jeho vlastnictví i s ohledem na plánované využití těchto pozemků k výstavbě prostor pro drobné podnikání, kdy s ohledem na umístění splaškové kanalizace by nebyl dostatek prostoru pro výstavbu a tímto by zcela bezdůvodně došlo k zásahu do vlastnického práva vlastníka pozemku. To za situace, kdy z textové části je zřejmé, že současná ČOV v obci je nedostatečná pro další napojení. Za této situace považuje *vlastník pozemku uvedený postup za libovůli místní samosprávy.*

Námitka č.3

Podatel: xxxxxxxx, nar. xxxxxxxx, bytem xxxxxxxx, doručená pořizovateli dne 09.07.2021.

Text námitky:

Obsah námitky

Zapsání vyřešení odtoku extravilánových vod po pozemku pare č. 143/43 k.ú. Čižice a pozemek parc. č. 143/76 k.ú. Čižice a následné zaplavování okolní zástavby do Změny č. 2 Územního plánu Čižic jako podmínku pro povolení výstavby na ploše Z4b.

Odůvodnění námitky

Převažující odtok extravilánových vod je po pozemku pare. č. 143/43 k.ú. Čižice, tj. po pozemku v zastavitelé ploše Z4b. VPO(veřejně prospěšné opatření)VR-02 může tento negativní jev částečně eliminovat pokud bude umístěn na severní hranici plochy Z4b. Výstavba zpevněné točny na pozemku pare. č. 143/76 k.ú. Čižice by tento jev ještě umocnil.

Námitka č.4

Podatel: xxxxxxxxx, nar. xxxxxxxx, bytem xxxxxxxx, doručená pořizovateli dne 09.07.2021.

Text námitky:

Obsah námitky

Zapsání rozšíření stávajícího prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 144/8 k.ú. Čižice a parc. č. 143/45 k.ú. Čižice na minimálně 8 metrů jako podmínku pro povolení výstavby na ploše Z4b.

Odůvodnění námitky

Je navržena podmínky rozšíření stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 143/73, 143/74, 143/75a 143/76 k.ú. Čižice na minimálně 8 m, avšak u stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 144/8 k.ú. Čižice a parc.č . 143/45 k.ú. Čižice tato změna navržena není a počítá se se zachováním stávajícího řešení veřejného prostoru (zatáčky), který je užší než 6 metrů. To je při obousměrném provozu nebezpečím pro složky IZS i běžné dopravní obslužnosti a pohyb chodců. Zároveň je nelogické, aby se veřejný prostor komunikace nerozšířil na 8 metrů po celé své délce a tato podmínka by měla být zapsána do Změny č. 2 Územního plánu Čižic.

Námitka č.5

Podatel: xxxxxxxx , nar. xxxxxxxx, bytem xxxxxxxx, doručená pořizovateli dne 09.07.2021.

Text námitky:

Obsah námitky

Zapsání rozšíření stávajícího prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 144/8 k.ú. Čižice a parc. č. 143/45 k.ú. Čižice na minimálně 8 metrů jako podmínku pro povolení výstavby na ploše Z4b.

Odůvodnění námitky

Je navržena podmínky rozšíření stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 143/73, 143/74, 143/75 a 143/76 k.ú. Čižice na minimálně 8 m, avšak u stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 144/8 k.ú. Čižice a parc.č . 143/45 k.ú. Čižice tato změna navržena není a počítá se se zachováním stávajícího řešení veřejného prostoru (zatáčky), který je užší než 6 metrů. To je při obousměrném provozu nebezpečím pro složky IZS i běžné dopravní obslužnosti a pohyb chodců. Zároveň je nelogické, aby se veřejný prostor komunikace nerozšířil na 8 metrů po celé své délce a tato podmínka by měla být zapsána do Změny č. 2 Územního plánu Čižic.

Námitka č.6

Podatel: xxxxxxxx , nar. xxxxxxxx, bytem xxxxxxxx, doručená pořizovateli dne 09.07.2021.

Text námitky:

Obsah námitky

Zapsání vyřešení odtoku extravilánových vod po pozemku pare č. 143/43 k.ú. Čižice a pozemek parc. č. 143/76 k.ú. Čižice a následné zaplavování okolní zástavby do Změny č. 2 Územního plánu Čižic jako podmínku pro povolení výstavby na ploše Z4b.

Odůvodnění námitky

Převažující odtok extravilánových vod je po pozemku pare. č. 143/43 k.ú. Čižice, tj. po pozemku v zastavitelé ploše Z4b. VPO(veřejně prospěšné opatření)VR-02může tento negativní jev částečně eliminovat pokud bude umístěn na severní hranici plochy Z4b. Výstavba zpevněné točny na pozemku pare. č. 143/76 k.ú. Čižice by tento jev ještě umocnil.

Cit. 3. „jak byly tyto námitky vypořádány resp. znění rozhodnutí o námitkách (postačí odkaz na zveřejněné rozhodnutí“

Úřad územního plánování, jako pořizovatel změny, v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona, ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je starosta obce Čižice Mgr. Milan Nekola, ke dni 18.11.2021 vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny včetně návrhu vyhodnocení uplatněných námitek a připomínek a dále bude pořizovatel postupovat dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona.

Znění rozhodnutí o námitkách nelze v současné době zveřejnit, jelikož není v celém rozsahu dokončeno ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Cit. 4. „v případě nevypořádání námitek uveďte, které z námitek v bodu 2 této žádosti jsou již vyhodnoceny“

Veškeré uplatněné námitky musí být vyhodnoceny a budou součástí odůvodnění změny, kterou pořizovatel předloží zastupitelstvu obce Čižice pro její vydání. O námitkách rozhodne zastupitelstvo pří vydání změny formou opatření obecné povahy.

Za správnost vyhotovení:

Petr R y b í n v.r.
referent odboru výstavby a ÚP

Obdrží:
Účastníci:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx