

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

ZMĚNA Č. 5 ÚP VIMPERK

Návrh rozhodnutí o námitkách

1) Společná námitka od vlastníků pozemků

Hana Krejčová, trvale bytem Vimperk, (uživatelka pozemku p.č. 1184 v kú. Vimperk na základě zapsaného věcného břemene);

Radek Lehečka a Vladislava Lehečková, oba trvale bytem Vimperk, (vlastníci pozemku p.č. 1180 v kú. Vimperk);

Dagmar Daňková, trvale bytem Vimperk, (vlastník pozemku p.č. 1184 v kú. Vimperk),
uplatnili dne 16.06.2023 námitku týkající se:

Změny funkční plochy z dopravní infrastruktury (ozn. DI) na plochu občanské vybavenosti (ozn. OV 289) na pozemcích p.č. 1227, 1231/1, 1231/3, 1231/4, 12351/5, 1232, 1233/2, 1236/1, 1236/2, 1240/1, 1240/5, 1240/6, 1240/7, 1240/8, 1240/9 a pozemků p.č. St. 1226, 1228, 1229, 1231/2, 1235/2, 1240/3, 1240/4 v katastrálním území Vimperk.

Námitku podávají jako vlastníci naproti nacházejících se nemovitostí a protože nejsou vlastníky přímo sousedících parcel ve vztahu k budoucí stavbě, domnívají se, že nebudou mít právo být účastníky řízení o vydání územního rozhodnutí a povolení stavby.

Společná námitka upozorňuje na skutečnost, že změnou funkční plochy na občanskou vybavenost a následnou realizací předpokládaného záměru „nákupního centra“, dojde ke zvýšení hluchnosti, prašnosti a znečištění životního prostředí, navýšení dopravního zatížení (v současné době je nadměrný provoz osobní a nákladní dopravy – tranzit na hraniční přechod Strážný a dojíždění za zaměstnáním). Zároveň dojde ke zvýšení hluchnosti a dopravní obslužnosti o víkendech i ve večerních hodinách. Návrhem namítajících je výstavba protihlukové zdi, aby se nezvýšila hluchnost ve vztahu k jejich nemovitostem, umístěných přímo naproti budoucího nákupního centra.

Dále vznáší námitku:

a) na budoucí světelný smog, již v současné době jsou v areálu umístěny světla, která v noci svítí a obtěžují vlastníky nemovitostí v okolí areálu;

b) na stav části silnice č. 145 v dotčené části ulice Špidrova, která je vlivem nadměrné dopravy poškozena;

c) na stav kanalizace, vedené pod povrchem Špidrovy ulice, u které se domnívají, že je již v současné době nadměrně zatížena a poddimenzována vzhledem k svedení odpadů z firmy Rohde a Schwarz a celé oblasti nové výstavby na Velké a Malé Homolce.

Rozhodnutí: námitka se zamítá

Odůvodnění: Vzhledem ke skutečnosti, že návrh změny územní plánu řeší pouze změnu funkčního využití plochy v zastavěném území z dopravní infrastruktury na občanskou vybavenost (ozn. OV 289), nemůže zacházet do podrobností nad rámec územního plánu, v jakém jsou předloženy výše uvedené námitky.

O účastnictví řízení bude rozhodovat v navazujících řízeních stavební úřad, proto nelze již dnes konstatovat neúčast namítajících v budoucnu.

O předběžných otázkách typu hlučnost, prašnost, znečištění ovzduší a světelný smog související s konkrétním záměrem nelze v územním plánu řešit, protože se jedná o podrobnost řešení nad rámec územního plánu.

Současný stav komunikace je třeba řešit s příslušným orgánem či vlastníkem, nepřísluší řešit v průběhu pořizování změny Územního plánu. Stejně tak nelze řešit v průběhu pořizování stav kanalizace nebo její dostatečnost, zde odkazujeme rovněž na příslušné orgány.

Návrh vyhodnocení připomínek

1) Připomínka ve smyslu §52 odst. 3 Stavebního zákona

MVDr. Šárka Janásková, trvale bytem Vimperk **uplatnila dne 21.06.2023 připomínku** týkající se:

Neoprávněného podání žádosti o změnu územního plánu (dále jen „změna ÚP“), kdy navrhovatel nebyl k datu podání návrhu vlastníkem.

Návrh na změnu územního plánu podala na MÚ Vimperk společnost RP Vimperk, s.r.o., IČ: 17270235, Myslíkova 174/23, Praha 1 dne 19.08.2022. K tomuto dni nebyl navrhovatel vlastníkem pozemků, o které ve změně ÚP žádá a není vlastníkem ani doposud. Definice vlastníka nemovitosti zní takto: „Vlastník nemovitosti je osoba, které náleží k dané nemovitosti vlastnické právo. Jako vlastník má obecné právo nemovitost užívat nebo s ní nakládat tj. např. pronajmout, zastavit nebo prodat. Osobu vlastníka nemovitostí lze zjistit z katastru nemovitostí“.

Z výše uvedeného vyplývá, že společnost RP Vimperk s.r.o. nesplňuje ani jednu z podmínek vlastnictví nemovitosti, nemá vlastnické právo, nemovitost neužívá, nemůže s ní nakládat, tedy ji pronajmout, zastavit ani prodat. Taktéž není zapsána v katastru nemovitostí. Všechna tato práva měla a má k dotčeným pozemkům společnost GW JIHOTRANS a.s., Pekárenská 255/77 České Budějovice a to jak v okamžiku podání návrhu změny ÚP, tak až doposud.

Došlo k pochybení, kdy návrh podala osoba, která nebyla a dosud není oprávněna k tomu takový návrh podat. Podle zákona č. 183/2006 Sb. §44 d) (dále jen „stavební zákon“) může o změně rozhodnout zastupitelstvo obce na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Navrhovatel má však jakousi smlouvu, kterou ale zástupce navrhovatele na veřejném projednání nespecifikoval a není jisto, zda se jedná o smlouvu „o smlouvě budoucí“ nebo o smlouvu „kupní“ a sdělil, že společnost zaplatila zálohu. To však k nabytí vlastnického práva nestačí a nesplňuje tím §44 d) stavebního zákona. Z tohoto důvodu je potřeba pohlížet na návrh na změnu ÚP jako na neoprávněnou a další postup včetně projednání v zastupitelstvu dne 05.09.2022 brát jako neplatné a nicotné

V návrhu na změnu ÚP uvedl navrhovatel v bodu D) důvody pro pořízení územního plánu: „V současné době došlo ke změně majitele výše uvedených pozemků“, jak k tomu mohlo dojít, když je povinnou přílohou výpis z katastru nemovitostí vlastníka žadatele. Úřad je nepožadoval ani si neověřil skutečnost?

Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování vydal „Stanovisko pořizovatele k návrhu na pořízení změny č. 5 ÚP Vimperk“, kde konstatoval v úvodu, že v souladu s §46 odst. 2 Stavebního zákona, posoudil soulad s právními předpisy a protože neshledal nedostatky návrhu, předkládá jej k rozhodnutí zastupitelstvu. Ve stanovisku píše o novém vlastníkovi s tím, že předmětné pozemky návrhu jsou ve vlastnictví investora, a tím uvedl zastupitele v omyl.

Na základě připomínky žádá připomínkující, aby úřad prohlásil návrh na změnu ÚP z důvodu jeho nezákonnosti za neoprávněný a ukončil řízení o změně územního plánu jako neplatné a nicotné.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce dle §44 písmeno a) - d) podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebního řádu (dále jen „Stavební zákon“), kde je uvedeno u písmene a) z vlastního podnětu a d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Z výše uvedeného znění zákona vyplývá, že žádost o změnu ÚP nemusí podávat vlastník dotčeného pozemku, ale může ji podat vlastník pozemku či stavby na území obce, nebo má-li žadatel obdobná práva k pozemku či stavbě v řešené obci. Za taková práva lze považovat právo budoucí koupě pozemku, tj. právo stát se jeho vlastníkem na základě uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí.

Pořizovatel po obdržení žádosti prověřil vlastnická práva a následně jej opakovaně prověřil během vypořádání se s připomínkami, kdy na základě doloženého prohlášení od stávajícího vlastníka vyhodnotil, že žadatel má obdobná práva k pozemku.

Ze stanoviska pořizovatele nevyplývá, že navrhovatel je již novým vlastníkem daných pozemků. Stanovisko konstatuje: „Nový vlastník by rád plochu využil pro bytovou výstavbu a občanskou vybavenost s dostatečným počtem parkovacích míst“. Z výše uvedené věty není zřejmé, zda „nový vlastník“ je stávající či budoucí. Na zastupitelstvu města dne 05.09.2022 bylo řečeno, že navrhovatel má uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí, tedy není stávajícím vlastníkem.

2) Připomínka ve smyslu §52 odst. 3 Stavebního zákona

Mgr. Martin Strašík, trvale bytem Záblatí uplatnil dne **21.06.2023** připomínku týkající se:

Pozemků p.č. 1227, 1231/1, 1231/3, 1231/4, 12351/5, 1232, 1233/2, 1236/1, 1236/2, 1240/1, 1240/5, 1240/6, 1240/7, 1240/8, 1240/9 a pozemků p.č. St. 1226, 1228, 1229, 1231/2, 1235/2, 1240/3, 1240/4 v katastrálním území Vimperk a změny jejich funkčního využití v územním plánu z plochy dopravní infrastrukturu na plochu občanské vybavenosti.

a) Návrh na pořízení změny ÚP podala právnická osoba, zastoupená neoprávněnou osobou fyzickou.

Návrh na pořízení změny ÚP, kterou společnost podala, obsahuje sdělení, že společnost je při jejím podání zastoupena resp. ji podává Mgr. Jindřich Kukačka, M.A., vzhledem k tomu, že společnost dle obchodního rejstříku zastupují dva jednatelé, není Mgr. Jindřich Kukačka, M.A. oprávněn za společnost jednat samostatně, a proto jeho podání ohledně návrhu na pořízení změny ÚP nelze vyhodnotit jako oprávněné.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Co se týče otázky podpisových práv a zastupování za společnost RP Vimperk, pořizovateli nenáleží prověřovat obchodní rejstřík. O pořízení změny ÚP může dle ust. §44 písm. a) stavebního zákona rozhodnout ZM z vlastního podnětu. Z dalších kroků uvedené společnosti pak vyplývá, že se aktivně podílí na přípravě změny ÚP a komunikaci s pořizovatelem a že vůči návrhu změny ani uvedená společnost, ani vlastník pozemků nepodali námitky, tedy jsou s danou změnou srozuměni a souhlasí s ní. Uvedený formální nedostatek nemohl mít vliv na proces a výsledky pořízení změny ÚP.

b) Návrh na pořízení změny ÚP podala právnická osoba, která nedisponuje vlastnickými nebo obdobnými právy k pozemkům nebo stavbám a Návrh na pořízení změny ÚP obsahuje nepravdivé údaje.

Návrh na pořízení změny ÚP, kterou podala společnost RP Vimperk, s.r.o. neobsahovala povinně vyplňovaný údaj, tj. uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce, což zakládá důvod k přezkoumání oprávněnosti podání žádosti o změnu územního plánu, neboť jak ukládá ustanovení §44 písmeno d) Stavebního zákona: „O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.“

Řešené území je definováno pozemky, které jsou zahrnuty v rámci návrhu na pořízení změny č. 5 ÚP. Tento návrh společnosti obsahuje tvrzení: „V současné době došlo ke změně majitele výše uvedených pozemků“, tvrzení budí dojem, že vlastníky je právě společnost RP Vimperk s.r.o.

Z katastru nemovitostí vyplývá, že tyto pozemky jsou v současné době v dlouhodobém vlastnictví společnosti GW JIHOTRANS a.s., se sídlem Pekárenská 255/77, České Budějovice a ke změně vlastnictví zatím nedošlo. Tuto skutečnost potvrdil žadatel i na veřejném projednání.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce §44 písmeno a) - d) podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebního řádu (dále jen „Stavební zákon“), kde je uvedeno u písmene a) z vlastního podnětu a d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Z výše uvedeného znění zákona vyplývá, že žádost o změnu ÚP nemusí podávat vlastník dotčeného pozemku, ale může ji podat vlastník pozemku či stavby na území obce, nebo má-li žadatel obdobná práva k pozemku či stavbě v řešené obci. Za taková práva lze považovat právo budoucí koupě pozemku, tj. právo stát se jeho vlastníkem na základě uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí.

Pořizovatel opakovaně prověřil vlastnická práva žadatele a na základě doloženého prohlášení od stávajícího vlastníka vyhodnotil, že žadatel má obdobná práva k pozemku.

c) Návrh na pořízení změny ÚP, který schválilo zastupitelstvo, není v souladu se smlouvou o dílo o zhotovení studie.

Dne 20.03.2023 byla v souladu s usnesením Rady Města Vimperk č. 329 ze dne 13.03.2023 uzavřena smlouva o dílo mezi městem Vimperk a společností 4ct, s.r.o., jejíž předmětem je Studie pro rozvoj území dotčeného změnou č. 5 Územního plánu Vimperk, dle předloženého návrhu.

Zadání studie pro rozvoj území je však v rozporu s návrhem na pořízení změny ÚP, kterou podala společnost a následně odsouhlasilo zastupitelstvo svými usneseními č. 439 a 440, neboť součástí studie má být urbanistické posouzení návrhu retail parku Vimperk a nikoli výstavba bytová s občanskou vybaveností, s dostatečným počtem parkovacích míst a zelení, jak je uvedeno v návrhu za pořízení změny ÚP.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Zastupitelstvo města svými usneseními č. 439 a č. 440 ze dne 05.09.2022 rozhodlo o pořízení změny a následně schválilo obsah zadání změny č. 5 ÚP Vimperk. Z daného obsahu změny nevyplývá, že má být rovněž zadáním pro Studii se společností 4ct, s.r.o..

Uvedená studie nevyplývá ze změny ÚP, ta má pomoci městu jako samosprávě při komunikaci s investorem navrhovatelem změny č. 5 ÚP definovat z pohledu samosprávy potřeby změnou i investičním záměrem dotčeného území města Vimperk a zajistit tak jeho smysluplný rozvoj, tak, aby investiční záměr danému území přinášel pokud možno výhody a eliminovaly, případně snížily se jeho negativní dopady na území.

d) Návrh na pořízení změny ÚP, který schválilo zastupitelstvo, není v souladu s projednávanou změnou ÚP č. 5, jak je uvedena v odůvodnění změny č. 5 ÚP.

Vyhodnocení změn ÚP pořizovatelem nejsou v souladu s usnesením zastupitelstva č. 439 a 440, dle kterých bylo kladně rozhodnuto, že dojde ke změně funkčního využití z dopravní infrastruktury na plochy smíšenou obytnou a občanskou vybavenost, protože záměrem investora je výstavba retail parku místo dříve uvedené bytové výstavby s občanskou vybaveností. V konečném důsledku tedy vyplývá, že textová i výkresová část veřejně projednávané změny č. 5 ÚP je v rozporu s návrhem na změnu ÚP, kterou podala společnost RP Vimperk.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Schválený obsah změny č. 5 ÚP Vimperk byl předložen zpracovateli, který ho posoudil a zpracoval návrh změny pro veřejné projednání. Během posouzení a zpracování došlo ze strany zpracovatele k vyhodnocení, že vymezení plochy smíšené obytné (bydlení) je nevhodné, z důvodu hlukové zátěže.

Již dne 29.08.2022 na pracovním zasedání zastupitelstva, na které byl přizván i navrhovatel změny došlo k informaci ze strany navrhovatele, že netrvá na možnosti bydlení. Nicméně zastupitelé rozhodli, že původní návrh obsahu bude ponechán a dojde k možnosti prověření. Z výše uvedeného vyplývá, že zpracovatel projektant možnost prověřil a řešení vyhodnotil jako nevhodné.