

## Návrh vyhodnocení připomínek

V rámci uplatněných námitek, které uplatnili Ing. Michal Čejka, Marie Cibulkové 788/1, Praha 4, Pavla Klenorová, Kodaňská 11, Praha 10 a MgA Lucie Čistecká, Březiněveská 22, Praha 8 byly zapracovány body, které nemají formu námítka a tyto jsou vyhodnoceny jako připomínky (označení vychází z uplatněné námítka).

### 2) Čistírna odpadních vod (Odůvodnění – str. 10/74)

V obci je vybudovaná funkční čistírna odpadních vod, na kterou je připojena většina obyvatel v rámci individuálních domů a penzionů

V obci je pouze kořenová čistička, na kterou je napojeno cca 10 domů. Další malé čističky jsou pouze v soukromém vlastnictví.

#### Vyhodnocení:

*Odůvodnění územního plánu na str. 10 – Bod č. 30 bude opraveno tak, že bude uvedeno do souladu s výrokovou částí – str. 9, 2. Technická infrastruktura, 2) Odkanalizování a čištění odpadních vod*

*„V obci není vybudována centrální kanalizace. Uprostřed obce je vybudována obecní kořenová ČOV, na kterou je v současnosti napojeno 10 objektů. Přes tuto ČOV mohou být odkanalizovány stavby realizované na návrhových plochách B18, B19, B20, B22 a B23. Odkanalizování ostatních staveb bude i nadále řešeno stávajícím způsobem – pomocí žump s vývozem na ČOV Děčín, prostřednictvím domácích ČOV, septiků s pískovým filtrem, případně pomocí jiných způsobů v souladu s platnými vodoprávními předpisy.“*

*Jedná se o text, který se do Odůvodnění ÚP Srbská Kamenice dostal nedopatřením a bude opraven.*

6) Zadavatel ÚP nepožadoval zpracování dokumentu Vliv územního plánu na udržitelný rozvoj území. Toto je, podle jejich názoru, zásadní pochybení zadavatele, ačkoliv je přitom ve všech dokumentech zdůrazňována výjimečnost krajiny této oblasti.

#### Vyhodnocení:

*Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, neboť nebylo v souladu s platnou legislativou požadováno.*

*Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se zpracovává v případě, že krajský úřad jako příslušný úřad ve svém stanovisku dle § 47 odst. 3) stavebního zákona uvede, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.*

*Tyto požadavky uplatněny nebyly.*

*Oba předmětné orgány uplatnily k návrhu územního plánu souhlasná stanoviska.*

**V rámci uplatněných námitek, které uplatnili manželé Gabrielovi byl zapracován bod, který nemá formu námítka a tento je vyhodnocován jako připomínka. Důvodem je i fakt, že argumenty obsažené v tomto bodě se opakují a byly v rámci uplatněných námitek již řešeny.**

- 1) Průběh přípravy a projednávání ÚP od samého počátku, stejně tak jako předkládaná dokumentace vykazují některé společné znaky, které nás vedou k obavám, že tendence rozšířit zastavěné území právě o plochy B21, B24a a B24b je motivováno vytvořením jakéhosi „jádra“ (precedentu) pro další expanzi zastavitelného území na úkor volné krajiny.

Na veřejných projednáních jsme byli několikrát obviňováni z toho, že hájíme pouze vlastní, sobecké zájmy, protože se staráme pouze o plochy, které bezprostředně sousedí s naším rodinným domem. Je naprosto přirozené, že se staráme o svůj majetek, kvalitu jeho užívání a využíváme práva k jeho ochraně. Těžko však přesvědčíme ty, kteří nás odsuzují, že je jen shodou okolností, že právě plochy v našem sousedství hrají tak zásadní roli v diskusi o ochraně těch mimořádných hodnot krajiny a sídla, kterých si velmi ceníme nejen my, ale mnozí další a snad i ti kteří nás takto podezírají. Myslíme, že jsme snad prokázali skutečnou specifickou pozici ploch B21, B24a a B24b. Přesto ještě jednou přehledně:

- Zásadní význam pro zachování krajinného rázu – terénní reliéf (lokální horizonty)
- Zásadní význam pro zachování mimořádně zachovalé urbanistické struktury – lánová ves
- Mimořádně atraktivní rekreační krajina – tlak na výstavbu rekreačních objektů, nepomohou rozvoji obce, spíše negativní dopad – nárůst infrastrukturálních problémů

#### Vyhodnocení:

*To že návrhové plochy B21, B24a a B24b hrají mimořádnou roli v ochraně mimořádných hodnot krajiny a sídla je pouze názor manželů Gabrielových. Celá obec Srbská Kamenice leží na území s vysokou estetickou hodnotou, nelze tak přemísťovat zastavitelné plochy do „méně atraktivních“ částí obce.*

*Všechny návrhové plochy byly důsledně vyhodnocovány, prošly několikerým posouzením dotčených orgánů, mnohé plochy byly zmenšeny či vyloučeny. Pro rozvoj obce byly schváleny plochy s nejmenším vlivem tak, aby nebyly ve střetu s ochranou např. předmětů ochrany EVL, ochranou ZPF a jinými právními předpisy.*

*Upravený návrh ÚP je třeba chápat jako konsenzus, který v souladu s cíli územního plánování vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Společné znaky vyvolávající obavu, že jedním ze základních cílů tohoto ÚP je získat zastavitelné plochy na pozemcích obce, nebo na pozemcích státu, k nimž bude mít obec přednostní přístup, jsou tyto:

- Zmiňované plochy patří buď obci, nebo státu a obec od počátku usilovala o co největší zastavění těchto ploch (viz problémový výkres – funkční využití ploch v obci Srbská Kamenice – 2004 – AUA (příloha č. 8). Obec nemůže zajistit, aby domy realizované na těchto plochách nebyly využívány pouze k rekreačním účelům, ale naopak ekonomický výnos právě od zájemců o rekreační bydlení v mimořádně atraktivní krajině bude s největší pravděpodobností mnohem vyšší. Bude o to vyšší, čím větší bude jejich zastavěnost. Tedy ne vyšší veřejný zájem o rozvoj obce, ale tlak na co největší zastavěnost tak, jak varuje Plán péče o CHKO.

#### Vyhodnocení:

*Jak je patrné i z přílohy č. 8 uplatněných námitek (problémový výkres) byly v počátečních pořizování ÚPD prověřovány ve stejné lokalitě návrhové plochy bydlení (tehdy obytná plocha venkovského charakteru) s kapacitou pro 15 rodinných domů. V nedokončeném konceptu byly tyto plochy redukovány na návrhovou plochu č. 15 s kapacitou max. 6 individuálních RD a návrhovou plochu č. 34 s kapacitou max. 5 individuálních RD. V návrhu ÚP ke společnému jednání (rok 2014) byly v této lokalitě vymezeny návrhové plochy bydlení B21 s kapacitou max. 2 RD a B24 s kapacitou max. 2 RD. V upraveném návrhu ÚP se kapacita těchto ploch nezměnila, pouze návrhová plocha B24 byla ve střední části rozdělena návrhovou plochou zeleně sídelní Z11. Z původního požadavku na 15 RD jsou dnes v návrhu ÚP vymezeny plochy pro max. 4 RD, což lze považovat za značný kompromis*

*V průběhu pořizování Územního plánu Srbská Kamenice se několikrát změnilo vedení obce. Nejen v souvislosti s tím došlo k ustálenému názoru na reálný a možný rozvoj obce, opřený o veřejný zájem na rozvoji obce. Výsledkem je upravený a posouzený návrh územního plánu, který je jako téměř každý územní plán kompromisním řešením. Na tomto řešení se shodly všechny dotčené orgány, vedení obce i její občané. Manželé Gabrielovi, kteří mají obavy ze zneužití předmětných návrhových ploch bydlení k rekreačním účelům, sami nejsou obyvateli obce. Přesto, že jsou vlastníky objektu k bydlení č.p. 67, užívají tento pouze k rekreačním účelům.*

*Návrhové plochy B21, B24a a B24b jsou v upraveném a posouzeném návrhu ÚP určeny pro umístění max. 4 rodinných domů – jak stanovuje závazná část ÚPD. Rovněž tak stanovuje využitelnost plochy bydlení tak, že nepřipouští výstavbu rekreačních objektů. 100% zárukou toho, že tyto objekty nebudou užívány k rekreaci obec zajistit nemůže zrovna tak, jako nemůže zajistit, aby se stávající objekty k bydlení nevyužívaly pouze k rekreaci.*

- Obec nutně potřebuje dobrý územní plán. Více než 15 let o něj usiluje a problémem, který se táhne celým procesem, jsou právě zmíněné plochy. Pokud by byl skutečným zájmem obce (nebo jejich představitelů) opravdu hlavně rozvoj obce, nehrály by plochy pouze pro 4 b.j. (cca 11 lidí) žádnou významnou roli. Obáváme se však, že se „hraje“ o víc. O další expanzi zastavitelných ploch do volné krajiny a z toho plynoucí ekonomický efekt.

#### Vyhodnocení:

*Výše popsaný postup redukce ploch v předmětné lokalitě a samotný postup pořizování této ÚPD dokazuje, že k dalšímu územnímu rozvoji této lokality bude velmi obtížné získat souhlasy dotčených orgánů – především Správy NP České Švýcarsko a orgánu ochrany ZPF, na základě jejichž stanovisek k redukci došlo.*

*K redukci návrhových ploch došlo i v mnoha jiných částech obce, kde bylo dosaženo kompromisního přístupu všech zúčastněných. Takový přístup se předpokládá i v této lokalitě.*

- V průběhu projednávání obec ustoupila od zastavění pozemků nad vrstevnicovou komunikací, ale trvá na její realizaci (MK7), ačkoli se náklady na její zřízení jeví neekonomické, pokud by měly sloužit jen jednomu domu B24b. V budoucnu však bude připravena pro 3 další domy. Obdobná situace je na ploše B21. Z11 je zdánlivě nelogicky zařazena do zastavěného území tak, aby v budoucnu mohla být poměrně snadno změněna na zastavitelnou (podle odst. 4 §12 Zákona 114/1992 krajinný ráz se v zastavěném území neposuzuje).

#### Vyhodnocení:

*Předmětem projednání je stávající upravený a posouzený návrh územního plánu. Spekulace o tom, že navržená komunikace MK7 je připravena pro další domy, či že je záměrně vymezena plocha zeleně, aby mohla být v budoucnu snadno změněna na zastavitelnou, jsou bezpředmětné. Každá taková změna by musela být prověřena pořízením změny územního plánu, nebo nového územního plánu.*

- Po kvantitativní redukci zastavitelnosti na předmětných plochách, zůstala hranice Evropsky významné lokality (EVL) v poloze odpovídající původnímu maximalistickému záměru, který byl vymezen dříve než hranice EVL. Ta je tedy stanovena v přímé vazbě na maximalistický záměr obce z roku 2004. Hranice se přenáší dále do všech dalších dokumentů přípravy ÚP Srbská Kamenice. Je tedy připravena, aby další případná územní expanze s ní nebyla v kolizi? (viz příloha č. 8)

#### Vyhodnocení:

*EVL České Švýcarsko byla uveřejněna v nařízení vlády č. 132/2005 Sb. (příloha č. 295) pod kódem CZ0424031 a je součástí kontinentální biogeografické oblasti. Územní plán má za povinnost tuto hranici, jako limit využitelnosti území respektovat, nemůže ji měnit.*

- Obec prakticky rezignovala na zlepšení technického vybavení obce, byť to má stále v platném Zadání ÚP. Problém technické vybavenosti je i v ÚAP uváděn jako zásadní problém Srbské Kamenice, který zásadně ovlivňuje kvalitu života v obci. Namísto toho se obec vydala cestou kvantitativního rozšíření, které bez řešení kvalitativních změn technické infrastruktury ve stávajícím zastavěném území povede nepochybně k zhoršení životních podmínek v obci.

#### Vyhodnocení:

*Přesto, že upravený návrh ÚP konkrétně nenavrhuje novou technickou infrastrukturu, její umístění ve všech plochách připouští. Dospěje –li obec k rozhodnutí vybudovat centrální*

vodovod či kanalizaci za předpokladu že pro tyto stavby zajistí dostatek finančních prostředků, bude možné je realizovat bez vyvolání změny územního plánu.

V současné době obec v případě odkanalizování respektuje platnou legislativu, která pro obce její velikosti připouští lokální čištění odpadních vod. I manželé Gabrielovi tímto způsobem zajišťují likvidaci odpadních vod ze své nemovitosti a jistě by se bránili tvrzení, že tím zhoršují životní podmínky v obci. Proč toto předjímají u všech potenciálních stavebníků?

- Návrh ÚP nezohledňuje etapizaci. Hlavními limity územního rozvoje obce jsou ochrana přírody a krajiny a ochrana ZPF. Zásadním argumentem pro překročení limitů je nezbytnost. Právě etapizace měla být nástrojem pro prokázání nezbytnosti záměru. Postup využívání jednotlivých zastavitelných ploch mohl prokázat, že je pro jejich využití nezbytné překročit hranici stávajícího zastavěného území. Je nepochybné, že rekreační atraktivita potenciálně zastavitelných ploch v současných hranicích zastavěného území obce je nižší, než navrhované zastavitelné plochy ve volné krajině (zejména B21, B24a a B24b). Z toho vyplývá, že tlak na výstavbu ve stávajícím zastavěném území nemusí být tak velký a nenaplní jeho kapacitu, tedy nebude nezbytné rozšiřovat zastavěné území na úkor volné krajiny, zabírat ZPF na vysoce cenných půdách (§4 zákona), narušovat hodnotnou urbanistickou strukturu obce a atakovat krajinný ráz (§12 zákona). Obáváme se, že to může být důvodem, proč zástupci obce nevyžadovali doplnit chybějící etapizaci do Návrhu ÚP, přestože byl obsažen v zadání ÚP. Byl by tím s velkou pravděpodobností ohrožen ekonomický efekt z prodeje velmi atraktivních pozemků pro výstavbu na nově zastavitelných plochách ve volné krajině. Jedním z hlavních důvodů, proč nemůžeme souhlasit se souhlasným stanoviskem OOP k Návrhu ÚP Srbská Kamenice je, že OOP netrvaly na podrobnějším prokázání nezbytnosti záměrů (písm. f odst. 5 §53 SZ) a „opomněly“ využít požadavku na stanovení etapizace (písm. f odst. 1 § 19 SZ).

#### Vyhodnocení:

*Proces pořizování územního plánu má svou dynamiku. Obsah ÚPD se proměňuje v čase tak, jak tento proces prochází jednotlivými fázemi a výsledek nemusí plně korespondovat s obsahem zadání.*

*V případě pořizování ÚP Srbská Kamenice byly v jeho počátcích prověřovány maximalistické požadavky na rozvojové plochy bydlení a v důsledku toho byla v zadání požadována etapizace. V procesu pořizování však došlo ke značné redukci původních záměrů. V upraveném návrhu ÚP jsou vymezeny návrhové plochy bydlení, jejichž velikost umožňuje umístění 1, max. 2 RD. Jelikož se jedná o návrhové plochy různých vlastníků, bylo v rámci zajištění proporcionality od etapizace ustoupeno.*

*Etapizace není povinnou součástí ÚPD – viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.*

*„(2) Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje – písm. e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)“*

*„(4) Grafická část územního plánu obsahuje – písm. d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)“*

*Stavební zákon v § 50 odst. 1 požaduje, aby byl návrh územního plánu zpracován na základě schváleného zadání. Použité spojení „na základě“ nelze vnímat jako příkaz, aby návrh územního plánu byl identický s obsahem schváleného zadání, nýbrž jako pokyn, aby*

*návrh vycházel ze schváleného zadání – viz rozsudek čj. Ao 5/2010-169, č.2266/2011 Sb. NSS ze dne 24.11.2010.*

*V případě ÚP Srbská Kamenice lze konstatovat, že pro upravený návrh ÚP nebylo účelné stanovit etapizaci.*

*Závěr: může být pochopitelné, že obec usiluje o finanční prostředky, které by snad investovala do zlepšení kvality života v obci. Je její legitimní právo se o to pokusit. Není sice příliš vkusné k tomu používat třeba i ne zrovna korektní prostředky, ale právě proto tu je státní správa a zejména orgány ochrany přírody, které vykonávají státní správu na úseku ochrany přírody a krajiny, aby tyto jim svěřené působnosti zodpovědně, neformálně a usilovně ve vyšším společenském zájmu vykonávaly. Proto se nemůžeme ztotožnit s výše uvedeným souhlasným stanoviskem OOP k Návrhu ÚP Srbská Kamenice.*

#### Vyhodnocení:

*Zde lze jen konstatovat, že na výsledné podobě upraveného a posouzeného návrhu ÚP Srbská Kamenice se shodly všechny dotčené orgány státní správy v procesu pořizování zúčastněné, nejen orgán ochrany přírody a krajiny.*

*A jak již bylo uvedeno, výsledná podoba upraveného a posouzeného návrhu územního plánu mimo jiné zajišťuje udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*