



Věc: Shrnutí obsahu námitek k záměru rozšířením zastavitelné plochy Z 85 k.ú. Studnice u Rokytna na pozemku parc.č. 214/1

Dne 12.4.2017 jsme podali námítky k návrhu územního plánu Nového Města na Moravě, neboť nesouhlasíme s rozšířením zastavitelné plochy Z 85 k.ú. Studnice u Rokytna na pozemku parc.č. 214/1. Navrhovali jsme, aby byla zastavitelná plocha Z 85 z návrhu územního plánu vypuštěna.

Jde o neobhájitelné rozšíření plochy pro výstavbu **dvou rodinných domů** na pozemku, který je stávajícím územním plánem určen **pro rekreaci** a zásadně tak poškozují vlastnická práva vlastníků přilehlých rekreačních chat.

Navrhovaná změna územního plánu je **nezákonná**, a to ze všech níže uvedených důvodů.

Absence odůvodnění

- Podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu **pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezeného zastavitelného území a zároveň prokázání potřeby vymezení nového zastavitelného území.**
- Výše uvedená podmínka stavebního zákona nebyla splněna. Návrh územního plánu totiž **neobsahuje žádné odůvodnění**, prokazující nemožnost využití stávajících ploch k zastavění a absentuje též zdůvodnění potřeby vymezení nového zastavitelného území.

Předmětné rozšíření zastavitelné plochy není možno s úspěchem odůvodnit, neboť

- V obci **existují stávající zastavitelné plochy.**
- Rozšíření zastavitelné plochy k výstavbě toliko **dvou rodinných domů** je zcela bagatelní a nemůže být strategicky významné pro rozvoj obce.
- Jde o prosazování **osobních zájmů jednotlivců** za cenu zcela neodůvodněného zásahu do vlastnického práva vlastníků přilehlých rekreačních objektů.

Prosazování osobních zájmů – systémová podjatost

Vznik záměru Z85 napovídá prosazování osobních zájmů, nikoli zájmů obce.

- Původní návrh územního plánu z března 2016 navrhoval v k.ú. Studnice u Rokytna zastavění jiných pozemků (navrhované Z89, Z90, Z91). S tím však nesouhlasila CHKO.
- V návaznosti na to pak podal pan **Josef Kocanda** za osadní výbor Studnice a místostarosta NMNM **Stanislav Marek** „podnět P/19“, kterým navrhli na pozemku parc. č. 214/1 rozšíření zastavitelné plochy nyní v návrhu ÚP označené jako Z85.
- Podnět byl utajen obyvatelům Studnic i vlastníků přilehlých nemovitostí.
- Podnět nebyl projednán v osadním výboru Studnic.
- Jde o případ tzv. systémové podjatosti, jak ji definuje např. Nejvyšší správní soud v rozhodnutí sp. zn. 1 As 89/2010, kdy o návrhu představitelů místní samosprávy rozhodují úředníci téže obce.

Nedostatky stanoviska CHKO z 8.9.2016

- Je zarážející, že přestože jde o pozemek **přímo sousedící s tím, na kterém CHKO ve stanovisku z 28.4.2016 nesouhlasila s výstavbou**, tak se zastavěním tohoto přímo sousedícího pozemku CHKO souhlasila, pouze s tím omezením, že zde mohou stát jen 2 rodinné domy.
- Důvodem zamítnutí původního návrhu bylo, že jde o **cenný biotop**.
- Pozemek parc.č. 214/1, na kterém se má rozšířit předmětná zastavitelná plocha, však na tento cenný biotop zcela volně a přirozeně navazuje.
- Není odůvodněno, proč právě zde je již možno stavět a cenný biotop se již nejedná.

- Stanovisko CHKO zcela pominulo, že část dotčeného území Z 85 je z hlediska ochrany přírody ještě cennějším biotopem, nalézá se zde pravidelně na jaře mokřiště, kde se líhne více druhů chráněných obojživelníků.

Absence zdůvodnění zásahu do práv vlastníků přilehlých nemovitostí

- Dle § 53 odst. 5 písm. e) stavebního zákona musí být součástí odůvodnění územního plánu **komplexní zdůvodnění přijatého řešení**. V tomto odůvodnění je potřeba **přesvědčivě vysvětlit, proč je plocha regulována navrženým způsobem, v čem převažuje veřejný zájem nad právy vlastníků dotčených nemovitostí a také zda je dodržena proporcionalita zásahu do práv vlastníků dotčených nemovitostí**.
- Nedostatečné odůvodnění, proč bylo zvoleno toto řešení, vede v soudním řízení ke zrušení územního plánu. Takové zdůvodnění však v územním plánu zcela absentuje.

Navrhovaná plocha k zastavění Z85 je přitom zcela zásadním a nevratným zásahem do vlastnického práva vlastníků k ní přiléhajících rekreačních objektů, neboť

- Charakter čistě rekreační zóny by byl zcela necitlivě narušen tím, že v těsné blízkosti rekreačních objektů by byly vystavěny charakterově zcela odlišné objekty k trvalému bydlení.
- Situace v dotčeném místě je stísněná, plánované rodinné domky by zcela jednoznačně v odpoledních hodinách stínily na pozemky vlastníků rekreačních chat.
- Vlastníci rekreačních objektů je zde zbudovali právě proto, že se nacházejí na okraji obce a v území, které je v územním plánu vymezeno pro **rekreační účely**.
- Vlastníci rekreačních chat ztratili výhled do krajiny, což byla jedna z hlavních motivací k tomu, aby zde své objekty vystavěli.
- Dle vyjádření znalce v oboru ceny a odhady nemovitostí, že hodnota nejméně tří rekreačních chat by se v případě výstavby v území Z 85 snížila o 40%.
- Na části pozemku parc. č. 214/1 jsou legálně umístěné stavby trativodu a studny.

Závěr:

Předmětná změna územního plánu není odůvodněna v souladu s požadavky stavebního zákona a je tak nezákonná.

Vlastnická práva vlastníků rekreačních chat jsou navrženou změnou územního plánu dotčena tak zásadním způsobem, že jsou v případě schválení územního plánu v navrhované podobě rozhodnutí domáhat se jeho zrušení jako celku u soudu.

Žalována by byla také náhrada škody vzniklé v důsledku zásahu do vlastnického práva.

Námítky podali dne 12.4.2017:

Ing. Petr Hajtmar, CSc., Bc. Barbora Hajtmarová, vlastníci pozemku p.č. 211, k.ú. Studnice u Rokytna

MUDr. Renáta Machačová, MUDr. Josef Machač, vlastníci pozemku p.č. 214/2, k.ú. Studnice u Rokytna

Ing. Jiří Charvát, vlastník pozemku p.č. 631/8, k.ú. Studnice u Rokytna

Ing. Oldřich Bukáček, vlastník pozemku p.č. 217, k.ú. Studnice u Rokytna

Kateřina Slámová, vlastník pozemku p.č. 87/1, 86, 213, k.ú. Studnice u Rokytna

Jana Pecklová, vlastník pozemku p.č. 221/1, k.ú. Studnice u Rokytna

MĚSTSKÝ URAD		2	Uklád. znak
NOVÉ MĚSTO na Moravě			
okres Žďár nad Sázavou			Zpracovatel
Došlo:	11. 09. 2017		<i>Ca</i>
Č.jednací		Pořadové č.
Počet listů/příloh:		