

## HŘIŠTĚ VE SKŘIVANECH - ZASTUPITELÉ INFORMUJÍ

V minulých týdnech byla částí vlastníků okolních pozemků vedle dětského hřiště ve Skřivanech rozvířena diskuse a šířeny zprávy ohledně jeho budoucího využití v návaznosti na probíhající změnu č. 1 územního plánu obce Příšimasy.

Dětské hřiště s herními prvky, které zabírá zhruba třetinu pozemku, jehož změna územního plánu obce se týká, je vlastníkem Česká republika, kde příslušnost k hospodaření se státním nemovitým majetkem má zřízenou Státní pozemkový úřad. Obec již několik let o pozemek usiluje a hřiště chce zachovat.

Tato plocha je v územním plánu nešťastně zařazená jako občanská vybavenost. To znamená, že v současné době, by mohlo být v této části vybudované např. nákupní středisko. Funkční využití „občanské vybavení“ nesplňuje podmínku bezúplatného převodu do majetku obce.

Proto zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu obce, která spočívá ve změně funkčního využití plochy z občanské vybavenosti na bytovou zónu, abychom splnili zákonné podmínky bezúplatného převodu do vlastnictví obce. Postupujeme dle pokynů, které jsme obdrželi od pozemkového úřadu. Vzhledem k pochybnostem občanů jsme převod konzultovali prostřednictvím p. Vopravila na ústředí pozemkového úřadu. O této skutečnosti jsme informovali veřejného zástupce občanů, který se účastnil procesu pořízení a projednání návrhu změny ÚP.

Probíhající změna územního plánu spočívající ve změně využití plochy na bytovou zónu neznamena, že bychom se zavazovali k zástavbě v celém rozsahu. Nic takového nám podmínky převodu neukládají. Nevyžadují ani projekt, jak by měla být bytová zóna zastavěna, proto ani není zpracován. Návrhy rozparcelování, se kterými jste se měli možnost setkat, jsou založeny na základě velké představitosti a rovněž jsou vytrženy z kontextu dosavadního průběhu projednání.

Obavám obyvatel samozřejmě rozumíme a podotýkáme, že zařazením pozemku jako zeleň bychom šli do rizika, že pozemek nezískáme a byl by nabídnut ve veřejné dražbě dalším zájemcům.

Nezískáme tím ani jistotu do budoucna, protože kdykoliv se jiné zastupitelstvo rozhodne, může stejně procesně územní plán změnit. Tím se ale vystavuje riziku, že bude muset pozemek zpětně převést státu a ten jej nabídne již ne bezúplatně případnému jinému zájemci.

Kromě toho je paradoxně nepřipustné, aby hřiště bylo součástí zeleně, což mnoho lidí neví.

Neuvědomují si rizika, které jsou s tím spojena v případě náhrady škody, především na zdraví a majetku osob.

Naopak v bytové zóně, na níž se má nyní pozemek změnit, může být ze zákona podle příslušných regulativů zeleň včetně herních prvků a to jako doprovodná funkce k hlavnímu funkčnímu využití – bydlení. Nikdo se nemusí obávat, že lokalita přijde o prostranství, které je občany velmi využívané a oblíbené. Všichni se shodneme na tom, že jsme rádi, že takové hřiště máme a není důvod na tom něco měnit!!!

Požadavek zachování veřejného prostranství budou základním požadavkem obce při územním řízení tj. Při rozhodování o budoucím umístění staveb, což je proces následující až po schválení změny ÚP.

Na veřejném zasedání zastupitelstva obce, které proběhlo v době, kdy se změna projednávala s orgány státní správy, byli občané informováni, že po schválení změny územního plánu, budou následovat další kroky. Obec u tohoto pozemku nastaví regulativy, které umožňují vymezení veřejná prostranství, ve kterých jsou zahrnuté chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání. Na pozemku bude procentuálně stanovené, kolik a co na zmíněné ploše bude.

Domnívali jsme se, že tím se obavy obyvatel vyřeší. S ohledem na uvedené jsme názoru, že některé dosud šířené informace jsou vytrženy (ne)záměrně z kontextu situace a dosavadního průběhu jednání o bezúplatném převodu pozemku na obec.

Naopak konstatujeme, že získáním pozemku do majetku obce se výrazně zlepší ekonomická situace obce, což může mít velmi příznivý vliv na spolufinancování obecních nákladů, realizace budoucí technické infrastruktury a občanské vybavenosti pro příští dotační období ve prospěch občanů celé obce. Nikoliv jen vlastníků pozemků v lokalitě Skřivany, z nichž mnozí nejsou v obci ani trvale přihlášení a na ně obec nepobírá příspěvek od státu v rámci přerozdělení rozpočtového určení daní na jednoho obyvatele. Tímto je mnohé řečeno.

Dne 7. 3. 2016 jsme přistoupili k dalšímu procesnímu kroku a bylo v souladu s územím plánováním obce vyhlášeno veřejné projednání návrhu změny č. 1. V rámci projednávání návrhu změny č. 1 územního plánu obce byly vzneseny námitky viz. níže, o kterých zastupitelstvo obce rozhodlo na řádném jednání zastupitelstva obce dne 2. 5. 2016 s výrokem a odůvodněním ve znění uvedeném pod námitkou.

### **Námitka**

K podání pana Ing. Václava Šetelíka, nar. 13. 8. 1961, bytem 14900 Praha 4 Hekrova 816/11, jehož prostřednictvím podali totožné znění podání i paní Mgr. Lenka Šetelíková, pan Josef Šmídl, paní Renáta Šmídllová, paní Hana Horná, pan Roman Pangel, paní Martina Hvojníková, paní Marie Černá, pan Pavel Šimek, paní Andrea Šimková, paní Jana Srbová, pan Josef Borovský, pan Ing. Ondřej Hatala, paní Eva Kropáčová a paní Petra Srnová, uvádíme, že pořizovatel vyhodnotil uvedené podání jako námitku, jelikož v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu může námitku podat i vlastník sousedního pozemku či pozemku v blízkém okolí lokality dotčené návrhem či změnou koncepce území, nejen tedy vlastník pozemku přímo dotčeného změnou.

### **Výrok**

Námitce (námitkám) se vyhovuje z části.

### **Odůvodnění**

Předmětem změny č. 1 ÚP Přišimasy je změna funkčního využití pozemku parc. č. 309/6 k. ú. Přišimasy z občanské vybavenosti na plochu pro bydlení (ČOB). Jedná se o změnu funkce v zastavitelném území, které je již vymezeno v platném schváleném územním plánu. Důvodem je splnění podmínky pro možnost bezúplatného získání pozemku do vlastnictví obce. Nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy, jde pouze o změnu funkčního využití vyvolanou z podnětu zastupitelstva obce. Bezúplatný převod uvedeného pozemku do majetku obce zlepší ekonomickou situaci obce přinejmenším rozšířením nemovitého obecního majetku. Tato povinnost rozvíjet a pečovat o majetek obce vyplývá ze zákona o obcích v platném znění, kdy obec je povinna řádně pečovat o svůj majetek a v případě ekonomicky příznivé (v tomto případě bezúplatné) možnosti jej rozšiřovat. Regulativy pro plochy bydlení (ČOB) v budoucnu nevyklučují vymezení veřejná prostranství. Tato podrobnost však nepřísluší regulativům pro funkční využití vymezené územním plánem v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona, ale až při vymezení v rámci

budoucích následných správních řízeních, zejména územního řízení, tak že veřejné prostranství lze vymezením v souladu s ustanovením § 4 vyhlášky číslo 501/2006 Sb. v platném znění.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, vyhláška o obecných požadavcích na využití území, lze do ploch bydlení zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Regulativy navrženého funkčního využití ve spojení s požadavky výše uvedené vyhlášky samy o sobě částečně námitkám podatelů vyhovují.

Plocha zeleně může být pouze součástí vymezovaného veřejného prostranství v rámci čistě obytného území, které bude případně vymezeno v rámci případného budoucího následného správního řízení. Důvodem k podání námítka je dále dle podatelů existence stávajícího hřiště, byť je nepovoleného, ať příslušným úřadem, nebo souhlasu vlastníka. Podotýkáme, že vlastníkem je čs. stát (kde příslušnost k hospodaření se státním nemovitým majetkem má zřízenou Státní pozemkový úřad). Obecně je pozemek chápán namítajícími osobami jako věc veřejná, kterou můžou bez jakéhokoliv souhlasu bezplatně a bezmezně užívat.

S ohledem na to, že se jedná o pozemek ve vlastnictví státu, kde občané, kteří podávají námítka, jej chápou jako věc veřejnou, kterou mohou bez jakýchkoliv omezení užívat, neboť nikdo je v jejich užívání pozemku neomezuje, nikterak nikdo jejich počínání nereguluje a zejména, nemusí provádět jakékoliv úhrady, za užívání cizí věci. Pozemek je bez jakýchkoliv úkonů vlastníka ponechán svému osudu a vlastník neomezuje třetí osoby v jejich bezmezném užívání pozemku.

Jediný, kdo o pozemek jeví zájem je obec. Obci není tento majetek lhostejný, a proto dokonce vynaložila prostředky na jeho údržbu. Vše samozřejmě s vědomím, že se musí pokusit o jeho získání do vlastnictví. Obec chce získat tato dispoziční práva a začít regulovat vše jako vlastník. K tomu je nutno zajistit právě změnu územního plánu obce. Občané jsou si toho vědomi a změnu nechtějí, neboť jim vyhovuje stávající postoj vlastníka, přičemž si na tento stav tak zvykli, že jej považují za samozřejmost.

K věci se tak chovají a nepřipouští jakoukoliv změnu současného stavu.

Osoby, které vlastní své pozemky poblíž řešeného pozemku a podávají námítka, jsou svým obsahem podávané, a to podle našeho soudu s cílem neměnit stav pozemku a proto namítající osoby nechtějí připustit jakoukoliv změnu stávajícího stavu a k tomu používají všemožně všech prostředků.

Z obsahu jednání pořizovatel nabývá dojmu, že občané vyvíjejí činnost směřující k tomu, aby nebylo možno v budoucnu zastavět pozemek jakýmkoliv stavbami, což není v souladu ani se stávajícím využitím dle vydaného platného územního plánu, ani s vůlí zastupitelstva obce.

Cílem obce je využít stávající právní úpravy a převést pozemek do vlastnictví obce Přišimasy a to co nejjednodušší formou a dále formou, která je legislativně přípustná nejjednodušší a nejlevnější a tím chce zajistit prostřednictvím obecního úřadu - pořizovatele další rozvoj obce. Pořizovatel konstatuje, že na základě dosavadních výsledků projednávání změny č. 1 územního plánu s dotčenými orgány, navržené řešení není v rozporu s právními předpisy, a s vyjádřeními dotčených subjektů, hájící veřejný zájem na úseku územního plánování, tedy se stanovisky dotčených orgánů vyjadřujících se k návrhu změny územního plánu.

**Schváleno zastupitelstvem obce dne 2. 5. 2016**

**Obecní úřad Přešimasy**  
**Přešimasy č. p. 80**  
**282 01 Český Brod**

**Podatel:** Ing. Václav Šetelík nar. 13. 8. 1961 bytem 149 00 Praha 4 Hekrova 816/11

V Přešimasech, dne 07.03.2016

**Věc: Námítky proti návrhu změny územního plánu obce Přešimasy**

Podatel je vlastníkem domu č.p. .... na pozemku par. č. 309/9 v k. ú. Přešimasy, obec Přešimasy-Skřivany. Tyto nemovitosti podatel využívá k trvalému bydlení.

Obsahem návrhu změny územního plánu obce Přešimasy je mimo dalšího záměru také záměr změny funkčního využití pozemku s parc. č. 309/6 v k. ú. Přešimasy, který je ve vlastnictví České republiky (plocha změny Z1-01). V platném ÚP je plocha v níž leží pozemek s parc. č. 309/6 (pozemek je v ÚP označen jako N26) vymezena jako plocha OV (občanské vybavení). V návrhu změny ÚP je počítáno se změnou na funkční plochu ČOB (plocha bydlení, zóna individuálních rodinných domů).

Vzhledem ke skutečnosti, že se nemovitost podatele nachází v sousedství pozemku, jehož se týká změna Územního plánu, je podatel **dotčeným vlastníkem**.

Předložený návrh územního plánu obce Přešimasy je v části, jíž se vymezuje plocha pro výše uvedený záměr dotčen námítkou podatele.

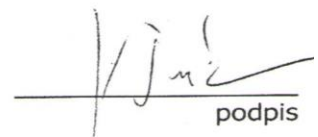
Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námítku, které odůvodňuje takto:

Jelikož se v obci Přešimasy - Skřivany jedná o jedinou takto volně přístupnou a neustále plně využívanou zelenou plochu, po navrhované změně územního plánu by došlo k zástavbě a k již neopakovatelné možnosti využití pozemku pro stávající účely. Změna by ovlivnila především úroveň bydlení obyvatel a úroveň vybavenosti obce. V současné době je pozemek částečně využíván jako dětské hřiště a zatravněná plocha určená k míčovým a jiným hrám na jehož realizaci se obyvatelé podíleli nejen prací, ale i finančně. Druhá část pozemku slouží jako přírodní park, který řeší nejen funkci ekologickou, snižuje hluk v obci, ale taktéž je především využíván obyvateli jako veřejné volně přístupné místo ke scházení a dalším volnočasovým aktivitám.

V současné chvíli by bylo pro obec a její obyvatele nejvhodnější získat pozemky do vlastnictví obce a to bezúplatným převodem dle zák. č. 503/2012 § 7 odst. 1 písm. e) a tak zachovat stávající zeleň pro každodenní volné využití všem občanům a návštěvníkům obce.

V souvislosti s touto změnou by došlo s určitostí ke zhoršení pohody bydlení nejen všech majitelů a obyvatel dotčených pozemků, ale i všech obyvatel části obce Skřivany.

Proto požaduji, aby pořizovatel Územního plánu – Obec Přešimasy tuto plochu z Návrhu vypustil, popřípadě změnil funkční využití na zeleň.

  
podpis

*Z informací, které máte nyní k dispozici, sami posuďte, zda veřejný zástupce, kterého jste svým podpisem pověřili, jedná ve veřejném nebo osobním zájmu.*

*V případě, že jste svůj podpis poskytli na základě neúplných a zavádějících informací od osob, které žijí v bezprostřední blízkosti pozemku, můžete kontaktovat OÚ a kdykoliv pověření odvolat.*

Šárka Rumanová starostka obce