

PŘIPOMÍNKA/ NÁMITKA K NÁVRHU - CECREDON C STOPN

OLPA

název územně plánovací dokumentace

Územní plán Olomouc

uplatněná podle ustanovení § 52 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Připomínce/ námitku je možné uplatnit buď v listinné podobě doručením na adresu úřadu, nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky, případně mailovou poštou na adresu elektronické podatelny úřadu. V případě využití mailové pošty je třeba podání opatřit zabezpečeným elektronickým podpisem nebo do 5 dnů doručit také v listinné podobě s písemným podpisem.

I. Identifikační údaje

fyzická osoba

Jméno, příjmení, místo trvalého pobytu

právnická osoba

název nebo obchodní firma, identifikační číslo, adresa sídla, osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

Stašek Žerava Ing.arch., [REDACTED]

II. druh podání

připomínka

Připomínce k návrhu může uplatnit každý.

námitka

Námitky mohou uplatnit vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Oprávněný investor je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Zástupcem veřejnosti může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům, která je zmocněna nejméně jednou desetinou občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občany obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínce k návrhu. Zmocnění zástupce veřejnosti musí splňovat náležitosti uvedené v § 23 odst. 2 stavebního zákona.

III. obsah připomínky/námitky

1. Vypořádání námitek a připomínek - požadavek na uvádění jejich autentického znění.
2. Diametrální změna podoby územního plánu mezi konceptem a návrhem
3. Zahlcení územního plánu detaily
4. Nepřijatelnost principu „jednostupňového plánování“ – rozhodování bez informací, ztráta elementárních jistot, potlačení demokracie
5. Požadavek na srozumitelnost pro majetkoprávní, územně správní a stavebně správní činnost.
6. Grafické nerozlišení stabilizovaných a rozvojových území.
7. Absence ochrany stabilizovaného území
8. Absence ochrany sportovních ploch
9. Vytváření ghet
10. Kvantitativní nárůst

Statutární město Olomouc
Doručeno: 13.03.2013
SMOL/048438/2013
listy: 5
druh: přílohy:



smoles507834db

Obsah připomínky/námitky je doplněn přílohou:

ano ne

IV. odůvodnění připomínky/námitky

Odůvodnění připomínky/námitky je doplněno přílohou:

ano ne

V. vymezení území dotčeného připomínkou/námitkou

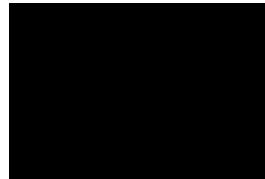
Území je nutné vymezit zejména uvedením katastrálního území a dále uvedením parcelních čísel pozemků, případně názvů ulic nebo jiných údajů umožňujících jednoznačnou lokalizaci území. Vymezení území je možné doplnit grafickou přílohou.

Vymezení území je doplněno grafickou přílohou:

ano ne

VI. údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (jen v případě námitky)

V případě podání námitky uveďte název katastru a parcelní čísla pozemků a staveb dotčených řešením návrhu územního plánu, které jsou ve Vašem vlastnictví.



V Olomouci dne 12.3.2013

Ing. arch. Stanislav ŽERAVA
Járy da Cimrmana 10
779 00 OLOMOUC
IČO 115 71 837

Příloha : Odůvodnění jednotlivých připomínek

ad 1) Ve všech dosavadních fázích projednání územního plánu Olomouc (zadání, koncept) pořizovatel při vypořádávání námitek a připomínek neuváděl jejich autentické znění, nýbrž znění „převyprávěné“ sebou samým. Takový postup nemá oporu ani ve stavebním zákoně, ani v prováděcí vyhlášce (vyhl. č.500/2006 Sb. resp. její změna č. 258/2012 Sb.) a je nepřijatelný. Takový postup může zcela změnit (a velmi často změnil) meritum obsahu námityky či připomíny. Kromě toho naprosto vylučuje účinnou kontrolu vypořádání ze strany nadřízeného orgánu ÚP – Odboru strategického rozvoje kraje, odd. ÚP a SŘ. Považuji proto za nezbytné, alespoň nyní – v závěrečné fázi projednání návrhu – uvádět plné a autentické znění námitek a připomínek, vč. této.

ad 2) Při zpracování územního plánu Olomouc došlo mezi konceptem a návrhem k zásadní proměně jeho podoby, obsahu a počtu výkresů, šíři legendy grafické části (5 barev x 11 barev), počtu a velikosti lokalit (ze 176 na 31), a to viny naprosté nezkušenosti zpracovatele s podobně náročným úkolem. Tato změna vyplynula z kritiky konceptu a byla nevyhnutevná. Ovšem srovnání a odhalení kontinuity resp. změn mezi konceptem a návrhem je za těchto okolností pro občany, podnikatele, orgány státní správy a nadřízený orgán ÚP krajně ztížené, přesněji řečeno nemožné. To velmi relativizuje regulérnost postupu pořízení a demokratického projednání olomouckého územního plánu. A pořizovatel a především zastupitelstvo města by mělo se vši vážnosti zvážit další postup, který by tento zjevný defekt napravil.

ad 3) Návrh územního plánu Olomouc používá metodiku, postupy, podrobnost, četnost informací, které vycházejí z dosavadní zkušenosti zpracovatele (územní plány malých obcí). V takových obcích o několika stovkách obyvatel je podrobné zpracování, případně tzv. spojené pořízení územního plánu a regulačního plánu (viz. § 57 stavebního zákona) praktické. Množství informací není na úkor srozumitelnosti (projednání má smysl) a navíc tam lze při praktické aplikaci územního plánu uplatňovat princip „jednostupňového“ územního plánování : tzn. že je možné vydávat územní rozhodnutí pro konkrétní stavby nebo konkrétní využití území přímo na základě územního plánu (s poměrně podrobou regulaci), případně na základě „spojeného územního a regulačního plánu“.

U 100 000-ového města jakým je Olomouc, je aplikace podobné metodiky naprosto chybána. Zahlučuje územní plán záplavou detailů regulací, hranic, ploch, koridorů, a to bez potřebné (protože v měřítku stotisícového města nedosažitelné) hloubky znalosti území, majetkových vztahů, názorů vlastníků pozemků a staveb atd.. Riziko chybých, necitlivých, nedemokratických zásahů je obrovské – jak vůči vlastníkům pozemků a staveb (podnikatelé, občané), tak vůči veřejnosti a veřejnému prostoru obecně. Čerstvá zkušenosť z projednání s veřejností i s podnikateli o tom naprosto jasně vypovídá. A je třeba si uvědomit, že výhrady, námity a připomínky, které zazněly, a které budou podány přísemně, odhalí jen zlomek, nepatrnou část faktických defektů územního plánu – plynoucí z nesmyslně filigránského přeúčtení. Až jeho praktické uplatňování bude postupně odhalovat všechny defekty pramenící z této přeúčtenosti a nepochopení měřítka. Důsledkem bude opět nespokojenost lidí, lavina změn, případně porušování územního plánu, paralýza konsolidace a rozvoje města.

To, co je hlavním cílem územního plánu – celek, směrování, vize, leitmotiv, trvalá udržitelnost v komplexu sociálních, ekonomických, ekologických a estetických aspektů se v těchto detailech zcela vytrácí.

Řešení je snadné a ve městech srovnatelné velikosti naprosto standardní : Zásadně územní plán zjednoduší, omezit nadbytečné detaily. Jednotlivé části města – jak plánování rozvojových území, tak ochranu a konsolidaci stabilizovaných ploch řešit až v následném „druhém stupni“ hierarchie územně plánovacích nástrojů – regulačním plánu (viz § 61 – 71 stavebního zákona).

A rozhodování o stavbách a využití území opírat o adekvátní - tedy podrobnou územně plánovací dokumentaci (regulační plán zahrnující analýzu stavu a potřeb území a demokratické projednání).

ad 4) „Jednostupňové plánování“ (vysvětlení viz. bod 3) je možné u malých obcí. Ve větších městech je naprostě nesmyslitelné – v Olomouci až dosud bohužel běžné – ovšem jen do prvních prohraných soudních sporů, které zákonitě přijdou. Stavební úřad vydává územní rozhodnutí pro stavby (m.j. klidně ve stabilizovaném území !!! - viz. např. zahuštění panelového sídliště Úzké Díly – „Mačkalov“ dalším 4-podlažním bytovým domem, díto se chystá na sídlišti Lazce) naprosto nekvalifikovaně a naprosto nedemokraticky.

Nekvalifikovaně, protože bez jakýchkoliv informací o stavu a potřebách území a bez jakékoliv aktualizace původní podrobné územně plánovací dokumentace. A zcela nedemokraticky – neadekvátním nástrojem územního plánování – územním rozhodnutím, jehož účastníkem obyvatelé sdíliště nejsou !!! Navíc rozhoduje o změnách poměrů ve stabilizovaném území, jehož uspořádání bylo závazné stanoveno podrobnou územně plánovací dokumentací, ztvřenou územním rozhodnutím. Podmínky územního rozhodnutí (viz. § 93 odst. (2) přitom platí po dobu trvání stavby (sdíliště), nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. – a to zcela zjevně nedošlo. Rozhoduje tedy dvakrát o stejném území ! Netřeba zdůrazňovat, že je to v rozporu se zákonem.

Vydá-li zastupitelstvo města územní plán (jak je předkládán), který bude zcela ignorovat u větších měst naprosto klíčový „**druhý stupeň**“ hierarchie územně plánovacích nástrojů – regulační plán (viz § 61 – 71 stavebního zákona), je jen otázkou času, kdy se občané a podnikatelé začnou obracet na soud a prokází, že takto pojatý územní plán není schopen naplnit hlavní cíl územního plánování : totiž dosažení trvalé udržitelnosti.

ad 5) Územní plán má smysl jedině tehdy, kdy je praktickým, srozumitelným nástrojem – nejenom pro jeho uživatele – občany, developery, podnikatele, ale také (a možná především) „uplatňovatele“ – tedy odbory magistrátu. Stavební úřad (jak oddělení územně správní tak stavebně správní), majetkovářní odbor, odbor koncepce a rozvoje musí naprosto jednoznačně vědět, co je a není v dané lokalitě možné, a jak se mají zachovat. Dnešní praxe je taková, že je naprosto pod jejich rozlišovací schopnost, zda vedou řízení ve stabilizovaném, nebo rozvojovém území.

Naprosto nechápou, že pokud existuje pro dané území vydané a platné územní rozhodnutí, není možné posuzovat případný stavební záměr z hlediska souladu s územním plánem města – to je nerelevantní. Podobně nechápou, že pokud pro dané území existuje podrobná a platná územně-plánovací dokumentace, není možné posuzovat případný stavební záměr z hlediska souladu s územním plánem města.

Nový územní plán tuto velevýznamnou okolnost nijak nereflektuje, podobné přehmaty, které se dělají při nakládáním s územím až dosud, se budou dít i nadále – pokud nedojde k účinné nápravě tohoto aspektu.

ad 6) Naprosto nepřijatelné je grafické nerozlišení stabilizovaného a rozvojových území – územní plán toto rozlišení vyjadřuje pouze písmenem ve zcela nesrozumitelnému kódu. Nejenom to navádí k ignoraci naprosto odlišného územně plánovacího režimu, ale také to „maskuje“ skutečný rozsah nově navrženého zastavitelného území (rozvojových ploch) – jejich výměry, rozmištění, tvaru. Až jejich grafické vyjádření může prokázat zatím pouhou proklamací o „kompaktním“ a nikoliv expandujícím městě do příměstské krajiny.

ad 7) Návrh územního plánu šíří fikci, že ve stabilizovaném území se „vlastně nic neděje“. V olomoucké mutaci územního plánování v tomto území zcela běžně stavební úřad vydává územní rozhodnutí na nové stavby (viz.bod.4) se souhlasem OKR-u, že např. umístění bytového domu je v souladu s územním plánem města (!).

Druhou , podobně neúčinnou variantou je zpracování územní studie pro řešení např. nezastavěných částí stabilizovaném území (viz. nedávno zrušené sportovní hřiště na Einsteinově ulici). Návrh územního plánu přitom šíří fikci, že oním „**druhým stupněm**“ územního plánování je územní studie. A že tento územně plánovací podklad (nikoliv územně plánovací dokumentace) umí garantovat udržitelnost území a tím poskytnout obyvatelům stabilizovaného území jistotu. To je lež. Rozdíly jsou naprostě zásadní, účel obou dokumentací je diametrálně odlišný :

	Územní studie (US)	Regulační plán (RP)
Právní statut	územně plánovací podklad	územně plánovací dokumentace
Získání informací o stavu území – komplexní analýza průzkumy a rozbory	nejsou dána žádná pravidla ani povinnost zkoumat	povinnost a rozsah jsou zakotveny v zákoně a prováděcí vyhlášce
Zadání	- není dán povinný obsah, ani povinnost projednání - nikdo ji nevydává ani neschvaluje	- musí se projednat s orgány, dotčenými subjekty a s občany, jsou-li dotčeni - schvaluje zastupitelstvo
Koncept	- nezpracovává se (není povinnost) - neprojednává se – není co	- povinnost zpracování je dána zákonem a prov. vyhl. - musí se projednat s orgány, dotčenými subjekty a s občany, jsou-li dotčeni
Návrh	zpracuje se, neprojednává se	
Závaznost	žádná, kdykoliv se dá nahradit jinou US	závazný – dává jistotu
Účel	je to pomocný nástroj v případech, když se přímo netýká škály dotčených orgánů a veřejnosti	2. stupeň územně plánovací dokumentace bud'nahrzuje nebo slouží k vydání územního rozhodnutí

Úlohou územního plánu je m.j. chránit urbanistické a civilizační hodnoty. Navržený územní plán to prostě neumí, není toho schopen, neobsahuje žádný účinný nástroj.

ad 8) Od roku 2013 končí zákonné moratorium, kdy tělovýchovné jednoty nesmějí disponovat pozemky, které měly až dosud pouze v užívání. Navržený územní plán neobsahuje žádný účinný nástroj, který by bránil rozprodeji sportovních hřišť a jejich využití pro komerčně atraktivnější účely (výstavba rodinných vil na exkluzivních pozemcích.) Naopak to dokonce navrhuje – viz. návrh vilové dostavby na tréninkovém hřišti Sigmy naproti Plaveckému bazénu.

ad 9) Územní plán navrhuje několik set ha nových ploch „Smíšeného bydlení“. Jejich malý % nárůst je účelová desinformace – není vůbec důležité jaký je jejich nárůst oproti současnemu (překonanému, zastaralému) územnímu plánu, ale jaká je jejich absolutní velikost.

V tuto chvíli jde o něco jiného. Zpracovatel přiznává, že neexistuje prognóza (zkoumala se v horizontu 50 let) nárůstu obyvatel Olomouce, populačně, ani migračně. Obyvatelstvo nově navržených ploch – rodinných a bytových domů se tedy bude rekrutovat z obyvatel stávajícího obytného území, především panelových sídlišť.

Územní plán nepřináší žádnou odpověď na co, co se bude dít z opuštěnými byty, poloopuštěnými domy ve stávajícím obytném území.

Rovněž naprosto neřeší sociologické důsledky takového přesunu, segregace bohatých a chudých. Jak chce zabránit vzniku sociálních ghet.

ad 10) Kompaktní město a nezastavěná krajina (rekreační a produkční) je fikce. Velikost rozvojových ploch pro průmysl a bydlení je extrémní. Při projednání návrhu byla přitom šířena desinformace, že územní plán se zpracovává na 20 až 30 let. Nic takového Stavební zákon a prováděcí vyhláška neříká. Územní plán platí trvale a nejpozději každé 4 roky se zpracovává zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Další nezastavitelné plochy se vymezují pouze tehdy, lze-li prokázat nemožnost využití těch současných (viz. § 55 Stavebního zákona). Touto nemožností není cena pozemku, ani nezrealizované protipovodňové opatření (viz. příslušné judikaty).

Extrémní rozsah nově navržených rozvojových ploch naprosto nemotivují jakékoli snahy o využívání drahých, komplikovaných, často zatížených (staré stavby, dožilá infrastruktura, ekologické zátěže apod.) – tedy proklamovanou konsolidaci vnitřního města a dosažení jeho kompaktnosti.

Naopak extrémní rozsah nově navržených rozvojových ploch **několikanásobně** převyšuje reálnou potřebu města – jak v sekundární a terciérní sféře, tak v oblasti bydlení. To bude mít jednoznačný důsledek – vznik prostorových erupcí do nezastavěné krajiny – čili pravý opak proklamované kompaktnosti...

