

V Lučkovících dne 15.12.2023

Městský úřad Mírotice
Náměstí Mikoláše Alše 18
398 01 Mírotice**VĚC: NÁMITKY VLASTNÍKA POZEMKŮ A STAVEB PODLE § 52 Odst. 2) ZÁKONA Č. 183/2006 SB., V PLATNÉM ZNĚNÍ, PROTI NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MÍROTICE, ZVEŘEJNĚNÉHO NA ÚŘEDNÍ DESCE MĚSTA MÍROTICE DNE 2. 11. 2023**

Specifikace vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem změny č. 2 územního plánu Mírotice (dále také jako „ÚP“):

- Název: OPTOS, a.s.
- IČ: 63491508
- Sídlo: Přemyslská 133/68, Kobyličky, 182 00 Praha 8
- Statutární zástupce: Ing. Petr Myslík, místopředseda představenstva, trvale bytem Lučkovice č.p. 46, Mírotice

Vymezení pozemků vlastníka dotčených návrhem změny č. 2 územního plánu Mírotice (číslo parcely a k. ú.):

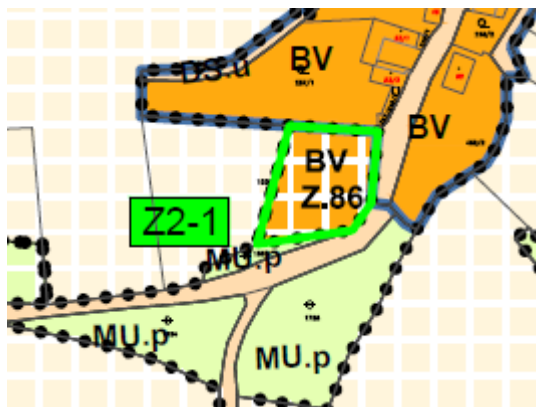
- st. 53/1, vč. RD č. p. 46, st. 53/3, 249/1, 249/2, 257/4, 257/1 v k. ú. Lučkovice, číslo LV: 903

Vymezení území dotčeného námitkami:

- parcela č. 1559 v k. ú. Lučkovice

Kterou změnou v rámci návrhu změny č. 2 územního plánu je dotčena společnost OPTOS a.s. a její vlastnická práva:

- vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice



Obrázek 1: Výřez z hlavního výkresu návrhu Změny č. 2 ÚP Mírotice, na kterém je zeleně vyznačena nově navrhovaná zastavitelná plocha BV Z.86 (Z2-1).



Obrázek 2: Pohled od sídla na pozemek 1559 v k. ú. Lučkovice (vpravo od komunikace); pozemek vybíhá do volné krajiny v jižním cípu sídla, je výrazně vyvýšený.



Obrázek 3: Pohled na pozemek z jihu, směrem k sídlu, pozemek se nachází vlevo od komunikace za suchou zídkou a vzrostlou zelení.

Text námítky č. 1:

Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy Z.86 v návrhové ploše BV (bydlení venkovské), označené také jako Z2-1, na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy jsou ohroženy veřejné zájmy z mnoha důvodů - z hlediska ochrany životního prostředí, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), ochrany přírody a krajiny, dále z důvodu kolize s limity v území, nedostatečných technických podmínek pro výstavbu, urbanistické závadnosti a narušení krajinného rázu, jak je podrobněji uvedeno v dalších námítkách níže. Veřejné zájmy, jednotlivě a zvláště při jejich kumulaci, na ponechání celého pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice v nezastavěném území a na nevymezování zastavitelné plochy na tomto

pozemku výrazně převažují nad soukromým zájmem vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu RD.

Odůvodnění námitky č. 1:

Vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice dojde k ohrožení veřejných zájmů z hlediska

- ochrany životního prostředí,
- ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF),
- ochrany přírody a krajiny,
- kolize s limity v území,
- nedostatečných technických podmínek pro výstavbu,
- urbanistické závadnosti a narušení krajinného rázu,

jak je podrobněji uvedeno v dalších námitkách níže.

Veřejné zájmy, jednotlivě a zvláště při jejich kumulaci, na ponechání celého pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice v nezastavěném území a na nevymezování zastavitelné plochy na tomto pozemku výrazně převažují nad soukromým zájmem výstavby rodinného domu.

Text námitky č. 2:

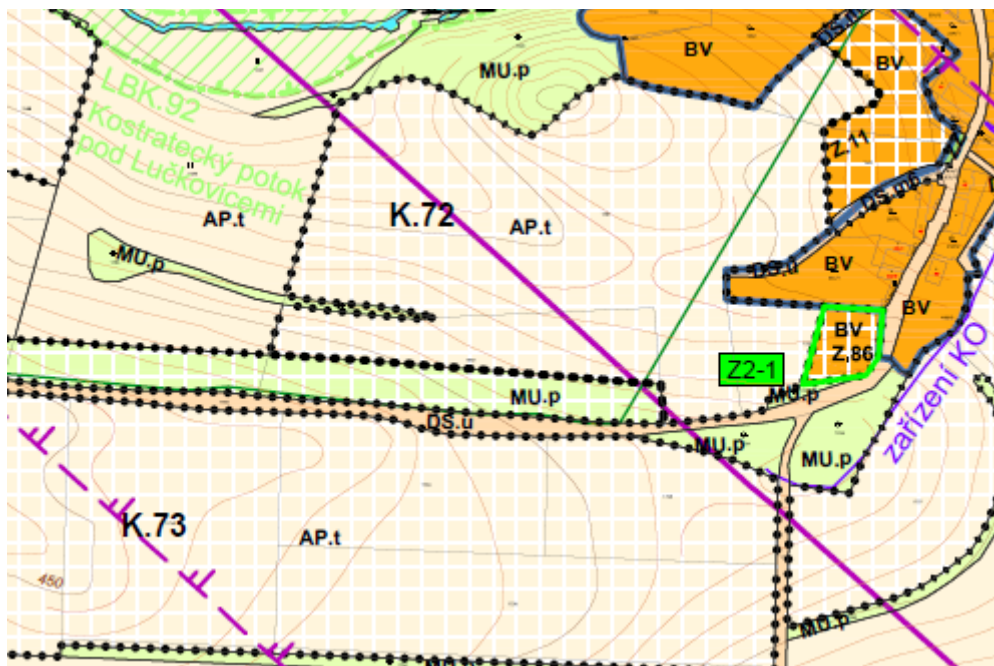
Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl ohrožen veřejný zájem na ochraně limitů v území, kterými je existující produktovod společnosti ČEPRO, a.s., a jeho ochranné pásmo. V případě havárie produktovodu a výstavby na ploše Z.86 by byla rovněž ohrožena vlastnická práva společnosti OPTOS, a.s.

Odůvodnění námitky č. 2:

- Vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice by došlo k ohrožení veřejného zájmu na ochraně existujícího limitu produktovodu společnosti ČEPRO, a.s. Předmětný pozemek se nachází v první polovině ochranného pásma existujícího produktovodu (do 150 m od produktovodu), tedy v jeho těsné blízkosti.
- Produktovod je existující limit, který je vyznačen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JK) v platném znění. V § 36 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále také jen stavební zákon, je uvedeno: „*Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.*“ Je nutné, aby existující limit produktovodu byl Změnou č. 2 ÚP Mírotice respektován. Vymezením plochy Z.86 se návrh Změny č. 2 blíží kolizi s limitem přesahujícím zájmy území města a nerespektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci.
- V blízkosti produktovodu je velmi problematické povolení studny pro zásobování rodinného domu pitnou vodou. Veřejný vodovod přitom v sídle není a není ani plánován. Vymezení zastavitelné plochy v území ohroženém havárií produktovodu,

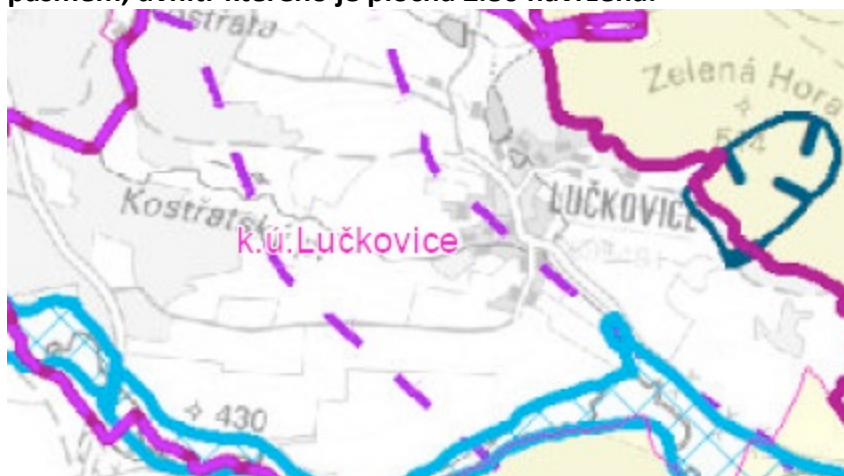
když v této ploše hrozí, že nebude vůbec zajištěna pitná voda pro RD, je zbytečné, není logické ani žádoucí. V Lučkovících je vymezen dostatek nevyčerpaných zastavitelných ploch pro bydlení, nacházejících se ve větší vzdálenosti od produktovodu, řada z nich je vymezena zcela mimo jeho ochranné pásmo.

- Výstavbou na ploše Z.86 by došlo k tomu, že by v případě havárie produktovodu byly unikajícími ropnými produkty zasaženy sousední pozemky a stavby ve vlastnictví OPTOS, a.s. více, nežli by tomu bylo v porovnání se současným stavem, kdy je daná plocha nezastavitelná. S výstavbou by nevyhnutelně byl spojen vznik zpevněných ploch a zábor půdy, do které by se nemohly vsáknout případné uniklé látky z produktovodu a tyto by následně přetékaly z kopce směrem k pozemkům a stavbám vlastníka sousedních pozemků a staveb (společnosti OPTOS a.s.) ve větší míře, nežli by tomu bylo v současném nezastavěném stavu.
- **Výstavba blíže než 150 m od vedení produktovodu není v souladu s ČSN 65 0204.** V podstatě celý pozemek č. 1559 v k.ú. Lučkovice se nachází blíže než 150 m od vedení produktovodu a lze očekávat, že výstavbu zde společnost ČEPRO nepovolí. Nemá tedy smysl do územního plánu uvádět plochu Z.86 na části tohoto pozemku a klamat tak veřejnost, že je zde zastavitelné území. Tato iluze zastavitelnosti je nebezpečná zejména pro případné budoucí nové vlastníky předmětného pozemku (v případě jeho prodeje) či např. pro banky při ručení za hypotéku apod.
- Je třeba vzít v úvahu rozsudek Nejvyššího správního soudu spis. zn. 1 As 231/2019-37 ze dne 30.9.2021, ve kterém je uvedeno, že „*již v průběhu procesu přijímání územního plánu by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány a preventivně tak chránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné. Ačkoliv možnost realizace konkrétního záměru je detailně prověřována až v rámci územního řízení, právní a za určitých okolností i faktický limit v území může být důvodem nezařazení takového území k určitému způsobu využití.*“. Z uvedených důvodů je zřejmé, že plánované záměry nemají velkou šanci být v budoucnu realizovány a vynakládání další energie a peněz na nerealizovatelnou stavbu rodinného domu, jež je pouze zájmem jedné soukromé osoby, by mělo být zastaveno vyjmutím plochy Z.86 z návrhu 2. změny ÚP Mirovice.



— produktovod
 — — — — — ochranné pásmo produktovodu

Obrázek 4: Výřez z koordinačního výkresu návrhu Změny č. 2 ÚP Mirovice, kde je v blízkosti navrhované zastavitelné plochy Z.86 vyznačen existující produktovod s ochranným pásmem, uvnitř kterého je plocha Z.86 navržena.



Produktovod
 — — — — — Ochranné pásmo produktovodu

Obrázek 5: Výřez z koordinačního výkresu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, kde je vyznačeno ochranné pásmo produktovodu, uvnitř kterého Změna č. 2 ÚP Mirovice navrhuje vymezení zastavitelné plochy Z.86 v jižním cípu sídla Lučkovice.

Text námítky č. 3:

Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože území této navrhované plochy nemá dostatečné technické podmínky pro výstavbu rodinného domu (RD). V důsledku tohoto faktu mohou být dotčena vlastnická práva společnosti OPTOS, a.s.

Odůvodnění námítky č. 3:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice není žádoucí a je zbytečné z důvodu nedostatečných technických podmínek pro výstavbu RD.

- V sídle Lučkovice není veřejný vodovod, není ani plánován a v nejbližších letech (možná desetiletích, případně vůbec nikdy) nebude.
- Z důvodu ochranného pásma produktovodu je velmi pravděpodobné, že na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice nebude studna jako zdroj pitné vody povolena. Bez zdroje pitné vody není výstavba RD povolitelná.
- Na základě „Hydrogeologického posudku – projektovaný průzkumný vrt p. p. č. 1559, vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) dle § 9 odst. 1 vodního zákona“, ze dne 7. 8. 2023, zhotovitel: VODNÍ ZDROJE, a.s., by vybudováním průzkumného vrtu (a následně studny) na tomto pozemku byly ohroženy stávající studny v okolí, sloužící jako zdroj pitné vody pro existující rodinné domy. V tomto posudku se nedoporučuje udělení souhlasu dle § 17 vodního zákona pro průzkumný vrt na p. p. č. 1559 v k. ú. Lučkovice, z důvodu významného rizika negativního ovlivnění oběhu i jakosti podzemní vody v zájmové lokalitě.
- Dopravní napojení pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice na komunikaci by vyžadovalo značné terénní úpravy z důvodu velké členitosti tohoto pozemku a není reálné. Budování zpevněné příjezdové cesty by s ohledem na polohu produktovodu nemohlo být provedeno v místě současného „vjezdu na pole“ p. p. č. 1559 (umístěn v jihozápadním cípu pozemku), neboť tento se nachází pouze doslova pár metrů od trasy produktovodu. Stavbu zpevněné vjezdové plochy by tedy v těchto místech nemohla společnost ČEPRO v žádném případě povolit. Navíc se toto místo nachází mimo navrhovanou plochu Z.86 (Z2-1) a panují zde nevyhovující rozhledové poměry. Z druhé strany (tedy východní) není vybudování napojení pozemku na komunikaci možné jak z hlediska velkého výškového rozdílu, tak z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů. Ostatní hranice pozemku nejsou přístupné z veřejné komunikace z důvodu obklopení pozemky jiných vlastníků.
- Navržená zastavitelná plocha nemá zajištěny dostatečné technické podmínky pro výstavbu RD. Bez jejich zajištění nemá smysl zastavitelnou plochu vymezovat, zejména když obec má zastavitelných ploch dostatek.

Text námitky č. 4:

Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (ZÚR JK).

Odůvodnění námitky č. 4:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (ZÚR JK).

- Předmětný pozemek se nachází téměř ve středu ochranného pásma (OP) produktovodu, které je vymezeno v koordinačním výkresu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JK). ZÚR JK je nadřazenou dokumentací pro územní plány, územní plány musí ZÚR JK respektovat. Vymezení nové zastavitelné plochy téměř ve středu OP produktovodu není v souladu se ZÚR JK. Více také v námitce č. 2.
- V ZÚR JK jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Jako jedna z priorit pro zajištění příznivého životního prostředí je stanoveno: „*minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření*“. Vymezení nové zastavitelné plochy, když v obci je dostatek zastavitelných ploch, není v souladu se ZÚR JK.
- Mezi prioritami ZÚR JK pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel je stanoveno: „*při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace*“. Navrhovaná zastavitelná plocha na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice není řešena koncepčně, nachází se na konci sídla, vybíhá do volné krajiny, navíc na vyvýšeném místě, kde nová výstavba nepříznivým způsobem zásadně promění charakter sídla a jeho krajinný ráz. Zejména v situaci, kdy existuje dostatek zastavitelných ploch v prolukách sídla, vymezení nové zastavitelné plochy vybíhající do volné krajiny není v souladu se ZÚR JK.

Text námitky č. 5:

Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, s cíly a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, je urbanisticky závadné a nevhodné a je v rozporu s ochranou dosud nezastavěného území.

Odůvodnění námitky č. 5:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice je urbanisticky závadné a nevhodné.

- Sídlo Lučkovice má zachovalou hodnotnou původní strukturu zástavby. Tradiční venkovské usedlosti jsou soustředěné kolem návsi a při komunikacích v její blízkosti. Rozšiřování výstavby na místě vzdáleném od centra sídla, vybíhajícím do volné krajiny, není urbanisticky žádoucí, zejména pak ve spojení s terénní konfigurací, výrazným výškovým převýšením oproti okolním pozemkům. Pozemek 1559 v k. ú. Lučkovice je ve srovnání se sousedními zastavěnými pozemky i s ostatními pozemky sídla položen zřetelně výše, případná výstavba na něm by nedoplňovala strukturu zástavby sídla, ale vytvářela by novou nežádoucí dominantu. V případě výstavby RD by tak bylo negativně proměněno celkové pohledové vnímání sídla.
- S ohledem na skutečnost, že v sídle je dostatek existujících zastavitelných ploch v méně konfliktních polohách, je vymezení nové zastavitelné plochy na místě tolik citlivém pro krajinu, sídlo a jejich rozhraní nevhodné. Vymezení této zastavitelné plochy by bylo ohrožením pro vzhled celého území Lučkovic.
- Kromě nežádoucího pohledového vlivu je zástavba vzdálená od centra ekonomicky pro obec nevýhodná, zvyšuje náklady na údržbu dopravní a technické infrastruktury, svoz odpadů apod.
- Vymezení nové zastavitelné plochy na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, zejména s Republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v článku 19: *„Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a **zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.** Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“*
- Vymezení nové zastavitelné plochy, přestože jich má obec více než dostatek, není v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona, zejména s odst. 1, dle kterého je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, a odst. 4, ve kterém je uvedeno: *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“* Vymezování nových zastavitelných ploch v území, kde nejsou nové zastavitelné plochy potřeba, není trvale udržitelné a vede k nenávratnému a trvalému zabírání volné krajiny, namísto toho, aby nezastavěné území bylo chráněno.

Text námítky č. 6:

Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože vymezení dalších zastavitelných ploch není potřebné; vymezení plochy Z.86 je v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona,

Odůvodnění námítky č. 6:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice je v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona, ve kterém je uvedeno: „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*“

Sídlo Lučkovice ani město Mirovice nepotřebují vymezení nových zastavitelných ploch, prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch není možné, protože zastavitelných ploch je v sídle Lučkovice i ve městě Mirovice dostatek.

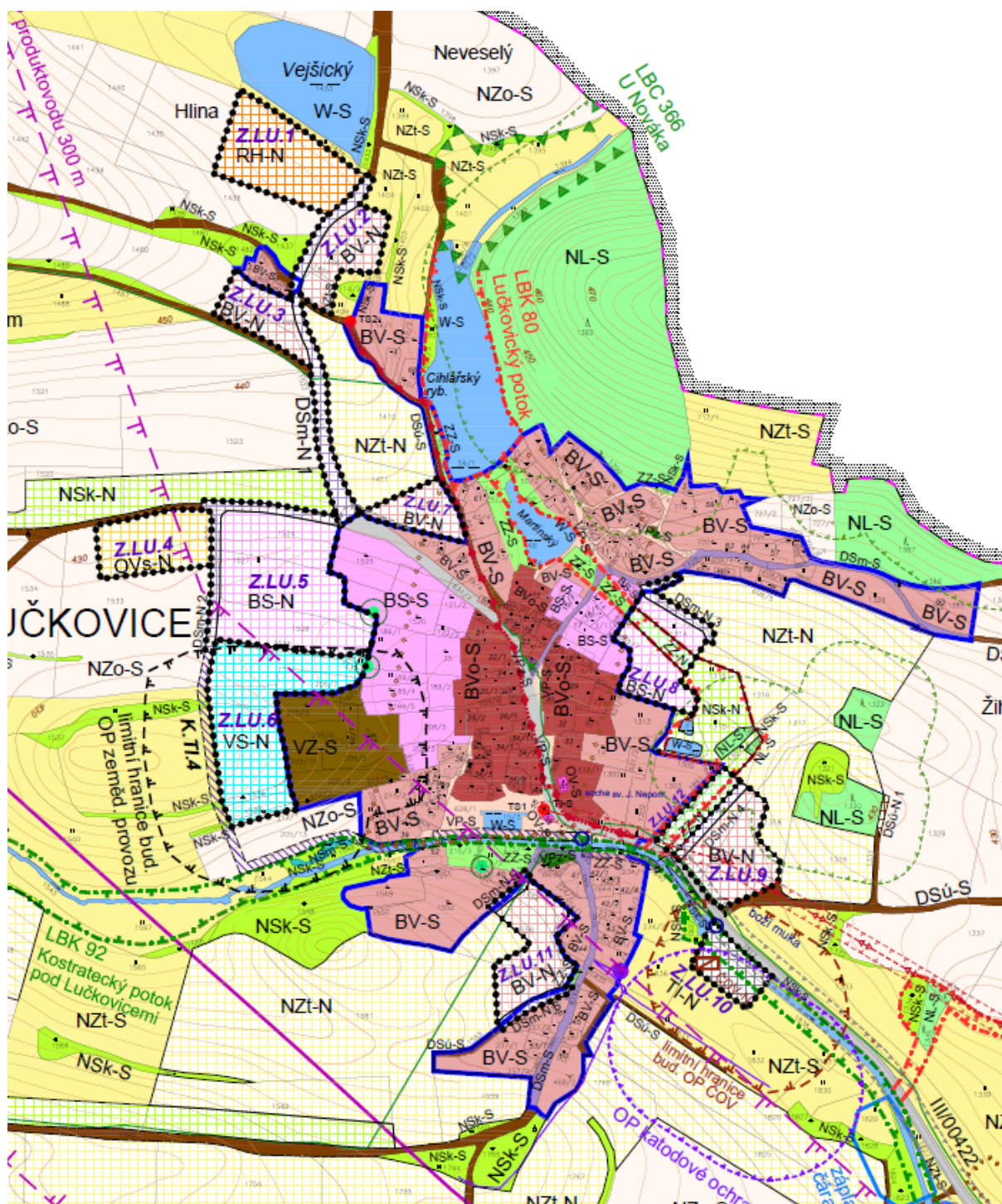
V sídle Lučkovice se nachází dostatek zastavitelných ploch umožňujících bydlení. Jedná se o zastavitelné plochy:

Lokalita	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Vyčerpání (zastavění)
Z.LU.2	Plochy bydlení venkovského charakteru	BV-N	severní část sídla Lučkovice	Ne, ani zčásti
Z.LU.3	Plochy bydlení venkovského charakteru	BV-N	severní část sídla Lučkovice	Ne, ani zčásti
Z.LU.5	Plochy smíšené obytné	BS-N	západní část sídla Lučkovice	Ne, ani zčásti
Z.LU.7	Plochy bydlení venkovského charakteru	BV-N	západní část sídla Lučkovice	Ne, ani zčásti
Z.LU.8	Plochy smíšené obytné	BS-N	východní část sídla Lučkovice	Ne, ani zčásti; na pozemku pouze zemědělské stroje, dřevo apod.
Z.LU.9	Plochy bydlení venkovského charakteru	BV-N	jihovýchodní část sídla Lučkovice	Ne, ani zčásti
Z.LU.11	Plochy bydlení venkovského charakteru	BV-N	jižní část sídla Lučkovice	Ne, ani zčásti

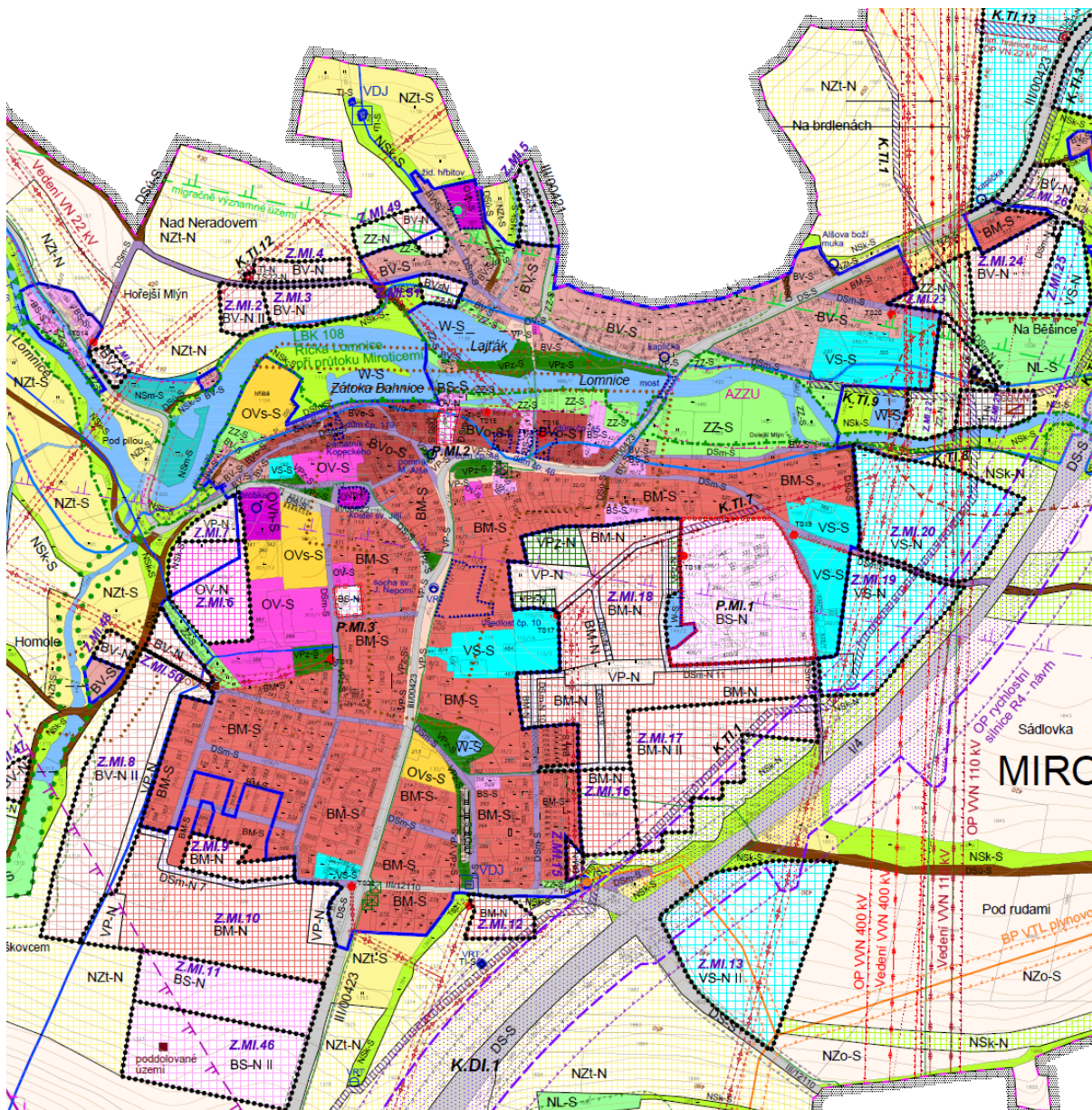
Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že v Lučkovicích nebyla zastavěna, a to ani částečně, žádná z vymezených zastavitelných ploch. V sídle se navíc nachází i mnoho proluk a volných pozemků v rámci stabilizovaných ploch. Vymezení dalších zastavitelných ploch není potřebné ani odůvodnitelné.

V roce 2021 v Lučkovicích trvale žilo 47 obyvatel, což je pouze o dva obyvatele více než v roce 2011. Nelze očekávat, že vlivem přirozeného přírůstku nebo příchodu nových obyvatel vzroste výrazně potřeba nových ploch pro bydlení. V roce 2011 se v Lučkovicích nacházelo 52 domů, tj. o 7 domů více, než bylo obyvatel. Nelze očekávat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch pro zajištění bytových potřeb stávajících obyvatel.

Přímo v dokumentu „Zápis ze 4. zasedání Zastupitelstva města Mirovice“ (konaného dne 12. 4. 2023), jehož součástí byl bod 2) „Pořízení změny č. 2 územního plánu Mirovice“, bylo uvedeno: „*Na druhou stranu, již nyní má územní plán Mirovice vymezeno dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a není zde objektivní důvod vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny.*“ **Samo zastupitelstvo města Mirovice tedy přiznává, že zastavitelných ploch má město dostatek, není proto splněno ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona.** Změna č. 2 ÚP Mirovice, vymezující novou zastavitelnou plochu na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, je v rozporu se stavebním zákonem a neměla by být vůbec pořizována.



Obrázek 6: Výřez z koordinačního výkresu ÚP Mirotice (bez měřítka): V sídle Lučkovice se nachází dostatek zastavitelných ploch umožňujících bydlení, tyto plochy nejsou dosud využité, neexistují důvody pro vymezení dalších zastavitelných ploch.



Obrázek 7: Výřez z koordinačního výkresu ÚP Mirovice (bez měřítka): V obci Mirovice se nachází dostatek zastavitelných ploch umožňujících bydlení, neexistují důvody pro vymezení dalších zastavitelných ploch.

Kromě výše uvedených výřezů ÚP se na území obce Mirovice nachází ještě několik dalších sídel a lokalit s hojností zastavitelných ploch. Na celém území obce ani na území Lučkovice nelze prokázat ani obhájit potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch. Vymezení nové zastavitelné plochy na poz. 1559 v k. ú. Lučkovice není nezbytné, **je v rozporu s § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.**

Text námítky č. 7:

Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 odst. 1, 2 a 4 stavebního zákona. Vymezení nepotřebné zastavitelné plochy ohrožuje udržitelný rozvoj území i podmínky života generací budoucích. Soukromý záměr výstavby je upřednostňován nad zájmy veřejnými na ochraně ZPF, krajiny a nezastavěného území.

Odůvodnění námítky č. 7:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice je v rozporu s cíli územního plánování dle § 18 odst. 1, 3 a odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kde je požadováno:

„(1) Cílem územního plánování je vytvářet 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.“

Vymezování dalších zastavitelných ploch, když nejsou využity existující zastavitelné plochy, není trvale udržitelné a ve svém důsledku vede k ohrožení podmínek života generací budoucích.

„(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.“

V rámci návrhu změny č. 2 ÚP není konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zákona o ochraně ZPF. V rozporu s ustanoveními § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, je plochou Z.86 zabírána kvalitní část ZPF, ačkoliv zábor není nezbytný a neexistuje veřejný zájem na této změně, natož veřejný zájem, který by převážil nad ochranou ZPF.

„(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

Návrhem změny č. 2 ÚP není zajištěna ochrana nezastavěného území. Přestože žádné zastavitelné plochy v sídle Lučkovice nejsou využity, návrh změny č. 2 ÚP vymezuje v rozporu s cíli územního plánování plochu Z.86. Vzhledem k zanedbatelnému demografickému vývoji Lučkovic za poslední roky nelze předpokládat zvýšený potenciál rozvoje. To podtrhuje skutečnost, že dosud nejsou využity žádné vymezené zastavitelné plochy pro bydlení.

Text námitky č. 8:

Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože v odůvodnění Změny č. 2 ÚP Mirovice ZM2 není vůbec provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Pouze je zmíněno vymezení plochy Z.86. Zastavěné území není účelně využito, ani neexistuje potřeba vymezení zastavitelných ploch.

Odůvodnění námitky č. 8:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice není opodstatněné. V návrhu 2. změny ÚP v kapitole 10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH není vůbec provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Pouze je zmíněno vymezení plochy Z.86. Vzhledem k tomu, že v Lučkovicích nebyly využity žádné existující zastavitelné plochy a v sídle se nacházejí proluky, ve kterých je možné stavět RD, není odůvodnitelné vymezení Z.86.

Text námitky č. 9:

Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl zásadně poškozen veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu.

Odůvodnění námitky č. 9:

Vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice by došlo k poškození veřejného zájmu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Toto vymezení plochy Z.86 je navrženo v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu, stanovenými v § 4 zákona č. 334/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále také jako zákon o ochraně ZPF).

- Dle zákona o ochraně ZPF se umožňuje odnětí ZPF v nezbytném případě (§ 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF). Dle § 4 odst. 2 tohoto zákona se za nezbytný případ považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“), realizován. Jak na území obce Mirovice (tedy nejen Lučkovice), tak i přímo v k. ú. Lučkovice, je dle ÚP vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení (BV), i dalších ploch s možností výstavby RD. Vymezení další zastavitelné plochy tedy rozhodně není nezbytné ani potřebné. Majitelům pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice navíc byl a stále je nabízen jiný pozemek určený dle platného ÚP pro výstavbu jako zastavitelná plocha obytná v k. ú. Lučkovice. Vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1559 v k. ú. Lučkovice není potřebným ani nezbytným zábořem ZPF. Skutečnost, že pozemek 1559 v k. ú. Lučkovice současní vlastníci levně koupili (za cenu orné půdy, konkrétně za 10,- Kč m²), navíc je z tohoto pozemku pěkný výhled díky jeho vyvýšené poloze, a proto nechtějí kupovat dražší pozemek určený pro výstavbu jinde, neopravňuje k vymezení

nové zastavitelné plochy. Argumentace vlastníků pozemku ve smyslu, že nabízený stavební pozemek je nevhodný a jiné nejsou na prodej je lichá. Zprvce to není pravda. Nabízený stavební pozemek je naopak výrazně vhodnější než navrhovaná plocha Z.86, protože se nachází na pěkném místě, v jedné z proluk blízko návsi, s přímým napojením na veřejnou komunikaci i síť. Na prodej je navíc řada dalších stavebních pozemků, avšak za cenu stavební, nikoliv orné, půdy. A zadruhé, z hlediska zákona č. 334/1994 Sb. o ochraně ZPF je zcela irelevantní, zda a kolik z vymezených ploch určených v současném ÚP k výstavbě je či není na prodej a za jakých podmínek.

- Současní vlastníci se o vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku již jednou pokoušeli, a sice formou námitek v rámci 1. změny ÚP Mirovice. Předmětná změna však byla zamítnuta, a to, mimo jiné, z důvodu dostatku ploch vymezených k výstavbě pro bydlení v současném ÚP, a tedy nesplnění podmínek zákona o ochraně ZPF pro zábor další zemědělské půdy (rozpor z § 4 zákona č. 334/1994 Sb). Tento důvod neoddiskutovatelně trvá a nic se na něm nezměnilo, protože od poslední změny územního plánu nebyla žádná z ploch zastavěna.
- Dotčené orgány státní správy musí ve smyslu §2 odst. 4 správního řádu rozhodovat v souladu se zásadou legitimního očekávání a objektivně shodné případy posuzovat a řešit shodně. Nelze si proto představit, že by najednou dotčeným orgánům rozpory se zákonem o ochraně ZPF a stavebním zákonem (případně dalšími právními předpisy či normami) přestaly vadit.
- Pozemek 1559 v k. ú. Lučkovice byl zařazen ve II. třídě ochrany ZPF, na žádost jeho současných majitelů byla bonita pouze v části tohoto pozemku, kde je ze strany vlastníků zamýšlená výstavba, atypickým způsobem snížena. Postup snížení bonity Státním pozemkovým úřadem byl napaden, prověřuje se na Ministerstvu zemědělství, dosud nebyl ukončen s konkrétním výsledkem. Hrozí tedy, že v případě vymezení zastavitelné plochy změnou ÚP na tomto pozemku bude zabrána nejkvalitnější zemědělská půda. Na základě pedologického posudku provedeného na podzim roku 2023 není a nebyl žádný důvod pro změnu bonity ZPF. Tímto novým pedologickým posudkem se nyní zabývá Ministerstvo zemědělství. Vymezení zastavitelné plochy na poz. 1559 v k. ú. Lučkovice bezdůvodně zabírá ornou půdu a vytváří precedens pro obdobný postup v jiných částech obce a kraje ohledně vymezování dalších zastavitelných ploch, další zábory ZPF v čistě soukromém zájmu, případně požadavky na snížení tříd ochrany ZPF v místech uvažované soukromé výstavby. V důsledku toho může dojít k úbytku a trvalému znehodnocení ZPF na mnoha místech a v součtu ve velkém rozsahu, a to na území obce, kraje i celé republiky.
- Pro pozemek parc. č. 1559 v k. ú. Lučkovice byl na podzim roku 2023 zpracován pedologický posudek, jehož součástí byl rozbor půd a rostlinného materiálu (protokol č. 182/2023, schválen Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i. Centrální laboratoře, ze dne 7. 11. 2023). Z pedologického posudku vyplývá, že pro snížení bonity části pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice nebyl důvod. V závěru posudku se uvádí, že celý pozemek p. č. 1559 v k.ú. Lučkovice svými pedologickými vlastnostmi odpovídá kategorii **BPEJ 5.29.11** (II. třída ochrany) a provedená změna není opodstatnitelná. Posudkem se nyní zabývá Ministerstvo zemědělství. Pro úplnost

uvádíme, že společnost OPTOS, a.s. neměla žádný vliv na to, jakým způsobem a jakými metodami či postupy byl zmíněný pedologický posudek vypracován. Postup zpracování a získávání podkladů byl výhradně v režii zpracovatele posudku.

- V případě vymezení zastavitelné plochy je velmi problematické tuto zastavitelnou plochu zrušit nebo zredukovat z důvodu hrozby náhrad za změnu v území, nejen podle stavebního zákona, ale také podle listiny základních práv a svobod, i podle některých soudních rozsudků. Zrušení zastavitelných ploch je politicky i společensky obávané a nepopulární. I z toho důvodu je vymezení nových zastavitelných ploch nezbytné pečlivě zvážit a zabránit jejich bezdůvodnému a nepotřebnému vymezování, zvláště pokud jich má obec dostatek.

Text námítky č. 10:

Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl ohrožen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny.

Odůvodnění námítky č. 10:

Vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice by došlo k ohrožení veřejného zájmu z hlediska ochrany přírody a krajiny.

- Ve východní a jižní části pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice se nachází mez se vzrostlou nelesní zelení, zarostlou historicky se vyskytující suchou kamennou zídou, s potenciálním výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Umožněním výstavby by mohlo dojít k nenávratnému narušení a zničení biotopu chráněných organismů. Jediný budoucí teoretický přístup k pozemku je přes zarostlý, poměrně prudký svah na východní straně. Pomineme-li nevhodné rozhledové poměry, bylo by pro umožnění vjezdu nutné provést nemalé terénní úpravy, které by vedly k narušení krajinné zeleně a přírodního prostředí, ale i odtokových poměrů v území a ohrožení okolí erozí.
- Je třeba zpracovat biologické posouzení, aby se předešlo nenávratným škodám na životním prostředí.
- Za situace, kdy není vymezení nové zastavitelné plochy nezbytné a v obci se vyskytuje dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, je ohrožení přírody a krajiny neadekvátní. Výrazně převažuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny, tj. ponechat pozemek v nezastavěném území, před soukromým zájmem jednotlivce na vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení.
- Provedení biologického posouzení je třeba realizovat před vymezením zastavitelné plochy v územním plánu (nebo v jeho změně), jak vyplývá, mimo jiné, z rozsudku Nejvyššího správního soudu spis. zn. 1 As 231/2019-37 ze dne 30.9.2021, ve kterém je uvedeno, že *„již v průběhu procesu přijímání územního plánu by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány a preventivně tak chránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné. Ačkoliv možnost realizace*

konkrétního záměru je detailně prověřována až v rámci územního řízení, právní a za určitých okolností i faktický limit v území může být důvodem nezařazení takového území k určitému způsobu využití.“

Text námítky č. 11:

Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení pro výstavbu by způsobilo narušení krajinného rázu.

Odůvodnění námítky č. 11:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice by způsobilo narušení krajinného rázu.

- Předmětný pozemek je situován na vyvýšeném místě, oproti zbývajcímu sídlu je výškově akcentován, výstavba v tomto místě by zásadním způsobem ovlivnila vzhled sídla, nedošlo by k jeho doplnění, ale k vytvoření nežádoucí dominanty v krajině, která by pohledově a prostorově nenavazovala na stávající zástavbu sídla a negativně by ovlivnila krajinný ráz.
- Z důvodu obklopení pozemku nezastavěným územím ze tří stran a jeho dominantní vyvýšené polohy v krajině hrozí zásadní narušení krajinného rázu obce, který je dosud zachovalý, s původní hodnotnou skladbou a přirozeným propojením sídla a volné krajiny.
- Pozemek má složité terénní uspořádání, přístupová komunikace by vyžadovala značný zásah do svahu (zarostlé stráně). Narušení, odstranění, příp. nahrazení existující krajinné zeleně nepůvodními okrasnými druhy mezi pozemkem 1559 v k. ú. Lučkovice a komunikací z důvodu vjezdu, oplocení, výstavby, terénních a zahradních úprav, by přerušilo současný přirozený přechod zástavby do volné krajiny.

Text námítky č. 12:

Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení není v souladu s republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 14a Politiky územního rozvoje České republiky v platném znění (PÚR ČR), nezohledňuje ochranu kvalitní zemědělské půdy, především orné půdy, návrhem plochy Z.86 zabírá kvalitní zemědělskou půdu, přitom neexistuje žádný veřejný zájem, který by v případě návrhu této zastavitelné plochy pro bydlení převažoval nad zájmy ochrany ZPF, ani neexistuje potřeba vymezení této plochy.

Odůvodnění námítky č. 12:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice není v souladu s republikovou prioritou 14a Politiky územního rozvoje České republiky v platném znění (PÚR ČR), přestože PÚR ČR je dle § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro pořizování a vydávání územních plánů. V republikové prioritě č. 14 a je stanoveno: „Při plánování rozvoje

venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“ Vzhledem k tomu, že v Lučkovcích je vymezen dostatek zastavitelných ploch, které dosud nejsou využity, zbytečné vymezování další zastavitelné plochy na zemědělské půdě není v souladu s výše uvedenou prioritou. Nerespektování této priority není trvale udržitelné, směřuje k postupnému a nenávratnému poškozování zemědělské půdy.

Text námítky č. 13:

Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území 3b a 5c Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, ve kterých se u 3b požaduje minimalizovat zábory ZPF a zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské hospodaření, a u 5c požaduje při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace.

Odůvodnění námítky č. 13:

Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice je v rozporu s prioritou 3b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění: *„minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,“*.

Zábor kvalitní zemědělské půdy z důvodu návrhu Z.86 je neopodstatněný, neboť v sídle Lučkovice je dostatek zastavitelných ploch a žádné nejsou dosud vyčerpány.

Dále je vymezení Z.86 v rozporu s prioritou 5c.: *„při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,“*.

Vymezením zastavitelné plochy Z.86 se nekoncepčně navrhuje vybíhání výstavby do volné krajiny na okraji sídla, nejsou využity proluky ani stávající zastavitelné plochy.

Nerespektování těchto priorit není trvale udržitelné, směřuje k postupnému a nenávratnému poškozování zemědělské půdy a volné krajiny.

Text námítky č. 14:

Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení neodpovídá Územní studii krajiny Jihočeského kraje.

Odůvodnění námitky č. 14:

V textu odůvodnění návrhu Změny č. 2 ÚP Mirovice je uvedena kapitola 2.3 Územní rozvojový plán.

Tato kapitola je chybně označena, popisuje se v ní Územní studie krajiny Jihočeského kraje, nikoliv územní rozvojový plán. V této kapitole je zdůrazněno, že území obce je součástí krajinného typu č. 12 Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina, č. 13 Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, č. 16 výrazně zvlněná zemědělská krajina, č. 17 Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina, č. 18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina.

S ohledem na to, že území je zařazeno do různých typů zemědělských krajín, měl by být ZPF chráněn, nikoliv bezdůvodně zabírán, jako se to děje návrhem Z.86.

Text námitky č. 15:

Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože není žádný veřejný zájem na vymezení plochy Z.86 ani není uvedena potřeba vymezení této plochy.

Odůvodnění námitky č. 15:

V kapitole 14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA není uveden žádný veřejný zájem na vymezení plochy Z.86 ani není uvedena potřeba vymezení této plochy. V rozporu se zákonem o ochraně ZPF se navrhuje zábor 0,2045 ha. Plocha Z.86 je vymezena na části pozemku využívaného jako orná půda ve volné krajině, přestože žádné zastavitelné plochy pro bydlení nejsou v Lučkovících vyčerpány, je jich vymezen dostatek a další zastavitelné plochy nejsou potřebné.

Text námitky č. 16:

Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, jelikož by jejím zahrnutím do územního plánu byla porušena zásada legitimního očekávání ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu.

Odůvodnění námitky č. 16:

Plocha Z.86 byla jako nově zastavitelná plocha navrhována již při pořizování změny č. 1 územního plánu Mirovice (v něm označena jako Z1/13), tento návrh však nebyl do konečného znění změny č. 1 územního plánu zahrnut. Převzetím totožného návrhu, který nesplňuje požadavky stavebního zákona, ani zákona o ochraně ZPF, do změny územního plánu Mirovice č. 2, by bylo zásadním způsobem zasaženo do právní jistoty, neboť takové rozhodnutí orgánu veřejné moci by bylo v rozporu s obecně zakotvenou zásadou objektivně shodné případy posuzovat a řešit shodně.

S pozdravem

OPTOS, a.s.

Ing. Petr Myslík, místopředseda představenstva OPTOS, a.s.
trvale bytem Lučkovice 46, Mirovice, PSČ 398 04