



Vážené zastupitelstvo, Vážení přítomní občané,

v první řadě bych Vám chtěl říci, že mě mrzí, že jste mi na minulém zasedání zastupitelstva neřikali zcela pravdu. Na mou otázku, zda schválení změny územního plánu pro plánovanou výstavbu rodinných domů na poli za [redacted] je jakousi výměnou za to, že developer vybuduje v naší obci nové hřiště, mi bylo jednoznačně řečeno, že tomu tak není.

Bohužel na základě získaných informací z několika různých zdrojů jsem však nabyl dojmu, že tomu tak je, když se konají schůze, na kterých se aktivně řeší, jakou konkrétní podobu má potencionální hřiště vystavěné developerem mít.

Na druhou stranu jsem rád, že díky těmto schůzkám a jednáním je nyní již zcela zřejmé, že projekt výstavby rodinných domů na poli za [redacted] i nadále pokračuje. Mám však za to, že o tomto naši občané neví a prakticky ani vědět nemohou. Od minulé veřejné schůze konané 4. 10. loňského roku, kde se tento projekt výstavby řešil, se o tomto nikdo ze zastupitelů veřejně nezmněl ani slovem. A to ani prostřednictvím facebooku, obecních novin, rozhlasu, vývěsky či jakýmkoliv jiným sdělovacím prostředkem, který má obec k dispozici. Díky této zcela nedostatečné informovanosti tak mohli občané nabyt jakéhosi nesprávného dojmu, že od projektu výstavby rodinných domů na poli za [redacted] bylo upuštěno nebo že tento byl pozastaven.

S ohledem na skutečnost, že v procesu změny územního plánu se bezesporu i nadále pokračuje, chtěl bych zde uvést několik poznámek, které k tomuto mám.

Mám za to, že zastupitelstvo začalo na zcela opačném (nesprávném) konci. Dle mého by se měla celá situace týkající se plánované změny územního plánu č. 3 rozdělit do tří fází:

Fáze I.

V první fázi by zastupitelstvo mělo v první řadě zjistit (ověřit), zda občané Mysločovic změnu územního plánu ve stavu, v jakém je navržena a předložena ze strany developera, chtějí či nikoliv.

Debata z veřejné schůze z loňského roku, která se této změny týkala, prakticky nebyla ukončena a spíše z ní vyplynulo, že většina přítomných občanů s touto změnou nesouhlasí. Toto se však mohlo změnit, a proto je dle mého názoru na místě, aby proběhla další veřejná schůze, o které by byli občané včas dopředu informováni všemi dostupnými sdělovacími prostředky.

Dalším možným řešením, kterým by bylo možné zjistit, zda občané změnu územního plánu č. 3 v plánované podobě chtějí či nikoliv, je referendum, kde by třeba byl vysloven ze strany občanů s touto změnou souhlas.

Vy jakožto zastupitelé byste měli klid a postupovali byste v souladu s požadavky, potřebami a názory většiny obyvatel Mysločovic. Referendum by se mohlo případně i spojit s následujícími volbami do obecního zastupitelstva, kdy by každá kandidující strana mohla ve svém volebním programu vyjádřit svůj postoj k zamýšlené změně územního plánu a k samotnému projektu výstavby.

Jako příklad obcí, ve kterých zastupitelstvo nerespektovalo či nijak nezjišťovalo názor většiny obyvatel a rozhodlo samo, uvádím obec Horní Lideč či Chrášťany u Prahy. V těchto obcích zastupitelstvo, potažmo starostové, odsouhlasili stavbu domova pro seniory a v druhém případě stavbu kasina. Pak následně nespokojení občané zorganizovali místní referendum, ve kterém jednoznačně vyplynul nesouhlas obyvatel s již odsouhlasenými stavbami. Tyto obce se tak pod tíhou výsledků z referend dostaly do dosti svízelné situace, kdy oběma obcím hrozí povinnost hradit značné reparace a náhrady škody developerům.

Místní referendum přitom může nechat vyhlásit občan, který získá potřebný počet podpisů (v naší obci se jedná asi o 160 podpisů) obyvatel obce, kteří s jeho vyhlášením vyslovují svůj souhlas. V takovém případě je pak obec povinna referendum vyhlásit a v případě, že tak neučiní, jí toto může být nařízeno soudem. Tato situace nastala právě v již zmíněné obci Horní Lideč.

Domnívám se, že vyhlášení referenda by bylo řešení, které by jednoznačně ukázalo postoj všech obyvatel Mysločovic k zamýšlené změně územního plánu č. 3, potažmo i k samotnému projektu výstavby rodinných domů na poli za [redacted] na pozemku parc.č. 131/1.

Z výsledku referenda by pak vyplynuly možné varianty, kdy:

- a) občané Mysločovic se změnou územního plánu č. 3 nebudou souhlasit vůbec,
- b) občané Mysločovic se budou se zamýšlenou změnou územního plánu č. 3 ztotožňovat,
- c) občané Mysločovic se zamýšlenou změnou územního plánu č. 3 budou souhlasit pouze za určitých podmínek, například v jiném provedení.

V případě, že by v referendu vyšlo najevo, že občané Mysločovic se změnou územního plánu nesouhlasí, bylo by správné z toho vyvodit patřičné důsledky. Naopak v situaci, kdy by občané se změnou územního plánu č. 3 souhlasili, lze přistoupit k dalším fázím, které dále popíši.

Fáze II.

V rámci druhé fáze je již na místě řešit konkrétní podobu změn územního plánu, jakož i podobu samotného projektu výstavby rodinných domů na poli za [redacted] parc.č. 131/1.

Se samotným projektem výstavby rodinných domů na poli za [redacted] v podobě, v jakém byl developerem zastupitelům předložen, zcela jednoznačně nesouhlasím, a to především s ohledem na plánovanou šířku komunikace, která vede za zahradami rodin [redacted], [redacted], [redacted] a [redacted]. Za všechny tyto občany budu všemi dostupnými prostředky usilovat o rozšíření navržené komunikace a samotného prostoru za zahradami.

V předloženém projektu je záhumení prostor za zahradami developerem navržen v šířce 4,5 m. Dle současného již platného územního plánu jsou související plochy v zahradách zařazeny do skupiny BI, tedy individuální bydlení. Je zde 165 metrů volné stavební čáry, kde se v případě potřeby může postavit 9 až 16 rodinných domů. V případě, že by byl projekt schválen ve stávající navrhované podobě, byly by tyto potencionální stavební parcely prakticky znehodnoceny. Se současnými postavenými domy měří celá stavební čára 268 metrů.

Odhlédneme-li od skutečnosti, že plánovaným projektem může dojít ke znehodnocení možných stavebních parcel, je projekt, respektive komunikace za zahradami, v rozporu s platnými právními předpisy. Konkrétně pak vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, kde ustanovení § 22 zcela jasně vymezuje, že: „nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je

8 metrů. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5 metru.“ Aby jednotlivé obce pouze bigotně neuplatňovaly tuto vyhlášku, vydalo v roce 2021 Ministerstvo pro místní rozvoj metodické sdělení pro uplatnění vyhlášky, ve kterém je uvedeno: „V případech, kdy se vymezují nové stavební pozemky v zastavitelných plochách, kde dosud nebylo vymezeno veřejné prostranství, jejichž součástí je veřejná komunikace, pro napojení těchto pozemků se ustanovení § 22 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, uplatní.“

Mám za to, že za zahradami by bylo vhodné vybudovat obousměrnou komunikaci, kdy by byla potřeba minimální veřejný prostor 8 metrů. V případě, že by byla navržena komunikace jednosměrná, je dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. přílohy 3 odst. 2 o požární ochraně, třeba, aby šířka byla minimálně 3,5 metru a výška 4,1 metru. V případě jednosměrné komunikace je však nezbytnou podmínkou točna ve tvaru T na každou stranu 10 metrů, která musí být umístěna na konci této komunikace, popřípadě je podmínkou rozšíření komunikace na šířku 20 metrů v délce 20 metrů.

Myslím si, že by bylo dále vhodné, aby záhumní prostor od „lípy“ k [redacted] měl přinejmenším také alespoň 6,5 metru, aby zde nebezpečí, že tudy neprojde požární nebo zdravotnická technika. Momentálně bohužel nevím, jestli jsou tam navrženy 3 metry nebo 4,5 metru. V budoucnu tam není vyloučena ani výstavba infrastruktury, kanalizace, vodovodního potrubí, elektra, VOS., SEK.

Dále se domnívám, že při plánování výstavby je třeba zohlednit také nedávné povodně, když se na poli, na kterém mají v budoucnu rodinné domy stát, ještě týden po povodních nacházela zhruba 40-50 metrů od potoka vodní laguna. Potencionální kupující rodinných domů či samotných rozparcelovaných pozemků, které se nacházejí v oblasti přímo zasažené povodní, by měli být přinejmenším na toto riziko předem upozorněni. Navrhuji proto nechat provést výškopis hladiny, která byla při posledních povodních, kdy tento by se následně zanesl do navrhované studie developera, aby každý potencionální kupující věděl, kam v minulosti (v roce 2024) vystoupala voda z potoka.

Jakmile bude schválena finální podoba projektu developera (jaká konkrétní zástavba a v jaké podobě), jakož i bude schválena studie ke změně územního plánu a také regulační plán, teprve tehdy je na místě přistoupit k další fázi, ve které je již třeba řešit, co developer naší obci přinese nebo co naší obci na své náklady vybuduje.

Fáze III.

Teprve jen a pouze v této fázi, tedy po odsouhlasení a po schválení finální podoby celého projektu výstavby rodinných domů, je prostor pro vyjednávání o případné plánovací smlouvě.

Podle toho, jaká konkrétní podoba územní studie bude zastupitelstvem ve finále schválena, je třeba stanovit výši odměny pro obec za schválení takového záměru. Tento postup je v praxi v ČR zcela běžný. Některé obce či města mají k postupu při určování výše odměny jasná, předem stanovená kritéria a směrnice, ze kterých pak při jednání s developery vycházejí.

Poměrně zajímavým poznatkem je to, že v okolních obcích má z nově přistěhovaných lidí přihlášen trvalý pobyt v té které konkrétní obci asi jen polovina těchto obyvatel. Z toho plyne, že nelze dopředu počítat, kolik finančních prostředků obec ve výsledku získá za tyto nově přistěhované obyvatele.

Eventuální odměnu pro obec bych rozhodně nijak nedával do souvislosti se Sokoly nebo hasiči či jinými složkami. Stejně tak není nikde stanoveno, jakou formu by odměna měla mít.


Osobně si myslím, že nejvhodnější by bylo, kdyby developer "daroval" obci určitou sumu peněz, za kterou by obec pořídila či postavila vše, co je třeba. Já osobně bych upřednostňoval výstavbu či rekonstrukci celé sokolské zahrady – celého areálu včetně budov. Areál by pak mohl sloužit všem občanům obce, a to jako hlavní centrum rekreace, odpočinku, sportu a zábavy v naší obci. Nepovažuji za užitečné a potřebné rozlišovat, zda je areál majetkem Sokolu, obce, hasičů či myslivců apod., neboť jde v první řadě vždy o naše občany.

Není přece dlouhodobě možné, aby obce jako jsou Machová, Sazovice, Ludkovice, Ludslavice měly krásné nově vybudované areály a Mysločovice coby donedávna centrum okolních vesnic, nikoliv. Místa na sokolské zahradě pro výstavbu nového multifunkčního areálu je dostatek. Dle katastru nemovitostí se jedná o plochu ve výměře 4.393 m² a s plochou pod zdravotním střediskem, které je dle mého prakticky na zbourání, jde o plochu ve výměře 5.358 m². Zde by byl také prostor pro případné menší parkoviště.

Po podepsání a schválení plánovací smlouvy je možné bez okolků podat návrh na změnu územního plánu v rozsahu, který byl řádně vyjednáán mezi developerem, obcí a našimi občany.

Na závěr

Na základě nedávných zkušeností se záplavami bych změnu územního plánu já sám uvítal a doporučil, ale spíše ve prospěch protipovodňových opatření nebo i suchého poldru. Tato protipovodňová opatření by pak navíc měla být zanesena do plánovací studie developera, popřípadě do regulačního plánu, aby zde po případných následujících povodních neseseděly další desítky zaplavených nespokojených občanů.

Závěrem bych se Vás rád zeptal, zda jsem slyšel dobře, když jsem se doslechl o tom, že obec zvažuje prodej doposud obecní cesty severně za plánovanou výstavbou, mezi domem  směrem k "Andělce", developerovi. Doufám jen, že jsem se v tomto směru pouze přeslechl.

Současně tímto žádám, aby tento dokument byl přiložen k zápisu ze zastupitelstva jako příloha.

V Mysločovicích 11. 11. 2024

