

Stanovisko k návrhu Zprávy III o uplatňování Územního plánu Zdíkov za období 2021–2025

Zpracoval: Bc. Michal Štoural

Po prostudování návrhu Zprávy III o uplatňování Územního plánu Zdíkov za období 2021–2025 lze konstatovat, že dokument obsahuje kvalitně zpracovanou faktickou část týkající se vývoje území, změn územního plánu, limitů využití území, přírodních a kulturních hodnot, prvků ÚSES, územních rezerv a souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. V těchto částech je dokument věcný, přehledný a odpovídá účelu zprávy o uplatňování územního plánu.

Problematická je však část hodnotící a návrhová, ve které se objevuje několik závěrů a doporučení, jež nejsou dostatečně podloženy konkrétními daty, odbornými analýzami ani jasně identifikovatelnými podklady. Dokument například uvádí, že zvýšená stavební činnost vede k navýšení turistického ruchu nad úroveň přijatelnou pro místní obyvatele, že turismus je na hraně únosnosti a způsobuje konflikty se starousedlíky nebo že rozsah zastavitelných ploch je přemrštěný. U žádného z těchto tvrzení však není uvedeno, z jakých analýz, statistik nebo průzkumů vycházejí. Není proto možné objektivně posoudit jejich správnost ani přezkoumat způsob, jakým byly tyto závěry formulovány.

Za problematické lze považovat i některé vnitřní rozpory dokumentu. Na jedné straně je konstatováno, že se obec rozvíjí v souladu s územním plánem a že rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti sídel a kapacitě území, na straně druhé je tentýž rozsah označen za přemrštěný. Pokud má být rozsah zastavitelných ploch považován za nadměrný, je třeba tento závěr podložit konkrétním vyhodnocením využití jednotlivých ploch a skutečných rozvojových potřeb obce.

Z dokumentu je zároveň patrné, že hlavním tématem, které chce řešit, není ani tak samotný rozsah výstavby, ale především rostoucí podíl rekreačního a druhého bydlení. Obec se zjevně snaží reagovat na skutečnost, že významná část bytového fondu neslouží k trvalému bydlení a že se mění struktura využívání území. To je legitimní téma, které si zaslouží pozornost. Současně je však potřeba formulovat cíle a opatření způsobem odpovídajícím možnostem územního plánování.

Právě v této souvislosti je vhodné upozornit na možná rizika budoucích zásahů do vlastnických práv. Obec má nepochybně právo regulovat rozvoj svého území prostřednictvím územního plánu. Současně však platí, že jakékoli omezení možností využití pozemků nebo staveb musí být řádně odůvodněno, musí sledovat prokazatelný veřejný zájem a musí být přiměřené sledovanému cíli. Vlastnické právo je chráněno ústavním pořádkem České republiky a zásahy do něj musí být vždy pečlivě zdůvodněny.

Za nejcitlivější lze považovat pasáže týkající se druhého bydlení a turistického ubytování. Formulace o potřebě ztížit nebo znemožnit přeměnu bytového fondu na druhé bydlení či zabránit změnám na turistické ubytování vyvolávají otázku, jaké konkrétní nástroje chce obec v budoucnu použít a zda jsou takové požadavky v souladu s možnostmi, které poskytuje stavební zákon. Pokud by budoucí změny územního plánu vedly k omezení možností využívání rodinných domů, rekreačních objektů nebo pozemků určených k bydlení, bylo by nutné velmi podrobně prokázat existenci veřejného zájmu a přiměřenost navrhovaných opatření.

Obdobně problematická je formulace o „přemrštěném vymezení zastavitelných ploch“. Pokud by se na jejím základě v budoucnu přistoupilo ke zrušení nebo omezení některých zastavitelných ploch, musela by obec jednoznačně doložit, proč je takový krok nezbytný a jaké konkrétní okolnosti jej odůvodňují. Samotné označení ploch za přemrštěné bez podrobné analýzy využití území by jako odůvodnění nemuselo obstát.

Podobně je tomu i u požadavku zabránit spojení Zdíkova a Masákovy Lhoty. Pokud by tento cíl vedl k dlouhodobému vyloučení možnosti zástavby na soukromých pozemcích mezi oběma sídly, musel by být jasně definován veřejný zájem, který má být chráněn, a zároveň vysvětleno, proč nelze dosáhnout stejného cíle mírnějšími prostředky.

Zpráva sama o sobě vlastnická práva nijak neomezuje a představuje pouze hodnotící dokument. Některé její formulace však mohou vytvářet podklad pro budoucí změny územního plánu, které by již mohly zasáhnout do možností využití soukromých pozemků a staveb. Právě proto je důležité, aby byly tyto části dokumentu doplněny o konkrétní podklady, odborné analýzy a jasné odůvodnění veřejného zájmu.

Pokud chce obec do budoucna podporovat trvalé bydlení, omezovat nežádoucí dopady cestovního ruchu, chránit charakter jednotlivých sídel nebo zabránit jejich postupnému splývání, je vhodné tyto cíle formulovat konkrétněji a věcněji. Namísto neurčitých pojmů, jako je „hranice únosnosti“, „konflikt se starousedlíky“ nebo „přemrštěné zastavitelné plochy“, by měl dokument pracovat s měřitelnými kritérii, například s kapacitou dopravní infrastruktury, dostupností bydlení, využitím zastavitelných ploch, zachováním krajinných předělů mezi sídly nebo ochranou krajinného rázu.

Z těchto důvodů by bylo vhodné před schválením dokumentu doplnit odůvodnění klíčových hodnotících závěrů, uvést podklady, z nichž vycházejí, a některé formulace přepracovat tak, aby byly věcně přesné, odborně obhajitelné a právně přezkoumatelné. Tím by se zachoval zamýšlený cíl dokumentu, současně by však byly odstraněny pasáže, které mohou být při dalším projednávání nebo při pořizování budoucích změn územního plánu zpochybňovány.