

Zápis z jednání k zadání připravovaného nového územního plánu Omice (plocha bývalého vojenského areálu) ze dne 13.8.2015 na OÚ Omice

Přítomni:

Obec Omice – starosta p. Petr Kadela
Obec Omice – místostarostka p. Libuše Štěpánská
Nemofond – p. Martin Pětivoký
Nemofond – p. Zdeněk Jakoubek
Nemofond – p. Vlastislav Sedlář
AR projekt s.r.o. – p. Milan Hučík – zpracovatel ÚP
AR projekt s.r.o. – p. Michaela Kolibová
Obecní úřad – p. Blanka Darmovzalová – pořizovatel ÚP

p. Pětivoký: revitalizace na obytný soubor se nám jeví jako nejvýhodnější. Jsou tam jednoznačně definované připomínky ze strany dotčených orgánů a obce, které říkají - bydlení možná – ale pokud se vyřeší technické překážky nebo objektivní skutečnosti, které tomu bydlení brání a jak je překonat; nikdy jsme neslyšeli, že bydlení samo o sobě se do toho místa nehodí.

technické překážky:

1, zásobování pitnou vodou

2) dopravní obslužnost – vnímali jsme tam postoj obce – nechce, aby doprava pro nové území zatěžovala obec, kapacita komunikace a připojení na Rosice

to vnímáme jako hlavní body, přes které jsme se nemohli dostat dál

p.Kadela: ještě vyřešení odpadních vod. Z našeho pohledu je největší problém přístupová komunikace, příjezd k areálu je nejzásadnější věc - musíme se dostat do reálné roviny – aby nebyl jen na papíře. Voda je řešitelná.

p. Pětivoký: souhlasíme, odpady musí být vyřešeny

p. Sedlář : zahájili jsme jednání s Lesy ČR, zatím to vypadá tak, že tato účelová komunikace (od areálu na Rosice) by se dala využít pro obsluhu areálu – za předpokladu realizace technických opatření - výhyben – nejen pro výstavbu areálu, ale i pro obsluhu areálu. Pokud by to nebránilo řádné péči o lesy – pak je možné se bavit o komunikaci dvouproudé. Zatím jsou takto jednání vedena, měla by být ukončena dohodou (v horizontu několika týdnů).

p. Pětivoký: máme několik bodů, které bychom rádi prezentovali jako vstřícný krok – nejzásadnější je, aby doprava vůbec nevedla přes obec. Vodovod – napojení na Vír by byl řešením. Napojení na Rosice je dnes legalizováno. Kromě funkce bydlení navrhujeme doprovodné funkce – drobná výroba nebo občanská vybavenost... Území jižně od areálu – dnes uzavřená věc, bude se řešit jen areál.

p. Hučík: při projednání změny ÚP jsme narazili na nesouhlasy dotčených orgánů – Ministerstvo dopravy - což je dnes vyřešeno...; co se týká lesní cesty – MěÚ Šlapanice, OŽP - zásadní nesouhlas – že se jedná o lesní cestu pro lesní práce (možná se Vám tento problém podařilo překlenout jednáním s Lesy ČR); dále je podle všeho cesta vybudována jako nepovolená stavba na cizích pozemcích, takže při úpravách bude nutný souhlas vlastníků pozemků; v neposlední řadě se jedná o zábor lesa – v případě výhyben nebude zábor tak velký, v případě rozšíření by byl zábor větší. Byla by vhodná i úprava směrových oblouků, je nepřehledná...Budeme-li to směřovat na využití této cesty, bude složité dosáhnout souhlasu odboru životního prostředí. Pokud se ale podaří před tím dohodnout úpravy s Lesy ČR, tak bude výchozí pozice pro jednání lepší.

p. Darmovzalová – MěÚ Šlapanice, OŽP, Ing. Baránek – v případě jednání při změně ÚP byl dosti striktně proti záboru PUPFLu, tento názor je již od zahájení projednávání změny (ještě když byl pořizovatelem MěÚ Šlapanice) stejný a nehodlá jej nyní měnit (kopie vyjádření z roku 2009). Pokud s Vámi (Nemofondem) jednal v tom smyslu, že se opíral o Lesy ČR, je věcí konkrétního jednání – pokud se dojde s připravenou dohodou s Lesy ČR..

p. Sedlář - poslední negativní stanovisko je z roku 2012, já jsem jednal naposled vloni - kdy se p. Baránek hlavně opíral o Lesy ČR (a o zábor půdy). S Lesy ČR vedeme jednání, zatím není nic uzavřeného... Co se týká budoucnosti areálu – v první etapě, bavíme se o výhybnách – do budoucnosti pak se jedná o rozšíření na dvojpruh.

p. Pětivoký: mohu potvrdit. Žádal jsem o písemné vyjádření Lesů, údajně to vycházelo z jejich schůzek.

p. Darmovzalová: v zadání ÚP bude jasné, jaké bude vyjádření – pokud bude předcházet nějaká schůzka, kde se předloží dohoda s Lesy ČR, možná své stanovisko přehodnotí.

P. Hučík : využití takto velkého areálu si vyžádá příslušné dopravní zpřístupnění – neradi bychom se dostali do situace, kdy by byl vysloven nesouhlas OŽP – cestu by neodsouhlasili – znamenalo by to komplikace a zdržení, nové projednání. Proto jsem zmiňoval problémy, které v minulosti byly ve změně; bude vhodné tyto věci předjednat, bude to rozhodně ku prospěchu věci.

p. Sedlář: jak je to z časového hlediska, jaký máme prostor?

p. Darmovzalová: v průběhu září by se mohlo projednávat – zadání je připraveno.

p. Hučík: na návrhu ÚP začneme pracovat pravděpodobně v únoru. Tento termín souvisí s dotacemi KÚ JMK, dalo by se ale i dřív (v prosinci, v lednu). V zadání to můžeme pojmout obecně, v návrhu už musí být konkrétní využití plochy...Nemůžeme ale dopravu řešit alternativně. Mohli bychom navrhnout obě komunikace, ale dost dobře nejsme schopni toto obhájit – hlavně z pohledu záboru ZPF. Bylo by dobré se dobře rozmyslet, co je schůdnější a tam napřít síly. Co se týká komunikace podél lesa – uvažuje se o ní ?

p. Pětivoký: nová komunikace vyšla z podnětu obce, tvořila by obchvat obce; majetkoprávně by to nebylo jednoduché, nám se rýsuje varianta pozemku – pokud by se to vedlo po hraně lesa – po dohodě s Lesy by se uřízl jejich pozemek. Z hlediska investičních nákladů na komunikaci - je to námi varianta nepreferovaná, ale pokud by se nám nepodařilo dohodnout, je to varianta potenciálně schůdná a jsme připraveni risknout majetkoprávní úskalí i náklady, abychom to území měli definitivně vyřešené.

p. Jakoubek: opravdu chceme jít tou cestou dohody s Lesy ČR. Pro nás je jednodušší se dohodnout s Lesy ČR. Na druhou stranu je potřeba říct, že pokud se jim nebude líbit jedno řešení, asi se nebude líbit ani druhé. Pořád se jedná o zábor půdy.

p. Hučík: myslel jsem, že chcete jít podél lesa, po zemědělských pozemcích, že tam vlastníte nějaké pozemky. Pokud se půjde po okraji lesa, půjde opět o zábor PUPFLu a bude zřejmě nutné i nějaké kácení, dojde k polomům...z hlediska OŽP je to těžko schůdné.

Do konce roku je prostor, aby se věc předjedнала s Lesy ČR, nabízíme spoluúčast na jednání na OŽP MěÚ Šlapanice (zpracovatel i pořizovatel).

p. starosta: na kousku cesty jsou soukromí vlastníci – otázkou je, zda bude možná dohoda...

p. Jakoubek: v první fázi se nejedná o rozšíření na dvouproutou komunikaci - dají se najít pozemky, kde se dá udělat výhybna, aniž by byla potřeba souhlasu soukromých osob. Je třeba doplnit výhybny, aby to bylo dopravně bezpečné a průchozí...na to je projekt, který se dá bez účasti soukromých osob zrealizovat.

p. Hučík: nicméně v ÚP musíme navrhnout koridor pro úpravu komunikace , který se v navazující projektové přípravě zpřesní – bude zasahovat větší množství vlastníků...myslím, že v rámci projednání by nemusely být vyloženě nesouhlasy...pokud budou – bude o nich rozhodovat zastupitelstvo.

Co se týká využití areálu – obdrželi jsme od Vás požadavek nově na funkci bydlení včetně související občanské vybavenosti, ploch pro drobnou výrobu a služby. Obec (ZO)se k využití bydlení nestaví vstřícně, raději by tam viděli jiné využití – poprosím pana starostu...

p. Kadela: názor občanů – před zahájením projednávání ÚP – nejraději by v areálu nedělali nic, vrátili ho přírodě, zdá se nám v této fázi (z hlediska nevyřešené přístupové cesty a z hlediska přání občanů obce), aby celá tato zóna se dala do plochy rekreace a sportu.

p. Jakoubek: hovoříte o průzkum, kterého se zúčastnilo 100 lidí z obce ?

p. Kadela: ano, ale průzkumu předcházelo referendum. Toto byl závěr zastupitelstva obce (ZO).

p. Pětivoký: to je nějaká změna?? Se ZO jednáme 8 let, nikdy nic takového nezaznělo. Kontinuálně se bavíme o využití ve funkci bydlení – řešíme technické překážky..

p. Kadela: technické překážky tam jsou, ale nemáme je vyřešeny. Pokud to nazýváte změnou, ano, je to změna. ZO v tuto chvíli preferuje rekreaci a sport.

p. Pětivoký: to území dnes je zastavěné, urbanizované, zasíťované, jsou tam objekty – 12 objektů s plochou cca 4000 m2, které slouží k ubytovací funkci, to je něco s čím my můžeme pracovat v minimalistickém režimu – obecně návrh nové funkce by měl reflektovat stávající zástavbu – do jaké míry ZO zvažilo tyto fakta?

p. Kadela: obávám se, že stávající stav objektů je havarijní...pokud byste šli cestou rekonstrukce těch budov, jako obec bychom tomu asi nemohli bránit. Zatím nevím o tom, že budovy chcete zachovat a pracovat s nimi...

p. Sedlář: pokud by byly odstraněny překážky o kterých víme – jaká by byla vůle zastupitelstva?

p. Kadela: to nemohu předjímat, v tu chvíli když tam dáme skladové prostory, lehkou průmyslovou výrobu, bydlení – musí se tam nějak jezdit, je to problém...

p. Sedlář: jako zástupce obce Vás chápu – ale pokud budou odstraněny technické problémy a budou udělána technická opatření, která by zamezila odjezdu z areálu k obci - aby obec neměla problém s občany?

p. Kadela: cokoliv tam umístíme – průmyslovou zónu - bez příjezdové cesty – a proti vůli voličů. Váš postoj chápu, je nutné se podívat na to z naší pozice. Je to dáno i historicky, v začátcích se to vzalo za špatný konec, lidé se zatvrdili....

p. Štěpánská: když se sem lidé nastěhují, bude těžce řešitelné, aby se jim zakázalo osobními auty jezdit přes obec. V podstatě to nelze nijak zakázat. Chápu, že u nákladních to jde, ale u osobních to nebude technicky řešitelné. Lidé se z toho mají strach.

p. Sedlář: pokud bychom se teoreticky posunuli o dva až tři měsíce dál a dospěli po jednání na OŽP k dohodě, co pak? Měli by argumenty? Pokud by se ztratil argument, že to bude zatěžovat obec, bude to enkláva, která bude soběstačná, orientovaná na druhou stranu...

p. Kadela: občany nepřesvědčíme nikdy.

p. Štěpánská: nemůžeme občanům, kteří tady bydlí zakázat vstup do obce. To nejde.

p. Hučík: ani by to nebylo žádoucí. Nezakládáme novou vesnici. Občanská vybavenost, která bude v ploše, nikdy nebude pro ty občany dostačující, budou muset za ní dojíždět do obce (myšleno školka, škola apod.). Ani sociálně by nebylo dobré, aby tam vzniklo něco, co nebude s obcí souviset. Nechci ale za sebe tvrdit, že by tam žádné bydlení být nemělo nebo nesmí, ale chápejme pozici obce a dejme tomu nějaký vývoj. V této chvíli berme – p. starosta i p. místostarostka jsou limitováni zastupitelstvem. Mají obavu, že názory jsou konzistentní a že je nedokážou změnit....každopádně úplně rozhodovat bez občanů o této lokalitě nemůžeme – ať už budeme řešit dopravu tam nebo tam, budou tam mít občané vždy nějaké pozemky a mohou tedy podávat námítky k ÚP, se kterými je potřeba se vypořádat a to nebude jednoduché. Berme tedy v potaz tyto názory v obci a hledejme takové řešení, které je popudí co nejmíň. Rekreací a sport – rekreací myslíte chataření nebo ubytování?

p. Kadela: spíš podpora turistiky .

p. Pětivoký: mohl byste to prosím upřesnit?

p. Kadela: penzion,, ubytování..je to kousek od Brna, od Velké ceny.

p. Hučík: já osobně si myslím, že by toto využití pro vás mohlo být zajímavé, ale z hlediska dopravního zatížení by to taky přineslo svoje...

p. Kadela: to ano...ale pokud se budeme dívat pouze na dopravní zatížení – pak musíme říct, vraťme to zpátky přírodě. My i tím, že jsme řekli sport a rekreaci , jdeme jasně proti vůli svých voličů. Ale protože to nechceme úplně negovat a říct, neudělejme tam nic a nechme to tak být / i s přihlédnutím, že v tom má někdo dost peněz/ to nelze vrátit přírodě tak, jak by to občané chtěli. My tam teď nemáme jinou možnost. Nejsou tam cesty, občané jsou proti. Snažili jsme se najít, co bude nejbližší přírodě a to je ta rekreace a sport. Je to rozumný kompromis.

p. Pětivoký: proč jste se rozhodli, že areál, který je 2 km od obce by měl být vhodný pro sport, když máte plochy pro sport definované v rámci obce?

p. Kadela: pokud tam nedáme sport a rekreaci – budeme trvat na tom, že se území vrátí do funkce lesa

p. Hučík: ÚP nemá vymezené žádné významnější plochy pro sport a rekreaci – územní rezerva není závazná. Jsme na počátku nového ÚP a rezervy budeme prověřovat, zda je nový ÚP přezveme.

p. Pětivoký: My jsme to území kupovali jako průmyslový areál – i dnes je definován jako rezerva pro lehkou výrobu, to území je zastavěné, máme nabídky k pronájmu stávajících objektů. Je tedy obec připravena nést náhrady za změny v území které bychom logicky požadovali, kdyby jste se vydali touto cestou (v ÚP ji definovali jako plochu pro sport a rekreaci)? Máme nabídky výrobních firem, které jsou schopny ve stávajících objektech si to pronajmout a provádět činnosti, které jsou v souladu s tím, jak je území zkolaudováno.

p. Kadela: je otázka, zda jsme my schopni vám bránit, abyste ty budovy zrekonstruovali a využívali je. To jsem neproěřoval...

p. Hučík: pokud bude ÚP plán řešit plochu jako sport a rekreaci, s využitím pro výrobu bude do budoucna problém – při každé stavební úpravě apod.

p. Pětivoký: pokud nám obec zabrání v tom, že nebudeme moci využít areál tak, jak se dnes využít dá, pak je to o nějaké kompenzaci a na to jsem se ptal, zda s tím p. starosta počítá?

p. Kadela: je potřeba se vrátit na začátek, kdy jste areál kupovali. Pokud byste areál kupovali s tím, že tam ÚP předpokládá prům. výrobu či výstavbu RD a my bychom se vám to snažili dalším ÚP zhatit, pak samozřejmě ano - dala by se po obci požadovat náhrada. Ale vy jste ho koupili ve stavu v jakém je a obec s vaším rozhodnutím nemá nic společného. To byl váš podnikatelský záměr. To bylo vaše rozhodnutí konkrétních manažerů. Mně se teď nelíbí, že část vašeho problému přenášíte na obec, ať vám to obec vyřeší.

p. Hučík: vidím 2 základní konfliktní postoje: obec si představuje sport a rekreaci, vy (Nemofond) bydlení, výrobu a občanskou vybavenost. Argumenty obou stran známe. Řekli jsme si tady, že je potřeba něco předjednat, pozjišťovat – teď se bude projednávat zadání ÚP, kde to bude pojato obecně – vy podáte možná připomínky a mezitím proběhnou jednání. Navrhuji, že když se podaří získat předběžný souhlas se zkapacitněním dopravního napojení přes les, bude to argument pro zastupitele, aby třeba zvážili jiné využití, než o kterém rozhodli. Dokud toto nebude, obec o ničem jiném uvažovat nebude, protože z dopravního zpřístupnění má obavy. Za zpracovatele – drobnou výrobu bych za dobrého dopravního napojení považoval za schůdnou.

p. Jakoubek: říkáte, že je třeba řešit dopravní zpřístupnění - my tam máme dopravní zpřístupnění. Je to otázka zkapacitnění. Máme dvě cesty - jednu účelovou a jednu z obce.

p. Hučík: část cesty (od bytovek k areálu) není zkolaudována, takže právně neexistuje.

p. Sedlář: to asi není argument. Je to veřejná účelová komunikace. Do areálu musí být zachován příjezd – tak to bylo zprivatizováno. Nemofond hledá ekonomiku, jak ten subjekt využít. Nejlépe vycházelo bydlení, ale není to dogma. Ekonomiku na sportu a rekreaci ale nelze udělat. Druhá věc je co nejmíň zatížit obec.

p. Kadela: cestu nikomu neupíráme, ale nikdy nebyla dimenzována na větší provoz; druhá věc je, zda cesta, která je zakreslena v katastru kopíruje asfaltovou cestu. Obávám se, že nekopíruje. P. Sedlář hovoří o ekonomice - obec nemůže firmě Nemofond vylepšovat ekonomiku..nevím, jak to mám z pozice starosty nebo zastupitele to mám řešit. My chráníme zájmy obce a občanů.

p. Pětivoký: na ÚP se díváte z pozice občanů – jakou logiku má areál pro sport umístěný 2 km za obcí v lese?

p. Kadela: sport a rekreace, ubytování, bazén, hřiště, občané dojdou pěšky nebo na kole..nevidím v tom problém...

p. Pětivoký: byl jste se v areálu někdy podívat?

p. Kadela: nebyl, nevstupuji na cizí pozemky bez dovolení.

p. Pětivoký: na ploše je 20 nezbouratelných bunkrovitých objektů...jak z toho udělat plochu pro sport a rekreaci?

p. Kadela: moje otázka zní, zda jste ty bunkry viděli, když jste ten prostor kupovali?

p. Pětivoký: ptám se, zda přistupujete takto ke všem občanům obce, když navrhuji nějakou změnu ÚP – že vás nezajímá to, co na tom území mají, ale musí se řídit tím, jak to vidí ZO. Jestli ten váš přístup k nám není jiný než k jiným občanům obce.

p. Kadela: já říkám, že přístup jiný není.

p. Pětivoký: váš návrh směřuje k nekomerčnímu využití areálu a ten se neslučuje s charakterem toho území....

p. Hučík: v ÚP Mokrý Horákov řešíme podobný problém – je zde uvažován Army park s ubytováním a vojenskou technikou, takže využití bývalých vojenských prostor pro sport a rekreaci je možné.

p. Darmovzalová : chtěli jsme vědět nové informace, které jsme získali. Víme, že přístup do areálu je hlavním problémem ,ať je tam cokoliv – pokud se mnou budete souhlasit - pojdme do jednání s Lesy ČR a následně na životní prostředí. Zkusme se postupnými kroky dostat dál. Ať víme, že cesta bude reálná. Stanovisko obce je v tuto chvíli neměnné – jako pořizovatel - ho přebírám do zadání. Vy (Nemofond) v rámci projednání, předpokládám, vznesete připomínku. Zadání je obecné, přesná specifikace bude až v návrhu. Po projednání zadání budeme mít v ruce stanoviska dotčených orgánů – budeme vědět víc. Zadání musí ze zákona schválit zastupitelstvo – předpokládám koncem tohoto roku. Bude záležet, jak rychle se podaří jednání s Lesy ČR.

zapsala: B. Darmovzalová