

3. Informace o postupu v lokalitě Na Dlouhých

Důvodová zpráva

Předkládá: Mgr. Vítězslav Kaliba, MPA - starosta

Datum projednání: 18.6.2019

Obsah předkládaného materiálu: Zastupitelstvu je předkládána na vědomí a k diskusi informace o postupu obce ve věci lokality Na Dlouhých. Mezi obcí Bašť a společností Dimri Construction & Development (B.A.S.T 1) s.r.o. (dále jen „DIMRI“) je veden soudní spor, kde je obec žalována o vzniklou škodu, která dle DIMRI vznikla tím, že byla předmětná lokalita Územním plánem obce Bašť přesunuta do tzv. rezervy. V současné době tedy není možné na pozemcích zahájit výstavbu.

Obec již v minulosti deklarovala záměr výstavbě zabránit. Jedním z důvodů je nedostatečná infrastruktura obce. Realizací celého záměru by daná lokalita znamenala nárůst o stovky obyvatel a stovky aut (statisticky cca 2-3 obyvatele na bytovou jednotku a cca 2 auta na bytovou jednotku). Podle poslední známé varianty DIMIRI počítá s výstavbou přibližně 185 domů (každý o jedné bytové jednotce).

Usnesením č. 4/030 ze dne 09.01.2017 byla ustanovena pracovní skupina pro jednání s DIMRI. Tato skupina se pak poměrně pravidelně (v roce 2017 cca jedenkrát za měsíc) scházela se zástupci DIMRI. Na jednání Zastupitelstva obce Bašť (dále jen „ZO“) byly prezentovány výstupy či průběžné informace. Vzhledem k množství textu zde uvádím jen hrubý výpis ze zápisů zastupitelstva a doporučuji si zápisy projít.

- ZO 9.1.2017 – usn. č. 4/030 – ustanovení pracovní skupiny k vyjednávání se společností DIMRI. V diskusi vyjadřuje DIMRI svůj záměr se s obcí dohodnout na přijatelném řešení pro obě strany
- ZO 6.3.2017 – usn. č. 19/032 – mj. schválení zadání konceptu výstavby – v diskusi padli kritické oblasti, která jsou podstatná pro další jednání
- ZO 4.3.2017 – usn. č. 13/033 – diskutována témata jako regulativ pro danou lokalitu, změny ÚP, způsoby vytápění v dané lokalitě atd.
- ZO 24.4.2017- Tohoto jednání se zúčastnili zástupci DIMRI, aby prezentovali svůj záměr. Byla přijata řada usnesení (č. 3/034 – 10/034); za zmínku stojí usn. č. 9/034 – stanovení maximálního počtu bytových jednotek pro lokalitu a usn. č. 10/034 – schválení ponechání v územní rezervy pro budoucí 6. etapu
- ZO 22.5.2017 – usn. č. 2/035 – v rámci diskuse projednán postup při přípravě plánovací smlouvy
- ZO 19.6.2017 – usn. č. 2/036 – úkol zajistit metodický výklad od Krajského úřadu Středočeského kraje k problematice (výstup nebyl v následujících ZO nikdy projednán). V rámci diskuse řešena budoucí otázka možného projednání změny č. 2 Územního plánu, jako samostatné změny pro předmětnou lokalitu. Jara G. Meger a MUDr. Miroslav Zlámal

deklarovali, že jsou proti dané výstavbě bez ohledu na čas realizace (MUDr. Zlámal svůj postoj proti výstavbě doplnil o podmínku analyzování dopadu výstavby na obec)

- ZO 14.8.2017 – usn č. 2/038 – schválení Urbanistické studie lokality jako závazné pro další proces zpracování změny ÚP
- ZO 16.10.2017 – usn č. 4/040 – rozhodnutí o vyjmutí pozemků lokality Na Dlouhých ze změny č. 1 ÚP, jež budou následně řešeny jako změna č. 2 ÚP.
- ZO 6.11.2017 – usn č. 7/041 a 9/041 – smluvní zajištění změny č. 2 ÚP (zpracování)
- ZO 4.12. 2017 – usn č. 21/042 – informace starostky o průběhu: Zveřejněna vyhláška o návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Bašť - 29. listopadu 2017. Od tohoto data běží lhůta pro zaslání stanovisek. V závislosti na jejich počtu a závažnosti bude upravený návrh Změny č. 2 předložen zastupitelstvu obce ke schválení 15. ledna, resp. 19. února 2018.
- ZO 15.1.2018 – usn č. 5/044 – mj. schválení zadání změny č. 2 ÚP a usn č. 6/044 – schválení Dohody na úhradu nákladů na pořízení změny č. 2 ÚP se společností DIMRI
- ZO 11.6.2018 – usn č. 14/052 – výběr zpracovatele SEA

Dále již v ZO informace či výstupy o vývoji lokality projednány nebyly. Na ZO dne 16.4.2019 byla v rámci bodu Různé přednesena informace o zrušení Veřejné vyhlášky, kterou byla zveřejněna změna č. 2 ÚP, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a dokumentace Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 2 na životní prostředí (SEA) (bez přijatého usnesení). Důvodem zrušení Veřejné vyhlášky bylo neprojednání zpracované dokumentace SEA ve Výboru pro rozvoj obce a regulaci výstavby a na ZO. Zpracovaná dokumentace SEA neobsahovala řadu podstatných oblastí, a to i přesto, že byly v průběhu projednávání výstupů z pracovní skupiny diskutovány na jednání ZO (např. řešení způsobů vytápění, ale také dopravního napojení, prostupnost terénem apod.)

Přestože dosavadní postup ZO naznačuje spíše strážlivý odhad situace a přípravu obce na stav, kdy obec bude muset lokalitu vyjmout z rezervy a umožnit tak výstavbu v již předem prodiskutovaných mantinelech, objevují se následně kroky a informace, které do zvolené strategie nezapadají. Po rozboru zpracované dokumentace SEA jsme dospěli k závěru, že tato dokumentace ponechává řadu zásadních oblastí na připomínkách, místo toho, aby je sama již od začátku diskutovala. SEA může být silný nástroj, jak podobně velké lokality omezovat, jsou-li posuzovány jako celek a nikoli jen jejich dílčí etapy. V dokumentaci je např. také napsáno (parafrázováno), že dopravní řešení nelze posoudit, neboť není znám konkrétní záměr. Toto je naprosto milný výstup. Záměr investora byl prezentován.

Všechny kandidátky do nového ZO pro období 2018 – 2022 měly ve svém programu bod, kterým se vymezovaly vůči výstavbě v dané lokalitě. Dokumentace SEA může být právě tím nástrojem k dosažení cíle. Nesmí však být zpracován v takto nedostatečné podobě a bez jakéhokoli projednání v tichosti zveřejněn. Pro připomenutí, SEA byla prostřednictvím Veřejné vyhlášky (podepsané starostkou obce) zveřejněna v pondělí 25.3.2019. Následující pondělí doručila obecnímu úřadu Ing. Iva Cucová, MBA svoji rezignaci na funkci starostky.

Na projednání tohoto bodu byl pozván právní zástupce v této věci, pan JUDr. Tomáš Chlost.

Související usnesení: dle textu

Přílohy: 1. Dohoda o úhradě nákladů na pořízení změny č. 2 ÚP

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Bašť

- i) ***bere na vědomí informace obsažené v Důvodové zprávě k bodu „Informace o postupu v lokalitě Na Dlouhých“***