

ZO SKALICE ROZHODUJE O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH k návrhu ÚP SKALICE :

1) NÁMITKA podaná jako „návrh na pořízení změny územního plánu“ týkající se pozemku p.č.688/1 k.ú. Skalice u Smiřic (doručena 24.1.2022, osobně předána na veřejném projednání)
- uplatněná dne 24.1.2022 osobním doručením při veřejném projednání

Pořizovatel uvedený návrh posoudil, resp. na základě jeho vyhodnocení nevyločil jako podání námítky, ačkoliv toto podání zcela nekoresponduje s náležitostmi danými stavebním zákonem (podmínky byly citovány na vyhlášce oznamující projednání zveřejněné na úředních deskách obce Skalice a města Hradec Králové), lze z něj tyto důvodně vyspecifikovat a uplatnit.

Pozn. Stavební zákon ve svém ustanovení § 52 odst. 2 vyjmenovává osoby, které mohou podat námítky - těmi jsou (i) vlastníci staveb a pozemků dotčených návrhem řešení, (ii) oprávněný investor, (iii) zástupce veřejnosti a (iv) osoby uvedené v ustanovení § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona a to k prvkům náležitějším regulačnímu plánu.

Podatel: Tomáš Ferbas, dat. nar. 9.8.1991, Bukovina 63, 500 03

Požadavek: návrh změny využití ploch na území obce (citace)

„- Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce

Pozemek p.č. 688/1 v katastrálním území Skalice u Smiřic(747939)

- Stručný popis změny požadovaného využití předmětné plochy z hlediska ÚP

- požadované využití z hlediska ÚP: „plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské“

- využití dle platného ÚP: plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“

- důvody pro pořízení změny (záměry): stavba rodinného domu.“

Území dotčené námitkou: p.č.688/1 k.ú. Skalice u Smiřic

Vyhodnocení - **námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Dne 24.1.2022 podal vlastník pozemků (dále jen podatel) požadavek specifikující zařazení pozemku p.č.688/1 k.ú. Skalice u Smiřic v jeho vlastnictví do „plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské“.

1. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV 36 pro k.ú. Skalice u Smiřic, které se nacházejí v území regulovaném ÚP Skalice. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že z podání lze dovodit náležitosti dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, že námítka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Skalice (ukončena 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 24.1.2022).

2. Jako území dotčené námitkou jsou podáním specifikovány pozemky p.č.688/1 k.ú. Skalice u Smiřic ve vlastnictví podatele – požadavek směřuje na uspořádání funkcí na území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Skalice, kde je dle výkresové části v souladu se stávajícím stavem v území vymezena stabilizovaná funkce „plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“.

K tomu pořizovatel uvádí:

Požadavek byl prověřen se znalostí místních poměrů s konstatováním, že platná ÚPD obce vymezuje uvedený pozemek jako stabilizovanou plochu nezastavěného území s funkcí „zemědělské plochy – trvalé travní porosty (stav)“, přičemž návrhem ÚP je pozemek zahrnut do zastavěného území s funkcí „plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“ (stav) a to v souladu se skutečným stavem v území. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace navazuje tento pozemek s druhovým určením „zahrada“ na okolní pozemky v soukromém vlastnictví a to s druhovým určením „zahrada“ „orná půda“ či. „zastavěná plocha nádvoří, zahrnující stavbu rodinného domu čp. 124 – a lze tak mít za to, že dotčené území není v daném případě přímo napojitelné na veřejně přístupnou komunikaci, což následně generuje absenci zajištění jeho optimální, resp. bezproblémové dopravní obslužnosti.

V celém procesu projednávání návrhu územního plánu (resp. již od jeho příprav, při zadání či společném jednání a to ani mimo lhůty uvedené stavebním zákonem nebyl uplatněn požadavek na změnu využití dotčeného území.

Územní plán vyhodnotil a prověřil rozvojové plochy pro bydlení vymezené předchozí územně plánovací dokumentací (kdy byl vymezen velký rozsah rozvojových ploch určených pro bydlení) a návazně vyhodnotil aktuální potřebu vymezení zastavitelných ploch pro bydlení viz kap. g) odůvodnění územního plánu. Na základě komplexního zhodnocení jednotlivých lokalit ve vztahu ke stanovené urbanistické koncepci, k předpokládanému vývoji obce, ve vztahu k hodnotám řešeného území a limitům využití, k požadavkům Politiky územního rozvoje ČR, v aktuálním znění (dále jen PÚR ČR), upravených v rámci republikových priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou zpřesněny v rozsahu správních územích dotčených obcí a měst v územně plánovací dokumentaci Královéhradeckého kraje označené jako Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, v aktuálním znění (dále jen „ZÚR KHK“), – zejm. ve vztahu k problematice ochrany zemědělského půdního fondu či k problematice spojené s negativním srůstáním sídel, ale i ve vztahu k individuálním požadavkům na výstavbu, tak územní plán vymezuje rozvojové plochy v rozsahu přiměřeném předpokládanému rozvoji obce a v lokalitách, které jsou dostupné pro výstavbu v nejbližším období cca do 10 - 15 let (dostupností se myslí např. reálnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu (technická i investiční proveditelnost), ochota vlastníků k prodeji nebo k výstavbě), viz odůvodnění územního plánu, kap. f). Bilance vychází z teoretického 100 % naplnění všech zastavitelných ploch s obytnou funkcí navržených v ÚP Skalice. Návrhem ÚP je tedy řešen dostatek ploch pro bydlení, v daném případě v urbanisticky vhodnějších lokacích (viz odůvodnění územního plánu).

Dle návrhu ÚP lze dotčený pozemek p.č.688/1 k.ú. Skalice u Smiřic (zahrada) užívat v souladu s údaji v KN, tzn. shodně se současným stavem v území. V případě změn podmínek v území lze uvedený požadavek prověřit při následném vyhodnocení naplňování územního plánu v návazném období v rámci projednávání Zprávy o uplatňování ÚP Skalice

Dle ustálené dle soudní judikatury neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat (citace)

„Neexistuje subjektivní právo vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla jeho nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

„Ačkoliv vlastnické právo v sobě zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze tento atribut vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci“.

V zohlednění výše uvedeného lze mít za to, že se nejví účelné nyní tento pozemek zahrnovat do zastavitelných ploch, mj. z důvodu:

- že nebyla prokázána nezbytnost vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení zejm. důvodu zajištění udržitelného rozvoje území (i prověřované rozvojové plochy pro bydlení vymezené předchozí územně plánovací dokumentací byly návazně částečně redukovány z důvodu svého rozsahu)
- absence bezproblémové dopravní obslužnosti dotčeného území
- ochrany zemědělského půdního fondu
- navrhovatel (vlastník pozemku), není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil, tzn. územním plánem proto nemohl být na svých právech zkrácen
- rovněž tak i s přihlédnutím k rozsudkům soudů (citace)
ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17: „navrhovatelka nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jejím vlastnictví, které by plně vyhovovaly jejím soukromoprávním zájmům“.

Proto bylo rozhodnuto námítce 1) nevyhovět tak, jak bylo výše popsáno.

2) NÁMITKA podaná ke dni 24.1.2022 vlastníkem p.p.č. 43/2 a 1153 k.ú. Čibuz

- uplatněná dne 24.1.2022 osobním doručením při veřejném projednání

Podatel: 2.1 Mgr. Ivana Kudrnáčová, dat. nar. 9.2.1968, Skalice 56

2.2 Radomíra Vlášková, dat. nar. 4.2.1970, Čibuz 5

Obsah s odůvodněním: (citace)

„Námítka se týká pozemku parc. č. 43/2 a pozemku parc. č. 1153 v katastrálním území Skalice u Smiřic - Čibuz. V Návrhu územního plánu obce je pozemek parc. č. 43/2 uveden jako bytová výstavba (Zc1a) - Uzc1a (Čibuz - západní okraj) - drobná zastavitelná plocha bydlení s minimální výměrou pozemku rodinného domu –

1100m². Tento pozemek vlastníme spolu se sestrou Radomírou Vláškovou shodným podílem. Obě máme zájem využít pozemek parc. č. 43/2 ke stavbě rodinného domu. Aby mohly být dodrženy parametry minimální výměry pozemku rodinného domu, žádáme o rozšíření plochy bytové výstavby na výměru 2500m² směrem do našeho navazujícího pozemku parc.č. 1153. Vzhledem k tomu, že šíře parcely č.43/2 je 40m, budeme mít v případě rozdělení obě přístup z hlavní silnice na pozemek k bytové výstavbě a zároveň budeme schopny dodržet parametr minimální výměry pozemku pro stavbu rodinného domu.

Území dotčené námitkou: pozemky p.č. 43/2 a 1153 vše katastrální území Čibuz

Vyhodnocení - **námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění

Dne 24.1.2022 podal vlastník pozemků (dále jen podatel) námitku proti návrhu ÚP Skalice, ve které požaduje zařazení části pozemku p.p.č. 1153 k.ú. Čibuz v jeho vlastnictví do zastavitelné plochy Zc1a (s funkčním využitím „plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské“) tak, aby celkové vymezení na pozemcích p.č. 43/2 a 1153 k.ú. Čibuz obsáhlo plošnou výměru 2500m².

1. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV 131 pro k.ú. Čibuz, které se nacházejí v území regulovaném ÚP Skalice. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, že námitka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Skalice (ukončena 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 24.1.2022).

2. Jako území dotčené námitkou označil podatel pozemky p.č. 43/2 a 1153 k.ú. Čibuz v jeho vlastnictví. Podatel reaguje svou námitkou na uspořádání funkcí na území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Skalice, kde je dle výkresové části na p.p.č. 43/2 k.ú. Čibuz vymezena zastavitelná plocha Zc1a s funkcí „plocha bydlení - v rodinných domech – venkovské“ a na p.p.č. 1153 k.ú. Čibuz v souladu se stávajícím stavem v území vymezena funkce „plocha zemědělská“.

K tomu pořizovatel uvádí:

Území dotčené námitkou je vymezeno v nezastavěném území. Podatel požaduje zařazení části pozemku p.č. 1153 k.ú. Čibuz do navazující zastavitelné plochy Zc1a, tak aby sloučením s pozemkem p.č. 43/2 k.ú. Čibuz vznikla parcela o velikosti 2500m², umožňující realizaci staveb 2 rodinných domů. V odůvodnění své námítky podatel uvádí, že navrhovaným řešením budou dodrženy parametry minimální výměry pozemku pro stavbu rodinného domu, resp. 2 rodinných domů.

Textovou částí odůvodnění územního plánu je komentováno (citace) „*Základní principy rozvoje obce a zásady urbanistické koncepce jsou stanoveny v textové části ÚP (v kap. 2.1 a 3.1), přičemž vymezení plochy je odůvodněno (citace) „Zc1a - jedná se o zastavitelnou plochu malého rozsahu vymezenou na západním okraji Čibuze, která dotváří oboustranné obestavění místní komunikace v této části sídla. Je přebírána z předchozí ÚPD.“*

V rámci vyhodnocení požadavku došlo k prověření a vyhodnocení reálného stavu v území se závěrem:

- vymezení zastavitelné plochy v návrhu územního plánu je převzato z předchozí ÚPD (soulad se zadáním ÚP), toto vymezení v daném případě citlivě rozvíjí hranici zastavěného území místní části Čibuz (hranice plochy na severu a jihu navazuje na linii zastavěného území a propojuje ji do kompaktního tvaru), kdy šířka plochy umožňuje 1 řadu pozemků pro rodinné domy
- řešení požadované podatelem nevhodně zasahuje do bloku orné půdy (nesoulad s ochranou zemědělského půdního fondu / nesoulad se zadáním ÚP)
- požadavek není v souladu se zadáním ÚP, není v souladu s rozvojovými záměry obce (základní koncepcí rozvoje), není v souladu s ochranou zemědělského půdního fondu (mj. z důvodu expanze ploch do volné neurbanizované krajiny či zábořem zemědělského půdního fondu).

Proto bylo rozhodnuto námítce 2) nevyhovět tak, jak bylo výše popsáno.

3) NÁMITKA podaná ke dni 21.1.2022 vlastníky pozemků „lesních ploch“

- uplatněná dne 21.1.2022

č.j. MMHK/014753/2022

Podatel: 3.1 Jan Škop, dat. nar. 8.10.1971, Skalice 83
3.2 Jaroslav Škop, dat. nar. 24.1.1963, Skalice 1
3.3 Jana Škopová, dat. nar. 2.5.1941, Skalice 1

Obsah s odůvodněním - výňatek: (citace)

„Ve Změně č.1 ÚPO Skalice z roku 2010 byl do ploch PUPFL vymezen pozemek pro zalesnění parc.č.620/2 nyní p.č. 1536 v k.ú. Skalice u Smiřic, lokalita B21. Pozemek je zalesněn dubem letním a oplocen lesním pletivem. Nově navržený ÚP V předmětném území neodpovídá skutečnému, reálné stavu a je v přímém rozporu s využitím daného území se stále platným ÚP.

Níže podepsaní vlastníci lesních pozemků, které byly orgánem státní správy lesů na náš návrh prohlášeny za pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL), nesouhlasí se změnou jejich využití území na plochy přírodní. „

Po celou dobu aktivní činnosti se zabýváme lesním hospodářstvím a veškeré zalesněné plochy byly a jsou určeny k plnění funkce lesa a v evidenci ÚHÚL. Na zalesněné pozemky jsou vyhotoveny lesní hospodářské osnovy (LHO), kterými se řídíme pod odborným dohledem lesního hospodáře (OHL), kterým je Ing. Holeček. Považujeme trvalý odborný dozor za nezbytný pro řádné odborné obhospodařování zalesněných lesních pozemků. Zásadně nesouhlasíme Vámi navrhovanou změnou využití území „na plochy přírodní“. My jsem lesní hospodáři, hospodaříme řádně v našich lesích podle lesního zákona, žádné plochy přírodní nemáme, vše jsme vysázeli za účelem lesního hospodaření a to přísně v rámci PUPFL.....“

Území dotčené námitkou: pozemek p.č. 1536 v k.ú. Skalice u Smiřic (LV 596)
pozemky PUPFL zahrnuté návrhem územního plánu do „ploch přírodních“

Vyhodnocení - **námítce se vyhovuje v její první části** (týkající se p.p.č. 1536 k.ú. Skalice u Smiřic)
- **námítce se nevyhovuje v její druhé části**

Odůvodnění:

Dne 21.1.2022 podal vlastník pozemků (dále jen podatel) námitku proti návrhu ÚP Skalice, ve které
- svou první částí požaduje vymezení pozemku p.č.1536 k.ú. Skalice u Smiřic jako „plochy lesní“ v souladu s platnou ÚPD
- svou druhou částí uplatňuje nesouhlas s zařazením „lesních pozemků“ v jeho vlastnictví do „ploch přírodních“.

1. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, pořizovatel ověřil, že:

- podatel 2.1 a 2.2 je, ke dni uplatnění námitky, vlastníkem pozemků dotčených námitkou, resp. zapsaných na LV 596 a dalších LV 339, LV 405, LV 406 pro k.ú. Skalice u Smiřic, které se nacházejí v území regulovaném ÚP Skalice
- podatel 2.3 není ke dni uplatnění námitky, vlastníkem pozemků dotčených námitkou, resp. zapsaných na LV 596 a dalších LV 339, LV 405, LV 406 pro k.ú. Skalice u Smiřic, které se nacházejí v území regulovaném ÚP Skalice.

Podatel 2.1 a 2.2 je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 5 zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, že námitka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Skalice (ukončena 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 24.1.2022).

2. Jako území dotčené námitkou označil podatel pozemek p.č.1536 k.ú. Skalice u Smiřic a dále „lesní pozemky“ v jeho vlastnictví vymezené návrhem územního plánu s funkcí „plochy přírodní“. Pořizovatel nahlédnutím do výkresové části návrhu ÚP Skalice ověřil, v porovnání s údaji veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, že v případě dotčení „lesních pozemků ve vlastnictví podatele“ vymezením funkcí „plochy přírodní“ se jedná o pozemky: p.č. 852/1 k.ú. Skalička nad Labem a p.p.č.763/6, 768/21, 768/23, 768/28, 768/35, 676/1, 675, 683/23 v k.ú. Skalice u Smiřic.

Podatel reaguje svou námitkou na uspořádání funkcí na území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Skalice, kde dle výkresové části:

- je pozemek p.č.1536 k.ú. Skalice u Smiřic vymezen s funkcí „plochy zemědělské“, přičemž požaduje tento vymezit jako „plochy lesní“ v souladu se skutečným stavem v území

- jsou pozemky v jeho vlastnictví vedené v KN jako „pozemek určený k plnění funkcí lesa“ (PUPFL) vymezeny s funkcí „plochy přírodní“ a požaduje tyto vymezit jako „plochy lesní“.

V případě pozemku p.č.1536 k.ú. Skalice u Smiřic (dle údajů v KN „orná půda“), který je platnou ÚPD vymezen jako „plochy PUPFL“ (návrh) pod ozn. B21 a kdy tento záměr v území je skutečně již zrealizován v souladu s touto platnou ÚPD (a v souladu se zákonnými předpisy) pořizovatel uvádí, že lze mít za to, že dle skutečného stavu v území lze v daném smyslu uvedený pozemek vymezit jako stabilizovanou plochu s funkcí „plochy lesní“. Na základě uvedených skutečností pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil, že námitce lze v této části vyhovět - v souladu s charakterem území, resp. dle skutečnosti je tento pozemek v návrhu územního plánu vymezen jako „plochy lesní“.

Proto bylo rozhodnuto námitce 3) v této části vyhovět, tak jak výše popsáno.

V případě požadavku vymezení pozemků PUPFL (ve vlastnictví podatele) zahrnutých do „ploch přírodních“, pořizovatel uvádí, že v daném namítaném případě jsou uvedenou funkcí specifikovány prvky ÚSES (biocentra), citace:

ÚP Skalice vymezuje biocentra jako Plochy přírodní - NP. Biokoridory v nezastavěném území se vymezují na funkčních plochách NL, NSp a NZ, do ploch přírodních by měly být přeřazeny po jejich konkrétním usazení na pozemky dle projektů ÚSES.

Nahlédnutím do grafické přílohy ve spojení s KN pořizovatel v uvedených souvislostech identifikoval území dotčené námitkou, které se týká vymezení lokálních biocenter na regionálním biokoridoru RBK H054 v jižní části řešeného území pod ozn. LBC RK H054/LC04, LBC RK H054/LC05, LBC RK H054/LC06, a dále lokálního biocentra pod ozn. LBC211.

Dle stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je pro „plochy přírodní“ definováno hlavní využití, citace:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů - fauny a flóry;

- plochy NP jsou vymezeny na základě zvláštních předpisů pro zajištění ochrany a žádoucího vývoje prvků územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, jejichž kategorie stanoví příslušný zákon;

přičemž přípustným využitím jsou definovány mj. „pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění“ a dále podmíněně přípustným využitím jsou definovány mj. „stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování jejich intenzity“.

Na základě uvedeného lze tedy dovodit, že v uvedených „plochách přírodních“ jsou pozemky PUPFL přípustné. V namítaném případě se jedná o stávající lesní pozemky s již realizovaným záměrem zalesnění (zapsané v KN jako PUPFL) – lesní pozemky se tak nacházejí v současném, legálně povoleném stavu. Územní plán pouze uvedený záměr již dále nerozvíjí – ale neukončuje jej fakticky ani právně. Tzn. co bylo v území doposud povoleno lze využívat i nadále. V daném smyslu tak byl upřesněn do textové části územního plánu regulativ těchto „ploch přírodních“ definující přípustnost stávajících pozemků PUPFL (bez omezení).

S přihlédnutím k ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy (citace): ... Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.“ lze důvodně předpokládat, že požadavek vymezení pozemků PUPFL (ve vlastnictví podatele a zahrnutých do „ploch přírodních“) samostatnou funkcí „plochy lesní“, je neúčelný.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil, že není důvodné námitce (tak jak byla podána) v této části vyhovět, neboť plochy PUPFL se „stávající činností produkčního charakteru“ jsou územním plánem v ploše přírodní přípustné – rovněž tak i mj. s přihlédnutím k rozsudkům soudů (citace)

ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17: „navrhovatelka nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jejím vlastnictví, které by plně vyhovovaly jejím soukromoprávním zájmům“.

ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51

„z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití....“.

Proto bylo rozhodnuto námitce 3) v této části nevyhovět (jak výše popsáno).

4) NÁMITKA podaná ke dni 25.1.2022 vlastníkem p.p.č. 750/1, 750/2, 1271, 1272 a st. 89, k.ú. Skalice u Smiřic

- uplatněná dne 25.1.2022

č.j. MMHK/016208/2022

Podatel: 4.1 Daniela Mikolášková, dat. nar. 4.3.1970, Skalice 84
4.2 Josef Mikolášek, dat. nar. 2.5.1964, Skalice 84

Obsah s odůvodněním: (citace)

„Tímto uplatňuji jako vlastník a SJM dotčených pozemků (viz příloha) územním plánem námitku ke zpracování navrženého biokoridoru. Dle navrženého územního plánu je biokoridor podél celého prostoru potoka mezi obcí Skalice a Skalička. Pozemky č.89, 750/1, 750/2, 1271, 1272 jsou oplocené a tudíž jako biokoridor nepoužitelné. Pozemek č. 89 je veden v KN jako stavební a jsou na něm přístřešky pro auta. Z tohoto důvodu naše námitka směřuje k úpravě hranic tohoto biokoridoru.“

Území dotčené námitkou: pozemky p.č. 750/1, 750/2, 1271, 1272 a st. 89, vše k.ú. Skalice u Smiřic

Vyhodnocení - **námitce se vyhovuje v části týkající se st.p. 89 k.ú. Skalice u Smiřic**

- **námitce se nevyhovuje ve zbývajících částí**

(tj. v části týkající se p.p.č. 750/1, 750/2, 1271, 1272, k.ú. Skalice u Smiřic)

Odůvodnění

Dne 25.1.2022 podal vlastník pozemků (dále jen podatel) námitku proti návrhu ÚP Skalice, ve které uplatnil nesouhlas s vymezením biokoridoru podél celého prostoru potoka mezi obcí Skalice a Skalička na p.p.č. 89, 750/1, 750/2, 1271, 1272 k.ú. Skalice u Smiřic – a to s požadavkem upravit hranice tohoto biokoridoru mimo uvedené pozemky.

1. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námitky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV 395 a LV 592 pro k.ú. Skalice u Smiřic, které se nacházejí v území regulovaném ÚP Skalice. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, že námitka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Skalice (ukončena 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 24.1.2022).

2. Jako území dotčené námitkou označil podatel pozemky p.č 750/1 (trvalý travní porost), 750/2 (trvalý travní porost), 1271 (trvalý travní porost), 1272 (trvalý travní porost), st.89 (zbořeniště), vše k.ú. Skalice u Smiřic v jeho vlastnictví. Podatel reaguje svou námitkou na uspořádání funkcí na území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Skalice, které je návrhem územního plánu dotčeno zahrnutím do ploch ÚSES (LBK124/2). V odůvodnění své námitky podatel uvádí, že pozemky jsou oplocené (pro biokoridor nepoužitelné), přičemž pozemek stp. 89 je veden v KN jako stavební a jsou na něm přístřešky pro auta – a návazně požaduje úpravu hranic uvedeného biokoridoru, resp. vymezit dotčené území mimo prvky ÚSES.

K tomu pořizovatel uvádí, že území dotčené námitkou je dle grafické části územního plánu vymezeno ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území - přírodně-zemědělské“ (NSpz) a zahrnuto do lokálního biokoridoru LBK 124/2 jako celek.

Dle platné územně plánovací dokumentace (ÚPD) obce Skalice je dotčené území zahrnuto do stabilizovaných ploch s funkcí „zemědělské plochy – trvalé travní porosty“ (definované jako „intenzivní travní porosty a pastviny a extenzivní travní porosty“), s vymezeným lokálním biokoridorem pod ozn. „č.3“ Černilovský potok (procházejícím mezi Skalicí a Skaličkou) – toto řešení je v dané dokumentaci zakotveno již od jejího schválení, tj. od data 11/2006.

V rámci vyhodnocení požadavku došlo k prověření a vyhodnocení skutečného stavu v území s konstatováním, že pozemek stp. 89 k.ú. Skalice u Smiřic (dle KN zbořeniště - zastavěná plocha, nádvoří) je v reálném stavu zastavěn přístřešky. Podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je stavební parcela zastavěným stavebním pozemkem a podle § 58 odst. 2 písm. a) se do zastavěného území zahrnují zastavěné stavební pozemky - uvedený pozemek lze tedy v souladu se stavebním zákonem zahrnout do zastavěného území (v daném případě shodně se skutečným stavem v území jako „plochy zeleně – soukromá a vyhrazená – ZS“).

Proto bylo rozhodnuto námitce 4) v této části vyhovět.

Dále bylo zjištěno, že dotčené území je oplocením novodobého charakteru a to při hranici s Černilovským potokem tzv. „oplocenkou“, návazně do krajiny pletivem (s podhrabovou deskou nahrazující podezdívku) a směrem do veřejného prostranství „živým plotem“).

V procesu pořizování dle §44 (resp. §47) až §50 stavebního zákona nebyl vlastníky pozemků v dotčeném území uplatněn žádný požadavek na uspořádání funkcí na území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Skalice – a to ani neformálním podáním mimo uvedený proces.

V platném ÚPD obce Skalice je na území dotčené námitkou vymezen prvek ÚSES - lokální biokoridor procházející mezi Skalicí a Skaličkou pod ozn. „č.3 Černilovský potok“ a to jednostranně při uvedené vodoteči v šíři cca 20m (v souladu s metodickými předpisy) jižním směrem z důvodu zajištění jeho funkčnosti (při potoku ze severní strany je řešena dopravní stavba). Územní plán Skalice uvedené řešení ve své koncepci přebírá, přičemž zejm. s ohledem na charakter dotčeného území (ale i návaznost propojení tohoto prvku ÚSES v území jak východním tak západním směrem) tento prvek pod ozn. LBK 124/2 (cílové společenstvo: vodní, mokřadní) vymezuje v dotčeném území v šíři zahrnující celé pozemky, resp. v celé šíři roviny údolního dna s vodním tokem a vodní nádrží, s nezpevněnými naplavenými sedimenty a s trvalým vlivem podzemní vody (současný stav: regulované koryto Černilovského potoka s řídkou roztroušenými dřevinami (zejm. vrby), vodní nádrž, sídelní zeleň, travní porosty (nivní louky), křížení s různými komunikacemi (propustky) a s návrhem základních opatření: „revitalizace vodního toku (alespoň mimo zastavěné území). Obhospodařování travních porostů k přírodě šetrnými způsoby, skupinové výsadby geograficky původních dřevin, příp. vytvoření tůní a mokřadních lad“. Toto navrhované řešení tak v maximálně možné míře vede k naplnění navrhovaného záměru koncepce řešení krajiny a ochrany přírodních hodnot, stanovené tímto územním plánem.

Navrhované řešení ÚSES je přímo vázáno na dotčené území – uvedený záměr lokálního biokoridoru s cílovým vodním společenstvím, navržený mj. i z důvodu ochrany přírodních hodnot (zákonnými předpisy uplatněná ochrana nivy toku), v daném případě nelze vymezit jinde, zejm. pak z důvodu zajištění jeho celkové funkčnosti v provázanosti na širší návazné území. Navrhovaným koncepčním řešením ÚSES tak vždy bude dotčeno namítané „dotčené území“ ve vlastnictví podatele.

*Dle ustanovení § 4 odst.1 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy (citace):
... Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.“*

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil, že nelze námitce (tak jak byla podána) v této části vyhovět, neboť řešení ploch ÚSES je logicky vymezeno v souladu s charakterem dotčeného území a v souladu s veřejnými zájmy na úseku ochrany životního prostředí, resp. nelze uvedený prvek ÚSES vymezit mimo dotčené území.

V případě uchopení podání jako požadavku na vymístění prvku ÚSES nelze tomuto vyhovět, neboť by byla narušena nejen jeho funkčnost, ale provázanost systému ÚSES v širších souvislostech (takto chápaný požadavek není v souladu se zadáním ÚP, není v souladu s rozvojovými záměry obce, není v souladu s ochranou životního prostředí – není v souladu s veřejnými zájmy).

Nicméně v případě požadavku směřujícímu pouze k úpravě hranic prvku ÚSES při Černilovském potoku, resp. nezahrnutí celého pozemku do prvku ÚSES lze tomuto podání vyhovět a uvedený biokoridor v dotčeném území zmenšit, resp. vymezit při vodoteči v minimální šíři zajišťující jeho funkčnost v souladu s metodikou ÚSES. S ohledem na minimalizaci dopadu vlivu vymezení uvedeného LBK 124/2 na dotčené území bylo v daných souvislostech zpřesněno vymezení jeho hranic v grafické části návrhu a to na minimální míru (tj. v jeho celkové šíři 20m) tak, aby byla zachována plnohodnotná funkčnost uvedeného prvku ÚSES.

Proto bylo rozhodnuto námitce 4) v této části nevyhovět jak výše popsáno.

5) NÁMITKA podaná ke dni 27.1.2022 vlastníkem p.p.č. 1514 v k.ú. Skalice u Smiřic - uplatněná dne 27.1.2022 č.j. MMHK/018671/2022

Podatel: Ivana Ambrožová dat. nar. 9.9.1964, Skalice 53

Obsah s odůvodněním: (citace)

„Jako vlastník pozemkové parcely č.1514 v KÚ Skalice okres Hradec Králové využívám možnosti vznesení námitky do 7 dnů od Veřejného projednání návrhu Územního plánu Skalice (konané dne 24.1.2022) a žádám o zahrnutí parcely do zastavitelného území obce Skalice.

Jedná se o pozemek ohraničený účelovou komunikací a sousedící s parcelou č.637 (vlastník – Dušek Jiří, Skalice 33, která je do zastavitelného území zahrnuta.

V současné době parcelu č.1514 využíváme jako sad a o výstavbu nemáme zájem, ale přicházíme o možnost v budoucnu stavět na rozhraní výše uvedené parcely se zahradou.“

Území dotčené námitkou:

pozemek p.č. 1514 v k.ú. Skalice u Smiřic

Vyhodnocení - **námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění

Dne 27.1.2022 podal vlastník pozemků (dále jen podatel) námitku proti návrhu ÚP Skalice, ve které uplatnil svůj požadavek zahrnout pozemek p.č.1514 (orná půda) k.ú. Skalice u Smiřic do zastavitelného území obce Skalice.

1. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV 644 pro k.ú. Skalice u Smiřic, které se nacházejí v území regulovaném ÚP Skalice. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, že námitka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Skalice (ukončena 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 24.1.2022).

2. Jako území dotčené námitkou označil podatel pozemek p.č.1514 (orná půda) k.ú. Skalice u Smiřic v jeho vlastnictví. Podatel reaguje svou námitkou na uspořádání funkcí na území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Skalice, kde je dle výkresové části na p.p.č. p.č.1514 k.ú. Skalice u Smiřic v souladu se stávajícím stavem v území vymezena funkce „plochy zemědělské“.

K tomu pořizovatel uvádí:

Území dotčené námitkou je územním plánem vymezeno v nezastavěném území. Podatel požaduje zařazení pozemku p.č. p.č.1514 (orná půda) k.ú. Skalice u Smiřic do navazující zastavitelné plochy pro bydlení pod ozn. Zs6 s funkcí „plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské. Zastavitelná plocha Zs6 (dopravně bezproblémově napojitelná na veřejné prostranství, pozemkově ve vlastnictví obce) je do návrhu ÚP přebírána z předešlé ÚPD (dle údajů KN „zahrad“) se záměrem realizace zástavby v blízkém časovém horizontu dopravní napojení této plocha v současnosti neumožní dopravní napojení území dotčeného námitkou (citace):

Malá zastavitelná plocha vymezená na jihovýchodním okraji Skalice;

- dopravní napojení z místní komunikace vedené centrem obce, podmínkou je zajištění podmínek pro přístup vozidel IZS; - minimální výměra pozemku rodinného domu 1200 m²; - koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku, či souboru pozemků tvořících jediný prostorový celek 0,70; - výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví; - do volné krajiny (jižní okraj plochy) bude situován nezastavitelný pás zahrad v min. šíři 15 m; - nutno respektovat OP elektrického vedení VN.

Citované dopravní napojení plochy Zs6 není ovšem relevantním řešením pro její rozšíření na dotčené území – a nelze jej tak shodně využít i v případě pozemku p.č.1514 k.ú. Skalice u Smiřic. Rozšíření zastavitelné plochy s sebou tak generuje požadavek na zajištění dopravní obslužnosti dotčeného území, které lze případně za určitých podmínek návrhově zajistit v územním plánu „navrženou cestou k hrázi navrženého poldru“ (dnes neexistující). Lze tak důvodně předpokládat, že pravděpodobnost dosažení optimálního stavu dotčeného území s možností zástavby v blízkém časovém horizontu není reálná.

Požadavek byl prověřen se znalostí místních poměrů s konstatováním, že platná ÚPD obce vymezuje uvedený pozemek jako stabilizovanou plochu nezastavěného území s funkční specifikací „zemědělské plochy – orná půda“, přičemž shodně tak je návrhem ÚP pozemek zahrnut do nezastavěného území s funkcí „plochy zemědělské“ (stav) a to v souladu se skutečným stavem v území. Dle uplatněného požadavku podatele se nejedná o aktuální záměr v území s absencí předpokladu brzkého zastavění (citace): „*V současné době parcelu č.1514 využíváme jako sad a o výstavbu nemáme zájem, ale přicházíme o možnost v budoucnu stavět na rozhraní výše uvedené parcely se zahradou“.*

V celém procesu projednávání návrhu územního plánu (resp. již od jeho příprav, při zadání či společném jednání a to ani mimo lhůty uvedené stavebním zákonem nebyl uplatněn požadavek na změnu využití dotčeného území.

Územní plán vyhodnotil a prověřil rozvojové plochy pro bydlení vymezené předchozí územně plánovací dokumentací (kdy byl vymezen velký rozsah rozvojových ploch určených pro bydlení) a návazně vyhodnotil aktuální potřebu vymezení zastavitelných ploch pro bydlení viz kap. g) odůvodnění územního plánu. Na základě komplexního zhodnocení jednotlivých lokalit ve vztahu ke stanovené urbanistické koncepci, k předpokládanému vývoji obce, ve vztahu k hodnotám řešeného území a limitům využití, k požadavkům Politiky územního rozvoje ČR, v aktuálním znění (dále jen PÚR ČR), upravených v rámci republikových priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou zpřesněny v rozsahu správních územích dotčených obcí a měst v územně plánovací dokumentaci Královéhradeckého kraje označené jako Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, v aktuálním znění (dále jen „ZÚR KHK“), – zejm. ve vztahu k problematice ochrany zemědělského půdního fondu či k problematice spojené s negativním srůstáním sídel, ale i ve vztahu k individuálním požadavkům na výstavbu, tak územní plán vymezuje rozvojové plochy v rozsahu přiměřeném předpokládanému rozvoji obce a v lokalitách, které jsou dostupné pro výstavbu v nejbližším období cca do 10 - 15 let (dostupností se myslí např. reálnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu (technická i investiční proveditelnost), ochota vlastníků k prodeji nebo k výstavbě), viz odůvodnění územního plánu, kap. f). Bilance vychází z teoretického 100 % naplnění všech zastavitelných ploch s obytnou funkcí navržených v ÚP Skalice. Návrhem ÚP je tedy řešen dostatek ploch pro bydlení, v daném případě v urbanisticky vhodnějších lokacích (viz odůvodnění územního plánu).

Dle návrhu ÚP lze dotčený pozemek p.č.1514 k.ú. Skalice u Smiřic (orná půda) užívat v souladu s údaji v KN, tzn. shodně se současným stavem v území. V případě změn podmínek v území lze uvedený požadavek prověřit při následném vyhodnocení naplňování územního plánu v návazném období v rámci projednávání Zprávy o uplatňování ÚP Skalice.

V zohlednění výše uvedeného lze mít za to, že ač pozemek se jeví jako výhledově vhodný k zastavění, není účelné nyní tento pozemek zahrnovat do zastavitelných ploch, mj. z důvodu:

- že nebyla prokázána nezbytnost vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení zejm. důvodu zajištění udržitelného rozvoje území (i prověřované rozvojové plochy pro bydlení vymezené předchozí územně plánovací dokumentací byly návazně částečně redukovány z důvodu svého rozsahu)
- absence bezproblémové dopravní obslužnosti dotčeného území
- rovněž tak i s ohledem na sdělení v podání že, (citace) „o výstavbu nemáme zájem, ale přicházíme o možnost v budoucnu stavět“ ochrany zemědělského půdního fondu
- rovněž tak i s přihlédnutím k rozsudkům soudů (citace) ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17: „navrhovatelka nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jejím vlastnictví, které by plně vyhovovaly jejím soukromoprávním zájmům“
- dle ustálené soudní judikatury / navrhovatel (vlastník pozemku), není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil, tzn. územním plánem proto nemohl být na svých právech zkrácen.
- neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat (citace) „Neexistuje subjektivní právo vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla jeho nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“ „Ačkoliv vlastnické právo v sobě zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze tento atribut vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci“.

Proto bylo rozhodnuto námítce 5) nevyhovět tak, jak bylo výše popsáno.

6) NÁMÍTKA podaná ke dni 28.1.2022 vlastníkem p.p.č. 876/1 v k.ú. Skalička nad Labem

- uplatněná dne 28.1.2022

č.j. MMHK/019265/2022

Podatel: Jiří Šrámek, dat. nar. 8.2.1967, Skalička 45, Skalice

Obsah s odůvodněním: (citace)

„Námítám a nesouhlasím se zakreslením celého mého pozemku parc. č. 876/1 v k.ú. Skalička do plochy označené navrhovaným územním plánem jako R2. Navrhuji rozšířit plochu Zk6b o cca 70m, tj. o polovinu výměry pozemku parc. č. 876/1 v k.ú. Skalička nad Labem. Ten pak spojit s posledním bodem zastavěného území (viz.

Příloha 1). Bude tak tak dodržen návrh, který učinila sama Obec a který mi doručila v dubnu 2020.

- a) *V případě rozšíření zastavitelné plochy Zk6b o část shora uvedeného pozemku, bude naplněn text Územního plánu „dotvářející zastavěné území na západním okraji Skaličky“. Dojde tak k logickému zakončení zastavitelného území obce současně s územím Zk2.*
- b) *Pro úplnost uvádím, že v územním plánu z roku 2006 byla celá parcela č.876/1 v k.ú. Skalička, která je v mém výlučném vlastnictví, určena k výstavbě v první etapě. Nyní navrhovaným přesunem celé parcely č.876/1 k.ú. Skalička do rezerv R2, mi vznikla škoda.*
- c) *Dále uvádím, že od Obce Skalice jsem dne 30.4.2020 (viz. Příloha 2) obdržel návrh, podle kterého byla část parcely č. 876/1 v k.ú. Skalička zahrnuta do plochy Zk6b a část parcely do rezerv R2. Tento návrh jsem připomínkoval dne 9.6.2020. Připomínky a návrh jsem zaslal i na Magistrát města Hradec Králové. Nikdo mě však neinformoval a neprojednal se mnou toto zahrnutí celé předmětné parcely do R2, tak, jak je nyní navrhováno. S touto radikální změnou zásadně nesouhlasím.*

Území dotčené námitkou: pozemek p.č. 876/1 v k.ú. Skalička nad Labem

Vyhodnocení - **námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění

Dne 28.1.2022 podal vlastník pozemků (dále jen podatel) námitku proti návrhu ÚP Skalice, ve které uplatnil svůj nesouhlas se zahrnutím celého pozemku p.č. 876/1 v k.ú. Skalička nad Labem do plochy rezervy pod ozn. R2 – a návazně požaduje část (cca 1/2) uvedeného pozemku zahrnout do zastavitelné plochy Zk6b.

1. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV 228 pro k.ú. Skalička nad Labem, které se nacházejí v území regulovaném ÚP Skalice. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, že námitka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Skalice (ukončena 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 24.1.2022).

2. Jako území dotčené námitkou označil podatel pozemek p.č. č. 876/1 (orná půda) v k.ú. Skalička nad Labem v jeho vlastnictví. V obsahu námítky uvádí, že namítá respektive nesouhlasí s vymezením plochy územní rezervy R2 v části dotčeného území a žádá o přehodnocení jejího plošného vymezení – resp. zpracování její východní části (dle přílohy č.1 v šíři cca 50m – 70m) do územního plánu jako zastavitelné plochy pro bydlení.

Podatel reaguje svou námitkou na uspořádání funkcí na území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Skalice, které je návrhem územního plánu dotčeno zahrnutím do plochy územní rezervy pod ozn. R2.

K tomu pořizovatel uvádí, že území dotčené námitkou je dle grafické části územního plánu vymezeno ve ploše s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území - přírodně-zemědělské“ (NSpz) a zahrnuto do plochy rezervy pod ozn. R2 jako celek.

Dle platné územně plánovací dokumentace (ÚPD) obce Skalice je dotčené území zahrnuto do plošně rozsáhlé zastavitelné plochy (vymezené na západním až jihozápadním okraji urbanistického jádra Skaličky), jejichž využití je prověřeno územně plánovacím podkladem „Územní studií Skalička - jih, lokalita A11, A12a, A12b“, se stanovenou podmínkou realizace dopravního napojení mimo vlastní historické jádro Skaličky (ze západního směru). Podmínka nového dopravního napojení výrazně ovlivnila vlastní realizaci zástavby v dotčeném území dle platné ÚPD. ÚPD obce byl navržen velmi velký rozsah zastavitelných ploch. Veškeré zastavitelné plochy vymezené v předchozí ÚPD (kdy byl vymezen velký rozsah rozvojových ploch určených pro bydlení) byly při zpracování nového ÚP Skalice v souladu se schváleným zadáním prověřeny.

Na základě komplexního zhodnocení jednotlivých lokalit ve vztahu ke stanovené urbanistické koncepci, k předpokládanému vývoji obce, ve vztahu k hodnotám řešeného území a limitům využití, k požadavkům Politiky územního rozvoje ČR, v aktuálním znění (dále jen PÚR ČR), upravených v rámci republikových priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou

zpřesněny v rozsahu správních územích dotčených obcí a měst v územně plánovací dokumentaci Královéhradeckého kraje označené jako Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, v aktuálním znění (dále jen „ZÚR KHK“), – zejm. ve vztahu k problematice ochrany zemědělského půdního fondu či k problematice spojené s negativním srůstáním sídel, ale i ve vztahu k aktuální potřebě vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kap. g) odůvodnění ÚP), tak územní plán vymezuje rozvojové plochy v rozsahu přiměřeném předpokládanému rozvoji obce a v lokalitách, které jsou dostupné pro výstavbu v nejbližším období cca do 10 - 15 let (dostupností se myslí např. reálnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu (technická i investiční proveditelnost), ochota vlastníků k prodeji nebo k výstavbě), viz odůvodnění územního plánu, kap. f). Bilance vychází z teoretického 100 % naplnění všech zastavitelných ploch s obytnou funkcí navržených v ÚP Skalice.

Z řešení ÚP je zřejmá snaha o korekci rozvoje obce jednak stanovením podrobných regulujících podmínek, vypuštěním některých zastavitelných ploch bydlení a doplněním ploch pro jiné funkce - pro občanské vybavení, výrobu a služby (podrobněji viz kap. f.2 Odůvodnění). Nebyly tak mj. z původní ÚPD převzaty části zastavitelných ploch na severním a východním okraji Skalice (B5, B10, B11), rozsáhlá zastavitelná plocha C2 situovaná mezi Skalicí a Číbuzí i plocha C3 rovněž pro bydlení. Nejpodstatnějším důvodem pro zmenšení rozsahu zastavitelných ploch bydlení je skutečnost, že rozsah ploch vymezený v předchozí ÚPD byl s ohledem na velikost obce a její předpokládaný rozvoj předimenzován. Po společném jednání došlo k další redukci zastavitelných ploch, zejména pak z důvodu nebezpečí nepřiměřeného rozvoje místní části Skalička a možných problémů z toho vyplývajících jak pro historickou část tohoto sídla, tak pro celou obec. Tyto plochy byly převedeny do ploch územních rezerv (v ÚP vymezeny jako zastavitelné plochy A11, A12a, A12b). V procesu projednávání návrhu ÚP tak byly plošně rozsáhlé plochy Zk6 + Zk7 + Zk8 převedeny do ploch rezervy (ponechány pouze zastavitelné zbytkové plochy pod ozn. Zk6b, Zk6c, Zk7 ve vazbě na zastavěné území či plochu Zk2). Územním plánem Skalice se tak vymezují na západním okraji zastavěného území Skaličky územní rezervy R1(BV), R2(BV) a R3(DS) s předpokládaným využitím a stanovenými podmínkami pro jeho prověření:

- prověřit potřebu realizace takto rozsáhlého obytného celku ve vztahu k potřebě přímého dopravního napojení na silnici III/2997;
- prověřit potřeby realizace případného obytného celku na vybudování sítě technické a dopravní infrastruktury, zejména s ohledem na stávající kapacity a šířkové poměry navazujících místních komunikací (a kapacity sítě TI) ve stávající zástavbě a nežádoucí spádovost osobní dopravy do centra Skaličky;
- stanovit podmínky pro ochranu lokálního biocentra;

V případě zastavitelných ploch Zk6b, Zk6c, Zk7 v návrhu ÚP se tedy jedná se o drobné plochy doplňující stávající zástavbu na západním okraji Skaličky, které byly návrhem ke společnému jednání plošně vymezeny jako součást této rozsáhlé plochy – ve své podstatě se jedná o zbytkové části po redukci zastavitelných ploch v daném místě a převedení většiny jejich rozlohy do ploch územních rezerv R1, R2 a R3 (pro případné dopravní napojení).

Dále je možno konstatovat, že pro bydlení jsou v ÚP vymezeny zastavitelné plochy v dostatečném rozsahu (a v urbanisticky vhodnějších lokalitách), které jsou schopny pokrýt potřeby obce i v budoucnu. Rozsah zastavitelných ploch obsažených v ÚP byl zhodnocen z mnoha hledisek, např. ve vztahu k populačnímu vývoji obce a potřebám jejího rozvoje, kapacitě a sortimentu občanského vybavení, velikosti obce a jejímu postavení ve struktuře osídlení.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil, že nelze námitce vyhovět, neboť

- nebyla prokázána nezbytnost vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení zejm. důvodu zajištění udržitelného rozvoje území (i prověřované rozvojové plochy pro bydlení vymezené předchozí územně plánovací dokumentací byly návazně částečně redukovány z důvodu svého rozsahu)
- územní plán zhodnotil a prověřil rozvojové plochy pro bydlení, které byly vymezeny předchozí územně plánovací dokumentací (Územní plán obce Skalice) a zejm. pak s ohledem na to, že v této předchozí dokumentaci byl vymezen velký rozsah rozvojových ploch určených pro bydlení, část redukoval, kdy v případě rozsáhlých zastavitelných ploch v jihozápadní části Skaličky (zahnující rovněž i dotčené území) převedl většiny jejich rozlohy do ploch územních rezerv R1, R2 a R3 (s předpokládaným využitím a stanovenými podmínkami pro jeho prověření)
- lze důvodně předpokládat, že doposud nebyl uplatněn v dotčeném území konkrétní záměr s dostatečnou mírou jeho prověřenosti, připravenosti a odůvodněnosti (vč. příp. veřejného zájmu

- lze konstatovat, že v dokumentaci návrhu ÚP Skalice pro veřejné projednání jsou obsaženy plochy v rozsahu přiměřeném postavení obce ve struktuře osídlení a odpovídajícím jejím předpokládanému rozvoji, kdy nehrozí narušení podmínek udržitelného rozvoje území

- situování, rozsah, kapacita a navržené funkce zastavitelných ploch v návrhu územního plánu vychází z rozvojových záměrů obce, zohledňuje prostorové podmínky (limity) řešeného území, obsah předešlé ÚPD a následující žádoucí principy (faktory), - v daném případě vymezených rezervních ploch je nezbytné návazně tyto rovněž zcela shodně prověřit, před jejich zpracováním do územního plánu, jako zastavitelných ploch **a to komplexně jako jednoho vzájemně spolupůsobícího celku (vzájemně se ovlivňujícího ve svých částech)**, zejm. pak mimo jiné z pohledu

/ souladu mezi dimenzováním rozvojových ploch na straně jedné a populační velikostí obce, dlouhodobým demografickým trendem, reálnou poptávkou po novém bydlení, rekreaci, nových ekonomických aktivitách a občanské vybavenosti v místě na straně druhé

/ respektování historicky utvářeného půdorysu a vnitřní urbanistické struktury sídla

/ vyhovující dopravní dostupnosti či reálná napojitelnosti nových lokalit

/ reálné možnosti napojení na základní v obci zastoupené sítě technické infrastruktury

/ minimalizace kolizí s limity využití území (vedení technické infrastruktury včetně ochranných pásem, územní zájmy ochrany přírody a přírodních zdrojů apod.)

/ ohleduplnosti budoucí zástavby k panoramatu obce a krajinnému rázu v dálkových pohledech, k místním dominantám, pietním místům apod.

/ přijatelných terénních a hydrogeologických poměrů v lokalitě

/ existence konkrétního záměru v dané lokalitě

- není tedy účelné do doby prověření dle požadavku ÚP konat nekoncepční úpravy návrhu v daném území, které v sobě zahrnuje rovněž i dotčené území namítané podatelem

- navrhovatel (vlastník pozemku), není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil, tzn. územním plánem proto nemohl být na svých právech zkrácen

Proto bylo rozhodnuto námítce 6) nevyhovět (jak je výše popsáno, ale rovněž tak i mj. s přihlédnutím k rozsudkům soudů (citace)

ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17: „navrhovatelka nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jejím vlastnictví, které by plně vyhovovaly jejím soukromoprávním zájmům“.

ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51: „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovést existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

7) OBSAHOVĚ SHODNÉ – TOTOŽNÉ NÁMITKY 7A, 7B doručené ke dni 31.1.2022

7A) NÁMITKA uplatněná dne 31.1.2022

č.j. MMHK/019863/2022

Podatel: Jiří Aliňák, dat. nar. 4.4.1979, spoluvlastník parcely č.1198 k.ú. Číbuz, Bidlova 796/16, Hradec Králové

7B) NÁMITKA uplatněná dne 31.1.2022

č.j. MMHK/019864/2022

Podatel: René Aliňák, dat. nar.1.7.1977, spoluvlastník parcely č.1198 k.ú. Číbuz, Bělečko 108

Obsah s odůvodněním: (citace)

„... na základě §52, odst.3 zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uplatňuji námítku k návrhu ÚP Skalice.

Jako spoluvlastním pozemku parc. č. 1198, obec Skalice /570800/ kat. území Číbuz / 747921/, č.LV96 žádám o začlenění dotčené parcely do zastavitelné plochy obce a to jako plochu pro bydlení, rodinné domy, venkovské.“

Území dotčené námitkou:

pozemek p.č. 1198, kat. území Číbuz

Vyhodnocení - **námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění

Dne 31.1.2022 podal vlastník pozemků (dále jen podatel) námítku proti návrhu ÚP Skalice, ve které uplatnil svůj požadavek vymezit pozemek p.č. 1198, kat. území Číbuz v návrhu územního plánu jako zastavitelnou plochu s funkcí „plocha bydlení - v rodinných domech – venkovské“.

1. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV 96 pro k.ú. Číbuz, které se nacházejí v území

regulovaném ÚP Skalice. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, že námitka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Skalice (ukončena 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 24.1.2022).

2. Jako území dotčené námitkou označil podatel pozemek p.č. 1198 (orná půda) v k.ú. Číbuz v jeho vlastnictví. Podatel reaguje svou námitkou na uspořádání funkcí na území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Skalice, kde je dle výkresové části na p.p.č.1198 k.ú. Číbuz v souladu se stávajícím stavem v území vymezena stabilizovaná funkce „plochy zemědělské“ – a v obsahu námítky uvádí, že žádá o začlenění uvedené parcely do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (resp. do zastavitelné plochy s funkcí „plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské).

K tomu pořizovatel uvádí:

Požadavek byl prověřen se znalostí místních poměrů s konstatováním, že platná ÚPD obce vymezuje uvedený pozemek jako stabilizovanou plochu nezastavěného území s funkcí „zemědělské plochy – orná půda (stav)“, přičemž návrhem ÚP je pozemek zahrnut do **nezastavěného** území s funkcí „plochy zemědělské“ (stav) a to v souladu se skutečným stavem v území.

Území dotčené námitkou přímo navazuje na územním plánem stanovené zastavěné území, zahrnující na území obce Skalice pouze jeden pozemek p.č.85/1 (zahrada) k.ú.Číbuz, vymezené v ÚP Skalice v přímé vazbě na zastavěné území sousední obce Smržov a to s funkcí zahrady rodinného domu v obci Smržov čp.49 na pozemku stp. 47/2 k.ú. Hubíles. Lze tak mít za to, že požadované vymezení dotčeného území jako zastavitelné plochy pro bydlení zakládá návazně podmínky pro srůstání sídel – lze tedy důvodně předpokládat, že případně řešení v daném smyslu provázanosti na sousední obec není tímto v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR, v aktuálním znění (dále jen PÚR ČR), upravenými v rámci republikových priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou zpřesněny v rozsahu správních územích dotčených obcí a měst v územně plánovací dokumentaci Královéhradeckého kraje označené jako Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, v aktuálním znění (dále jen „ZÚR KHK“) – a není tak ani účelné v dotčeném území vymezovat zastavitelnou plochu pro bydlení, mj. i s ohledem na to, že návrhem ÚP je řešen dostatek ploch pro bydlení, v daném případě v urbanisticky vhodnějších lokacích.

V celém procesu projednávání návrhu územního plánu (resp. již od jeho příprav, při zadání či společném jednání nebyl uplatněn požadavek na změnu využití dotčeného území a to ani mimo lhůty uvedené stavebním zákonem.

Územní plán vyhodnotil a prověřil rozvojové plochy pro bydlení vymezené předchozí územně plánovací dokumentací (kdy byl vymezen velký rozsah rozvojových ploch určených pro bydlení) a návazně vyhodnotil aktuální potřebu vymezení zastavitelných ploch pro bydlení viz kap. g) odůvodnění územního plánu. Na základě komplexního zhodnocení jednotlivých lokalit ve vztahu ke stanovené urbanistické koncepci, k předpokládanému vývoji obce, ve vztahu k hodnotám řešeného území a limitům využití, k prioritám PÚR ČR a ZÚR KHK – ale i ve vztahu k individuálním požadavkům na výstavbu, tak územní plán vymezuje rozvojové plochy v rozsahu přiměřeném předpokládanému rozvoji obce a v lokalitách, které jsou dostupné pro výstavbu v nejbližším období, viz odůvodnění územního plánu, kap. f).

Situování, rozsah, kapacita a navržená funkce zastavitelných ploch v návrhu územního plánu vychází z rozvojových záměrů obce, zohledňuje prostorové podmínky (limity) řešeného území, obsah předešlé ÚPD a následující žádoucí principy (faktory), zejm. :

/ soulad mezi dimenzováním rozvojových ploch na straně jedné a populační velikostí obce, dlouhodobým demografickým trendem, reálnou poptávkou po novém bydlení, rekreaci, nových ekonomických aktivitách a občanské vybavenosti v místě na straně druhé;

/ respektování historicky utvářeného půdorysu a vnitřní urbanistické struktury sídla, s prioritním využitím již zastavěného území a proluk;

/ v souvisle zastavěném území dodržet návaznost ploch na zastavěné území bez vytváření nových izolovaných prvků osídlení a bez možností srůstání sídel;

/ minimalizace expanze ploch do volné (neurbanizované) krajiny a záboru zemědělského půdního fondu

atd.....

Lze konstatovat, že v dokumentaci návrhu ÚP Skalice pro veřejné projednání jsou obsaženy plochy v rozsahu přiměřeném postavení obce ve struktuře osídlení a odpovídajícím jejím předpokládanému rozvoji, kdy nehrozí narušení podmínek udržitelného rozvoje území.

Dle návrhu ÚP lze dotčený pozemek p.č.1198 k.ú. Čibuz (orná půda) užívat v souladu s údaji v KN, tzn. shodně se současným stavem v území.

V zohlednění výše uvedeného lze mít za to, že se nejví účelné nyní tento pozemek zahrnovat do zastavitelných ploch, mj. z důvodu:

- že nebyla prokázána nezbytnost vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení zejm. důvodu zajištění udržitelného rozvoje území (i prověřované rozvojové plochy pro bydlení vymezené předchozí územně plánovací dokumentací byly návazně částečně redukovány z důvodu svého rozsahu)
- rozšiřování zástavby sousední obce na k území obce Skalice (problematika srůstání sídel)
- ochrany zemědělského půdního fondu
- navrhovatel (vlastník pozemku), není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil, tzn. územním plánem proto nemohl být na svých právech zkrácen“
- s přihlédnutím k ustálené soudní judikatuře

citace: „*Neexistuje subjektivní právo vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla jeho nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.*“
„*Ačkoliv vlastnické právo v sobě zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze tento atribut vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci.*“

Požadavek byl prověřen se závěrem, že tento není v souladu se zadáním ÚP, není v souladu s rozvojovými záměry obce, není v souladu s ochranou zemědělského půdního fondu (mj. z důvodu expanze ploch do volné neurbanizované krajiny či zábořem zemědělského půdního fondu), ale ani s prioritami danými PÚR ČR v aktuálním znění a ZÚR KHK v aktuálním znění (mj. z pohledu problematiky ochrany zemědělského půdního fondu či problematiky spojené s negativním srůstáním sídel).

Proto bylo rozhodnuto námítce 7) nevyhovět tak, jak bylo výše popsáno.

8) OBSAHOVĚ SHODNÉ – TOTOŽNÉ NÁMITKY 8A, 8B doručené ke dni 31.1.2022

8A) NÁMITKA uplatněná dne 31.1.2022

č.j. MMHK/019870/2022

Podatel: Ing. Stanislav Karpíšek, dat. nar. 27.4.1960, Skalice – Skalička 70, Hradec Králové
Mgr. Zlata Karpíšková, dat. nar. 15.9.1960, Chelčického 1241/4, Hradec Králové
spoluvlastníci pozemků a staveb nacházejících se na stp.117, stp.147, stp.159, stp.187 a p.p.č. 977/2, 977/14, 1504 vše k.ú. Skalička nad Labem (LV 155)

8B) NÁMITKA uplatněná dne 31.1.2022

č.j. MMHK/020199/2022

Podatel: doc. Ing. Filip Malý, Ph.D., dat. nar. 6.2.1981, S.K. Neumanna 455/5, Hradec Králové
vlastník pozemků a staveb nacházejících se na stp.220 a p.p.č. 977/92 vše k.ú. Skalička nad Labem (LV 611)

Obsah s odůvodněním (citace části), viz příloha

2/ „*Námítka doplnění regulativu pro podmínky využití území: Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV.*

3/ *V návrhu územního plánu je jako podmíněně přípustné využití území BV uvedeno kromě jiného i „pozemky, stavby, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti (vč. administrativní) za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru.*

4/ *Proti uvedenému regulativu způsobu využití území BV tímto vznášíme námítku. Navrhovaná úprava způsobu využití předmětného území je totiž v rozporu se stávajícím územním plánem, který doplňkový způsob využití území BV koriguje podmínkou: „Stavby a zařízení pro sport, jako doplňkové zařízení k obytné funkci za podmínky, že bude od obytné zástavby odděleno souvislým pásem zeleně“. Absencí zapracování podmínky souvislého pásu zeleně se cítíme být přímo zasaženi na našem vlastnickém právu k uvedeným nemovitostem.“*

5/ *Souvislý pás zeleně, tj. tento regulativ, již návrh nového územního plánu nezahmňuje. Tento regulativ je přitom významným prvkem regulace výstavby a způsobu využití daného území, neboť podmínka souvislého pásu zeleně splňuje estetickou a architektonickou funkci, ale zejména jde o zabezpečení bezpečnosti při využívání sportovišť a zabezpečení dostatečného odstupu od sousedních nemovitostí.*

Tato podmínka tak zabezpečuje, aby nedošlo k vybudování dětského hřiště v těsné blízkosti dopravní komunikace. Jedná se tedy o významný korigující prvek způsobu využití daného území.

.....
.....
13/ S ohledem na výše uvedené tak vznáším námitku proti návrhu územního plánu Skalice v části 6 – stanovení podmínek pro využití ploch, část 6.1 – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV, protože podmíněně přípustné využití: pozemky, stavby, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti (vč. administrativní) za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru; neobsahuje ke stavbám a zařízením určeným pro sportovní využití podmínku oddělení od obytné zástavby souvislým pásem zeleně.“

Území dotčené námitkou:

celé administrativní území obce Skalice dotčené vymezením funkční plochy „Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV“

Vyhodnocení - **námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění

Dne 31.1.2022 podal vlastník pozemků (dále jen podatel) námitku proti návrhu ÚP Skalice, ve které uplatnil svůj požadavek upravit regulativ funkční plochy „plocha bydlení - v rodinných domech – venkovské - BV“.

1. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; nahlížení do katastru nemovitostí, pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námitky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV 155 a LV 611 pro k.ú. Skalička nad Labem, které se nacházejí v území regulovaném ÚP Skalice. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, že námitka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Skalice (ukončena 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 24.1.2022).

2. Jako území dotčené námitkou označil podatel funkční plochu „*Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV*“, resp. její podmínky, které mají dopad na celé administrativní území obce (tzn. i na pozemky a stavby ve vlastnictví podatele na k.ú. Skalička nad Labem specifikované zcela konkrétně v podání) – lze mít za to, že dotčené území v sobě zahrnuje celé administrativní území obce Skalice dotčené vymezením funkční plochy „Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV“.

K tomu pořizovatel uvádí:

Podatel svou námitkou požaduje doplnit podmíněně přípustný regulativ funkční plochy „Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV“ o podmínku (citace) „*stavby a zařízení určené pro sportovní využití za podmínky oddělení od obytné zástavby souvislým pásem zeleně*“. V požadovaném regulativu podatel spatřuje (citace) „*významný prvek regulace výstavby a způsobu využití daného území, neboť podmínka souvislého pásu zeleně splňuje estetickou a architektonickou funkci, ale zejména jde o zabezpečení bezpečnosti při využívání sportovišť a zabezpečení dostatečného odstupu od sousedních nemovitostí*“. Důvodem uvedeného tvrzení je mj. zcela konkrétní situace v území dotýkající se pozemků v jeho vlastnictví resp. dle jeho názoru možnost využití požadovaného regulativu k zabránění legalizaci aktivit, jak podatel uvádí (ad bod 6. podání) - provozovaných v rozporu se zákonnými předpisy a které vnímá jako činnost kolidující se stávající bydlením (citace) „*podmínka souvislého pásu zeleně zabezpečuje, aby nedošlo k legalizaci nepovolené stavby ...*“

Požadavek byl prověřen se znalostí místních poměrů s konstatováním, že platná ÚPD obce obsahuje ve své textové části u ploch „Území venkovské obytné“ (které v základní charakteristice připouští mj. integraci zařízení základní občanské vybavenosti a služeb obyvatelstvu v místním měřítku) s podmíněně přípustným využitím „stavby a zařízení pro sport, jako doplňkové zařízení k obytné funkci za podmínky, že bude od obytné zástavby odděleno souvislým pásem zeleně“.

Schváleným zadáním ÚP byl definován mj. požadavek, aby navrhované řešení ÚP v případě návrhu koncepce vycházelo z platné ÚPD - tzn. že nebyl uplatněn požadavek, aby tento přebíral regulaci předcházející ÚPD. Z tohoto úhlu pohledu tak absence citovaného znění podmíněně přípustného využití („stavby a zařízení určené pro sportovní využití za podmínky oddělení od obytné zástavby souvislým pásem zeleně“) není v rozporu či v nesouladu se zadáním ÚP Skalice. V daných souvislostech je nezbytné upozornit, že se zde jedná o proces pořízení nového územního plánu v souladu s aktuálními právními předpisy a v souladu s aktuální metodikou na úrovni územního plánování.

ÚP Skalice definuje podmíněným přípustným využitím v uvedených souvislostech regulativ s vazbou na stavby a zařízení pro sport mimo veřejnou infrastrukturu: „*pozemky, stavby, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti (vč. administrativní) za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru*“, či „*další funkce, které jsou slučitelné s bydlením*“. Formulování regulativů nejsou jednotné, neboť vychází z charakteru obce - pro potřeby ÚP Skalice jsou pojmy použité textovou částí definovány v rámci stanovené urbanistické koncepce (ad textová část, kap. 3).

Územní plán navrhuje budoucí vývoj struktury obce a návazně tak i regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, které vycházejí z potřeb rozvoje obce, její části nebo konkrétního místa v obci a z aktuálních poměrů, které se v tomto místě vytvořily – jejich pomocí je možné ovlivňovat obraz obce, provoz v obci atd., ale rovněž tak lze jejich pomocí předem regulovat nebo odstranit kolize, které by tento vývoj mohl přinést. Z obecného hlediska tak regulativy mají řadu souvisejících vlivů (např. mohou ulehčit, ztížit, omezit zastavitelnost, ovlivnit ceny pozemků ...) a proto je nutné u každého regulativu uvážit všechny důsledky a posoudit poměr přínosů a omezení jeho zavedením pro danou obec

V daném případě lze mít za to, že uvedený požadavek „*regulace staveb pro sport podmínkou oddělení od obytné zástavby souvislým pásem zeleně*“ není definicí toho, že v plochách bydlení je možné (či možné ze podmínek) umístění sportovního zařízení pouze takového, které je s bydlením slučitelné.

Takto formulovaná podmínka generuje závazný požadavek spočívající v zajištění pásu ochranné a izolační zeleně pro veškeré sportovní plochy v území, a to bez ohledu na charakter místa kam jsou umístována – tzn. i tam, kde to není účelné či nevhodné s ohledem na specifika daného místa, nebo z pohledu vlastního charakteru záměru, event. nevhodné z hlediska návazného území či širších vazeb. Tato formulace se případně může dotýkat i vzájemně se doplňujících, podmiňujících a vzájemně nekolidujících činností, jako např. pozemky hřišť pro děti a mládež, které plochy bydlení vždy zahrnují.

Z obecného hlediska je tedy nezbytné ke každému záměru sportovních ploch v plochách bydlení přistupovat individuálně dle místních podmínek - z tohoto pohledu není tedy účelné takto striktně omezit celé území řešené územním plánem, resp. není účelné stanovit takto konkrétní podmínku. V uvedených souvislostech tak byly v daném smyslu v textové části více upřesněny „pojmy definované pro potřeby ÚP Skalice“ (kap. 3) a to v částech s případným dopadem namítaných skutečností.

Pozn. Důsledné prostorové oddělování ploch s rozdílným způsobem využití území se provádí v případech, kdy negativní vlivy na prostředí nelze odstranit technologickými anebo stavebními opatřeními.

Z podání je však patrna podstata požadavku, na základě které podatel shledal, že podmínka ochranného či izolačního, deklarovaná jako (citace) „*zabezpečení, aby byl možné v dotčeném území stavby, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti v budoucnu stavě a povolovat a zároveň dbáno na zachování nerušeného užívání sousedních staveb*“ (ad bod 11. podání) – návazně konkretizovaná v předcházejícím bodech 6.-7. podání jako možnost zabránění aktivit na sousedních pozemcích staveb v jeho vlastnictví (citace): „a právě z tohoto důvodu je v souladu se stávajícím územním plánem nemožné tuto nepovolenou stavbu realizovat“. Lze mít za to, že podáním tak nejsou prokázány důvody, pro které je nezbytné omezit požadovaným regulativem veškeré plochy bydlení v území řešeném územním plánem a lze tedy důvodně předpokládat, že se jedná se o čistě subjektivní hodnocení – resp. se zde jeví, s ohledem na detailní znalost místních podmínek, že požadavek vykazuje spíše znaky sporu vzniklého z porušení práv a povinností vyplývajících ze soukromého práva, tedy z občanskoprávních poměrů.

Proto bylo rozhodnuto námítce 8) nevyhovět tak, jak bylo výše popsáno.

Pozn.:

Při návrhu výše uvedeného vyhodnocení se zpracovatel řídil mj. platnou územně plánovací dokumentací obce, stavebním zákonem, zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu, zákonem č. 114/1992Sb., ve znění pozdějších předpisů, správním řádem, „principem rovnosti“, soudní judikaturou – zejm. pak judikátem soudu specifikujícím, že (citace)

„každý územní plán je vždy příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti, respektive každému subjektu působícímu na území města, který nelze jen tak měnit podle toho, kdo je zrovna na radnici. ...

Takovýto proces pořízení nového územního plánu či jeho změny, je nutno vnímat kontinuálně, dlouhodobě, neboť každý územní plán je určitý příslib veřejnosti, každému subjektu působícímu na území města. Krajský soud má proto obecně vzato za nepřijatelné, aby rozvoj území probíhal bez ohledů na minulé přísliby a očekávání. A má-li k tomu již dojít, musí být takové změny řádně odůvodněny.“

Příloha ad 8) OBSAHOVĚ SHODNÉ – TOTOŽNÉ NÁMITKY 8A, 8B doručené ke dni 31.1.2022

- **Kopie obsahově podstatné části uplatněné námítky**