

I. Dotčení vlastníci

1. Jakožto vlastníci pozemků a staveb (SJM) nacházejících se na pozemcích parc. č. st. 117, st. 147, st. 159, st. 187, parc.č. 977/2, parc. č. 977/14, parc.č. 1504 v kat. území Skalička nad Labem jsme osobami oprávněnými ve smyslu ust. § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“) podat proti návrhu Územního plánu Skalice, veřejně projednaného dne 24.1.2022 námitky.
2. V souladu s výše uvedeným tak uplatňujeme níže uvedené námitky.

II. Námitky

Námitka doplnění regulativu pro podmínky využití území: Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV

3. V návrhu územního plánu je jako podmíněné 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 územní BV tímto vznášíme námitku. Navrhovaná úprava způsobu využití předmětného území je totiž v rozporu se stávajícím územním plánem, který doplňkový způsob využití územní 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 výše uvedeným nemovitostem.
5. Tento regulativ – souvislý pás zeleně, již návrh nového územního plánu nezahrnuje. Jde přitom o významný prvek regulace výstavby a způsobu využití daného území, kdy podmínka souvislého pásu zeleně splňuje nejen estetickou a architektonickou funkci, ale zejména jde o zabezpečení bezpečnosti při užívání sportovišť a zabezpečení dostatečného odstupu od sousedících nemovitostí. Tato podmínka tak např. zabezpečuje, aby nedošlo k vybudování dětského hřiště v těsné blízkosti dopravní komunikace. Jde tak o významný korigující prvek způsobu využití daného území.
6. Ve vztahu k námi vlastněným výše uvedeným nemovitostem, podmínka souvislého pásu zeleně zabezpečuje, aby nedošlo k legalizaci nepovolené stavby „**Hokejová střelnice s fitness v objektu stodoly**“ na pozemcích par. č. st. 116/1 a st. č. 116/4 v kat. území Skalička nad Labem od stavebníka – Kateřina Kellnerová, nar. 18.2.1972, bytem Orlické nábřeží 1218/9, 500 03 Hradec Králové. Tato stavba byla provedena v rozporu se stavebním zákonem bez stavebního povolení a v rozporu se způsobem využití území dle stávajícího územního plánu. Tato stavba se nachází v bezprostředním sousedství s našimi nemovitostmi.

I. Dotčený vlastník

1. Jakožto vlastník pozemku a staveb nacházejících se na pozemcích parc. č. 977/92, st. 220 v kat. území Skalička nad Labem jsem osobou oprávněnou ve smyslu ust. § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“) podat proti návrhu Územního plánu Skalice, veřejně projednaného dne 24.1.2022 námitky.
2. V souladu s výše uvedeným tak uplatňuji níže uvedené námitky.

II. Námitky

Námitka doplnění regulativu pro podmínky využití území: Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV

3. V návrhu územního plánu je jako podmíněné 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 vznáším tímto námitku. Navrhovaná úprava způsobu využití předmětného území je v rozporu se stávajícím územním plánem, tento územní plán 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 jsem přímo zasažen na mém vlastnickém právu k výše uvedeným nemovitostem.
5. Souvislý pás zeleně, tj. tento regulativ, již návrh nového územního plánu nezahrnuje. 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 užívání sportovišť a zabezpečení dostatečného odstupu od sousedících 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.
6. Ve vztahu ke mnou vlastněným výše uvedeným nemovitostem pak podmínka souvislého pásu zeleně zabezpečuje, aby nedošlo k legalizaci nepovolené stavby „*Hokejová střelnice s fitness v objektu stodoly*“ na pozemcích par. č. st. 116/1 a st. č. 116/4 v kat. území Skalička nad Labem od stavebníka - Kateřina Kellnerová, nar. 18.2.1972, bytem Orlické nábřeží 1218/9, 500 03 Hradec Králové. Tato stavba byla provedena v rozporu se stavebním zákonem bez stavebního povolení a v rozporu se způsobem využití území dle stávajícího územního plánu. Tato stavba se nachází v sousedství s mými nemovitostmi.
7. Jak plyne z dokumentace, i z faktické situace na pozemku st. č. 116/1, žádný souvislý pás zeleně, který by odděloval výše uvedenou nepovolenou stavbu od obytné zástavby, se na daném místě nevyskytuje. Nepovolená stavba leží na hranici pozemku parc. č. 977/92. Je tedy vyloučeno, že by tato stavba nerušila užívání mého bezprostředně sousedícího pozemku. Právě z toho důvodu není možné tuto nepovolenou stavbu legalizovat v souladu se stávajícím územním plánem.

8. Navrhovaný územní plán zcela bezdůvodně neobsahuje podmínku souvislého zeleného pásu. Přitom je nutno upozornit, že jde o podmínku, která má v územním plánu své místo a aktivně brání legalizaci staveb, které zjevně kolidují se stanoveným způsobem využití území, tj. plochy k bydlení v rodinných domech – venkovské.
9. Pro účely omezení jakýchkoli budoucích nejasností ohledně aplikace uvedené podmínky souvislého pásu zeleně je vhodné tento regulativ omezit výměrou staveb a zařízení pro sport plošně většího rozsahu, a to například staveb přesahujících výměru 100 m². Tímto pak nebudou dotčena malá lokální sportoviště v tomto území BV.
10. Výše uvedená specifikace podmínky souvislého pásu zeleně umožňuje, aby se regulativ vztahoval pouze na rozsahem větší stavby a zařízení, které, mají-li být v obytné zástavbě povolovány tak, aby svým provozováním a kapacitou nenarušily užívání okolních staveb, je nutno oddělit dostatečnou vzdáleností od staveb sousedících. Zároveň bude i z bezpečnostního hlediska jejich provoz chráněn barierou tvořenou souvislým pásem zeleně.
11. Navrhovaná regulace tak zabezpečí, aby bylo možné v dotčeném území stavby, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti v budoucnu stavět a povolovat, a zároveň bude dbáno na zachování nerušeného užívání sousedních staveb. Za účelem zachování možnosti budoucího rozvoje území, ovšem s apelem na nerušené užívání stávajících staveb, má sloužit územní plán stanovující způsob užití území obce.
12. Konkrétní podmínky umístování staveb, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti sportovního charakteru, obsahují územní plány desítek obcí. Nejedná se tedy o žádnou nadměrnou regulaci. Zapracováním tohoto požadavku bude ze strany zastupitelstva i starosty obce jasně deklarováno, že nový rozvoj území je přípustný pouze za zachování nerušeného užívání stávajících nemovitostí občany obce.
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 podmíněné 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.
14. Pevně věřím, že na základě výše uvedeného logického zdůvodnění shledá zastupitelstvo a starosta obce vznesenou námitku na doplnění návrhu územního plánu jako důvodnou a územní plán bude doplněn ve smyslu výše uvedeného.

8. Navrhovaný územní plán zcela bezdůvodně neobsahuje podmínku souvislého zeleného pásu. Přitom je nutno upozornit, že jde o podmínku, která má v územním plánu své místo a aktivně brání legalizaci staveb, které zjevně kolidují se stanoveným způsobem využití území, tj. plochy k bydlení v rodinných domech – venkovské.
9. Pro účely omezení jakýchkoli budoucích nejasností ohledně aplikace uvedené podmínky souvislého pásu zeleně je vhodné tento regulativ omezit výměrou staveb a zařízení pro sport plošně většího rozsahu, a to například staveb přesahujících výměru 100 m². Tímto pak nebudou dotčena malá lokální sportoviště v tomto území BV.
10. Výše uvedená specifikace podmínky souvislého pásu zeleně umožňuje, aby se regulativ vztahoval pouze na rozsahem větší stavby a zařízení, které, mají-li být v obytné zástavbě povolovány tak, aby svým provozováním a kapacitou nenarušily užívání okolních staveb, je nutno oddělit dostatečnou vzdáleností od staveb sousedících. Zároveň bude i z bezpečnostního hlediska jejich provoz chráněn barierou tvořenou souvislým pásem zeleně.
11. Navrhovaná regulace tak zabezpečí, aby bylo možné v dotčeném území stavby, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti v budoucnu stavět a povolovat, a zároveň bude dbáno na zachování nerušeného užívání sousedních staveb. Za účelem zachování možnosti budoucího rozvoje území, ovšem s apelem na nerušené užívání stávajících staveb, má sloužit územní plán stanovující způsob užití území obce.
12. Konkrétní podmínky umístování staveb, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti sportovního charakteru, obsahují územní plány desítek obcí. Nejedná se tedy o žádnou nadměrnou regulaci. Zapracováním tohoto požadavku bude ze strany zastupitelstva i starosty obce jasně deklarováno, že nový rozvoj území je přípustný pouze za zachování nerušeného užívání stávajících nemovitostí občany obce.
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 podmíněné 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.*
14. Pevně věřím, že na základě výše uvedeného logického zdůvodnění shledá zastupitelstvo a starosta obce vznesenou námitku na doplnění návrhu územního plánu jako důvodnou a územní plán bude doplněn ve smyslu výše uvedeného.