

**Výpis usnesení**  
**z 23. veřejného zasedání zastupitelstva obce Kratonohy,**  
**konaného dne 3. 5. 2022 od 18:00 hodin**  
**v zasedací místnosti obce Kratonohy**

**Usnesení č. 1: Zastupitelstvo obce Kratonohy určuje zapisovatelem paní Radku Lehkou, ověřovateli zápisu pana Michala Lesáka a pana Michala Klimta**

**Usnesení č. 1 bylo schváleno.**

**Usnesení č. 2: Zastupitelstvo obce Kratonohy schvaluje navržený program.**

**Usnesení č. 2 bylo schváleno.**

**Usnesení č. 3: Návrh na usnesení: Zastupitelstvo Obce Kratonohy schvaluje rozpočtové opatření č. 03/2022 ze dne 30.04.2022.**

**Usnesení č. 3 bylo schváleno.**

**Usnesení č. 4: Zastupitelstvo Obce Kratonohy po projednání návrhu Územního plánu Kratonohy, předloženého odborem hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové**

**I. Ověřuje**

soulad Územního plánu Kratonohy s „Politikou územního rozvoje České republiky v aktuálním znění“ (PUR ČR – Úplné znění závazné od 01.09.2021) a s územně plánovací dokumentací vydanou Královéhradeckým krajem v aktuálním znění (ZUR KHK – Úplné znění po vydání aktualizaci č.1, 2, 3 a 4), dle Odůvodnění Územního plánu obce Kratonohy – v uvedených souvislostech **zastupitelstvo obce Kratonohy neshledalo žádný rozpor.**

**II. Schvaluje**

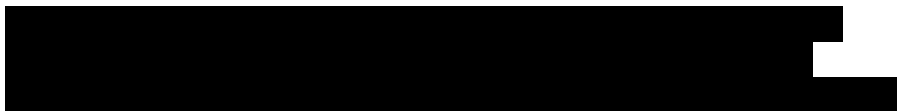
vyhodnocení výsledků projednání Územního plánu Kratonohy, zpracované pořizovatelem v souladu s § 53 odst. 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen stavební zákon, - resp. schvaluje vyhodnocení připomínek a souhlasí s vyhodnocením stanovisek dotčených orgánů, tak jak je uvedeno v opatření obecné povahy (viz Odůvodnění Územního plánu Kratonohy).

**III. Rozhoduje**

1) o námitce podané k návrhu Územního plánu Kratonohy vlastníkem pozemků (a staveb) st. 174 (stavba na pozemku č.p.2), p.p.č. 919/1 a 556/41 k.ú. Michnovka:

- **námítce se vyhovuje**, jak je uvedeno v opatření obecné povahy, **viz příloha usnesení**

2) o námítce podané k návrhu Územního plánu Kratonohy vlastníky pozemku p.p.č. 570/53 k.ú. Michnovka:



- **námítce se nevyhovuje**, jak je uvedeno v opatření obecné povahy, **viz příloha usnesení**

#### **IV. R o z h o d u j e o v y d á n í Ú z e m n í h o p l á n u K r a t o n o h y**

formou opatření obecné povahy, podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, za použití § 54 odst. 2 – 3 a § 55 stavebního zákona a dále § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád).

Územní plán Kratonohy nabývá účinnosti dnem doručení této změny veřejnou vyhláškou na úřední desce obce Kratonohy.

#### **V. R u š í p l a t n o s t Ú z e m n í h o p l á n u o b c e K r a t o n o h y a j e h o z m ě n y č. 1** (tj. doposud platné územně plánovací dokumentace obce Kratonohy)

**Usnesení č. 4 bylo schváleno.**

**Usnesení č. 5: Zastupitelstvo Obce Kratonohy schvaluje pronájem bytu č. 03 Kratonohy čp. 69 manželům [redacted], ode dne 03.05.2022.**

**Usnesení č. 5 bylo schváleno.**

**Usnesení č. 6: Zastupitelstvo Obce Kratonohy schvaluje nájemní smlouvu uzavíranou mezi pronajímatelem [redacted] Obcí Kratonohy a nájemci manželé [redacted], na dobu určitou ode dne 03.05.2022 do 30.04.2023, jejímž předmětem je pronájem bytu č. 03 v budově Kratonohy čp. 69, včetně příslušenství k této bytové jednotce, a zároveň pověřuje starostu obce podpisem této smlouvy.**

**Usnesení č. 6 bylo schváleno.**

**Usnesení č. 7: Zastupitelstvo obce Kratonohy schvaluje vyhovění žádosti a prominutí poplatku za komunální odpad za 3 osoby za období 2022 v celkové výši Kč 1665,-.**

**Usnesení č. 7 bylo schváleno.**

**Usnesení č. 8: Zastupitelstvo obce Kratonohy schvaluje Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohodu o umístění stavby (ze stávající trafostanice umístěné na pozemku p.č. 18/1 k.ú. Kratonohy bude vedeno nové kabelové napětí NN přes pozemku p.č. 19/1 a 16 k.ú. Kratonohy), mezi budoucí povinnou Obcí Kratonohy a oprávněnou ČEZ Distribuce, a.s., IČ 2472903, se sídlem Děčín, Teplická 874/8, jejímž předmětem je závazek budoucího uzavření vlastní smlouvy o zřízení úplatného věcného břemene spočívajícího v umístění, provozování, opravování a udržování**

zařízení distribuční soustavy, dále provádění jeho obnovy, výměny a modernizace na shora uvedených dotčených pozemcích, v rozsahu 61 bm, a zároveň pověřuje starostu obce podpisem této smlouvy.  
Usnesení č. 8 bylo schváleno.

Usnesení č. 9: : Zastupitelstvo obce Kratonohy schvaluje zápis do kroniky obce za rok 2021 na podkladě návrhu vypracovaného kronikářem obce.  
Usnesení č. 9 bylo schváleno.

Usnesení č. 10: Zastupitelstvo obce Kratonohy schvaluje poskytnutí finančního příspěvku ve výši Kč 5000,00 Lince bezpečí, z. s., IČ 61383198, se sídlem Ústavní 95, 181 02 Praha – Bohunice, zároveň schvaluje darovací smlouvu a pověřuje starostu obce podpisem smlouvy .  
Usnesení č. 10 bylo schváleno.

Výpis usnesení byl vyhotoven dne 16. 5. 2022

*Jedná se o upravenou anonymizovanou verzi výpisu usnesení. Plné znění zápisu je uloženo na obecním úřadě Kratonohy.*

*Nahlížení se řídí § 16 zákona 128/2000 Sb.*

**NÁMITKA Č.1**

- uplatněná dne:

(citace) Námitka k návrhu územnímu plánu obce Kratonohy

27. 10. 2021

č. j.: MMHK/188758/2021

- podatel:

vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení: st. 174 (stavba na pozemku č.p.2), p.p.č. 919/1 a 556/41 k.ú. Michnovka

- obsah a odůvodnění (citace):

*Jako vlastník pozemků 919/1, 556/41 a zastavěné plochy 174 v katastrálním území Kratonohy/Michnovka podávám námitku k návrhu územního plánu obce Kratonohy. Žádám o opětovné zařazení výše zmíněných pozemků do kategorie BV bydlení venkovské.*

- území dotčené námitkou:

pozemky p.č. 919/1, 556/41, st. 174 k.ú. Michnovka

místní část Michnovka.

Rozhodnutí o námitce:

**námitce se vyhovuje**, pozemky p.č. 919/1, 556/41 a st. 174, vše v k.ú. Michnovka, jsou vymezeny přestavbovou plochou s funkcí „plochy bydlení - venkovské (BV)“/návrh.

Odůvodnění:

Dne 27.10.2021 podal vlastník pozemků p.č. 919/1, 556/41, st. 174 vše k.ú. Michnovka (dále jen podatel) námitku proti návrhu ÚP Kratonohy, ve které požaduje zařazení uvedených pozemků (v návrhu územního plánu vymezených jako stávající plochy „HS – plochy smíšené výrobní – výroby a služeb“) nově do ploch funkcí „BV – plochy bydlení - venkovské“.

1. Přezkoumání oprávněnosti podatele k podání námitky, obsahových náležitostí námitky a dodržení lhůty pro podání námitky

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 p.č. 919/1 (ostatní plocha), 556/41 (orná půda) a st. 174, vše v katastrálním území Michnovka, obec Kratonohy (LV 807 k.ú. Michnovka), které se nacházejí v území regulovaném ÚP Kratonohy. tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením územního plánu přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námitky.

Požizovatel 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 (dále jen správní řád).

Požizovatel prověřil, že námitka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Kratonohy, která byla ukončena dne 1.11.2021 (7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 25.10.2021).

## 2. Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce

Jako území dotčené námitkou označil podatel pozemky v jeho vlastnictví p.p.č. 919/1, 556/41 a st. 174, vše v katastrálním území Michnovka,

Podatel reaguje svou námitkou na uspořádání funkcí v území dotčeném námitkou v návrhu ÚP Kratonohy, který uvedené pozemky zahrnuje do zastavěného území s funkční specifikací jako stávající „plochy smíšené výrobní – výroby a služeb (HS)“, definující jako hlavní využití „výroba vč. zemědělské, služby“. Svým podáním tak požaduje zařadit tyto pozemky do ploch s funkcí „plochy bydlení - venkovské (BV)“ – a to s odkazem (jako odůvodnění) na platnou územně plánovací dokumentaci obce Kratonohy, ve které jsou pozemky dotčené námitkou navrženy ke změně využití a to funkcí „plochy nízkopodlažního bydlení smíšeného“ pod ozn. „a.8.“, resp. žádá tímto o „opětovné zařazení“ dotčených pozemků do ploch bydlení, tj. uvedení návrhu do souladu s aktuálním územním plánem obce Kratonohy.

Podatel uplatnil osobně dne 25.10.2021, již při vlastním veřejném projednání, požadavek umožnit návrhem řešení ÚP na těchto pozemcích v jeho vlastnictví nejen podnikání, ale rovněž i bydlení (jako konkrétní podnikatelský záměr s již konkrétní představou investora), kdy předpokládanému využití v daném smyslu nejvíce vyhoví funkce „plochy bydlení - venkovské (BV)“, neboť v podmínkách této plochy je stanovené podmíněně přípustné využití mj. (citace):

*pozemky staveb a zařízení pro drobnou výrobu a výrobní služby, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že důsledky provozované činnosti negativním způsobem neovlivní sousední plochy bydlení a nesníží pohodu bydlení (např. negativními vlivy na životní prostředí – hluk, prach, vibrace apod.).*

K tomu pořizovatel uvádí, že požadované vymezení nové funkční plochy umožňující bydlení se nachází v „urbanizovaném území“, resp. v zastavěném území (intravilán), které zahrnuje podměrečně využívaný historický zemědělský areál (bývalý kapacitní kravín) a v současnosti je toto území využíváno k podnikání zemědělského charakteru.

Zpracovatel návrhu územního plánu dle svého odborného uvážení vyhodnotil současný stav v území nejen v kontextu s řešením v platné územně plánovací dokumentaci (lokalita nízkopodlažního bydlení smíšeného pod ozn. „a.8.“), ale rovněž i přihlédnutím k tomu, že

- po dobu platnosti územně plánovací dokumentace obce Kratonohy, která zastavění dotčených pozemků pro bydlení umožnila (tj. ve lhůtě od data jejího schválení dne 29.12..2006 do současnosti), nebyly zahájeny žádné aktivity, vedoucí k rozhodnutí o umístění stavby (územní souhlas) či povolení stavby pro bydlení, o kterých by byla obec vyzooměna (obec tak v dobré víře předpokládala, že původní navržený záměr změny využití s funkcí „plochy nízkopodlažního bydlení smíšeného“ již pominul a naopak přetrvává záměr využít dané pozemky dle současného stavu (tj. shodně se současným stavem v území a stavem vedeným v katastru nemovitostí)
- ke společnému jednání o návrhu ÚP dle ust. § 50 odst.3 stavebního zákona nebyl uplatněn žádný požadavek na případné úpravy návrhu ÚP na uvedených pozemcích

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil uvedené skutečnosti a souvislosti, přičemž konstatoval, že požadované vymezení nové funkční plochy umožňující bydlení mj. zhodnocuje účelné využití zastavěného území (tj. území podměrečně využitého historického zemědělského areálu), zohledňuje obsah předešlé územně plánovací dokumentace ale i následující žádoucí principy a 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;
- minimalizace expanze ploch do volné (neurbanizované) krajiny a záboru zemědělského půdního fondu (především pak půd s BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF);
- vyhovující dopravní dostupnost; reálná možnost napojení na základní síť technické infrastruktury;
- minimalizace kolizí s limity využití území (vedení technické infrastruktury včetně ochranných pásem, územní zájmy ochrany přírody a přírodních zdrojů apod.);
- ohleduplnost budoucí zástavby k panoramatu obce a krajinnému rázu v dálkových pohledech, k místním dominantám (sakrální stavby, významné budovy či stromy apod.), pietním místům apod.;
- existence konkrétního záměru v dané lokalitě (vč. ploch navržených v předchozích ÚPD), míra jeho prověřenosti, připravenosti a odůvodněnosti

a není v rozporu se stávající urbanistickou koncepcí a není v nesouladu s rozvojovými záměry obce.

Na základě výše uvedeného pořizovatel vypořádal námitku navrhovatele z pohledu veřejného zájmu, ale i z hlediska porovnání veřejného zájmu s vlastnickými zájmy navrhovatele a vyhodnotil jejich vzájemný střet s cílem minimálního omezení vlastníka pozemku v území regulovaném tímto plánem. V posuzovaném případě je nesporným veřejným zájmem ochrana životních podmínek obyvatel obce před případným negativním dopadem záměru soukromého subjektu.

V daných souvislostech tak lze mít za to, že byl prokázán důvodný účel požadavku vymezit pozemky p.č. 919/1 (ostatní plocha), 556/41 (orná půda) a st. 74, vše v katastrálním území Michnovka jako plochy přestavby pro bydlení venkovské (deklarující spojení bydlení s podnikáním), neboť lze mít za to, že:

- její vymezení respektuje historicky utvářený půdorys obce, přičemž není v nesouladu s vyhodnocenou potřebou vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a rovněž plně odpovídá stanoveným požadavkům v zadání územního plánu
- její vymezení je v souladu s ustanoveními stavebního zákona, kterými je sledována důsledná ochrana nezastavěného území a v souladu s ochranou zemědělského půdního fondu (mj. z pohledu expanze ploch do volné neurbanizované krajiny a záboru zemědělského půdního fondu
- zohledněním požadavku nedojde ke ztížení životních podmínek obyvatel v nejbližším okolí a nebudou dotčeny předpoklady pro udržitelný rozvoj předmětného území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území.

Proto bylo rozhodnuto uvedené námitce vyhovět tak, jak bylo výše popsáno. Při návrhu výše uvedeného vyhodnocení se zpracovatel řídil mj. platnou územně plánovací dokumentací obce, stavebním zákonem, správním řádem, „principem rovnosti“, soudní judikaturou – zejm. pak judikáty Nejvyššího správního soudu ...

## **NÁMITKA Č.2**

(citace) Námitky vlastníků pozemku proti Územnímu plánu Kratonohy

- uplatněná dne:

1. 11. 2021

č. j.: MMHK/190702/2021

- podatel:

vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení: p.p.č. 570/53 k.ú. Michnovka

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- obsah a odůvodnění (viz příloha)

/ výňatek části (citace):

*II. Vlastníci pozemku namítají, že budou dotčeni na svých právech tím, že na svém pozemku parc.č. 570/53 v kat. úz. Michnovka nebudou moc zřídit žádnou stavbu v souladu s jejich záměrem využití zemědělského pozemku, tím že nebylo vyhověno jejich podnětu na změnu využití jejich pozemku, zařazením do území určeného k zástavbě.....*

*III. Další námitka vlastníků pozemku se týká stejného pozemku i území, když je uplatňována skutečnost, že bylo vyhověno požadavkům majitelů pozemků parc.č 570/47, 570/48, 570/49 a 556/51 v kat.úz. Michnovka, aniž by bylo zřejmé, proč bylo vyhověno zrovna těmto vlastníkům. ....*

*IV. Třetí námitka vlastníků pozemku, která se opět týká téhož pozemku i území tkví v tom, že pořizovatel bez zjevného veřejného zájmu zahrnul pozemky parc.č. 570/47, 570/48, 570/49 v kat.úz. Michnovka do území určeného k zastavění jako celek. Současně před podáním podnětu vlastníku pozemku přípisem ze dne 14.7.2020 starosta pořizovatele sdělil vlastníkům pozemku, že mimo jiné obec Kratonohy má stanoven nejvyšší maximální rozsah území, který může využít k zastavění. Vlastníci pozemku mají za to, že pokud by v ÚP jako území určené k zastavění byly zahrnuty toliko části předmětných pozemků parc.č. 570/47, 570/48, 570/49 v kat.úz. Michnovka, přiléhající k pozemku parc.č. 891/5 v kat. úz. Michnovka (komunikace severně od předmětných pozemků), nevyčerpal by pořizovatel celé penzum maximálního rozsahu území, a mohl být i pozemek vlastníků pozemku být zahrnut do území určeného k zastavění. Navíc uvedený postup opět vzbuzuje pochybnosti nad tím, proč byly zahrnuty do ÚP toliko výše zmíněné pozemky (viz bod III. námitek).*

*IV. Vzhledem k výše podanému navrhu vlastníci pozemku, aby jejich námitkám při zpracování ÚP bylo vyhověno a jejich pozemek byl alespoň částečně (v severní části) zahrnut jako území určené k zastavění, nebo aby alespoň byl přeřazen z plochy zemědělské – pole (AP) do plochy zemědělské (AZ), aby mohl plnit funkci k níž je určen.*

- území dotčené námitkou (citace):

*Námitky se týkají území v návrhu Územního plánu Kratonohy, označeného Z07 – Michnovka východní okraj sídla (dále též „území dotčené námitkami), respektive okolí dotčeného pozemku, tedy území mezi pozemky parc.č. 570/47 a 570/53 včetně, ohraničeného ze severu pozemkem parc.č 891/5 vše v kat. úz. Michnovka.*

Rozhodnutí o námitce:

**námitce se nevyhovuje**, pozemek p.č. 570/53 v k.ú. Michnovka je ponechán v návrhu ÚP Kratonohy jako „plochy zemědělské – pole (AP) mimo zastavěné území.

Odůvodnění:

Dne 1.11.2021 podal vlastník pozemku p.č. 570/53 v kat. úz. Michnovka (dále jen podatel) námitku proti návrhu ÚP Kratonohy, ve které nesouhlasí s vymezením tohoto pozemku v návrhu územního plánu jako pozemku nezastavitelného, tj. mimo zastavěné území s funkční specifikací „plochy zemědělské – pole (AP)“ a požaduje, aby tento (citace) „*pozemek byl alespoň částečně (v severní*

*části) zahrnut jako území určené k zastavění, nebo aby alespoň byl přeřazen z plochy zemědělské – pole (AP) do plochy zemědělské (AZ), aby mohl plnit funkci k níž je určen“.*

1. Přezkoumání oprávněnosti podatele k podání námítky, obsahových náležitostí námítky a dodržení lhůty pro podání námítky

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 p.č. 570/53 (orná půda) v katastrálním území Michnovka, obec Kratonohy (LV 536 k.ú. Michnovka), které se nacházejí v území regulovaném ÚP Kratonohy. tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením územního plánu přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námítka 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 (dále jen správní řád).

Pořizovatel prověřil, že námítka byla podána včas, tj. ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou o veřejném projednání návrhu ÚP Kratonohy, která byla ukončena dne 1.11.2021 (7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu konaného dne 25.10.2021).

2. Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námítce

Jako území dotčené námítkou označil podatel pozemek v jeho vlastnictví p.p.č. 570/53 a pozemky návazné pod ozn. Z07, resp. (citace) „*okolí dotčeného pozemku, tedy území mezi pozemky parc.č. 570/47 a 570/53 včetně, ohraničeného ze severu pozemkem parc.č 891/5 vše v kat. úz. Michnovka*“.

Podatel reaguje svou námítkou na uspořádání funkcí v území dotčeném námítkou v návrhu ÚP Kratonohy, a to v kontextu toho že uvedený pozemek ve vlastnictví podatele je zahrnut do nezastavěného území s funkční specifikací jako stávající „plochy zemědělské – pole (AP)“ - a požaduje aby tento byl vymezen jako zastavitelný, popř. zastavitelný z části. V odůvodnění své námítky tak nesouhlasí s nezpracováním svého požadavku vymezení těchto pozemků jako zastavitelných a upozorňuje na jeho nedostatečnost, netransparentnost....., resp. podatel namítá, že bude dotčen na svých právech tím,

II. ... že na svém pozemku parc.č. 570/53 v kat. úz. Michnovka nebude moc zřídit žádnou stavbu v souladu s jejich záměrem využití zemědělského pozemku, tím že nebylo vyhověno jejich podnětu dle žádosti adresované pořizovateli, tj. obci ze dne 28.7.2020 – citace  
*Vlastníci pozemku tak mají za to, že nevyhovění jejich podnětu při zpracování ÚP dochází k zásahu do jejich oprávněného zájmu bez zjevného veřejného zájmu, pro který nebyl jejich podnět zohledněn.*

III. ... že je uplatňována skutečnost, že bylo vyhověno požadavkům majitelů pozemků parc.č 570/47, 570/48, 570/49 a 556/51 v kat. úz. Michnovka, aniž by bylo zřejmé, proč bylo vyhověno zrovna těmto vlastníkům - (citace)  
*Námítka vlastníků pozemku tak tkví v tom, že pořizovatel postupoval při rozhodování netransparentně a nelze tak vyloučit, že při rozhodování nepřevážily osobní vazby a zájmy jednotlivých vlastníků pozemků nad zájmem veřejným.*



IV. ... že pořizovatel bez zjevného veřejného zájmu zahrnul pozemky parc.č. 570/47,570/48, 570/49 v kat.ú. Michnovka do území určeného k zastavění jako celek .... v kontextu sdělení pana starosty ze dne 14.7.2020, dle kterého má obec Kratonohy (citace) „stanoven nejvyšší maximální rozsah území, který může využít k zastavění. Vlastníci pozemku mají za to, že pokud by v ÚP jako území určené k zastavění byly zahrnuty toliko části předmětných pozemků parc.č. 570/47, 570/48, 570/49 v kat.ú. Michnovka, přiléhající k pozemku parc.č. 891/5 v kat.ú. Michnovka (komunikace severně od předmětných pozemků), nevyčerpal by pořizovatel celé penzum maximálního rozsahu území, a mohl být i pozemek vlastníků pozemku být zahrnut do území určeného k zastavění.

Lze mít za to, na základě výše uvedeného, že územní dotčené námitkou, tak jak je specifikováno podatelem, zahrnuje pozemky p.č. 570/47, 570/48, 570/49, 570/50, 570/51, 570/52, 570/53, vše k.ú. Michnovka.

K tomu pořizovatel uvádí, že podaná námitka má dvě roviny:

- 1) požadavek vymezit p.p.č. p.č. 570/53 k.ú. Michnovka ve vlastnictví podatele jako stavební, umožňující záměr realizace zemědělské farmy s bydlením
- 2) s ohledem na domnělou absenci zdůvodnění vymezení plochy Z07, resp. proč bylo vyhověno požadavkům majitelů p.č. 570/47, 570/48, 570/49, 556/51 vše k.ú. Michnovka a proč byly pozemky p.č. 570/47, 570/48, 570/49, vše k.ú. Michnovka vymezeny k zastavění jako celek – je konkretizována úvaha o možnosti přeřešení této plochy, neboť pokud by byly k zastavění využity pouze části pozemků přiléhající k pozemku p.č. 891/5 (tzn. pouze část zastavitelné plochy), pak by mohl být do této plochy zahrnut i pozemek ve vlastnictví podatele (plocha by mohla být vymezena východním směrem při zachování plošné výměry).

Návrhem územního plánu jsou:

- pozemky p.č. 570/47, 570/48, 570/49, vše k.ú. Michnovka začleněny do zastavitelné plochy pod ozn. Z07 a to společně s částí pozemku p.č. 556/51 k.ú. Michnovka, s návrhovou funkcí „BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ“ v části pod ozn. Z07a-b a s návrhovou funkcí „ZZ - ZELEŇ – ZAHRADY A SADY“ v části pod ozn. Z07c
- pozemky p.č. 570/50, 570/51, 570/52 ,570/53, vše k.ú. Michnovka. jsou vymezeny jako stabilizované plochy „AP - POLE“.

Pozn.

Návrhem územního plánu ÚP Kratonohy nejsou řešeny plochy s rozdílným způsobem využití „AZ – ZEMĚDĚLSKÉ“ jejichž hlavním využitím jsou zemědělsky obhospodařované pozemky včetně drobných ploch krajinné zeleně.

V namítaných souvislostech jsou návrhem územního plánu ÚP Kratonohy řešeny plochy s rozdílným způsobem využití „AP – POLE“ jejichž hlavním využitím jsou pozemky zemědělského půdního fondu (zejména druh pozemku orná půda). Uvedené plochy s rozdílným způsobem specifikují podmínky zemědělsky obhospodařovaných pozemků nezastavěného území, tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Ad. 1)

Požadované vymezení nové funkční plochy umožňující záměr „zemědělské farmy s bydlením“ na pozemku p.č. 570/53 k.ú. Michnovka se nachází v nezastavěném území - v současnosti je toto území využíváno v souladu s údaji v katastru nemovitostí pro zemědělské hospodaření na orné půdě. Tento pozemek nenavazuje na současně zastavěné území v místní části Michnovka, resp. se jedná o pozemek ve volné krajině a jako takový je návrhem územního plánu vymezen s funkční specifikací „plochy zemědělské – pole (AP)“ plně v souladu se skutečným stavem v území (stabilizovaná plocha). V daných souvislostech podatel nevlastní žádné jiné pozemky k obhospodařování na zemědělské půdě v k.ú. Michnovka, ani na sousední katastrech.

Zpracovatel návrhu územního plánu dle svého odborného uvážení vyhodnotil současný stav v území a to nejen v kontextu s řešením v platné územně plánovací dokumentaci obce Kratonohy, která tento pozemek vymezuje jako stabilizovanou „plochu zemědělsky obhospodařované půdy“ mimo zastavěné území, ale rovněž i přihlédnutím k tomu, že

- po dobu platnosti územně plánovací dokumentace obce Kratonohy, tj. ve lhůtě od data jejího schválení dne 29.12.2006 do doby zpracování pracovního návrhu ÚP Kratonohy roce 2020 nebyl uplatněn žádný požadavek na změnu územního plánu, resp. v rámci projednávání zadání ÚP Kratonohy, které bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 14.11.2019 nebyl uplatněn žádný podnět na změnu dotčeného pozemku - tzn. schváleným zadáním územního plánu není uplatněn požadavek na konkrétní využití tohoto pozemku p.č. 570/53 k.ú. Michnovka a není rovněž ani specifikován požadavek vymezit v krajině plochy pro umístění „zemědělské farmy s bydlením“, ale naopak, zadáním ÚP je jednoznačně definován požadavek, citace: *respektovat zemědělský charakter volné krajiny a zároveň posílit ekostabilizační prvky v krajině formou zeleně, jako jsou např. aleje a stromořadí podél cest, meze, remízy, rozptýlená zeleň, doprovodné porosty kolem vodních toků, nivy vodních toků*
- současný vlastník pozemku byl před jeho koupí v roce 2020 obcí ústně informován o koncepci rozvoje obce stanovené platným územním plánem, která neumožňuje využít uvedený pozemek k zástavbě a která bude na základě zadání nového územního plánu (schváleného zastupitelstvem obce) respektována i návrhem ÚP Kratonohy
- nad rámec stavebního zákona, resp. mimo termíny stanovené stavebním zákonem, uplatnil dne 28.7.2020 podatel svůj požadavek u obce, nicméně zastupiteli obce Kratonohy nebyla nalezena shoda na naplnění tohoto požadavku, resp. na jeho odsouhlasení a zpracování do návrhu územního plánu a v daném smyslu tak nebylo zadání ÚP doplněno a přeschváleno

Zpracovatel návrhu územního mj. v návaznosti na prověření bilance potřeby zastavitelných ploch stanovil podmínky pro provedení změn v území při zohlednění přírodních a kulturně-historických hodnot a to včetně tradičně založené půdorysné struktury sídel apod. V uvedených souvislostech následně prověřil vhodnost zastavitelných ploch nejen s ohledem na uchování převážně tradičního venkovského rázu (zejména v Michnovce), ale i z hlediska jejich bezproblémového zapojení do krajinného rámce a navrhl jejich případné redukce a potřebné regulativy. Vzhledem k atraktivitě obce a s ohledem na kvalitní přírodní rámec řešeného území zohledňuje návrh územního plánu zachování těchto hodnot a s jejich využitím jako významných složek rozvojového potenciálu obce. V návrhu územního plánu, projednávaném při společném jednání dle ustanovení § 50 odst.3 stavebního zákona, tak zpracovatel uvedený pozemek vymezil jako „plochy zemědělsky obhospodařované půdy“ mimo zastavěné území.

Ke společnému jednání nebyl uplatněn žádný požadavek na případné úpravy návrhu ÚP na pozemcích uvedených v námitce, zejm. pak na pozemku p.č. 570/53 k.ú. Michnovka – rovněž tak nebyl uplatněn žádný podnět či požadavek na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití „AZ – ZEMĚDĚLSKÉ“. Shodně se současným stavem v území a stavem vedeným v katastru nemovitostí je tedy pozemek dotčený námitkou vymezen projednávaným návrhem ÚP jako „plochy zemědělské – pole (AP)“ mimo zastavěné území.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil uvedené skutečnosti a souvislosti, přičemž konstatoval, že požadované vymezení nové funkční plochy umožňující bydlení v krajině mj.

- není v souladu se schváleným zadáním územního plánu neboť lze důvodně předpokládat, že
  - naplněním požadovaného záměru dojde k vymezení dalšího zastavěného území na území obce Kratonohy, a návazně rovněž i k zásahu do krajiny
  - vymezením pouze tohoto pozemku jako zastavitelného dojde k narušení zemědělského charakteru volné krajiny

- vymezením tohoto pozemku jako zastavitelného dojde k plošnému navýšení zastavitelných ploch
- není v souladu s ochranou zemědělského půdního fondu; mj. z pohledu expanze ploch do volné (neurbanizované) krajiny a záboru zemědělského půdního fondu
- není v souladu ustanoveními stavebního zákona, kterými je sledována důsledná ochrana nezastavěného území
- není v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot (a to nejen z pohledu případného negativního zásahu do krajinného rámce místní části Michnovka), zejm. pak se zásadami urbanistické koncepce a kompozice
- není v souladu s rozvojovými záměry obce, neboť tento zcela konkrétní záměr nezohledňuje žádoucí principy a faktory jako např. soulad mezi dimenzováním rozvojových ploch na straně jedné a populační velikostí obce na straně druhé, zejm. pak ale respektování historicky utvářeného půdorysu a vnitřní urbanistické struktury sídla a návazně minimalizace expanze zastavitelných ploch do volné (neurbanizované) krajiny – či v daném případě rovněž i ohleduplnost budoucí zástavby k panoramatu obce a krajinnému rázu v dálkových pohledech apod., resp. její bezproblémové zapojení zastavitelných ploch do krajinného rámce.

Návazně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem rovněž posoudil požadavek případného vymezení pozemku p.č. 570/53 k.ú. Michnovka (či jeho části) jako plochy s rozdílným způsobem využití „AZ – ZEMĚDĚLSKÉ“ – lze důvodně předpokládat jako plochy stabilizované a to s přihlédnutím k současnému stavu v území (jde o zemědělsky obhospodařované pole) a základní charakteristice, resp. podmínkách využití této plochy, stanovující jako hlavní využití zemědělsky obhospodařované pozemky včetně drobných ploch krajinné zeleně. S ohledem na to, že se jedná plochu s rozdílným způsobem využití modelově definovanou pro nezastavěné území (tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) pořizovatel neshledal požadovanou změnu funkčního vymezení jako účelnou, neboť mj.

- plochy „AZ - ZEMĚDĚLSKÉ“ se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití (do tohoto typu se nezahrnuje zemědělská účelová výstavba jako např. areály živočišné či rostlinné výroby ...)
- není podstatného rozdílu z hlediska stanovených podmínek pro využití ploch z pohledu určení účelu využití mezi plochami „AZ - ZEMĚDĚLSKÉ“ a „AP - POLE“, neboť převažující účel je u obou ploch obdobný
- návrhem územního plánu ÚP Kratonohy nejsou řešeny plochy s rozdílným způsobem využití „AZ – ZEMĚDĚLSKÉ“
- vymezení pozemku p.č. 570/53 (orná půda) v k.ú. Michnovka v územním plánu jako stabilizovaná plocha „AP - POLE“ plně odpovídá stávajícímu stavu v území, resp. již ze své podstaty definované v katastru nemovitostí jako „orná půda“ splňuje podmínky hlavního využití této plochy jako „pozemek zemědělského půdního fondu (zejména druh pozemku orná půda)“ a lze důvodně předpokládat, že nic nebrání tomu (citace) „*aby mohl plnit funkci k níž je určen*“.

Na základě výše uvedeného pořizovatel vypořádal námitku navrhovatele z pohledu veřejného zájmu, ale i z hlediska porovnání veřejného zájmu s vlastnickými zájmy navrhovatele a vyhodnotil jejich vzájemný střet - v posuzovaném případě je nesporným veřejným zájmem ochrana životních podmínek obyvatel obce. V daných souvislostech tak lze mít za to, že:

- nebyl prokázán důvodný účel požadavku vymezit pozemek p.č. 570/53 (orná půda) v k.ú. Michnovka jako zastavitelnou plochu s návrhovou funkcí umožňující záměr „zemědělské farmy s bydlením“
- nebyl prokázán důvodný účel požadavku vymezit pozemek p.č. 570/53 k.ú. Michnovka (či jeho část) jako plochy s rozdílným způsobem využití „AZ – ZEMĚDĚLSKÉ“.

Ad. 2)

Druhá rovina námítky specifikující požadavek vymezit pozemek p.č. 570/53 k.ú. Michnovka jako zastavitelný za účelem umístění „zemědělské farmy s bydlením“, komentuje domnělou nemožnost dohledat důvody řešení okolních pozemků, resp. zdůvodnění vymezení plochy Z07 konkrétně na pozemcích p.č. 570/47, 570/48, 570/49 a 556/51 vše k.ú. Michnovka a ne na jiných – a v uvedených souvislostech rozporuje jejich vymezení jako jednoho celku a předkládá úvahu možného přeřešení plošného vymezení této plochy zahrnující pouze části uvedených pozemků přiléhajících k pozemku p.č. 891/5 (tzn. pouze část zastavitelné plochy) s následným doplněním o části sousedních pozemků vč. pozemků ve vlastnictví podatele (citace: „plocha by mohla být vymezena východním směrem při zachování plošné výměry“). Pozemek p.č. 570/53 k.ú. Michnovka, resp. jeho část přiléhající k p.p.č. p.č. 891/5 by uvedených řešením byla zahrnuta do zastavitelné plochy Z07.

Návrh ÚP Kratonohy ve svém odůvodnění komentuje vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, ad. kap. f)4.3., včetně zastavitelné plochy Z07, viz. kap. f)4.3.1. Zpracovatel návrhu územního plánu vymezil plochu Z07 (resp. plochy Z07a-e) na dotčených pozemcích mj. ve spojitosti s prověřením aktuálnosti plochy v platném ÚP pod ozn. „a.5“, která byla shledána neaktuální (žádný ze 16ti vlastníků neuplatnil požadavek zachování této plochy při projednávání návrhu zadání územního plánu - v dané věci nebyla projevována žádná stavební aktivita). Návazně tak byla původní koncepce rozvoje sídla Michnovka přehodnocena a tato zastavitelná plocha „a.5“ nebyla převzata do návrhu ÚP. Naopak, s příslibem realizace v krátkém časovém horizontu, byla nově vymezena plocha návazná na zastavěné území v jihovýchodní části zástavby a to pod ozn. Z07 s funkcí „plochy bydlení - venkovské (BV)“, resp.

- v odpovídající plošné výměře zastavitelná plocha pro danou funkci pod ozn. Z07b, navazující na zastavěné území v jihovýchodní části, kdy její vymezení směrem do krajiny je limitováno hranicí zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci pod ozn. I/Z11 (v návrhu ÚP nově pod ozn. „Z07a“ - tato část je převzata z platného územního plánu)
- zastavitelná plocha je vymezena tak, aby zejména její jižní část vyplnila plochu mezi okrajem stávající zástavby, lesem a účelovou komunikací vedoucí z východního okraje sídla východním směrem, a to tak, aby nevznikaly zbytkové, obtížně využitelné obhospodařovatelné plochy.

Navrhované řešení vlastního vymezení plochy Z07 vytváří podmínky pro další, s ohledem na demografické ukazatele a hodnoty území (zejména přírodní), přiměřený rozvoj sídla způsobem, který nezmění jeho charakter, naváže na jeho urbanistickou strukturu, nebude vytvářet podmínky pro realizaci cizorodých urbanistických struktur a nebude rozšiřovat zástavbu nežádoucím způsobem do nezastavěného území.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil uvedené skutečnosti a souvislosti, přičemž konstatoval, že připomínkové vymezení funkční plochy Z07 s funkcí „plochy bydlení - venkovské (BV)“:

- je v souladu se schváleným zadáním územního plánu, které specifikuje mj. požadavek prověřit možnost umístění zejm. ploch pro rozvoj bydlení (zejména v rodinných domech), popřípadě smíšeného bydlení venkovského charakteru (a to úměrně s ohledem na velikost a potřeby sídla v takovém rozsahu, aby byly pokryty požadavky pro naplnění předpokládaného přírůstku obyvatelstva
- svým plošným vymezením navazuje na založenou urbanistickou strukturu a způsob využití zastavěných stavebních pozemků v navazujících částech zastavěného území – a lze mít za to, že je zde ve své podstatě řešen návrh zástavby proluky mezi zastavěným územím, s hranicí limitovanou zastavitelnou plochou v platné územně plánovací dokumentaci obce
- svým řešením významně nevybočuje z půdorysu sídla (její okraj vytváří kompaktní tvar), přičemž představuje minimalizaci expanze této plochy do volné (neurbanizované) krajiny, v optimální míře zohledňuje panorama obce a je ohleduplné ke krajinnému rázu v dálkových pohledech

- je v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot (a to nejen z pohledu případného negativního zásahu do krajinného rámce místní části Michnovka), zejm. pak se zásadami urbanistické koncepce a kompozice

a je v souladu s rozvojovými záměry obce a žádoucí principy a faktory, zejm. v případě respektování historicky utvářeného půdorysu a vnitřní urbanistické struktury sídla.

V návaznosti na výše uvedené dále pořizovatel konstatoval, že případně možné přeřešení plošného vymezení této plochy specifikované návrhem podatele není v souladu se zadáním územního plánu ani s rozvojovými záměry obce a žádoucími principy a faktory, mj. zejména:

- **z pohledu nerespektování historicky utvářeného půdorysu a vnitřní urbanistické struktury sídla a expanze ploch do volné (neurbanizované) krajiny**
- **z pohledu narušení zemědělského charakteru volné krajiny (nesoulad s ochranou zemědělského půdního fondu vytvářením hůře obhospodařovatelných tzv. zbytkových zemědělských ploch)**
- **z pohledu narušení zemědělského charakteru volné krajiny a návaznému zásahu do krajiny (negativní dopad případné zástavby k panoramatu obce a krajinnému rázu v dálkových pohledech, k místním dominantám...).**

Na základě výše uvedeného pořizovatel vypořádal námitku navrhovatele z pohledu veřejného zájmu, ale i z hlediska porovnání veřejného zájmu s vlastnickými zájmy navrhovatele a vyhodnotil jejich vzájemný střet - v posuzovaném případě je nesporným veřejným zájmem ochrana životních podmínek obyvatel obce. V daných souvislostech tak lze mít za to, že:

- nebyl prokázán důvodný účel požadavku přeřešení plošného vymezení plochy Z07 specifikované návrhem podatele a to tak, aby při zachování shodné plošné výměry tato zahrnovala rovněž i pozemek p.č. 570/53 (orná půda) k.ú. Michnovka.

**Při návrhu výše uvedeného vyhodnocení se zpracovatel řídil mj. platnou územně plánovací dokumentací obce, stavebním zákonem, správním řádem, „principem rovnosti“, soudní judikaturou – zejm. pak judikáty Nejvyššího správního soudu specifikujícím, že (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.“*

*„Skutečnost, že zastupitelstvo při pořizování změny územního plánu souhlasilo s projednáním změny, která nakonec nebyla přijata, nemohlo navrhovatelům založit legitimní očekávání, že jejich pozemek bude zařazen do zastavitelných ploch novým územním plánem. Ani v případě, že obec podmíní pořízení změny územního plánu úhradou nákladů navrhovatelem (§ 45 odst. 4 stavebního zákona), neznamená, že navrhovaná změna územního plánu bude podle představ navrhovatele vydána a že požadované nové zastavitelné plochy budou změnou územního plánu vymezeny ... „*

Proto bylo rozhodnuto uvedené námitce nevyhovět tak, jak bylo výše popsáno.

Příloha: KOPIE NÁMITKY Č.2, resp. její obsahově podstatné části

