

Stanovisko pořizovatele dle § 46 stavebního zákona

Městskému úřadu Chrudim, Odboru územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování byly předloženy žádosti nebo návrhy na Změnu č. 1 územního plánu Proseč.

Předložené žádosti a návrhy byly pořizovatelem, kterým je Městský úřad Chrudim, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování posouzeny dle § 46 stavebního zákona. Stanoviska pořizovatele jsou uvedena u jednotlivých žádostí níže.

1) p.p.č. 1045/2, k.ú. Martinice u Skutče – změna na možnost výstavby rekreační chaty (Z 20, Bs 23)

Žádost podala paní Jana Drahošová (SJM s panem Michalem Drahošem), T. Novákové 93, Proseč, jako vlastník/vlastníci pozemků. Jedná se o výměru 2000 m².

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek je již nyní vymezen ve vydaném ÚP jako plocha s označením Bs23. Celá tato plocha navazuje na zastavěné území. Jedná se o plochu, ve které se nachází více parcel ve vlastnictví různých majitelů. V textové části ÚP je uvedeno, že na této návrhové ploše může být umístěn pouze jeden RD (Přípustné využití: stavby pro rodinnou rekreaci). Toto omezení je zde z důvodu ochrany krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území. Nevzniká zde žádná nová návrhová plocha a vzhledem k umístění domů v okolí této návrhové plochy není k žádosti připomínek.

2) p.p.č. 1085/1, k.ú. Martinice u Skutče – zahrnutí pozemku mezi parcely určené k zastavění (RD, příp. rekreační chalupy)

Žádost podali Alena a Leoš Chvojkovi, Blatno 66, Hlinsko jako vlastníci pozemků. Jedná se o výměru 3811 m².

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek 1085/1 se nyní nachází v ploše označené Zk – Plochy zemědělské – louky a pastviny. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jelikož je navrhováno vymezit novou plochu, přestože jsou jiné lokality doposud nezastavěny, je nutné tento nový zábor kompenzovat vypuštěním jiných, méně vhodných ploch pro zástavbu zmenšený o již realizovanou zástavbu tak, aby zůstal zachován přiměřený návrh zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu nelze tedy nyní s návrhem nové návrhové plochy souhlasit.

3) p.p.č. 936, 937/1, 937/2, 939, 940, 941/1, 941/2, 933 a 934, k.ú. Martinice u Skutče – změna na plochy smíšené obytné

Žádost podal pan Bedřich Dudycha, Gen. Svatoně 145, Vysoké Mýto jako vlastník pozemků. (SJM s paní Věrou Dudychovou). Jedná se o výměru 39627 m².

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o zemědělské pozemky. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jelikož je navrhováno vymezit novou plochu, přestože jsou jiné lokality doposud nezastavěny, je nutné tento nový zábor kompenzovat vypuštěním jiných, méně vhodných ploch pro zástavbu zmenšený o již realizovanou zástavbu tak, aby zůstal zachován přiměřený návrh zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu nelze tedy nyní s návrhem nové návrhové plochy souhlasit.

4) p.p.č. 2431/2, k.ú. Česká Rybná – změna na možnost výstavby malého RD

Žádost podal pan Milan Novotný, Česká Rybná 32, Proseč, jako spoluvlastník pozemku.

Další vlastníci:

Kulíková Marie, Jugoslávská 2850/61, Zábřeh, 70030 Ostrava

Novotný Pavel, Schlossgasse /26, Lienz, Rakouská republika

Ochtinská Soňa, Česká Rybná 32, 53944 Proseč

Zelenková Eva, Nádražní 209, 44001 Dobroměřice

Jedná se o výměru 10077 m².

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek 2431/2 se nyní nachází v ploše označené Zk – Plochy zemědělské – louky a pastviny. Nad částí tohoto pozemku se nachází ochranné pásmo VN. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jelikož je navrhováno vymezit novou plochu, přestože jsou jiné lokality doposud nezastavěny, je nutné tento nový zábor kompenzovat vypuštěním jiných, méně vhodných ploch pro zástavbu zmenšený o již realizovanou zástavbu tak, aby zůstal zachován přiměřený návrh zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu nelze tedy nyní s návrhem nové návrhové plochy souhlasit.

5) p.p.č. 101, 102, k.ú. Záboří (č.p. 20) – změna na výstavbu nebytových prostor

Žádost podala paní Anna Zvárová, Záboří 20, Proseč (kamen-building) jako vlastník pozemku.

Jedná se celkově o výměru 4015 m².

Stanovisko pořizovatele:

Na základě společné schůzky se zodpovědným zastupitelem a vedoucím stavebního úřadu MěÚ Proseč bylo upřesněno, že paní Zvárová požaduje zařazení parcel do ploch s funkčním využitím Vd. Pozemek p.p.č. 101 se v současné době nachází v ploše označené Vd – Plochy výroby a skladování – drobná výroba, takže požadujeme pozemek ponechat v současném funkčním využití. Pozemek p.p.č. 102 se nyní nachází v ploše Bs – Plochy smíšené obytné a zde požadujeme na části pozemku změnit funkční využití ze stávající plochy Bs na plochu Vd - dle zákresu přiloženého k žádosti. Vzhledem k tomu, že zde nevzniká žádná nová návrhová plocha a jedná se pouze o změnu funkčního využití na části pozemku, který navazuje na plochu s označením Vd, není tedy z naší strany k této žádosti připomínka. Třída ochrany ZPF na p.p.č. 102 je 3 a 4.

6) p.p.č. 3007, k.ú. Česká Rybná – změna trasování tlakové kanalizace mimo soukromý pozemek

Žádost podal pan Josef Osinek, Česká Rybná 62, jako vlastník pozemku.

Jedná se o změnu návrhu trasy tlakové kanalizace, která je navržena po soukromé cestě p.p.č. 3007. Vedle této cesty je nyní hloubkový vrt na vodu a vybudování kanalizace by tento vrt mohlo poškodit.

Stanovisko pořizovatele:

S návrhem žadatele souhlasíme a požadujeme prověřit možnost vedení tlakové kanalizace v jiné vhodné trase.

7) p.p.č. 1056, k.ú. Proseč u Skutče – změna na výstavbu RD – plochy smíšené obytné

Žádost podal pan Miloš Dostál, Rychnov 71, 53944 Krouna, jako vlastník pozemku. Žádá o zařazení pozemku do plochy smíšené obytné a bez nepřiměřených regulativ, který chce využít k výstavbě RD. Jedná se o výměru 1460 m².

Stanovisko pořizovatele:

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jelikož je navrhováno vymezit novou plochu, přestože jsou jiné lokality doposud nezastavěny, je nutné tento nový zábor kompenzovat vypuštěním jiných, méně vhodných ploch pro zástavbu zmenšený o již realizovanou zástavbu tak, aby zůstal zachován přiměřený návrh zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu nelze tedy nyní s návrhem nové návrhové plochy souhlasit.

8) č.p. 104, p.č. st. 334/1, č.p. 202, p.č. st. 334/4, k.ú. Záboří u Proseče – změna, která by umožnila z těchto RD provést BD – změna využití plochy. Dále změna, aby pro jejich domy byla povolena 2 NP a podkroví

Žádost podal Ing. Jiří Černý - firma ERGOTEP, družstvo invalidů, Záboří 93, Proseč, jako vlastník pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

S první částí žádosti, která se týká změny využití plochy bydlení v RD na možnost bydlení v BD, lze souhlasit. Důvodem změny ÚP je záměr žadatele vytvořit zde ubytování pro své zaměstnance ve formě menších bytů. Stávající regulativy v textové části by toto neumožňovaly. Navenek se bude dům i nadále tvářit jako dva samostatné domy.

Druhé části žádosti, týkající se povolení dvou nadzemních podlaží a podkroví navrhuje nevyhovět. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Posuzovaný objekt se ve stávajícím územním plánu nachází na ploše označené jako „Bs“ – Plochy smíšené obytné. V textové části - Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu je uvedeno, že výška objektu má být maximálně jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví (ve velmi svažitém terénu je nutné posuzovat individuálně) – zde se o velmi svažité terén nejedná a tak zůstává v platnosti podmínka jednoho NP a podkroví. Další podmínkou je obecně v zastavěných plochách řešit návaznosti na výšku okolní zástavby. V okolí tohoto objektu jsou umístěny stavby s jedním NP a podkrovím. Výjimku tvoří sousední výrobní areál s proměnlivou výškou střechy, ale tady je nutné konstatovat, že ze strany přiléhající k posuzovanému objektu se zde nachází jen jedno NP. Tato část stavby výrobního areálu, která má délku přibližně 60 m, je navíc zapuštěna níže vůči okolnímu terénu. Výška střechy budovy výrobního areálu směrem k řešenému domu je již v současné době o několik metrů níže, než je stávající výška hřebene řešeného objektu. Přibližně po sedmdesáti metrech od tohoto posuzovaného domu se nachází několik staveb se dvěma NP a podkrovím, ale tyto stavby výškově korespondují se stávající zástavbou v jejich bezprostředním okolí. Z výše uvedeného považujeme povolení dvou NP a podkroví za nevhodné a požadujeme podmínku jednoho NP a podkroví ponechat i ve změně ÚP.

9) p.č. st. 261/1, p.p.č. 1531/6, p.p.č. 1531/7, k.ú. Proseč u Skutče – změna využití ploch

Žádost podal pan Pavel Černý, Paseky 1, jednatel firmy RedFleck spol. s r.o. Olomouc. Požaduje změnit status objektu a přilehlých pozemků ze smíšené obytné zástavby (Bs) na výrobu a skladování (Vz, Vd). Firma RedFleck je, na základě předložené smlouvy o smlouvě budoucí kupní, budoucím majitelem. Objekt bývalé továrny na dýmky č.p. 119 byl kolaudován a je dodnes veden jako pro výrobu a skladování.

Stanovisko pořizovatele:

Areál je využíván pro lehkou výrobu a skladování. Jedná se konkrétně o lehkou kovovýrobu vozíků za kolo a dětských kol. Areál se nachází na konci zastavěného území a dle žadatele nenarušuje klid v dotčené lokalitě. Cílem návrhu žadatele na změnu ÚP je pouze přidělit areálu charakteristiku, která mu vždy náležela a náleží, tj. výroba a skladování. S návrhem žadatele lze souhlasit. Nevzniká zde žádná nová návrhová plocha a jedná se pouze o změnu funkčního využití z Bs na Vd. Třída ochrany ZPF 3.

10) p.p.č. 1519, k.ú. Paseky u Proseče – změna na stavební parcelu

Žádost podala paní Miluše Janecká, Proseč 254, jako vlastníka pozemku a požaduje změnu parcely, která je vedena jako travní porost na stavební parcelu. Jedná se o výměru 3994 m².

Stanovisko pořizovatele:

Výše uvedená parcela je již ve stávajícím ÚP vedena jako návrhová plocha – Plochy smíšené obytné s tím, že je v regulativech ÚP uvedeno, že na této ploše může být umístěn pouze jeden rodinný dům. Žadatelka se nejspíš domnívala, že pokud je v katastru nemovitostí tato parcela vedena jako trvalý travní porost, nejedná se o parcelu, na které může být postaven RD. V ÚP je tato plocha označena jako Z33, B37, takže se jedná o plochu, kde lze RD postavit. Žádáme o opravu chyby v označení grafické části ÚP. Nyní je zde uvedeno B37 a správné označení by mělo být Bs37, tak jako je to uvedeno v textové části.

11) p.p.č. 1005/2, p.p.č. 1029, p.p.č. 1028/2, k.ú. Martinice u Skutče – rozšíření zastavitelné plochy kolem p.č. st. 142 (zbořeniště)

Žádost podal pan Michal Kulhavý, Františky 74, Krouna, jako vlastníka pozemků a žádá o rozšíření zastavitelné plochy kolem stávající stavební parcely č. 142, která má plochu 180 m² a na které stojí RD, pro který potřebuje zázemí – viz grafická příloha. Jedná se o rozšíření o cca 741 m². Žadatel je domluven s panem Zdeňkem Kulhavým, který je ochoten tento nový zábor kompenzovat vypuštěním stejné plochy z pozemků, které má územním plánem určených pro výstavbu RD – z plochy Bs26.

Stanovisko pořizovatele:

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V tomto případě ale dojde k výměně návrhových ploch o stejné výměře s jiným vlastníkem. Navíc se zde jedná o rozšíření návrhové plochy u RD z důvodu nutného zázemí (garáž, kolna) a nevznikne zde další nový RD. K žádosti proto není připomínek. Výše uvedené pozemky se nacházejí ve třídě ochrany ZPF 4 a 5.

12) p.p.č. 1001 (část), p.p.č. 1000/1 (část), p.p.č. 1011/1 (část), p.p.č. 1011/2 (část), p.p.č. 2685, k.ú. Martinice u Skutče – rozšíření zastavitelné plochy kolem p.č. st. 391, na které stojí RD č.p. 61.

Žádost podal pan Zdeněk Kulhavý, Martinice 61, Proseč, jako vlastníka pozemků a žádá o rozšíření zastavitelné plochy kolem stávající stavební parcely č. 391, která má výměru 235 m², pro který potřebuje zázemí – viz grafická příloha, která je součástí žádosti. Jedná se o rozšíření o přibližně 625 m².

Stanovisko pořizovatele:

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V tomto případě ale dojde k výměně návrhových ploch, které mají shodného vlastníka. Zmenšena o adekvátní část bude plocha Bs26 – viz grafická příloha. Jedná se o rozšíření návrhové plochy u RD z důvodu nutného zázemí (garáž, kolna). K žádosti proto nemáme připomínek. Uvedené pozemky se nacházejí ve třídě ochrany ZPF 3 a 4.

13) p.p.č. 95/66, k.ú. Záboří u Proseče – změna funkčního využití z průmyslové plochy na občanskou vybavenost

Žádost za Město Proseč podal starosta města pan Jan Macháček. Důvodem této žádosti je oprava chybně zařazeného pozemku, kde se nachází dětské hřiště a fotbalové hřiště. Současně vymezení (Plochy výroby a skladování) znemožňuje výstavbu skateparku.

Stanovisko pořizovatele:

Ve vydaném ÚP je tato plocha označena jako Vd – Plochy výroby a skladování – drobná výroba. Na této ploše se nachází dětské a fotbalové hřiště. Město má na tomto pozemku záměr vybudovat skatepark a současně chybné označení funkční plochy (Vd) toto neumožňuje. Jelikož se jedná o zřejmou chybu a nedochází k dalšímu rozšíření návrhových ploch, se žádostí souhlasíme a žádáme projektanta o opravu na plochu označenou jako Os – Plochy občanského vybavení - sport.

14) p.p.č. 1154/1, k.ú. Martinice u Skutče – změna využití části pozemku, dle grafické přílohy, kde by mohla být vybudována provozovna na pořez dřeva

Žádost podal pan Josef Lampárek, Martinice 50, Proseč, jako majitel pozemku. Žádá o změnu ÚP na části pozemku o výměře cca 3000 m² dle nákresu, který je součástí žádosti. Na tomto místě by chtěl vybudovat menší rodinnou provozovnu na pořez dřeva.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k tomu, že se v tomto katastrálním území nevyskytuje žádná plocha pod označením Vd – Plochy výroby a skladování, lze žádost podpořit. ÚP má umožňovat nejen rozvoj bydlení, ale také výrobní činnost, aby zůstaly zachované územní podmínky i pro hospodářský rozvoj. Pozemek p.p.č. 1154/1 se nachází na třídě ochrany ZPF 4 a 5.

15) změna využití stávající plochy s označení Z17 – k.ú. Martinice u Skutče

Žádost podala firma REAL servis Hlinsko – Ing. Josef Jůn na základě plné moci od vlastníka pozemků v ploše označené Územním plánem jako Z17 pana Petra Herynka, Záboří 37, Proseč (SJM s paní Pavlínou Herynkovou). Výše uvedená firma žádá o umožnění využívat plochu označenou ve stávajícím ÚP jako Z17 (okolí stávající farmy – kravína) i k zemědělské prvovýrobě a agroturistice a také i k výstavbě objektů s tímto funkčním využíváním související.

Stanovisko pořizovatele:

Protože nedochází k dalšímu rozšiřování zastavitelných ploch, ale jen ke změně využívání, doporučujeme tedy žádosti vyhovět. Jelikož se ve stávajícím ÚP nenachází funkční plocha, která by umožňovala realizovat výše uvedený záměr, požadujeme nové označení plochy včetně stanovení podmínek využití tak, aby mohl být záměr žadatele realizován.

16) p.p.č. 356/6, 356/5, 355, 356/4, 356/1, 356/8, k.ú. Proseč u Skutče – startovací bydlení

Žádost podala firma PCP Stavex s.r.o. Skuteč (Zbyněk Prášek), jako vlastník pozemků. Uvedená firma žádá o možnost výstavby domu, který by sloužil jako startovací bydlení s osmi bytovými jednotkami s výměrou bytových jednotek od 38 do 68 m².

Stanovisko pořizovatele:

Ve stávajícím územním plánu je tato plocha označena jako Bs – Plochy smíšené obytné – stav. V textové části ÚP je na str. 34 uvedeno, že se jedná o plochy smíšené obytné bez možnosti bydlení v bytových domech. Dále na str. 36 v Podmínkách využití ale dochází ke kolizi tohoto tvrzení a o bytových domech se zde již píše. Dle sdělení projektanta ÚP bylo, na základě požadavku o vyjádření k tomuto střetnutí, sděleno, že věta "bez možnosti bydlení v bytových domech" se do ÚP dostala nedopatřením. To je právě zřejmé i z toho, že se na str. 36 o bytových domech píše, ale jen ve stávajících stabilizovaných plochách. Úřad územního plánování tento text ale vnímá tak, že se jedná pouze o stávající bytové domy, které již reálně

existují. Proto požadujeme úpravu ÚP, aby na této ploše bylo možné bytový dům realizovat. Zároveň v textové části ÚP požadujeme ponechat především výškovou regulaci zástavby a také podmínky ochrany krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území (kromě sklonů střech uvedených ve stupních).

17a) plocha Z2 (Bs2) - zrušení požadavku RP v této ploše na studii podmíněnou uzavíráním plánovacích smluv s městem. Žádost za Město Proseč podal starosta města pan Jan Macháček. Důvodem je nedohoda s majiteli pozemků na společném řešení (mnoho soukromých vlastníků, nereálné cenové požadavky, neochota prodat či směnit pozemky), v případě trvání na RP se v této lokalitě nezačne nikdy stavět, složité majetkové vztahy znemožňují společnou dohodu a řešení.

Stanovisko pořizovatele:

Se zrušením podmínky regulačního plánu a podmínkou studie podmíněnou uzavíráním plánovacích smluv s městem ve výše uvedené ploše souhlasíme. Důvodem zrušení RP je popsaná nedohoda s majiteli pozemků, a tím pádem nemůže dojít ke společnému řešení budoucí situace na této ploše.

17b) p.p.č. 633 a část pozemku p.p.č. 570/10, k.ú. Podměstí - rozšíření plochy průmyslové zóny Z5 (Vd1)

Žádost za Město Proseč podal starosta města pan Jan Macháček. Město žádá o změnu ÚP, která se týká rozšíření plochy průmyslové zóny v k.ú. Podměstí, označené v ÚP jako Vd1 - plochy výroby a skladování určená k umístění drobné výroby v Proseči - sever – viz grafická příloha. Tato plocha zasahuje i na pozemky p.č. 588/1, 588/2, 589 a 592, které nejsou ve vlastnictví města Proseč. Město se snažilo s majiteli pozemků dohodnout o odkoupení nebo směně, aby mohlo provést zasilování lokality, ale k dohodě s vlastníky nedošlo. Město navrhuje rozšíření pozemků plochy Vd1 o nové plochy viz příloha č. 17b - obr. č. 2, rozšíření by se týkalo zbývající části pozemku p.č. 570/10 a přidání nového pozemku p.č. 633, vše k.ú. Podměstí (celkem cca 3600 m²) a řešit využití rozšířené průmyslové plochy Vd1 postupně – etapově.

Stanovisko pořizovatele:

V územním plánu Proseč se na severním okraji obce v k.ú. Podměstí nachází v rámci průmyslové zóny plocha Vd1 - plocha výroby a skladování.

Výše uvedená plocha zasahuje i na pozemky p.č. 588/1, 588/2, 589 a 592, které nejsou ve vlastnictví města. Záměrem města bylo části uvedených pozemků odkoupit a provést zasilování lokality, čímž by byla celá plocha připravena k dalšímu využití. Opakované jednání s vlastníky uvedených pozemků skončilo, na základě vyjádření města, neúspěšně. Byla jim, během osobní schůzky a ústního jednání s členy rady města, nabídnuta možnost buď prodat městu pozemky za cenu stanovenou znaleckým posudkem nebo směna za jiné obecní pozemky ve stejné či větší výměře v jiné lokalitě. Bohužel obě varianty nabídky byly jednoznačně zamítnuté, čímž se využitelná plocha budoucí průmyslové zóny zmenšila o přibližně 4800 m².

Dále byly během projektové přípravy zaměřeny trasy jednotlivých podzemních i nadzemních sítí a znázorněna jejich ochranná pásma viz příloha č. 17b - obr. č. 1. Tím došlo k dalšímu výraznému zmenšení využitelné plochy pro výstavbu průmyslových objektů. Realizace přeložek jednotlivých sítí by byla velmi nákladná a z pohledu rozpočtu města zcela nereálná. Územní plán má umožňovat také výrobní činnost, aby zůstaly zachované územní podmínky i pro hospodářský rozvoj a bez této změny, na základě výše uvedených důvodů, by se tato návrhová plocha stala nepoužitelnou. Na těchto pozemcích se nachází třída ochrany ZPF 3 a 4. Žádost lze tedy podpořit, s podmínkou výše uvedené etapizace souhlasíme.

18) p.p.č. 1517/5 a 1522/2, k.ú. Paseky u Proseče – žádost na umožnění výstavby alespoň třech RD na stávající návrhové ploše Bs33

Žádost podala paní Martina Uhrová, Paseky 6, Proseč jako majitelka pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

Majitelka uvedených parcel žádá, aby bylo v této návrhové ploše možné postavit alespoň tři rodinné domy. Nyní je v textové části uveden regulativ, že je na návrhové ploše Bs33 možné umístit pouze jeden RD. Jedná se o ochranu krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území. Tato plocha má rozlohu 0,631 ha. V jejím okolí se nachází více RD, které jsou relativně blízko u sebe a leží i na menších pozemcích než je zde navrhováno. Po úpravě textové části by na ploše Bs33 vycházela průměrná výměra na jeden RD přes 2100 m². Proto se domníváme, že by nedošlo k narušení krajinného rázu v této lokalitě. Návrhová plocha umožňuje i dopravní napojení na hlavní komunikaci. Na ploše, která je v ÚP označena jako plocha Bs33, jsou další dva vlastníci pozemků. První stavebník by tak znemožnil budoucí výstavbu dalším majitelům. S možností upravení textové části na možnost výstavby (maximálně) třech RD souhlasíme. Jedná se o úpravu textové části a nevzniká žádná nová návrhová plocha.

19) p.p.č. 1871/5, k.ú. Paseky u Proseče – žádost na umožnění výstavby dvou RD na stávající návrhové ploše Bs35

Žádost podala paní Milada Slezáková, Bezová 284/19, Liberec jako majitelka pozemku.

Stanovisko pořizovatele:

Paní Slezáková žádá o změnu ÚP, aby bylo možné na ploše označené Bs35 postavit ještě jeden RD. Nyní se na této ploše RD již staví. V textové části je uveden regulativ, že je na této návrhové ploše s označením Bs35 možné umístit pouze jeden RD. Jedná se o ochranu krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území. Tato návrhová plocha má rozlohu 0,451 ha, a tak se tedy domníváme, že by, vzhledem k okolní zástavbě, k narušení krajinného rázu nedošlo. Průměrně by v ploše Bs35 na jeden RD vycházela plocha přes 2200 m². S upravením textové části na možnost výstavby dvou RD souhlasíme. Jedná se o úpravu textové části a nevzniká žádná zde žádná nová návrhová plocha.

20) požadavky pořizovatele:

- do textové části ÚP doplnit možnosti stavby včelínů
- v textové části ÚP nahradit regulativ minimálních sklonů střech, který je uvedený ve stupních, jiným vhodným textem tak, aby nepřekračoval regulativy, které patří např. do RP

Závěr:

Je zde návrh změny ÚP na vymezení celkově 56341 m² ploch pro bydlení v RD. Pan Zdeněk Kulhavý dodal ale dohodu o kompenzaci pozemků určených ÚP k zastavění (plochy smíšené obytné). V tomto případě dojde o eliminaci zastavitelné plochy v jeho vlastnictví označené v ÚP jako Bs26 o výměře přibližně 1366 m² ve prospěch žádostí č. 11 a 12 (cca 741 m² pro žádost č. 11 a cca 625 m² pro žádost č. 12). Z výše uvedeného vyplývá, že konečný návrh změny na vymezení návrhových ploch pro bydlení je 54975 m². Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V návrhových plochách, dle nového ÚP Proseč, byly zahájeny stavby dvou domů v ploše Bs7 (v k.ú. Proseč u Skutče), třech domů v ploše Bs8 (v k.ú. Proseč u Skutče) a jednoho domu v ploše Bs35 (v k.ú. Paseky u Proseče). Od vydání nového ÚP Proseč nebyl v žádné návrhové ploše do dnešního dne zkolaudován ani jeden dům. Proto žádostem o vymezení nových návrhových ploch pro bydlení (s výjimkou kompenzací za jiné plochy) nelze vyhovět. Vývoj počtu obyvatel za poslední dva roky klesl o cca 22 osob, i proto je vymezení dalších ploch pro bydlení neodůvodnitelné.

Další návrhy na změnu ÚP se týkají ploch výroby a skladování s označením Vd. Jedná se o dva požadavky. První návrh pana Lampárka se týká parcely p.č. 1154/1 v k.ú. Matinice u Skutče (plocha o výměře cca 3000 m²). V tomto katastrálním území se nenachází žádná plocha s tímto využitím, a proto lze tuto žádost podpořit. Vzniknou zde pracovní příležitosti a bude se jednat o menší provozovnu na pořez dřeva. Druhý požadavek Města Proseče se týká p.p.č. 633 a části pozemku p.p.č. 570/10, k.ú. Podměstí - rozšíření návrhové plochy Vd1 (cca 3600 m²). Uvedená návrhová plocha zasahuje nyní na pozemky p.č. 588/1, 588/2, 589 a 592, které nejsou ve vlastnictví města. Záměrem města bylo od stávajících majitelů části uvedených pozemků odkoupit či vyměnit za jiné i větší a provést zasíťování lokality, čímž by byla celá plocha připravena k dalšímu využití. Opakované jednání s vlastníky uvedených pozemků skončilo neúspěšně, a tímto se využitelná plocha budoucí průmyslové zóny zmenšila o přibližně 4800 m². Dále byly zaměřeny trasy jednotlivých podzemních i nadzemních sítí a znázorněna jejich ochranná pásma. Tím došlo k dalšímu výraznému zmenšení využitelné plochy pro výstavbu průmyslových objektů. Realizace přeložek jednotlivých sítí by byla velmi nákladná a z pohledu rozpočtu města zcela nereálná. Bez této změny by se tato návrhová plocha stala nepoužitelnou. Žádost lze tedy podpořit, s podmínkou výše uvedené etapizace.

Oba dva návrhy by znamenaly vymezení cca 6600 m² nových návrhových ploch výroby a skladování (drobná výroba).

Upozornění:

a) Stanovisko pořizovatele nenahrazuje stanoviska dotčených orgánů, v jejichž působnosti se navrhované změny nacházejí. Stanoviska dotčených orgánů budou zohledněna při projednávání návrhu změn dle stavebního zákona.

b) § 55, odst. 4 stavebního zákona: Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Jelikož je navrhováno vymezit nové plochy bydlení, přestože jsou jiné lokality doposud nezastavěny, je nutné tento nový zábor kompenzovat vypuštěním jiných, méně vhodných ploch pro zástavbu zmenšený o již realizovanou zástavbu tak, aby zůstal zachován přiměřený návrh zastavitelných ploch.

c) Náhrady za změnu v území § 102 (část)

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

(2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.

Zkratky:

k.ú.	katastrální území
ÚP	územní plán
RP	regulační plán
RD	rodinný dům
BD	bytový dům
NP	nadzemní podlaží
ZPF	zemědělský půdní fond

Plochy s rozdílným způsobem využití:

Bs - Plochy smíšené obytné

Vz - Plochy výroby a skladování (zemědělská výroba)

Vd - Plochy výroby a skladování (drobná výroba)

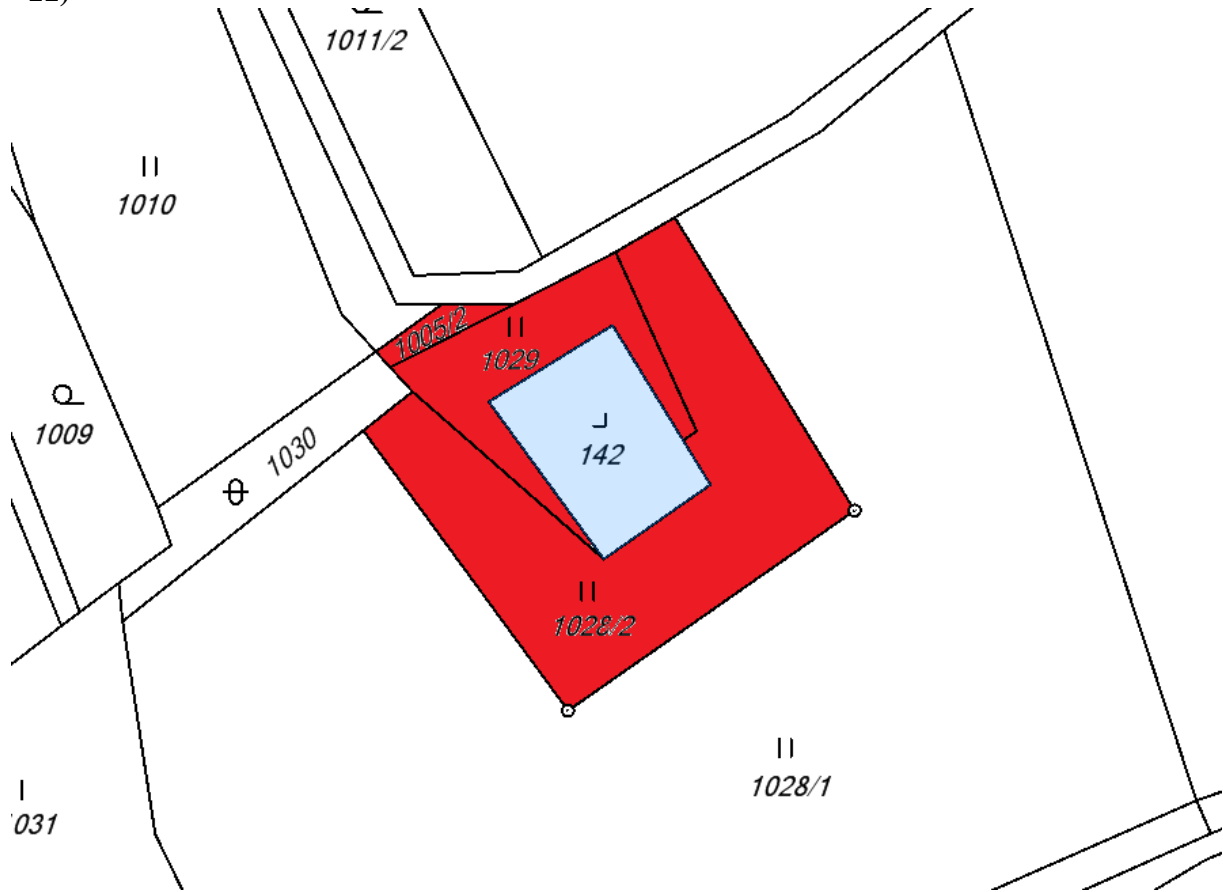
Zk - Plochy zemědělské – louky a pastviny

Přílohy:

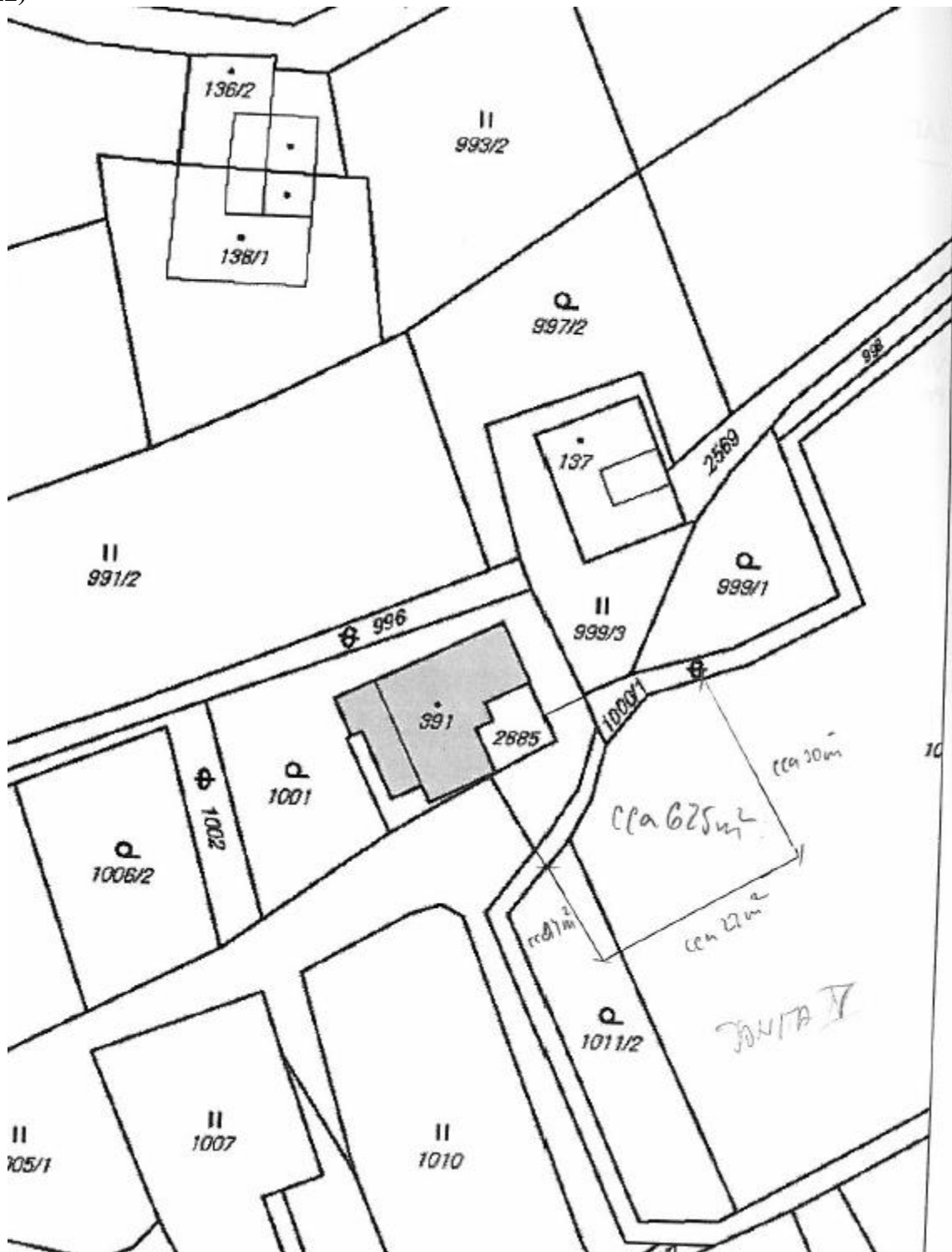
***5)**



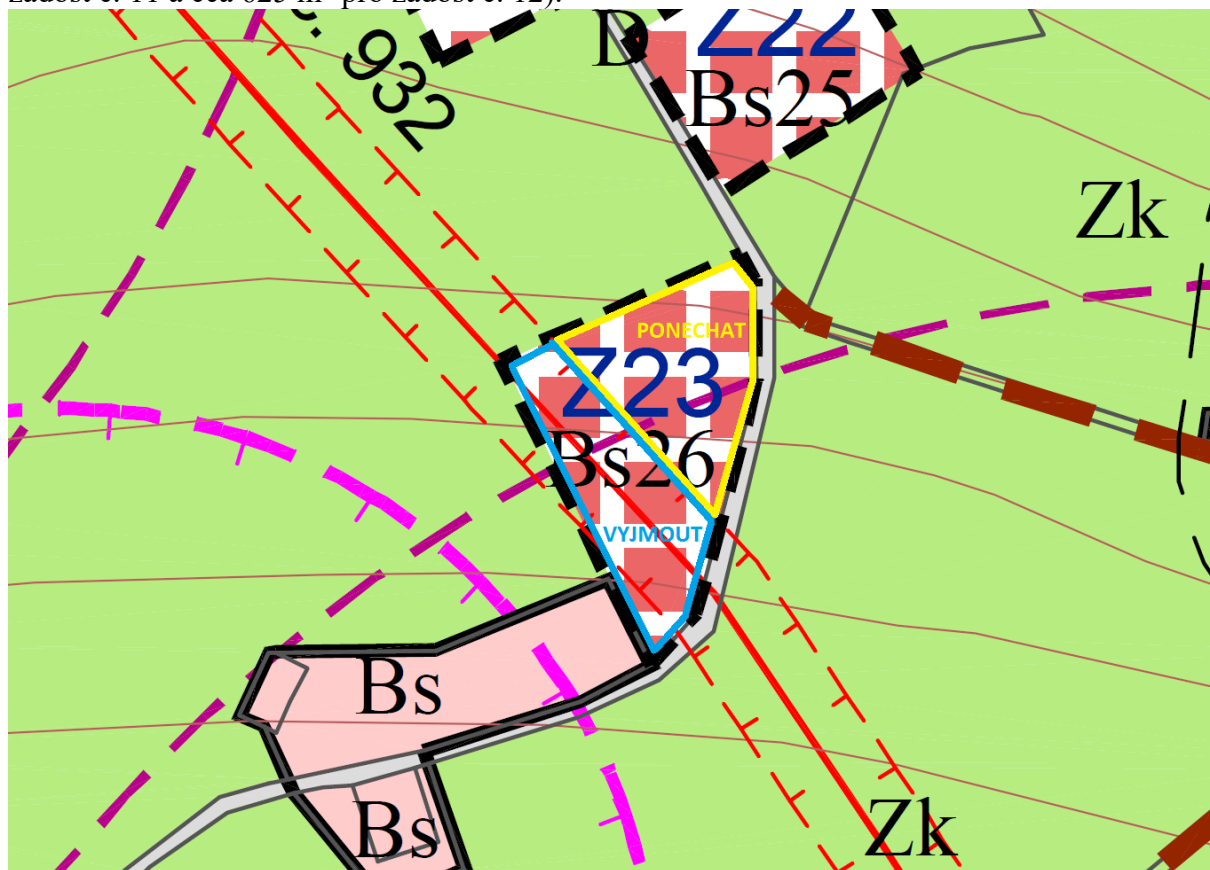
*11)



*12)



Redukce pozemků pana Zdeňka Kulhavého z plochy Bs26 o cca 1366 m² (cca 741 m² pro žádost č. 11 a cca 625 m² pro žádost č. 12).



*14)



***17b)**

Obr. č. 1 Zaměřené sítě a ochranná pásma ve stávající ploše Z5 (VD1)



Obr. č. 2 Návrh nového rozšíření

