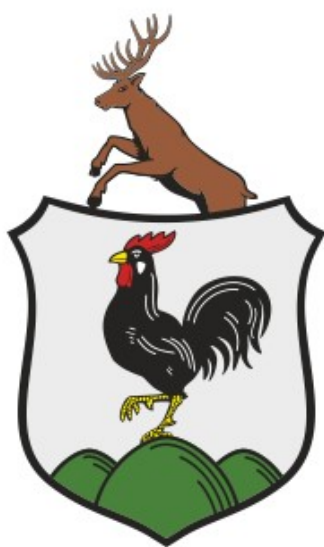


NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PROSEČ VČETNĚ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚP

červenec 2015 – duben 2022



Návrh určený k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel:

MěÚ Chrudim, oddělení územního plánování, David Petráň, DiS.

duben 2022

Obsah:

- 1) úvod
- 2) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- 3) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- 4) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- 5) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- 6) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- 7) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- 8) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- 9) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až e) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- 10) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- 11) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje
- 12) závěr

1) úvod

Zpráva o uplatňování územního plánu Proseč vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

Územní plán Proseč byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem města Proseč a účinnosti nabyl dne 14.07.2015.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Proseč bude projednán s dotčenými orgány a zpráva následně schválena zastupitelstvem města.

Zpráva o uplatňování územního plánu Proseč řeší období od vydání územního plánu do doby sepsání tohoto návrhu zprávy o uplatňování v dubnu 2022.

2) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Zábor zemědělského půdního fondu vyžadoval 43,453 ha, z toho pro lokality:

-Plochy bydlení (rozloha 31,033 ha): Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, Z33, Z35, Z36.

- Plochy občanského vybavení (rozloha 3,399 ha): Z3, Z17, Z34.

- Plochy rekreace (rozloha 5,626 ha): Z7, Z18.

- Plochy veřejných prostranství (rozloha: 0,429 ha): Z8, Z10.

- Plochy výroby a skladování (rozloha: 1,881 ha): Z5.

- Plochy dopravní (rozloha: 0,697 ha): N1

- Koridory dopravní infrastruktury – koridor úč. komunikace (rozloha: 0,388 ha): K1, K2, K3, K4, K5, K6.

Hlavním hlediskem při výběru lokalit k umístění nové zástavby (především v Proseči a České Rybné) byla snaha soustředit nové plochy v co nejtěsnějším kontaktu se stávajícím zastavěným územím, v souladu s historickým způsobem zástavby (souvislá zástavba). Nejvíce návrhových ploch je soustředěno v samotné Proseči, kde se předpokládá největší zájem o výstavbu rodinných domů a také rozvoj podnikání. Využita je především plocha východně od stávající zástavby, kde se již v současnosti nová zástavba realizuje. Návrh nové zástavby v částech Martinice a Paseky reaguje na historický způsob osídlení roztroušenou zástavbou.

Pro plochy s označením Z7(Ri1) s rozlohou 1,986 ha, Z10 (Bs9, Bs10, Bs11, Q4) s rozlohou 7,701 ha a Z18 (Ri2) s rozlohou 3,655 ha bylo stanoveno prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Zpracována byla územní studie s názvem „Vyhledka“, která zahrnuje lokalitu s označením Z10 (ÚS schválena dne 10.02.2020).

Podané návrhy k pořízení změny

Město Proseč bylo pořizovatelem vyzváno ke spolupráci při zpracování návrhu zprávy o uplatňování ÚP Proseč a požádáno, aby případné podněty ke změně územního plánu předala do jeho rukou.

Město eviduje 47 podnětů (včetně pořizovatele) ke změně územního plánu Proseč.

Jde o tyto podněty:

- 1) Žádost o změnu současných ploch Zk - zemědělské - louky a pastviny na plochy Bs - plochy obytné smíšené z důvodu umístění stavby rekreačního objektu. Parcely uvedené v žádosti č. 57; 2680/1; 2680/2 byly sloučeny do parcely č. 2680/1 (6668 m²). K.ú. Česká Rybná.
- 2) Žádost o změnu funkčního využití domu čp. 53 v ulici Zahradní na nový způsob využití - pronajímání (v současné době je evidován jako rodinný dům) p.č. 65 (586 m²); 248/2 (2237 m²). K.ú. Proseč u Skutče.
- 3) Žádost o změnu parcel (st.) p.č. 186 a 2576/4 z plochy zemědělské Zk na plochu smíšenou obytnou Bs z důvodu výstavby domku pro trvalé bydlení. Parcely uvedené v žádosti 2576/2; 2576/3 a 2576/4 byly sloučeny do parcely č. 2576/4 (86 m²). K.ú. Martinice u Skutče.
- 4) Žádost o změnu parcel č. 933 (cca 2269 m²) a části p. č. 940 na plochy určené pro výstavbu přízemních rodinných domů. Parcely uvedené v žádosti č. 936 (1642 m²) a 937/1 (cca 500 m²) byly sloučeny v parcelu č. 940. K.ú. Martinice u Skutče.
- 5) Žádost o změnu využití pozemku p. č. 2009/12 (36 m²) z plochy Q - plochy veřejných prostranství na Bs - plochu smíšenou obytnou z důvodu možnosti oplocení pozemku, který je využíván jako zahrada rodinného domu čp. 326, příp. výstavby drobné doplňkové stavby. K.ú. Proseč u Skutče.
- 6) Žádost o změnu pozemku č. 1518/2 (1270 m²) na pozemek určený pro bydlení. K.ú. Česká Rybná.
- 7) Žádost o zařazení uvedených parcel jako stavební parcely pro stavbu rodinných domů - 1532/2 (1456 m²); 3174 (115 m²) ; 3175 (1079 m²). K.ú. Česká Rybná.
- 8) Žádost o rozšíření zastavitelného území z důvodu uvažované přestavby rekreačního objektu na 100 m². P.č. 1249/5 v k.ú. Martinice u Skutče.
- 9) Žádost o rozšíření zastavitelného území na tento pozemek, žadatel je majitel sousedního pozemku, který je již zahrnut v ÚP pro možnou výstavbu. P.č. 1531/12 (573 m²) v k.ú. Proseč u Skutče.
- 10) Žádost o změnu pozemku č. 1139/1 (5749 m²) z důvodu realizace záměru výstavby domku pro bydlení. K.ú. Martinice u Skutče.
- 11) Žádost o změnu pozemku č. 1531/14 (457 m²) z orné půdy na pozemek k výstavbě menšího objektu. K.ú. Proseč u Skutče.
- 12) Žádost o změnu parcely č. 1519 (3994 m²) v k.ú. Paseky u Proseče z důvodu pozdější možné výstavby RD.
- 13) Žádost o změnu druhu pozemku z plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou. P.č. 2052/1 (1714 m²) v k.ú. Proseč u Skutče.
- 14) Žádost o změnu zařazení pozemku 1055/1 (1373 m²) do kategorie plochy smíšené obytné z důvodu výstavby rodinného domu. K.ú. Proseč u Skutče.
- 15) Žádost o změnu zařazení do "Or plochy občanského vybavení - služby v cestovním ruchu, tak jak je i zbytek areálu tábora. Jedná se o část p.p.č. 1089/2 vymezenou společnou

hranicí s parcelami p.č. 355 a 356. Dále pak p.č. 354 (295 m²); 355 (101 m²); 365 (2305 m²); 335 (2672 m²); 344 (442 m²) v k.ú. Miřetín.

16) Doplnění žádosti o změnu zařazení do "Or plochy občanského vybavení – služby v cestovním ruchu o p.p.č. 1168 (365 m²); 366 (855 m²); 364 (1050 m²); 362/1 (1025 m²).

17) Žádost o změnu parcely č. 1056 (1460 m²) do kategorie plochy smíšené obytné, z důvodu možnosti stavby rodinného domu. K.ú. Proseč u Skutče.

18) Žádost o změnu parcely č. 1101/1 (18727 m²) s funkčním využitím Bs - plocha smíšená obytná z důvodu plánované výstavby k trvalému bydlení nebo rekreaci. K.ú. Martinice u Skutče. (Před sloučením pozemků se jednalo o p.č. 1097 a 1099/2.)

19) Žádost o zařazení parcely mezi parcely určené k zastavění z důvodu zamýšlené stavby rodinného domu, případně rekreační chalupy. P.č. 1085/1 (3811 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.

20) Žádost o změnu parcely č. 2051 (1374 m²) na pozemek pro budoucí výstavbu domu k bydlení. K.ú. Proseč u Skutče.

21) Žádost o změnu stávajícího využití trvalý travní porost na vodní plochu z důvodu plánované výstavby rybníku. P.č. 1357/5 (2275 m²), 1357/4 (461 m²), 1357/12 (301 m²), 1356 (789 m²), 1357/13 (42 m²), 1357/6 (1380 m²), 1357/25 (113 m²), 1357/14 (187 m²), 1357/7 (1229 m²), 1357/15 (204 m²), 1357/26 (119 m²), 1357/8 (832 m²), 1357/27 (105 m²), 1357/16 (210 m²) v k.ú. Proseč u Skutče.

22) Žádost o změnu stávajícího druhu pozemku trvalý travní porost na plochu smíšenou obytnou. Důvodem žádosti je to, že na těchto parcelách jsou postaveny dvě zděné chaty. Tyto budovy by byly buď rekonstruovány, nebo zbourány a nahrazeny novou výstavbou. P.č. 1355 (2558 m²); 1350/1 (1161 m²); 1353 (101 m²); 1350/2 (593 m²) v k.ú. Proseč u Skutče.

23) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na zastavitelný pozemek s možností výstavby rodinného domu nebo rekreačního objektu. P.č. 1016 (2920 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.

24) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na zastavitelnou plochu z důvodu výstavby malé rekreační chatky. P.č. 1013/1 (1531 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.

25) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na zastavitelný pozemek s možností výstavby rodinného domu. P.č. 940 (část o výměře cca 2000 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.

26) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na zastavitelnou plochu pro výstavbu malého rekreačního objektu. P.č. 628 (3237 m²) v k.ú. Podměstí.

27) Žádost o změnu druhu části pozemku na zastavitelné území s možností vystavět zde rodinný dům o maximální ploše 200 m². P.č. 151 (celá parcela má plochu 11196 m²) v k.ú. Podměstí.

28) Žádost o změnu druhu části parcely z trvalého travního porostu na obytnou plochu smíšenou. P.č. 1559/1, 1562/6 v ulici Na Ohradě. Dle výpisu z KN od města Proseč se jedná o p.č. 1562/6 (8859 m²) v k.ú. Zábोří u Proseče.

29) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na funkční plochu Bs - plochu smíšenou obytnou za účelem stavby rodinného domu - dodatečné povolení stavby RD na stávajícím st. p. č. 182, jehož hranice přesáhly stávající zastavěné území vymezené platným ÚP. Část p.č. 845 (část o výměře cca 520 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.

30) Žádost: Vyhlídka se schodištěm - žádost - rozdíl ve výšce stavby. P.č. 1117/2 v k.ú. Martinice u Skutče.

31) Žádost o dodatečné povolení stavby - související změna územního plánu. P.č. st. 198 (539 m²), 2647/4 (327 m²), 1497/1 (5904 m²) v k.ú. Zábоří u Proseče.

32) Žádost o zjednatí nápravy. Dle ÚP Proseč není parcela č. 2977/49 (144 m²) v k.ú. Česká Rybná v tomto plánu uvedena a tato plocha je vedena jako plocha veřejných prostranství. (Vyjádření projektanta: p.č. 2977/49 byl součástí p.č. 2977/14, který byl ostatní plochou a vykazoval vlastnosti veřejného prostranství a proto byl v ÚP takto označen - dle KN je stále veden jako ostatní plocha).

33) Žádost o změnu druhu pozemku z ostatní plocha na zastavitelné území pro stavbu rodinného domu. Část p.č.1071/1; event. část 1128 v k.ú. Mířetín (cca 200 m²).

34) Žádost o změnu ÚP v k.ú. Martinice u Skutče z důvodu záměru stavby domu a skladu na seno. Jedná se o p.č. 904, 905/4, 906/1, 920, 921, 925/2, 925/3, 928/1, 929/2, 930/1, 931, 932 a 2683 o celkové výměře 15871 m². Pro dům na bydlení by se jednalo o plochu max. 250 m² a pro seník 300 m².

35 a) Žádost o rozšíření plochy pro stavební parcely (plochy v majetku města jsou již vyčerpané). Jedná se o rozšíření plochy Bs na p.p.č. 1868/7 (část) a 1868/22 v k.ú. Proseč u Skutče (cca 1400 m²).

b) Žádost o rozšíření plochy pro stavební parcely (plochy v majetku města jsou již vyčerpané). Jedná se o (části) p.p.č. 1850/3, 1851/2 a 1851/3 v k.ú. Proseč u Skutče (cca 480 m²). P.p.č. 1834/18 a 1849/2 – komunikace.

c) Žádost o změnu části pozemků z rezervy na občanskou vybavenou pro možné vytvoření zázemí pro přírodní koupací biotop – p.p.č. 1818, 1819, 1822/1, 1832/7, 1804, 1809/10, 1809/8, 1816/3, 1832/4, 1832/5, 1809/15, 1809/17 vše k.ú. Proseč u Skutče.

d) Žádost na záměr výstavby bytového domu na st.p.č.10, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 475 m², k.ú. Záboří u Proseče. Město požaduje změnu ÚP, která umožní na tomto pozemku výstavbu bytového domu s více než 3 bytovými jednotkami za podmínek, že pro každou bytovou jednotku budou zajištěna 2 parkovací místa, výška nového objektu nepřevyší stávající zástavbu a bude realizována při dodržení dalších platných regulativů.

e) Žádost o změnu ÚP, která umožní na části p.p.č. 1600/1 v k.ú. Záboří u Proseče výstavbu občanské vybavenosti, např. obchodního domu nebo domu služeb. Během přípravy územní studie nové lokality byla vyčleněna plocha rezervy (RZ) vhodná pro stavbu bydlení s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti nebo přímo pro vhodnou občanskou vybavenost pro širší území. Město žádá o převedení této navržené plochy rezervy do plochy Os, aby zde mohl být realizován předpokládaný záměr v budoucnosti.

36) Žádost o změnu ÚP pro možnou stavbu na části pozemku p.č. 1087/2 v k.ú. Česká Rybná (cca 2000 m²).

37) Žádost o změnu pozemků p.č. 142 a 132/2 v k.ú. Záboří u Proseče z ploch zemědělských do ploch smíšených obytných.

38) Žádost, aby p.p.č. 17 – trvalý travní porost a p.p.č. 20 – ostatní plocha v k.ú. Česká Rybná byly zahrnuty do ÚP jako plocha smíšená obytná.

39) Návrh na pořízení změny ÚP na p.p.č. 1974/1 a 1974/2 v k.ú. Proseč u Skutče z důvodu stavby rodinného domu.

40) Pozemek p.č. 354 vznikl sloučením více pozemků. Nyní se tento pozemek nachází ve dvou funkčních využitích. Na tomto pozemku se nachází stávající dosluhující řadové garáže. Plochy "Q - plochy veřejných prostranství" umožňují v přípustném využití parkování. Žádost, aby byly do textové části doplněny i garáže (ve stávajících stabilizovaných plochách), tak aby mohlo případně dojít k jejich demolici a výstavby nových.

41) Žádost zařazení st. p.č. 136 (109 m²) a p.p. č. 658/2 (2057 m²) v k.ú. Podměstí do plochy bydlení. Jedná se o již zkolaudovaný dům, který se nyní dle ÚP nenachází v ploše pro bydlení.

42) Žadatel požaduje rozšíření stávající plochy Bs a zařazení části pozemku označeného p.č. 1132/4 (cca 1450 m²) v k.ú. Martinice u Skutče do pozemků s možností výstavby – funkční využití Bs (plochy smíšené obytné). Původní pozemek má obdélníkový půdorys, což odpovídá charakteru původní zástavby, neboť se jedná o pozemek po bývalé drubežárně. Žadatel má záměr využít pozemek ke stavbě, ve které chce mít trvalé bydlení. Jedná se ale o omezenou velikost s ohledem na tvar a velikost pozemku. Současné funkční využití předmětného pozemku je plocha lesní. Žadatel uvádí, že zájmová plocha fyzicky není lesním pozemkem, ale ostatní plochou. V současné době probíhá jednání s odborem životního prostředí MěÚ Chrudim o vydání rozhodnutí, že předmětná část pozemku není součástí PUPFL a nejedná se tedy o lesní pozemek.

43) Žádost o zařazení pozemků p.č. 2206 v k.ú. Paseky u Proseče, 1112/2 a část p.č. 1118/1 (cca 90 m²) do pozemků s možností výstavby – plochy smíšené obytné Bs. K.ú. Paseky u Proseče a Proseč u Skutče. Pokud by nebylo možné žádosti vyhovět v plném rozsahu, pak žadatel navrhuje do plochy Bs zařadit alespoň p.č. 2206 v k.ú. Paseky u Proseče a p.č. 1112/2 v k.ú. Proseč u Skutče.

44) Žádost o zařazení pozemků p.č. 2157/1 a 2157/5 v k.ú. Paseky u Proseče do pozemků s možností výstavby rodinného domu – do funkční plochy smíšené obytné Bs. Pokud by nebylo možné vyhovět žádosti v plném rozsahu, navrhuje žadatel zařadit alespoň část předmětných pozemků do plochy Bs, kterou by následně upřesnil.

45) Žádost o rozšíření stávající plochy Bs a zařazení části pozemků označených jako pozemkové parcely č. 2228/4 (cca 120 m²) a 2218/7 (cca 250 m²) v k.ú. Paseky u Proseče do pozemků s možností výstavby rodinného domu – do funkční plochy Bs.

46) Žádost o změnu zařazení pozemků do zastavitelné plochy. Jedná se o p.č. 1051/1 a část pozemku p.č. 1051/2 v k.ú. Proseč u Skutče.

47) Požadavky pořizovatele:

a) Definovat pro potřeby Územního plánu Proseč pojem „tradiční forma místní lidové architektury“. Dále požadujeme, aby v „Ochráně krajinného rázu a architektonicko-urbanistických hodnot území“ byla věta: „tvar, objem a měřítko nových objektů **by mělo** navazovat na tradiční formu místní lidové architektury“ změněna na: „tvar, objem a měřítko nových objektů **musí** navazovat na tradiční formu místní lidové architektury“.

b) Definovat pro potřeby Územního plánu Proseč pojmy „stavba hlavní“ a „stavba doplňková (případně vedlejší)“. U stavby doplňkové (vedlejší) definovat její maximální plochu a výšku vůči stavbě hlavní a definovat typ jejich střech.

c) Zvážit možnost, aby fotovoltaické elektrárny mohly být umísťovány pouze na střechách budov. Výjimku by tvořily plochy výroby.

d) Podmínit minimální plochu RD na 60 m².

e) Aktualizovat vymezení funkčních ploch a územní hranice obce dle aktuálního stavu mapy katastru nemovitostí.

f) Z hlediska zákona je požadováno vyhodnotit územní rezervy po čtyřech letech od jejich vymezení. A to buď jejich vypuštěním, nebo převedením na návrhovou plochu.

g) Zvážit možnost nepřípustnosti mobilních objektů (např. mobilheimy, maringotky apod.).

48) Žádost o změnu regulativů u návrhové plochy Bs 23 (Z20). Ve stávající změně č. 2 je uvedeno, že v této ploše mohou být umístěny maximálně 3 rodinné domy. Město Proseč požaduje, aby zde bylo možné umístit 4 RD.

49) Žádost o změnu funkčního využití pozemku č. 1737/1 (2637 m²) z plochy Zs na pozemek určený k výstavbě rodinného domu. K.ú. Proseč u Skutče.

50) Žádost o zařazení p.p.č. 1524, 1531/1, 1531/9, 1531/10 v k.ú. Proseč u Skutče s možností využití na stavební pozemky.

Pořizovatel obdržel usnesení Zastupitelstva města Proseč č. 5/2019 ze dne 14.10.2019, ve kterém je uvedeno, že schvaluje pořízení změny územního plánu Proseč. Pověřenou osobou objednatele jednání v rámci této změny je starosta Ing. Jan Macháček. Součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Proseč jsou pokyny pro zpracování návrhu č. 3 ÚP Proseč.

Vyhodnocení změn podmínek

Návrh pořizovatele změny ÚP Proseč prověří urbanistické hodnoty a strukturu zástavby. Pro území, kde to bude vhodné, stanoví konkrétně hodnoty území a případně prvky regulačního plánu jako např. sklony střech, výšku zástavby, minimální velikost parcel, umístění RD tak, aby nenarušovaly přirozený přechod do volné krajiny, kterou tvoří zahrady. Jedná se o reakci na novelizaci stavebního zákona a nového přístupu k urbanistickým hodnotám, které musí být nově definovány resp. zpřesněny v územních plánech.

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území („URÚ“)

Během doby platnosti územního plánu Proseč nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

3) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

V době vydání ÚP Proseč byly platné ÚAP ORP Chrudim 2014. V době zpracování zprávy jsou platné ÚAP aktualizované k prosinci 2020.

Z aktualizace ÚAP nevyplynou pro ÚP Proseč žádné nové problémy k řešení.

4) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V době vydání ÚP Proseč byla vydána aktualizovaná PÚR České republiky 2008 schválená usnesením vlády České republiky č. 929 dne 20.07.2009.

Územní plán respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Obec neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ploše ani specifické oblasti republikového významu.

V současné době je platná Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 4, její úplné znění je závazné ode dne 01.09.2021.

V době projednání ÚP Proseč byly nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajským úřadem Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk), které byly vydány Zastupitelstvem Pardubického kraje usnesením č. Z/170/10 dne 29.04.2010.

V současné době jsou platné Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 3, které nabývaly účinnosti dne 12.09.2020.

ZÚR vymezují na území Pardubického kraje specifickou oblast krajského významu SOBk 3 tak, že do této oblasti je zahrnuta i Proseč (k.ú.: Česká Rybná, Martinice u Skutče, Miřetín, Paseky u Proseče, Podměstí, Proseč u Skutče, Záboří u Proseče). ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území – mj. rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst (Luže, Proseč) a lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající veřejnou infrastrukturou.

Územní plán Proseč naplňuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a respektuje články 112 a 113 ZÚR Pk.

ZÚR Pk zařazují předmětné území do krajiny lesní a lesozemědělské. Část území, která spadá do typu krajiny lesní, se nachází na východě řešeného území. Zbytek území se nachází v krajině lesozemědělské. Ta se vyznačuje krajinnou mozaikou lesních a zemědělských ploch. V případě jižní části území – v části Martinice, Paseky a Záboří (Pastvisko) se zde nachází také poměrně hustá síť v krajině roztroušené zástavby, která mozaiku ploch doplňuje o plochy zahrad obklopující obytné objekty. Územní plán svým návrhem reaguje na historický vývoj osídlení, na jeho tradiční strukturu a návrhové plochy koncipuje dle místní situace. V ZÚR Pk jsou stanoveny ve člancích 126, 127, 130 a 131.

Při změně územního plánu bude nutné prověřit soulad územního plánu s úkoly uvedenými v kapitole 6. a zpřesnit zásady pro udržení či dosažení cílových kvalit krajiny.

ZÚR Pk vymezují plochy a koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb v oblasti energetiky – článek 143. Zde se jedná o nadzemní vedení 2 x 110 kV TR Hlinsko – TR Polička pod označením E10.

ZÚR vymezují koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb protipovodňové ochrany. V tomto případě jde o Poldr Kutřín; tok: Krounka s označením PPO8.

Změnou ÚP nejsou výše uvedené body ohroženy.

5) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Územní plán navrhl celkový zábor ZPF (v době jeho vydání) cca 16 ha. Podmínky pro zvyšování celkového záboru ZPF nebyly prokázány. Nový zábor ZPF bude kompenzován zastavěnými plochami od doby vydání ÚP.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem kde byla zahájena nebo povolena výstavba:

- p.p.č. 245/1, k.ú. Proseč u Skutče, Bs6 – povolena stavba
- p.p.č. 1846/21, k.ú. Proseč u Skutče, Bs7 – povolena stavba
- p.p.č. st. 618, k.ú. Proseč u Skutče, Bs7 – stavba po kolaudaci
- p.p.č. st. 616, k.ú. Proseč u Skutče, Bs7 – stavba po kolaudaci
- p.p.č. st. 609, k.ú. Proseč u Skutče, Bs8 – stavba po kolaudaci
- p.p.č. st. 613, k.ú. Proseč u Skutče, Bs8 – stavba po kolaudaci
- p.p.č. st. 624, k.ú. Proseč u Skutče, Bs8 – stavba po kolaudaci
- p.p.č. st. 622, k.ú. Proseč u Skutče, Bs8 – stavba po kolaudaci
- p.p.č. 1562/1, k.ú. Záboří u Proseče, Bs12 – stavba povolena
- p.p.č. 825/1, k.ú. Záboří u Proseče, Bs19 – stavba povolena
- p.p.č. 951/4, k.ú. Martinice u Skutče, Bs20 – stavba povolena
- p.p.č. 1042/1, k.ú. Martinice u Skutče, Bs23 – povolena stavba
- p.p.č. 842, k.ú. Martinice u Skutče, Bs26 – stavba povolena
- p.p.č. 840/1, k.ú. Martinice u Skutče, Bs25 – stavba před povolením
- p.p.č. 849/12, k.ú. Martinice u Skutče, Bs24 – povolena stavba
- p.p.č. 1060/2, k.ú. Martinice u Skutče, Bs28 – stavba povolena
- p.p.č. 1064/1, k.ú. Martinice u Skutče, Bs29 – stavba povolena
- p.p.č. st. 395, k.ú. Martinice u Skutče, Bs30 – stavba po kolaudaci
- p.p.č. st. 396, k.ú. Martinice u Skutče, Bs30 – stavba po kolaudaci
- p.p.č. 1871/1, k.ú. Paseky u Proseče, Bs34 – stavba povolena
- p.p.č. 1871/2, k.ú. Paseky u Proseče, Bs35 – stavba povolena
- p.p.č. st. 136, k.ú. Podměstí – stávající stavba (opravit funkční plochu)
- U rozvojových ploch Bs9, Bs10, Bs11 a Q4 je vydáno povolení na technickou infrastrukturu – lokalita „Vyhlička“.

V uplynulém období nedošlo k významným změnám vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj ani pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Požadavky na změny funkčního využití ploch na základě podnětů žadatelů jsou možné s ohledem na dodržení zákonností předpisů při pořizování změny ÚP.

Vyhodnocení důsledků řešení ÚP na ZPF – zastavitelné plochy pro bydlení

Z rozvojových ploch mimo zastavěné území bylo postaveno nebo povoleno 21 rodinných domů. Jeden rodinný dům (p.p.č. st. 136 v k.ú. Podměstí) má chybně označenou funkční plochu. Dále je vydáno povolení na vybudování technické infrastruktury v lokalitě Vyhlídka.

Z výše uvedeného plyne, že ve správním území Proseče došlo k povolení či zahájení výstavby v několika rozvojových lokalitách mimo zastavěné území obce. Vymezování dalších návrhových ploch změnou územního plánu je s ohledem na obsah § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění, možné pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Město Proseč shledává potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, ale jen v potřebném rozsahu. S tímto se ztotožňuje i pořizovatel ÚP.

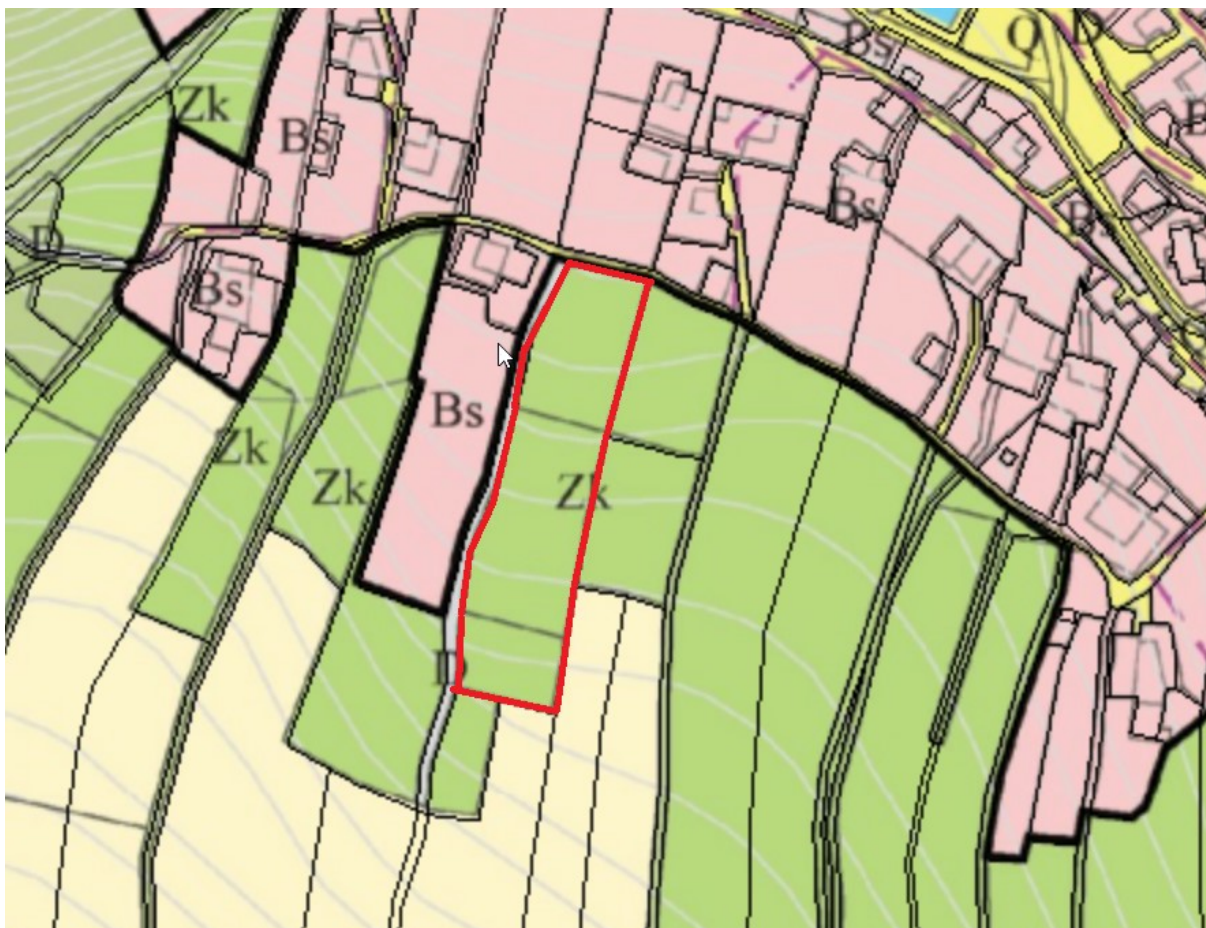
6) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

OBSAH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP PROSEČ:

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; v členění na
 - 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

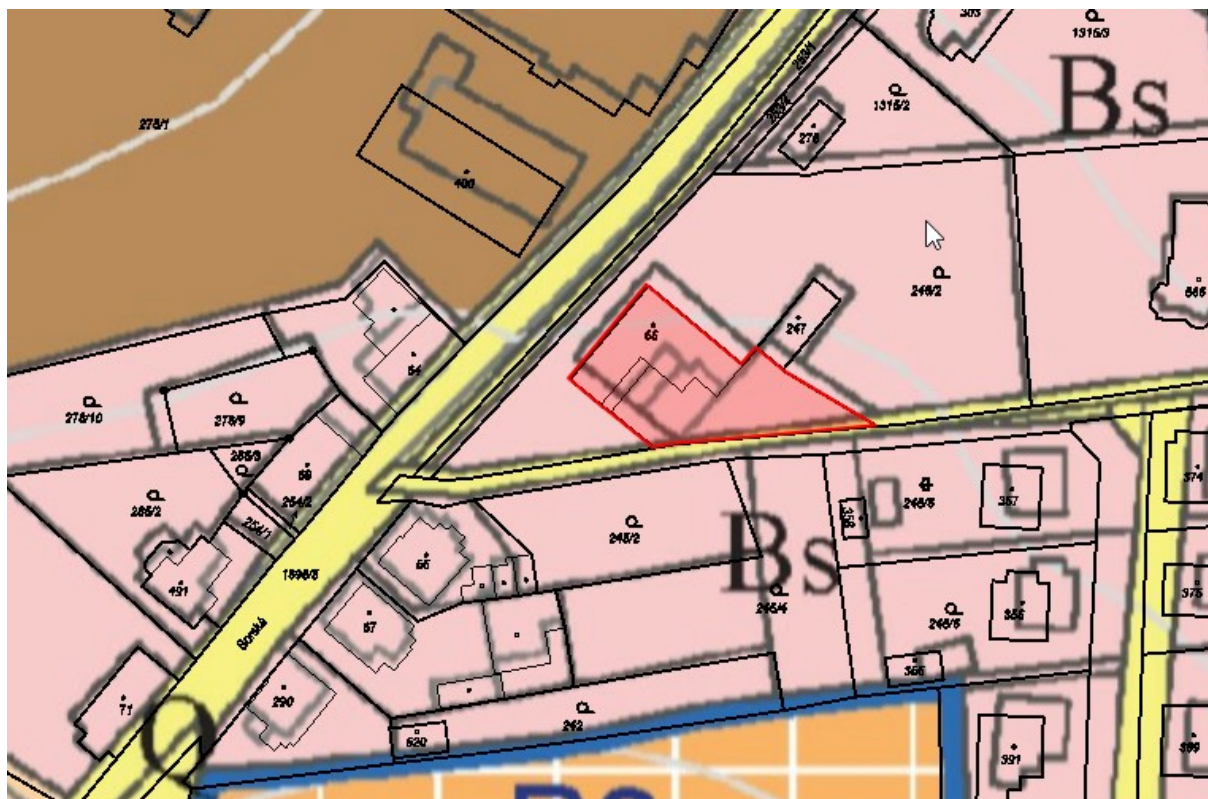
Změna č. 3 ÚP Proseč - v souladu s aktuální potřebou obce prověří:

1) Žádost o změnu současných ploch Zk - zemědělské - louky a pastviny na plochy Bs - plochy obytné smíšené z důvodu umístění stavby rekreačního objektu. Parcely uvedené v žádosti č. 57; 2680/1; 2680/2 byly sloučeny do parcely č. 2680/1 (6668 m²). K.ú. Česká Rybná.



Za pořizovatele sdělujeme, že se jedná o I. třídu ochrany půdy a z tohoto důvodu žádosti doporučujeme nevyhovět. Půdu I. třídy lze odjímat pouze výjimečně, převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Upozorňujeme, že od doby podání žádosti došlo ke sloučení pozemků a ke změně číslování v KN. Případná výstavba by byla limitována i vedením vysokého napětí. Dále sdělujeme, že se v České Rybné nachází návrhová plocha s označením Bs39, která není dosud zastavěna.

2) Žádost o změnu funkčního využití domu čp. 53 v ulici Zahradní na nový způsob využití - pronajímání (v současné době je evidován jako rodinný dům) p.č. 65 (586 m²); 248/2 (2237 m²). K.ú. Proseč u Skutče.



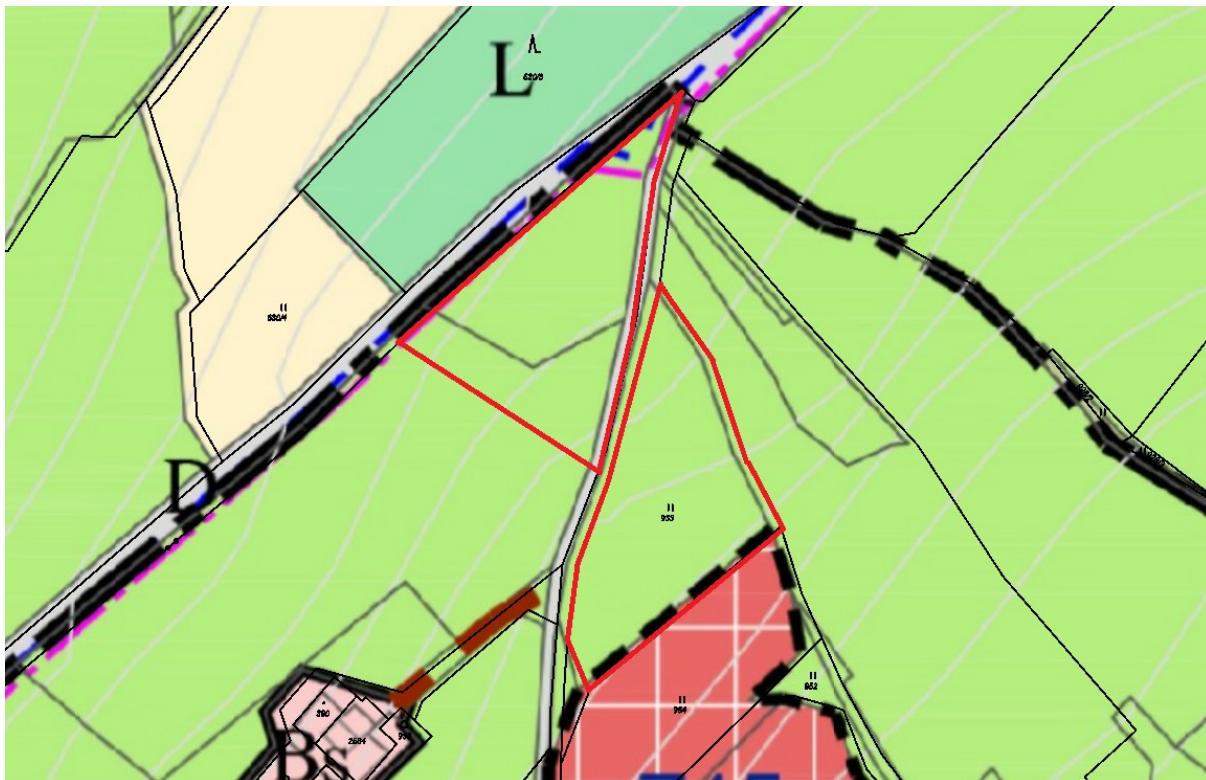
Za pořizovatele požadujeme prověřit možnost ubytování (definovaným např. max. rozsahem lůžek) ve všech plochách s označením „Bs“.

3) Žádost o změnu parcel (st.) p.č. 186 a 2576/4 z plochy zemědělské Zk na plochu smíšenou obytnou Bs z důvodu výstavby domku pro trvalé bydlení. Parcely uvedené v žádosti č. 2576/2; 2576/3 a 2576/4 byly sloučeny do parcely č. 2576/4 (86 m²). K.ú. Martinice u Skutče.



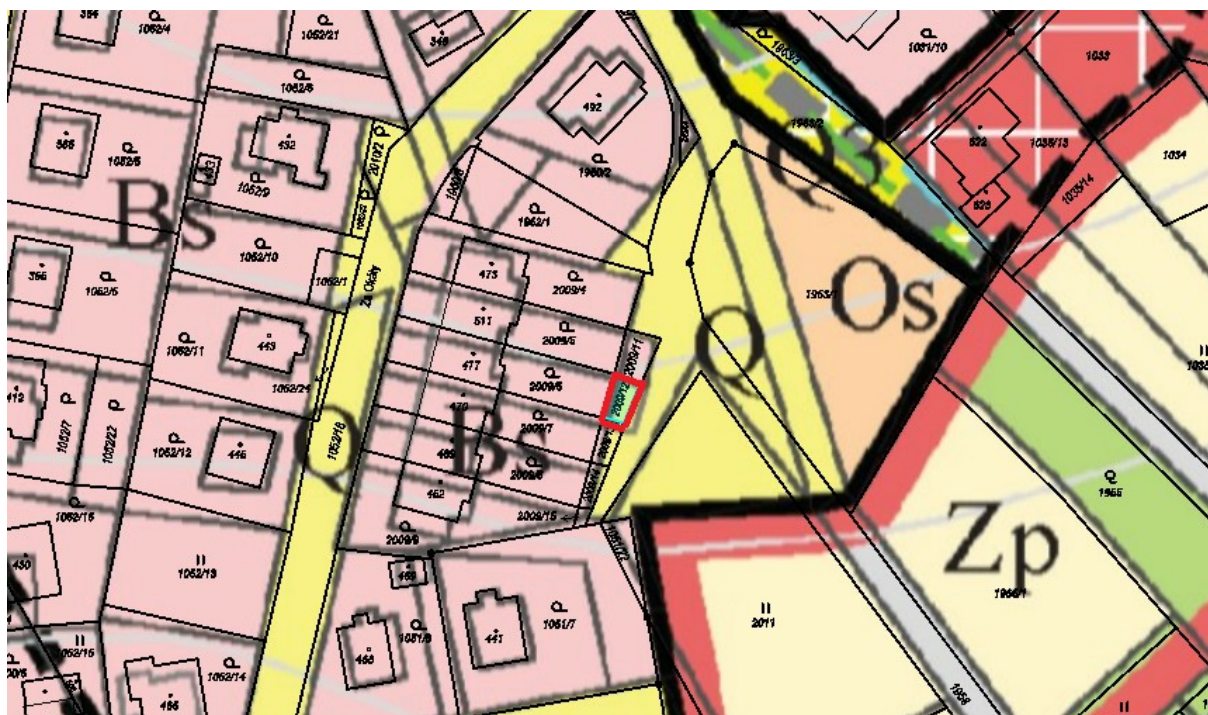
Lokalita Martinice je charakterizována svou roztroušenou zástavbou, která je, dle názoru pořizovatele naplněna, a to jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu. Za pořizovatele by bylo možné žádosti vyhovět z důvodu, že v tomto místě historicky stavba již stála. Roztroušená forma zástavby, která je v místě typická, by zůstala zachována. Upozorňujeme, že od doby podání žádosti došlo ke sloučení pozemků a ke změně číslování v KN.

4) Žádost o změnu parcel č. 933 (cca 2269 m²) a části p. č. 940 na plochy určené pro výstavbu přízemních rodinných domů. Parcely uvedené v žádosti č. 936 (1642 m²) a 937/1 (cca 500 m²) byly sloučeny v parcelu č. 940. K.ú. Martinice u Skutče.



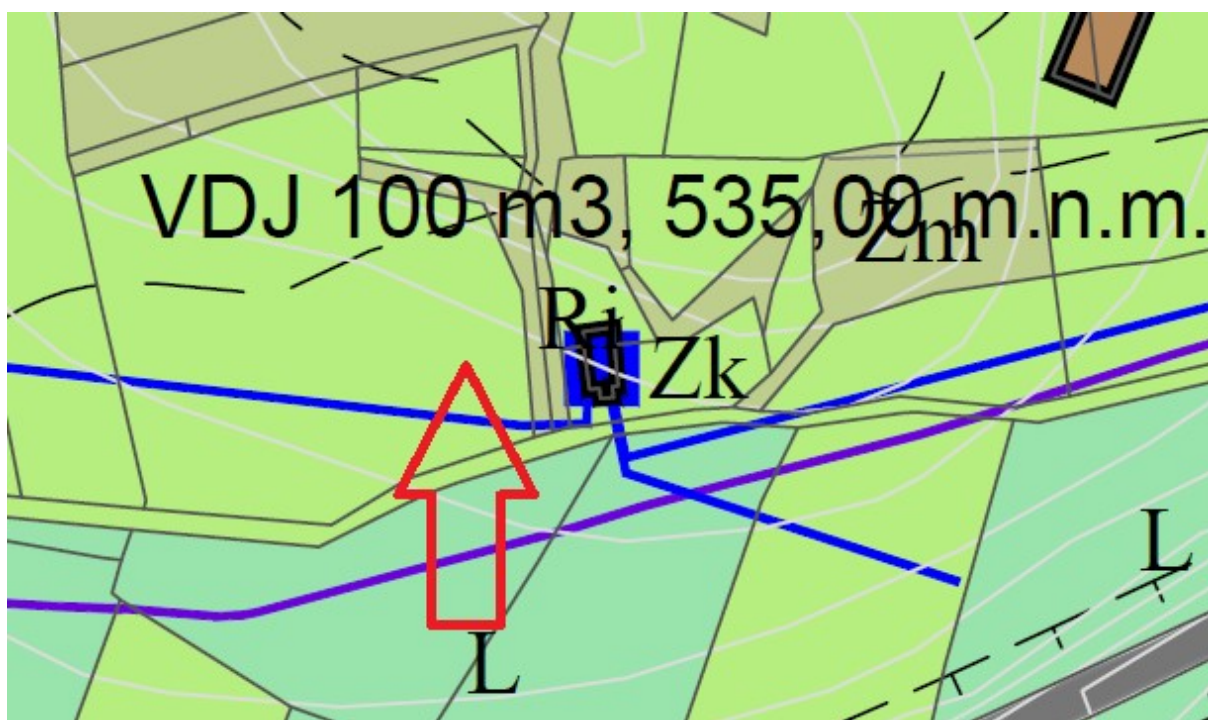
Za pořizovatele navrhuje prověřit možnost výstavby, ale upozorňuje na skutečnost, že lokalita Martinice je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou objektů rodinných domů zpravidla na rozsáhlejších pozemcích se zachovaným přírodním rázem. Dalším zhušťováním zástavby v lokalitě, kde je, podle názoru pořizovatele, kapacita formy rozptýlené zástavby již naplněna (jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu), může dojít k porušení jejího typického charakteru. Nejvhodnějším řešením by byla možnost výměny za jinou návrhovou plochu v blízkém okolí. Žadatelé mají podány dvě žádosti (č. 4 a č. 25) o změnu ÚP. V případě vyhovění žádosti zastupitelstvem města požadujeme redukci rozsahu a vyhovět maximálně plochou pro jeden rodinný dům. Vzhledem k poloze požadujeme, aby zde byly dodrženy znaky místní lidové architektury (především tvar a objem objektu).

5) Žádost o změnu využití pozemku p. č. 2009/12 (36 m²) z plochy Q - plochy veřejných prostranství na Bs - plochu smíšenou obytnou z důvodu možnosti oplocení pozemku, který je využíván jako zahrada rodinného domu čp. 326, příp. výstavby drobné doplňkové stavby. K.ú. Proseč u Skutče.



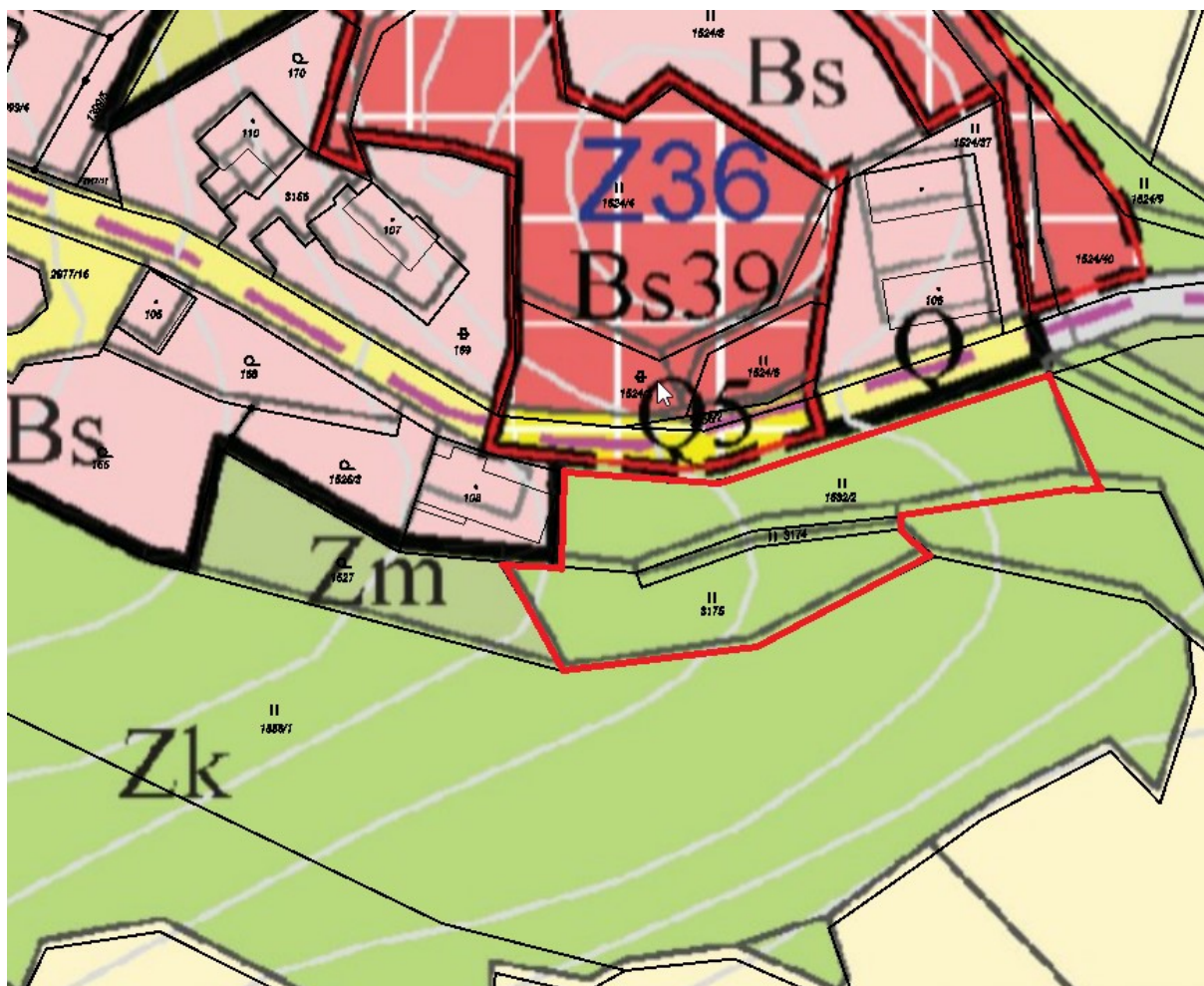
Za pořizovatele doporučujeme žádosti vyhovět. Jedná se o pozemek s rozlohou 36 m², který slouží jako zahrada a ne jako veřejné prostranství.

6) Žádost o změnu pozemku č. 1518/2 (1270 m²) na pozemek určený pro bydlení. K.ú. Česká Rybná.



Za pořizovatele doporučujeme žádosti nevyhovět. Jedná se o lokalitu ve volné krajině mimo zastavěné území, které není charakteristické rozvolněnou zástavbou. Dále jde také o pohledově exponované místo. Domníváme se, že se nejedná o vhodnou lokalitu z urbanistického ani koncepčního hlediska. Došlo by zde solitérní výstavbě ve volné krajině. Dle koordinačního výkresu a územně analytických podkladů se v blízkosti pozemku nachází vodojem a přes pozemek vede vodovodní řad. Dále sdělujeme, že se v České Rybné nachází návrhová plocha s označením Bs39, která není dosud zastavěna.

7) Žádost o zařazení uvedených parcel jako stavební parcely pro stavbu rodinných domů - 1532/2 (1456 m²); 3174 (115 m²) ; 3175 (1079 m²). K.ú. Česká Rybná.



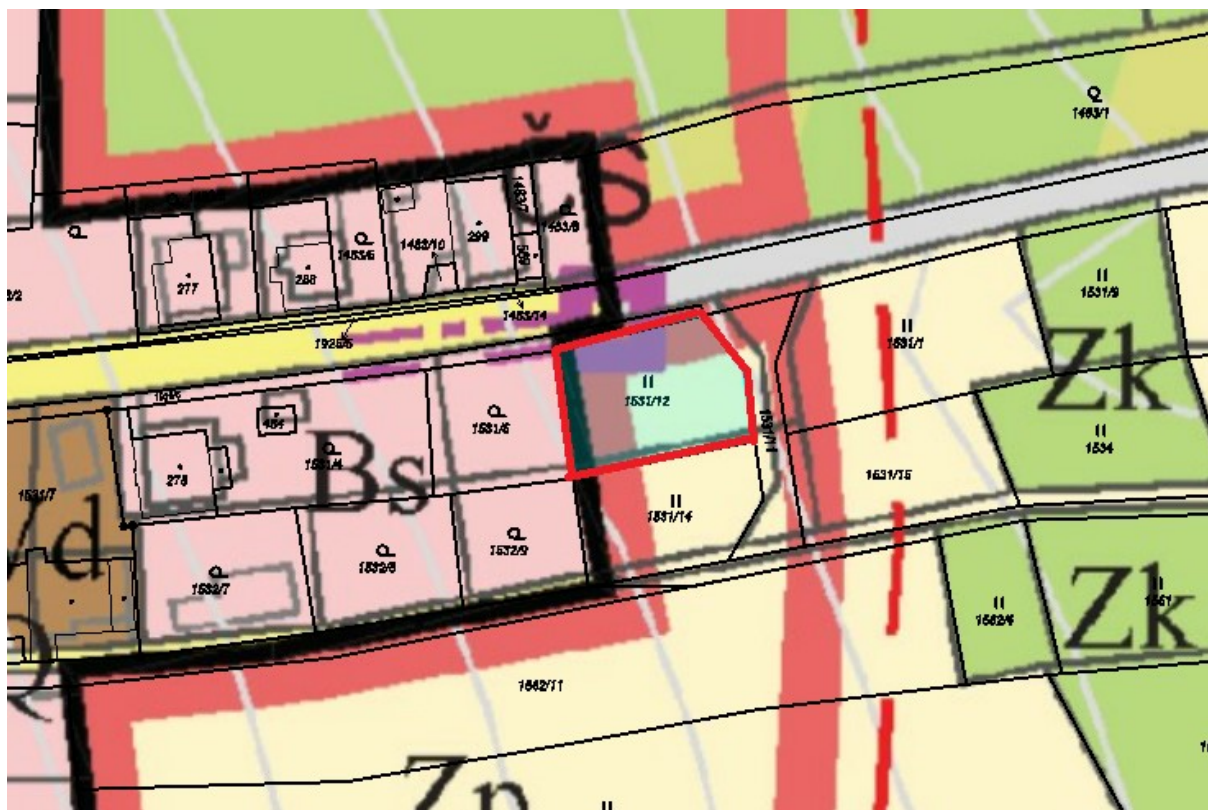
Za pořizovatele požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy v blízkosti návrhové plochy s označením Bs39, která není dosud zastavěna. Z urbanistického hlediska a dopravního napojení lze žádost podpořit.

8) Žádost o rozšíření zastavitelného území z důvodu uvažované přestavby rekreačního objektu na 100 m². P.č. 1249/5 v k.ú. Martinice u Skutče.



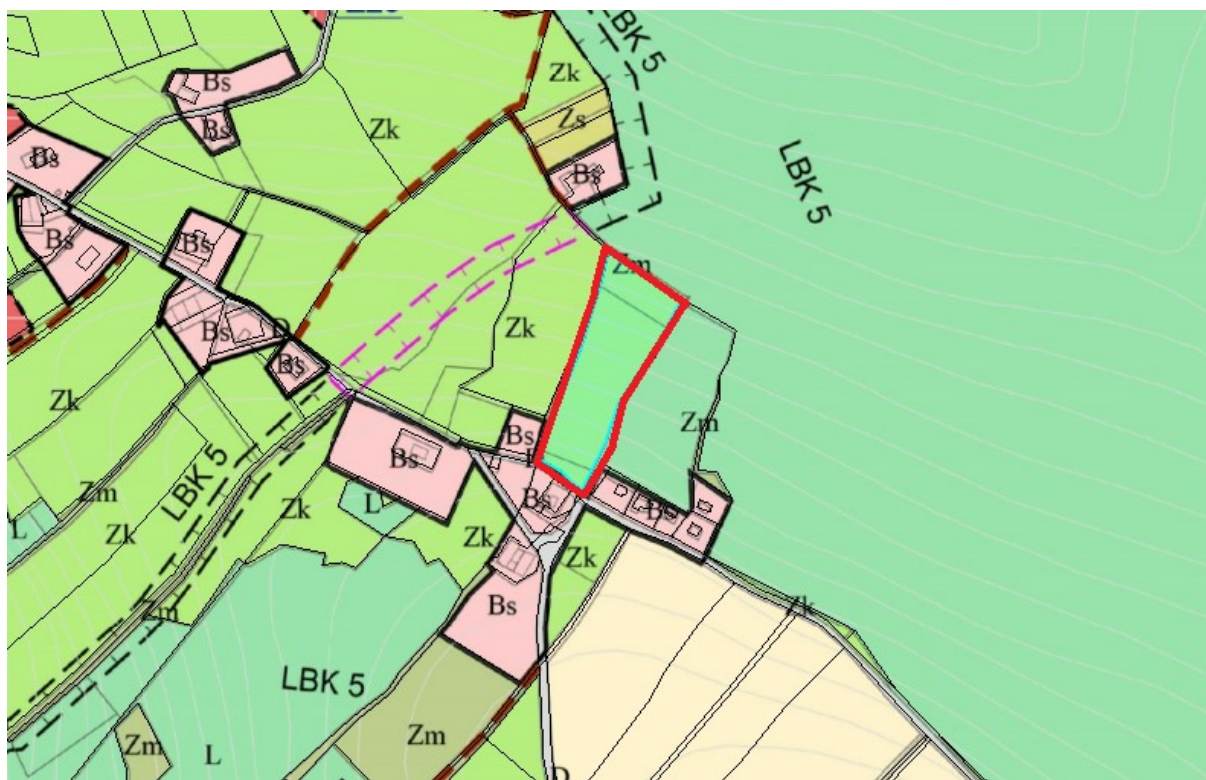
Za pořizovatele sdělujeme, že rozšíření kolem stávajícího objektu, dle žádosti, není nutné, protože se nyní p.p.č. 1249/5 nachází celý v ploše označené jako Bs.

9) Žádost o rozšíření zastavitelného území na tento pozemek, žadatel je majitel sousedního pozemku, který je již zahrnut v ÚP pro možnou výstavbu. P.č. 1531/12 (573 m²) v k.ú. Proseč u Skutče.



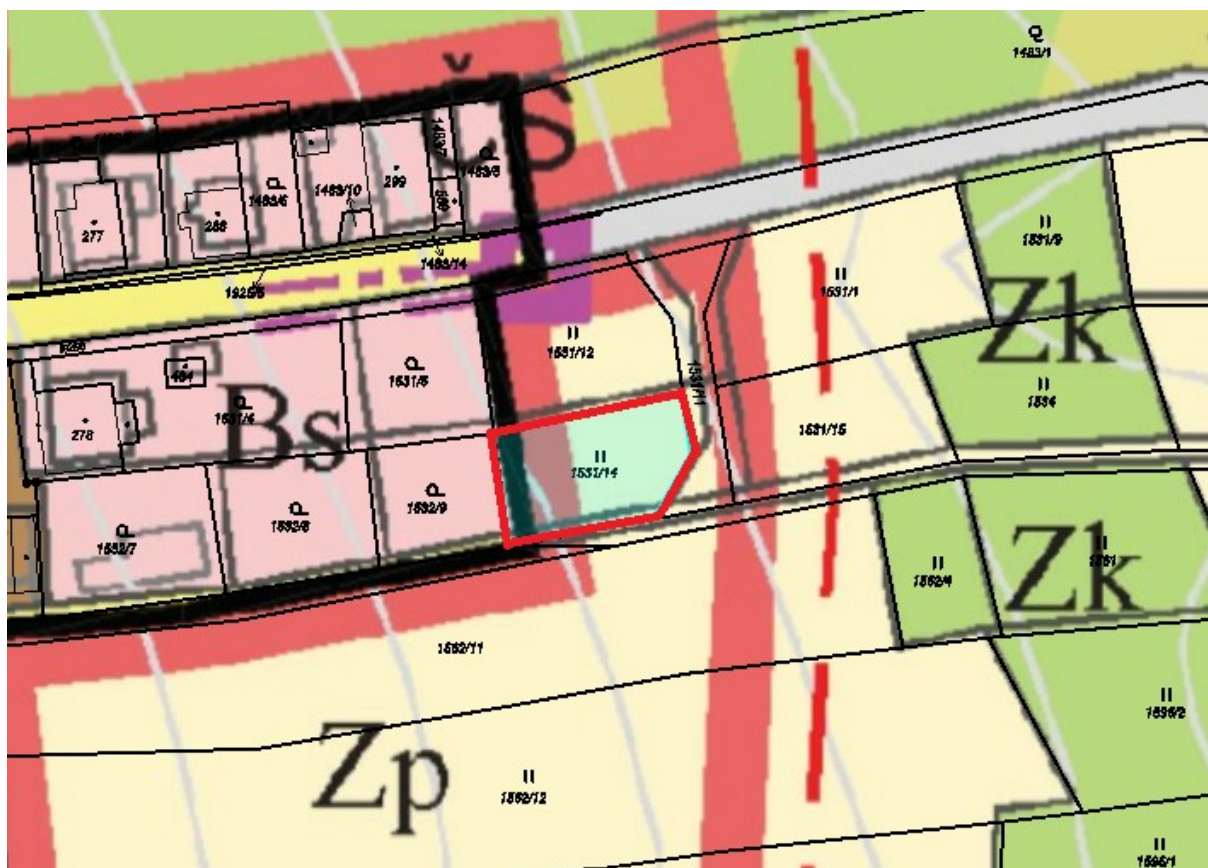
Za pořizovatele doporučujeme žádosti vyhovět. Parcela navazuje na zastavěné území a nachází se v územní rezervě R2, která je určena pro budoucí smíšenou výstavbu s převažujícím využitím pro bydlení. V případě vyhovění žádosti požadujeme řešit dopravní napojení rezervy pro bydlení, nebo tuto rezervu z ÚP vypustit.

10) Žádost o změnu pozemku č. 1139/1 (5749 m²) z důvodu realizace záměru výstavby domku pro bydlení. K.ú. Martinice u Skutče.



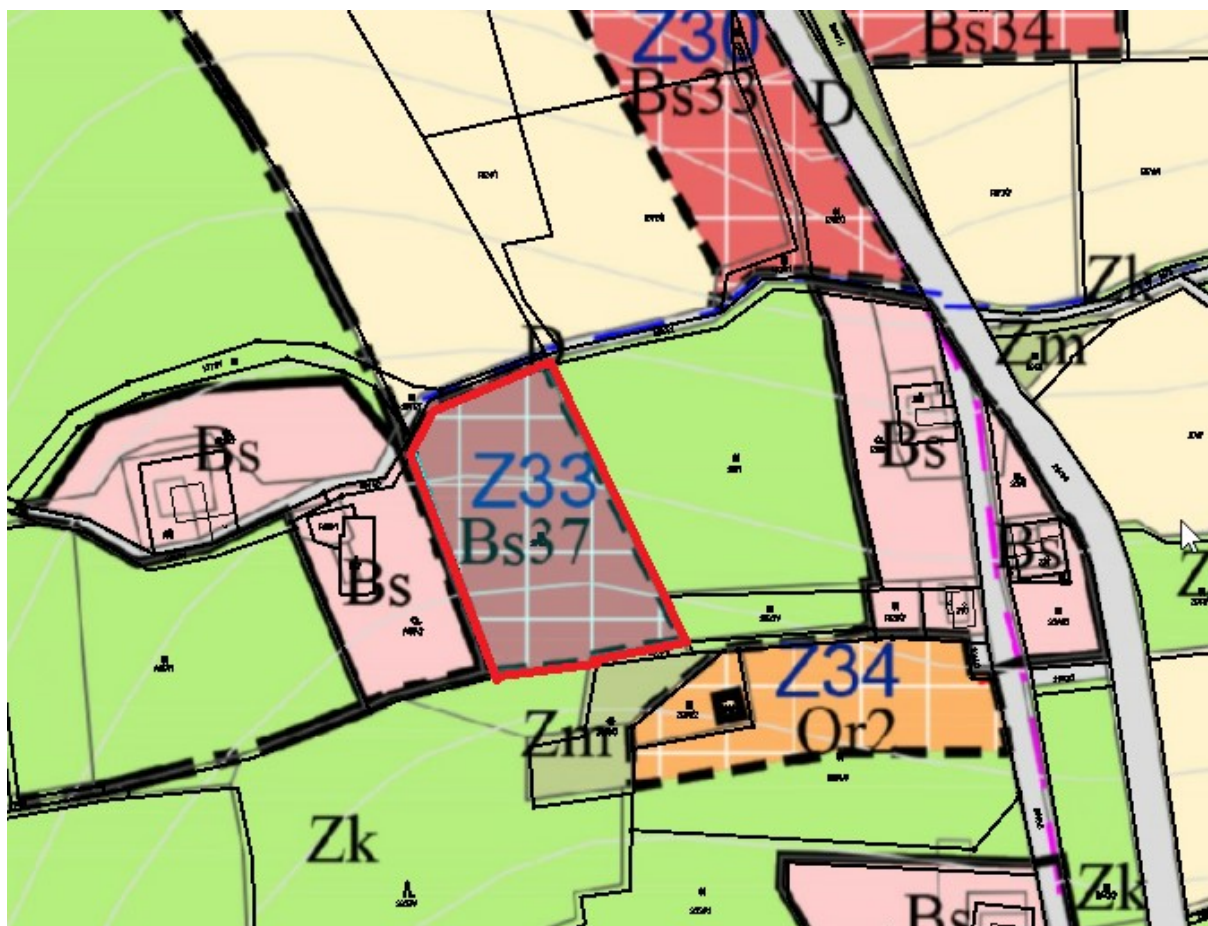
Za pořizovatele navrhuje prověřit možnost výstavby, ale upozorňuje na skutečnost, že lokalita v Martinicích je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou objektů rodinných domů zpravidla na rozsáhlejších pozemcích se zachovaným přírodním rázem. Dalším zhušťováním zástavby v lokalitě, kde je, podle názoru pořizovatele, kapacita formy rozptýlené zástavby již naplněna (jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu), může dojít k porušení jejího typického charakteru. Nejvhodnějším řešením by byla možnost výměny za jinou návrhovou plochu v blízkém okolí, která nebyla doposud využita. V případě vyhovění žádosti zastupitelstvem města požadujeme redukci rozsahu.

11) Žádost o změnu pozemku č. 1531/14 (457 m²) z orné půdy na pozemek k výstavbě menšího objektu. K.ú. Proseč u Skutče.



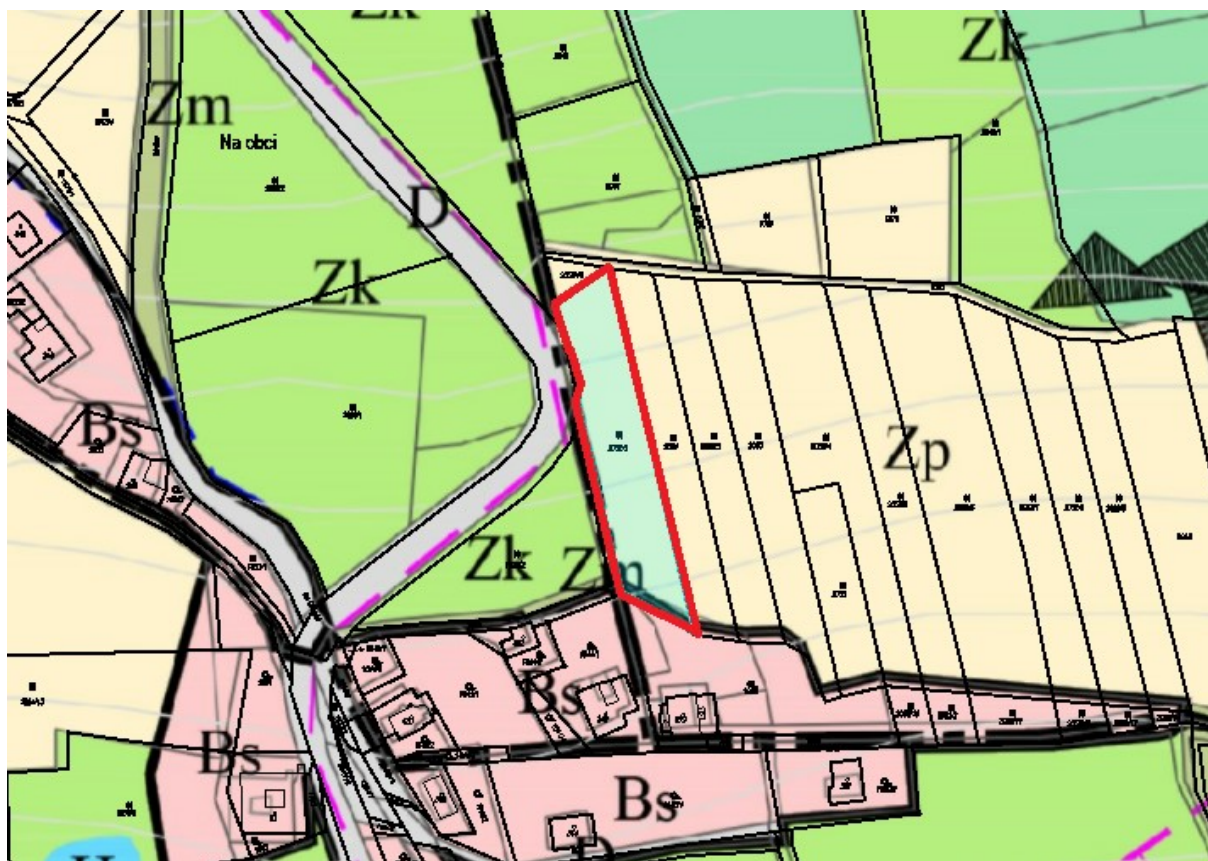
Za pořizovatele doporučujeme žádosti vyhovět. Parcela navazuje na zastavěné území a nachází se v územní rezervě R2, která je určena pro budoucí smíšenou výstavbu s převažujícím využitím pro bydlení. V případě vyhovění žádosti požadujeme řešit dopravní napojení rezervy pro bydlení, nebo tuto rezervu z ÚP vypustit.

12) Žádost o změnu parcely č. 1519 (3994 m²) v k.ú. Paseky u Proseče z důvodu pozdější možné výstavby RD.



Za pořizovatele sdělujeme, že v platném územním plánu se výše uvedený pozemek již nachází v návrhové ploše s označením Bs37. Žádost je tedy bezpředmětná.

13) Žádost o změnu druhu pozemku z plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou. P.č. 2052/1 (1714 m²) v k.ú. Proseč u Skutče.



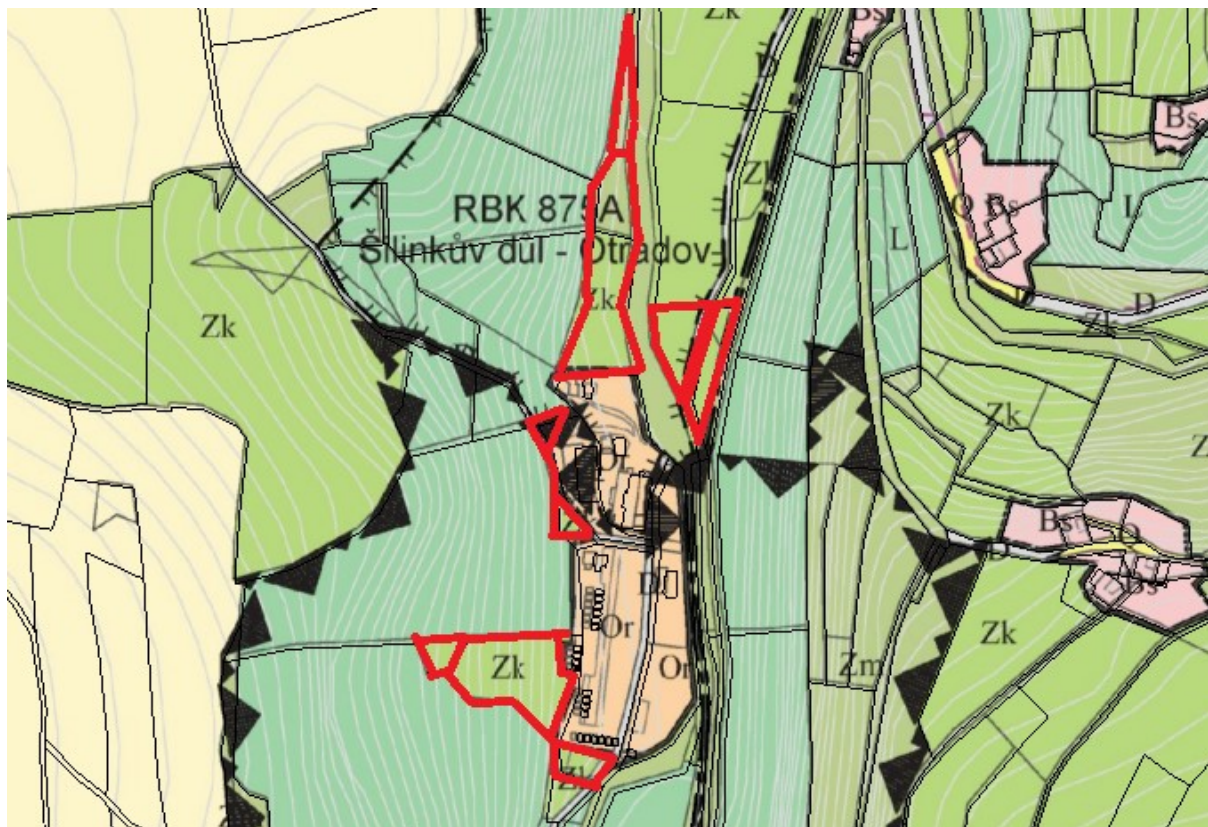
Za pořizovatele navrhujeme prověřit možnost výstavby, ale domníváme se, že se nejedná o vhodnou lokalitu z urbanistického ani koncepčního hlediska budoucího možného rozvoje. Došlo by zde k výstavbě ve volné krajině. V případě vyhovění žádosti požadujeme záměr redukovat a výstavbu situovat v těsné návaznosti zastavěného území.

14) Žádost o změnu zařazení pozemku 1055/1 (1373 m²) do kategorie plochy smíšené obytné z důvodu výstavby rodinného domu. K.ú. Proseč u Skutče.



Za pořizovatele uvádíme, že plocha navazuje na zastavěné území. Požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy v místě, kde se v její blízkosti nachází návrhová plocha, která není dosud zastavěna. Za pořizovatele akceptovatelné jedině jako celek včetně sousedních parcel.

16) Doplnění žádosti o změnu zařazení do "Or plochy občanského vybavení – služby v cestovním ruchu o p.p.č. 1168 (365 m²); 366 (855 m²); 364 (1050 m²); 362/1 (1025 m²).



- 25 -

17) Žádost o změnu parcely č. 1056 (1460 m²) do kategorie plochy smíšené obytné, z důvodu možnosti stavby rodinného domu. K.ú. Proseč u Skutče.



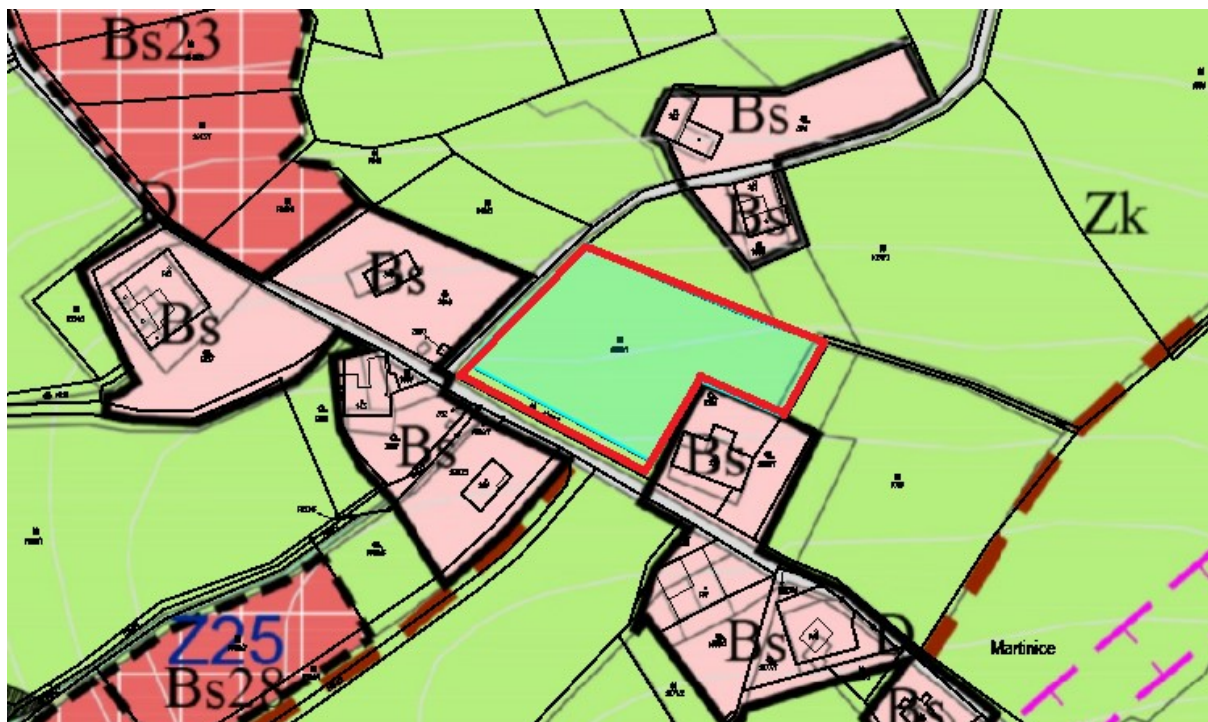
Za pořizovatele uvádíme, že plocha navazuje na zastavěné území. Požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy v místě, kde se v její blízkosti nachází návrhová plocha, která není dosud zastavěna. Za pořizovatele akceptovatelné jedině jako celek včetně sousedních parcel.

18) Žádost o změnu parcely č. 1101/1 (18727 m²) s funkčním využitím Bs - plocha smíšená obytná z důvodu plánované výstavby k trvalému bydlení nebo rekreaci. K.ú. Martinice u Skutče. (Před sloučením pozemků se jednalo o p.č. 1097 a 1099/2.)



Za pořizovatele navrhuje prověřit možnost výstavby, ale upozorňuje na skutečnost, že lokalita Martinice je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou objektů rodinných domů zpravidla na rozsáhlejších pozemcích se zachovaným přírodním rázem. Dalším zhušťováním zástavby v lokalitě, kde je, podle názoru pořizovatele, kapacita formy rozptýlené zástavby již naplněna (jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu), může dojít k porušení jejího typického charakteru. Nejvhodnějším řešením by byla možnost výměny za jinou návrhovou plochu v blízkém okolí. V případě vyhovění žádosti zastupitelstvem města požadujeme redukci rozsahu.

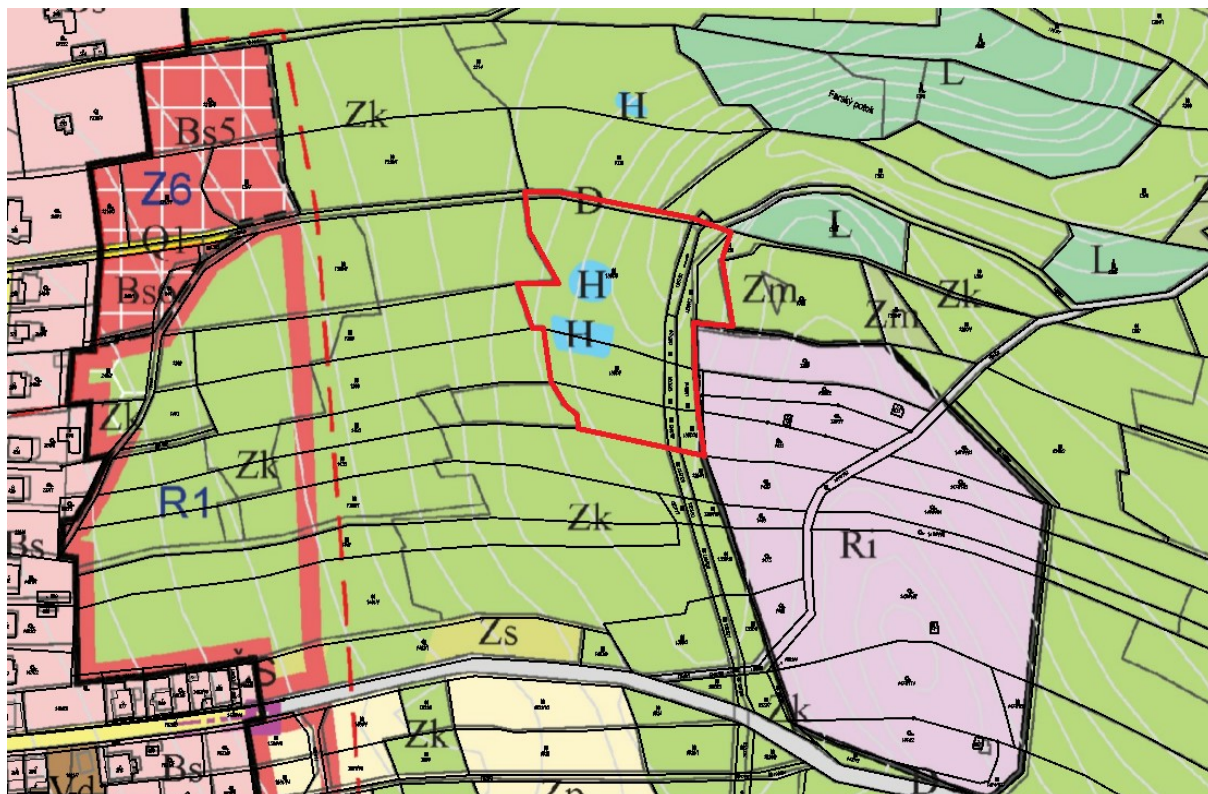
19) Žádost o zařazení parcely mezi parcely určené k zastavění z důvodu zamýšlené stavby rodinného domu, případně rekreační chalupy. P.č. 1085/1 (3811 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.



Za pořizovatele navrhuje prověřit možnost výstavby, ale upozorňuje na skutečnost, že lokalita Martinice je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou objektů rodinných domů zpravidla na rozsáhlejších pozemcích se zachovaným přírodním rázem. Dalším zhušťováním zástavby v lokalitě, kde je, podle názoru pořizovatele, kapacita formy rozptýlené zástavby již naplněna (jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu), může dojít k porušení jejího typického charakteru. Zaplněním proluky by zde vznikla souvislá výstavba. V případě vyhovění žádosti zastupitelstvem města požadujeme redukci rozsahu.

- 29 -

21) Žádost o změnu stávajícího využití trvalý travní porost na vodní plochu z důvodu plánované výstavby rybníku. P.č. 1357/5 (2275 m²), 1357/4 (461 m²), 1357/12 (301 m²), 1356 (789 m²), 1357/13 (42 m²), 1357/6 (1380 m²), 1357/25 (113 m²), 1357/14 (187 m²), 1357/7 (1229 m²), 1357/15 (204 m²), 1357/26 (119 m²), 1357/8 (832 m²), 1357/27 (105 m²), 1357/16 (210 m²) v k.ú. Proseč u Skutče.



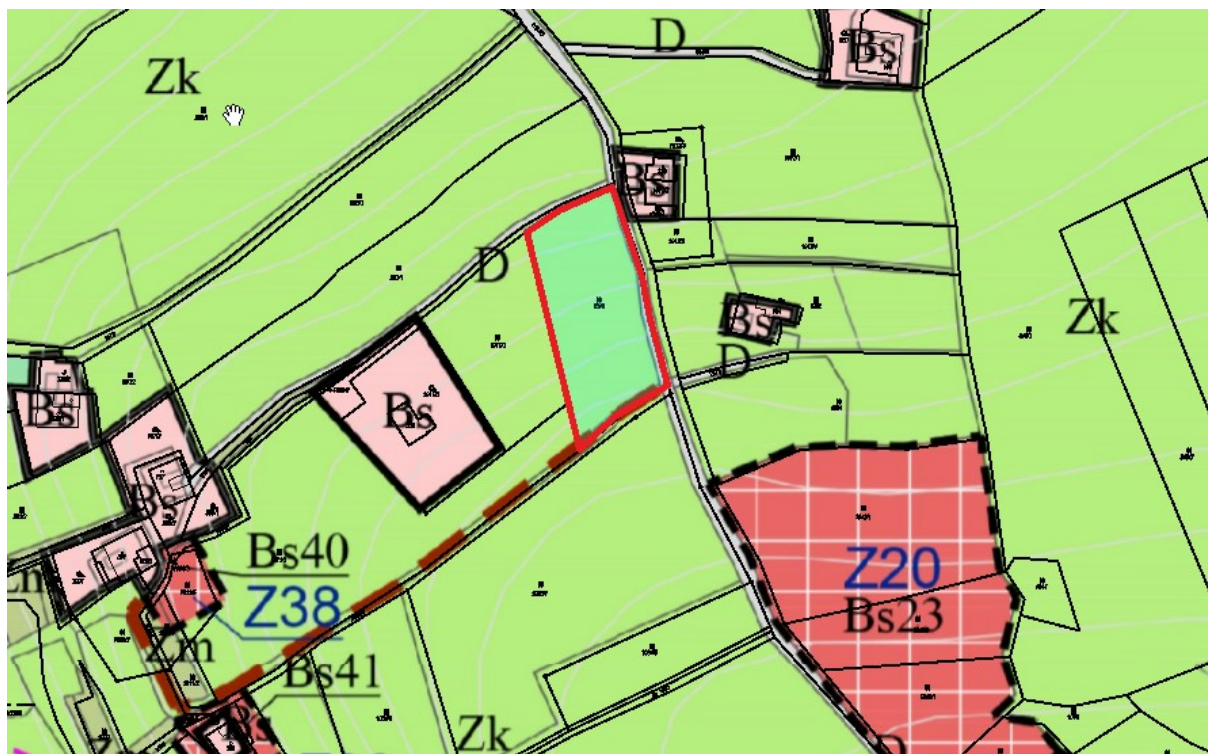
Za pořizovatele lze žádost podpořit.

22) Žádost o změnu stávajícího druhu pozemku trvalý travní porost na plochu smíšenou obytnou. Důvodem žádosti je to, že na těchto parcelách jsou postaveny dvě zděné chaty. Tyto budovy by byly buď rekonstruovány, nebo zbourány a nahrazeny novou výstavbou. P.č. 1355 (2558 m²); 1350/1 (1161 m²); 1353 (101 m²); 1350/2 (593 m²) v k.ú. Proseč u Skutče.



Za pořizovatele lze žádosti vyhovět v tom smyslu, že by se jednalo o rozšíření stávající plochy individuální rekreace. Sdělujeme, že stávající chaty, které zde stojí několik desítek let, jsou oploceny a nachází se v areálu zahrádkářské kolonie.

23) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na zastavitelný pozemek s možností výstavby rodinného domu nebo rekreačního objektu. P.č. 1016 (2920 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.



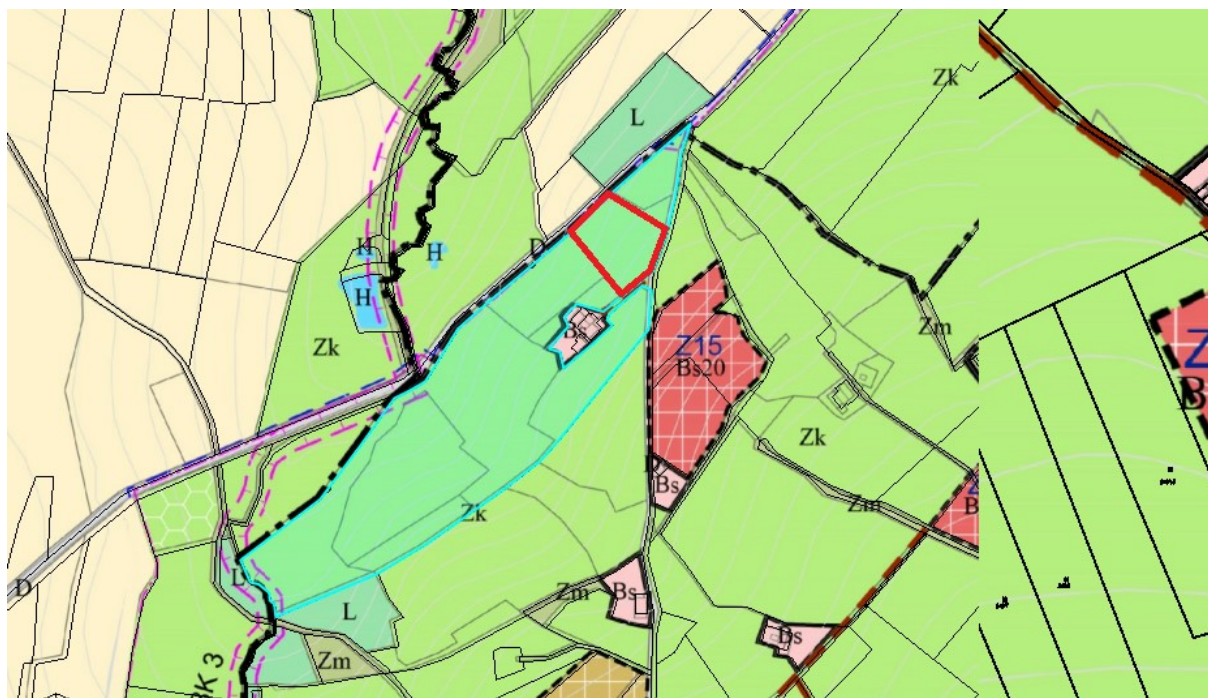
Za pořizovatele navrhujeme prověřit možnost výstavby, ale upozorňujeme na skutečnost, že lokalita Martinice je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou objektů rodinných domů zpravidla na rozsáhlejších pozemcích se zachovaným přírodním rázem. Dalším zhušťováním zástavby v lokalitě, kde je, podle názoru pořizovatele, kapacita formy rozptýlené zástavby již naplněna (jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu), může dojít k porušení jejího typického charakteru. Nejvhodnějším řešením by byla možnost výměny za jinou návrhovou plochu v blízkém okolí. V případě vyhovění žádosti zastupitelstvem města požadujeme redukci rozsahu.

24) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na zastavitelnou plochu z důvodu výstavby malé rekreační chatky. P.č. 1013/1 (1531 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.



Za pořizovatele navrhuje prověřit možnost výstavby, ale upozorňuje na skutečnost, že lokalita Martinice je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou objektů rodinných domů zpravidla na rozsáhlejších pozemcích se zachovaným přírodním rázem. Dalším zhušťováním zástavby v lokalitě, kde je, podle názoru pořizovatele, kapacita formy rozptýlené zástavby již naplněna (jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu), může dojít k porušení jejího typického charakteru. Nejvhodnějším řešením by byla možnost výměny za jinou návrhovou plochu v blízkém okolí.

25) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na zastavitelný pozemek s možností výstavby rodinného domu. P.č. 940 (část o výměře cca 2000 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.



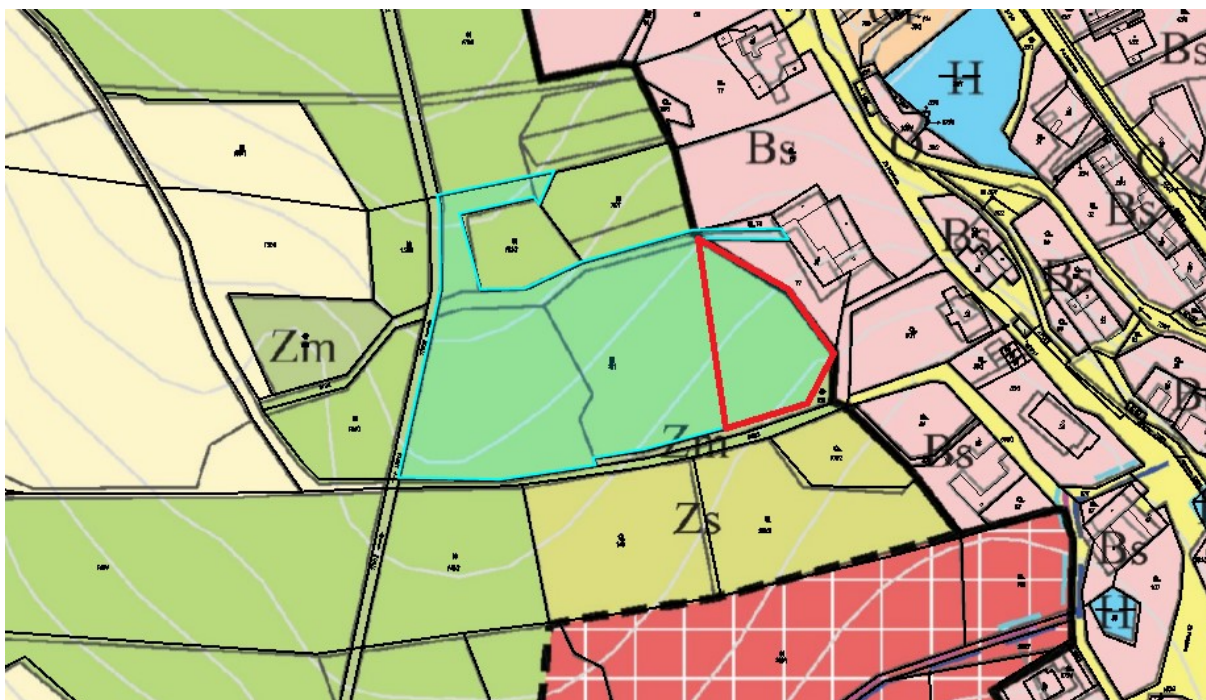
Za pořizovatele navrhuje prověřit možnost výstavby, ale upozorňuje na skutečnost, že lokalita Martinice je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou objektů rodinných domů zpravidla na rozsáhlejších pozemcích se zachovaným přírodním rázem. Dalším zhušťováním zástavby v lokalitě, kde je, podle názoru pořizovatele, kapacita formy rozptýlené zástavby již naplněna (jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu), může dojít k porušení jejího typického charakteru. Nejvhodnějším řešením by byla možnost výměny za jinou návrhovou plochu v blízkém okolí. Žadatelé mají podány dvě žádosti o změnu ÚP (č. 4 a č. 25). V případě vyhovění žádosti zastupitelstvem města požadujeme redukci rozsahu a vyhovět maximálně plochou pro jeden rodinný dům.

26) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na zastavitelnou plochu pro výstavbu malého rekreačního objektu. P.č. 628 (3237 m²) v k.ú. Podměstí.

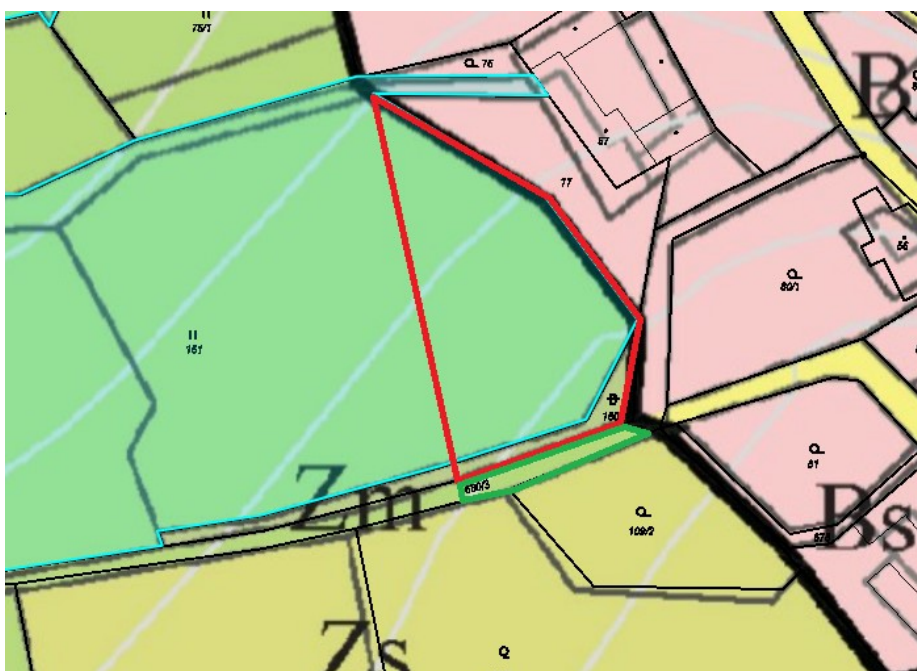


Za pořizovatele navrhuje nevyhovět. Domníváme se, že se nejedná o vhodnou lokalitu z urbanistického ani koncepčního hlediska. Došlo by zde solitérní výstavbě ve volné krajině.

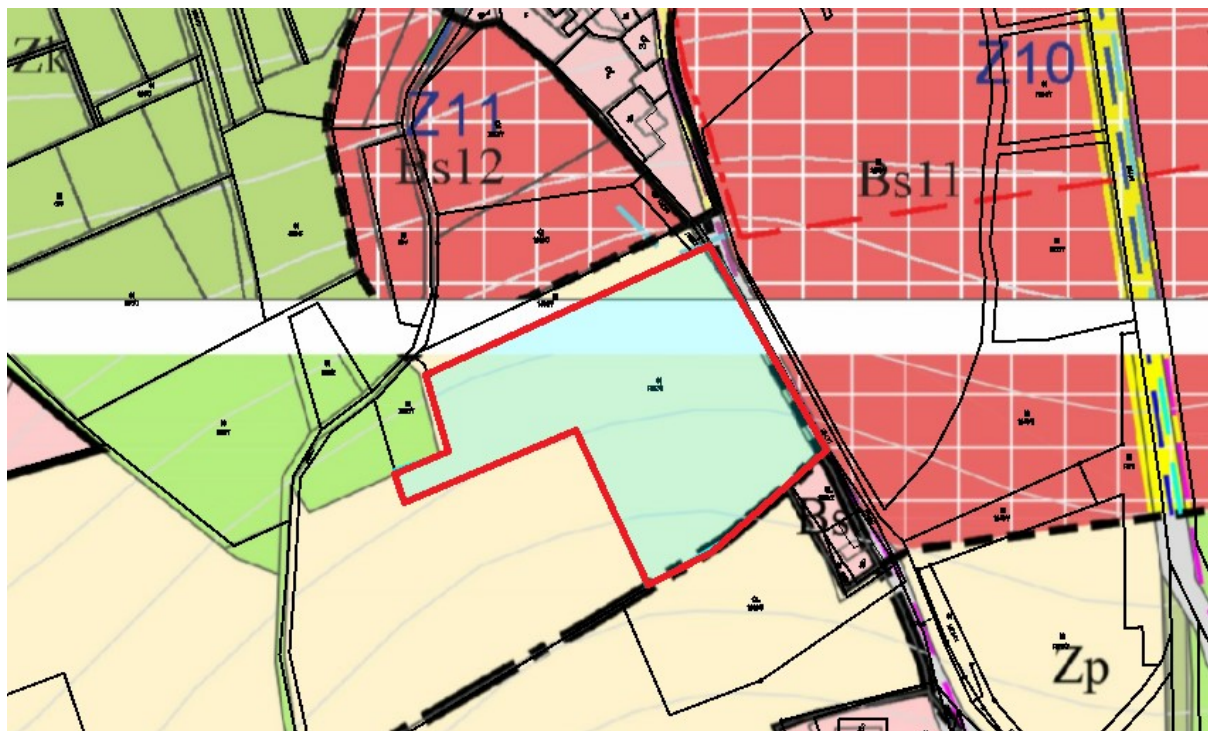
27) Žádost o změnu druhu části pozemku na zastavitelné území s možností vystavět zde rodinný dům (typu bungalov) o maximální ploše 200 m². P.č. 151 (celá parcela má plochu 11196 m²) v k.ú. Podměstí.



Za pořizovatele uvádíme, že plocha navazuje na zastavěné území. V případě vyhovění žádosti zastupitelstvem města nesouhlasíme ale s navrhovaným typem domu bungalov. Vzhledem k poloze požadujeme, aby zde byly dodrženy znaky místní lidové architektury (především tvar a objem objektu). Upozorňujeme na blízkost návrhové plochy v okolí, která není dosud zastavěna. Za pořizovatele považujeme za vhodné, aby do ploch s označením „Bs“ byla zařazena i část p.p.č. 150 a část p.p.č. 680/3 do ploch s označením „Q“ - k.ú. Podměstí (viz příloha níže).

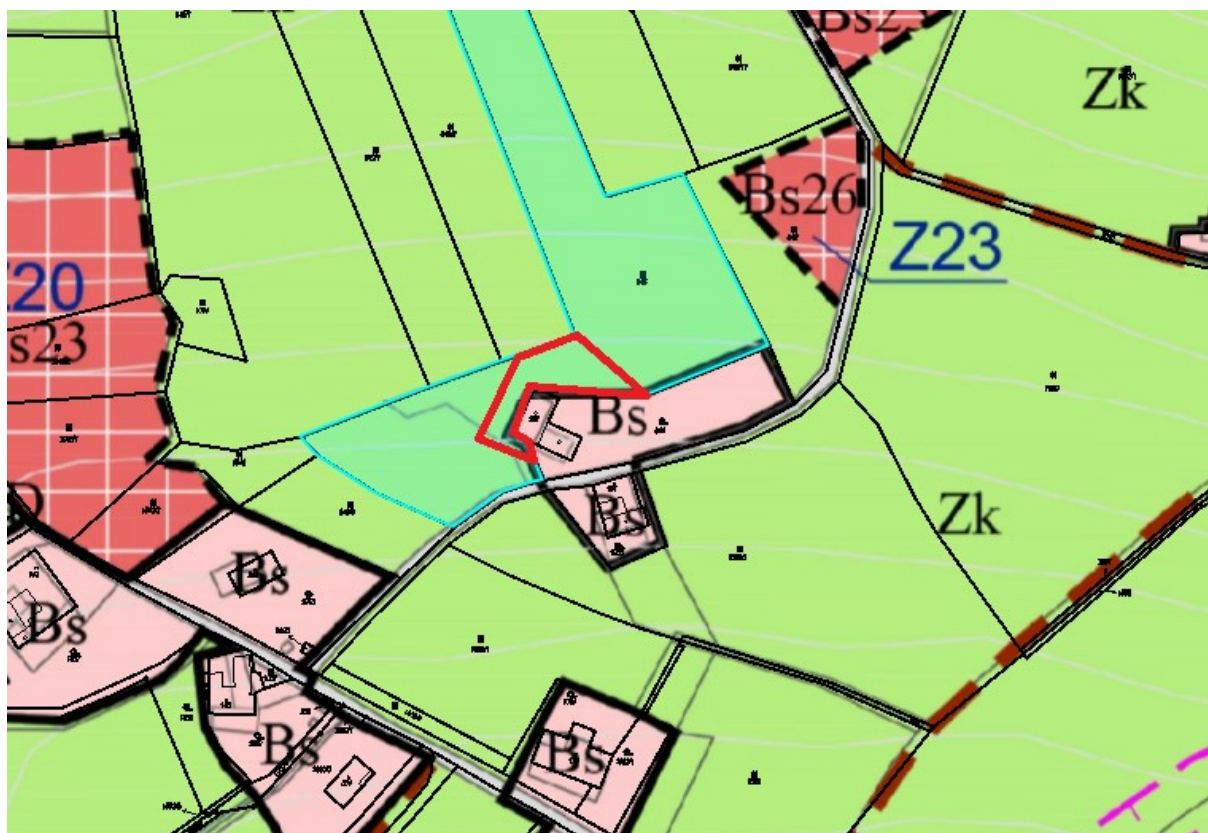


28) Žádost o změnu druhu části parcely z trvalého travního porostu na obytnou plochu smíšenou. P.č. 1559/1, 1562/6 v ulici Na Ohradě. Parcela 1559/1 v KN nenalezena. K.ú. Záboří u Proseče. (V žádosti uvedeno: Prosím o zařazení parcel v ulici Na Ohradě: 1559/1 – ostatní plocha a parcely 1562/6 vedené jako orná půda, ale v pruhu 50 m od obecní komunikace využívané jako sad a zahrada do „obytné plochy smíšené“.)



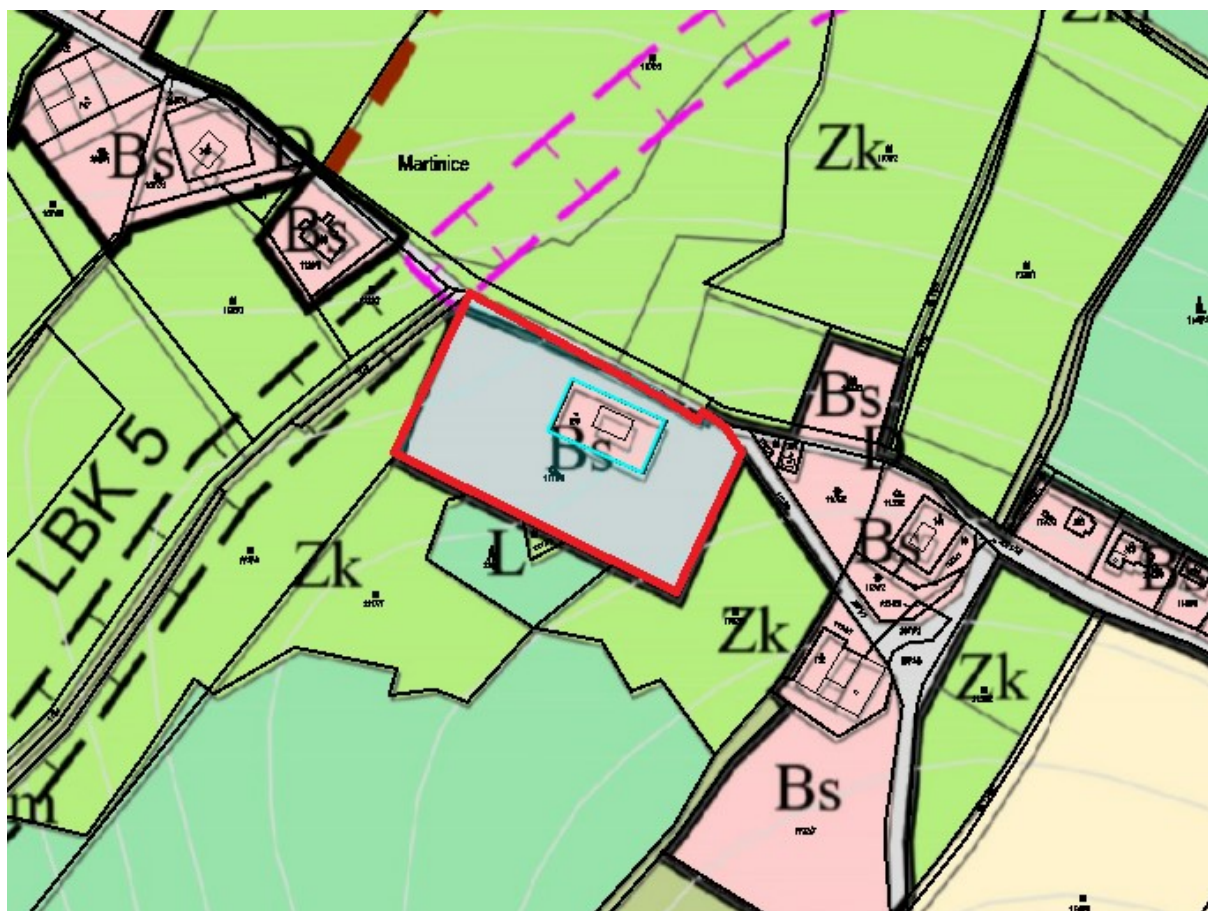
Za pořizovatele požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy v místě, kde se v její těsné blízkosti nachází rozsáhlé návrhové plochy, které nebyly dosud zastavěny.

29) Žádost o změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na funkční plochu Bs - plochu smíšenou obytnou za účelem stavby rodinného domu - dodatečné povolení stavby RD na stávajícím st. p. č. 182, jehož hranice přesáhly stávající zastavěné území vymezené platným ÚP. Část p.č. 845 (část o výměře cca 520 m²) v k.ú. Martinice u Skutče.



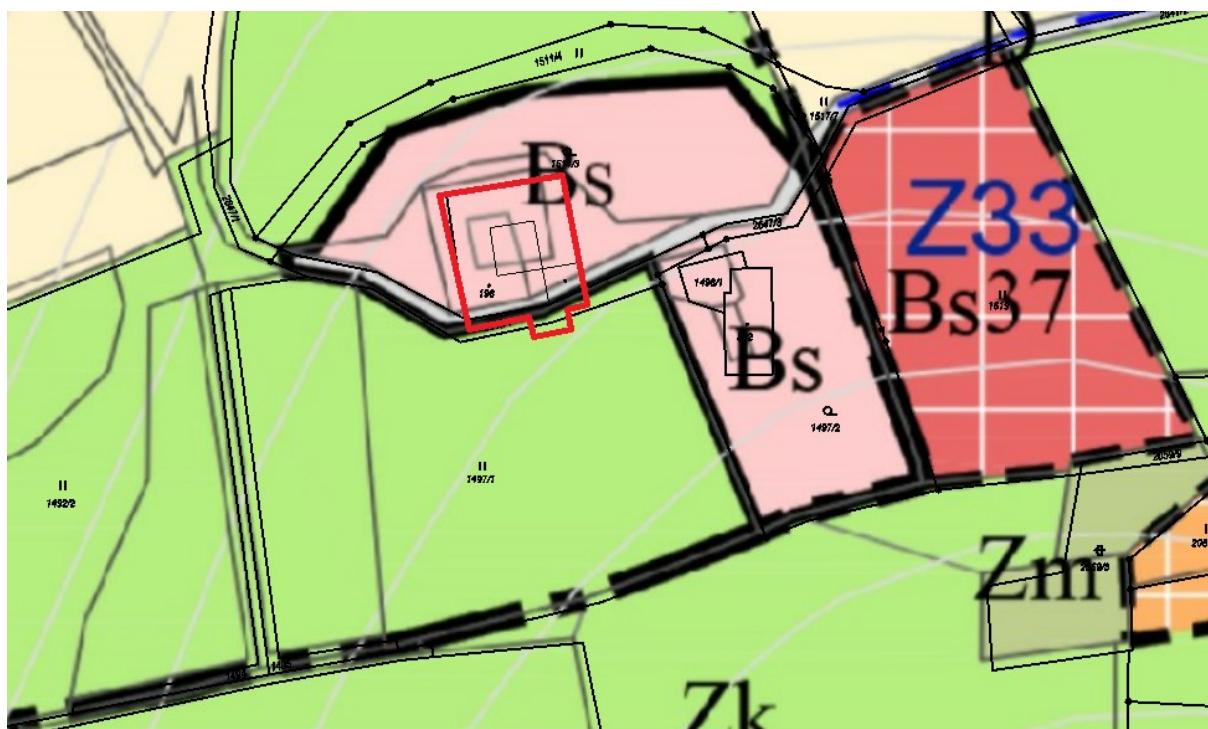
Za pořizovatele lze žádost doporučit. Jedná se o dodatečné povolení stavby, jehož hranice přesáhly hranici plochy bydlení. Majitel je vlastníkem více ploch v této lokalitě zařazených do ploch bydlení a při osobním jednání uvedl, že lze odebrat shodnou výměru z jiné plochy v jeho vlastnictví pro bydlení.

30) Žádost: Vyhlička se schodištěm – stávající ÚP reguluje výšku novostavby vůči stávajícím stavbám v rozmezí do 25 %. Záměr tyto stávající parametry nesplňuje, a proto majitelé žádají o změnu ÚP, aby s ním byla stavba vyhlídky v souladu. P.č. 1117/2 v k.ú Martinice u Skutče.



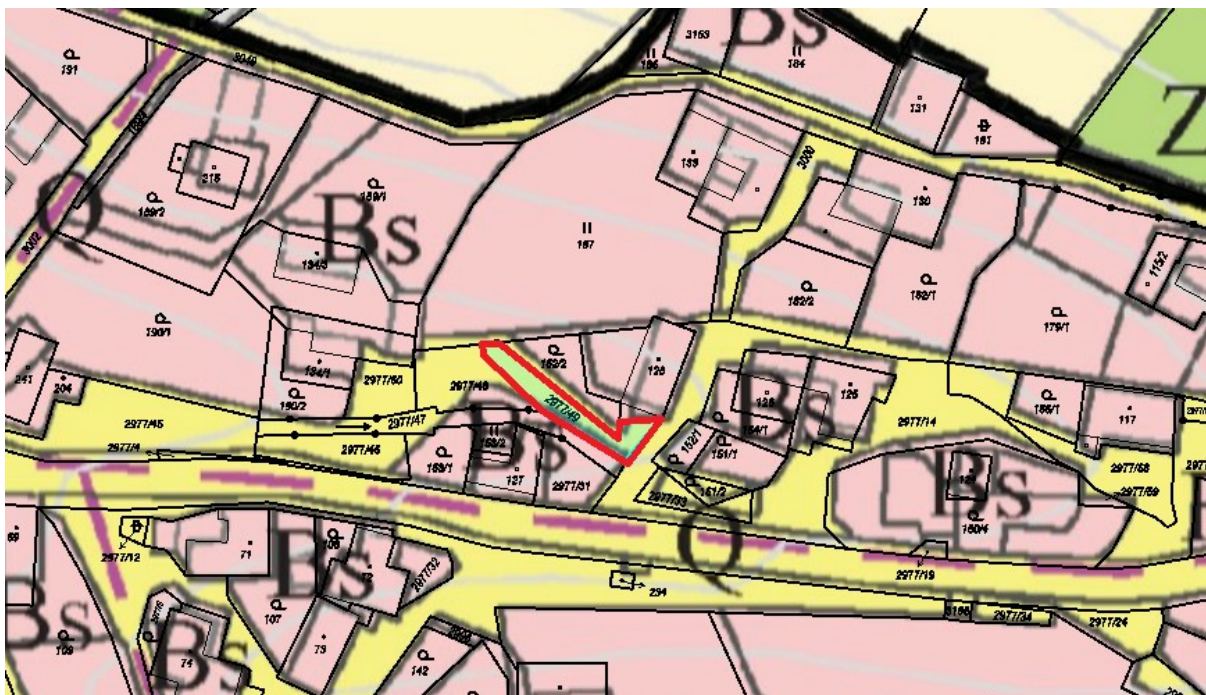
Za pořizovatele požadujeme prověřit možnost změny ÚP tak, aby zde bylo možné postavit vyhlídku. Záměr v současné době nesplňuje podmínky platného územního plánu.

31) Žádost o změnu územního plánu – na základě místního šetření a geodetického zaměření stavby bylo zjištěno, že se stavba č.p. 72 nachází na p.č. st.198, 2647/4 a 1497/1 v k.ú. Záboří u Proseče - dle geometrického plánu ze srpna 2019.



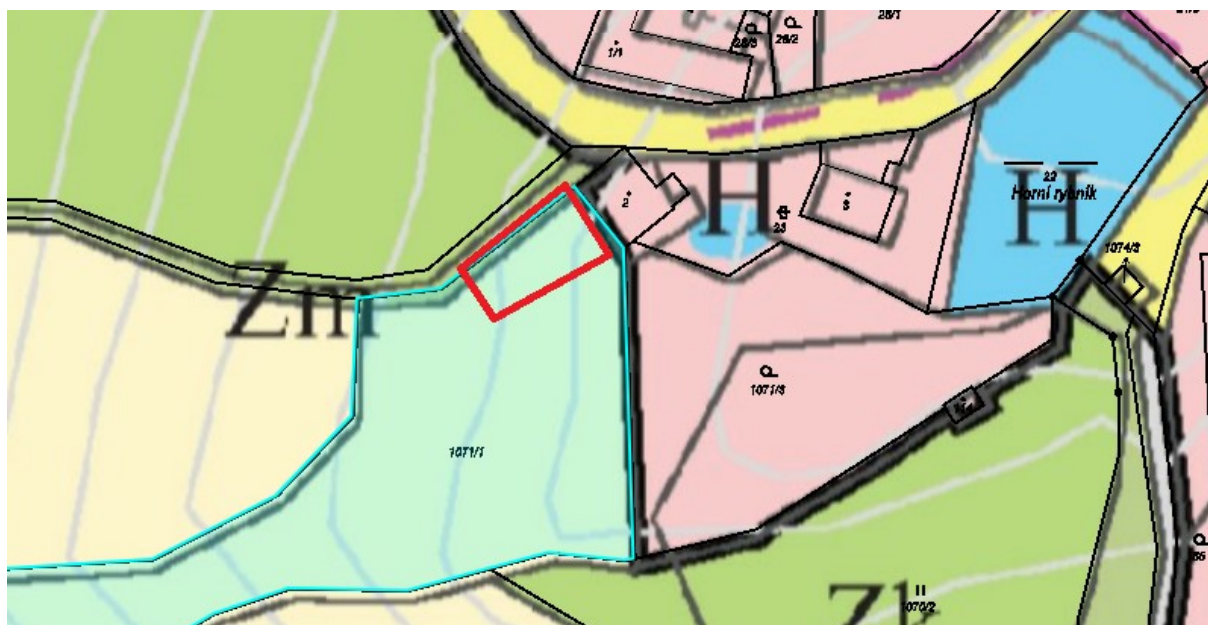
Za pořizovatele lze žádost doporučit. Jedná se o dodatečné povolení stavby, jehož hranice přesáhly hranici plochy bydlení. Záběr ZPF je minimální.

32) Žádost o zjednáání nápravy. Dle ÚP Proseč není parcela č. 2977/49 (144 m²) v k.ú. Česká Rybná v tomto plánu uvedena a tato plocha je vedena jako plocha veřejných prostranství. (Vyjádření p. projektanta: p.č. 2977/49 byl součástí p.č. 2977/14, který byl ostatní plochou a vykazoval vlastnosti veřejného prostranství a proto byl v ÚP takto označen - dle KN je stále veden jako ostatní plocha.)



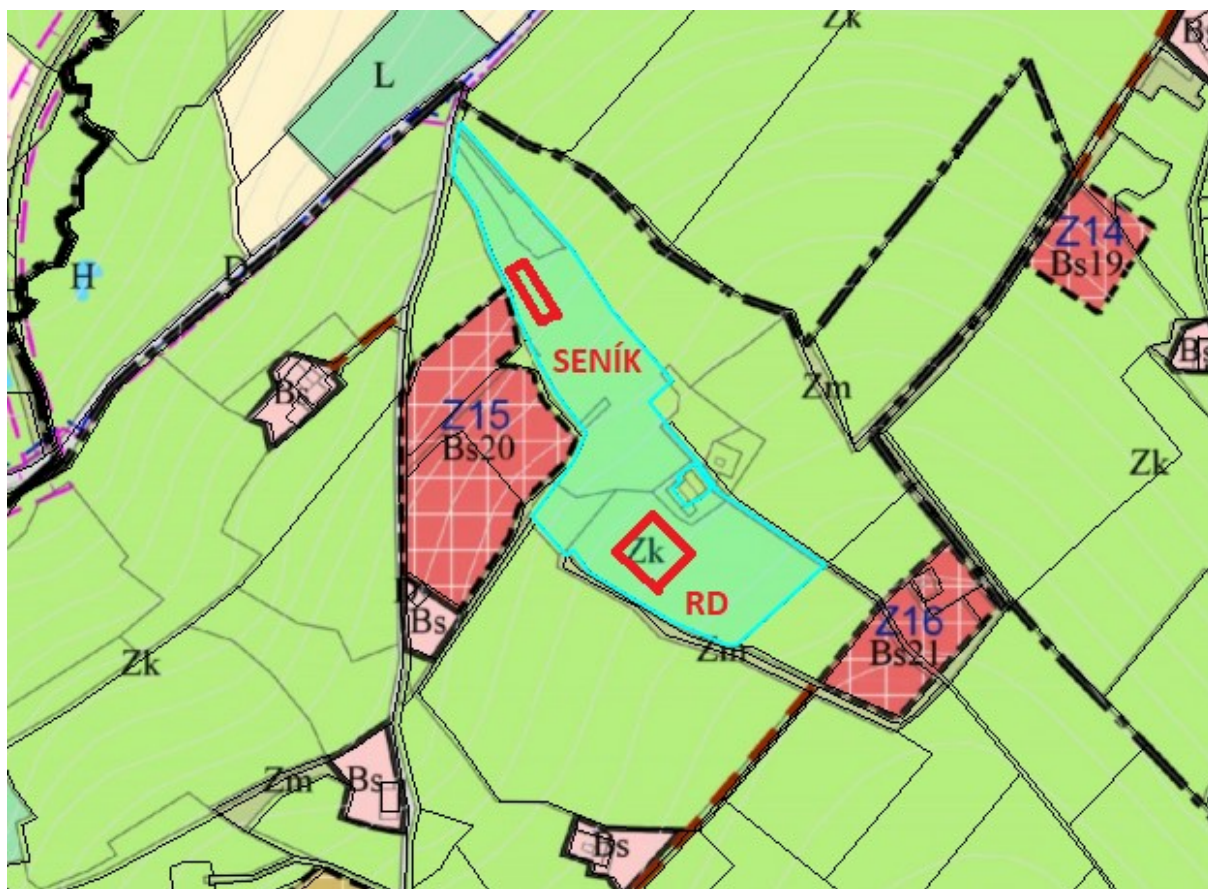
Za pořizovatele doporučujeme žádosti vyhovět. Jedná se o změnu funkčního využití dle skutečnosti.

33) Žádost o změnu druhu pozemku z ostatní plocha na zastavitelné území pro stavbu rodinného domu. Část p.č.1071/1; event. část 1128 v k.ú. Miřetín (cca 200 m²).



Za pořizovatele lze žádost doporučit. Požadovaná plocha navazuje na zastavěné území a výstavba je v tomto místě, za dodržení znaků typických pro místní lidovou architekturu, vhodná. Záběr ZPF je minimální.

34) Žádost o změnu ÚP v k.ú. Martinice u Skutče z důvodu záměru stavby domu a skladu na seno. Jedná se o p.č. 904, 905/4, 906/1, 920, 921, 925/2, 925/3, 928/1, 929/2, 930/1, 931, 932 a 2683 o celkové výměře 15871 m². Pro dům na bydlení by se jednalo o plochu max. 250 m² a pro seník 300 m².

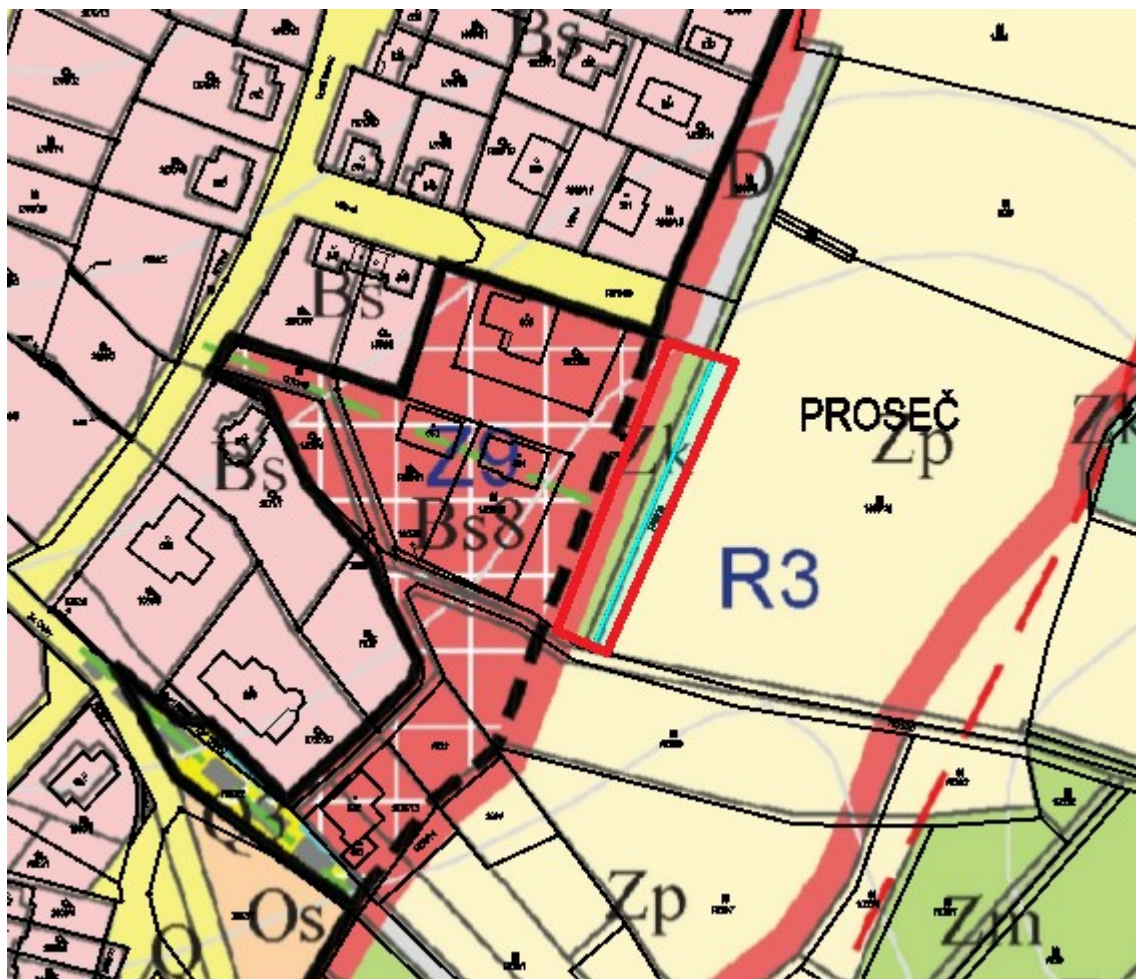


Za pořizovatele navrhuje prověřit možnost výstavby, ale upozorňuje na skutečnost, že lokalita Martinice je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou objektů rodinných domů zpravidla na rozsáhlejších pozemcích se zachovaným přírodním rázem. Dalším zhušťováním zástavby v lokalitě, kde je, podle názoru pořizovatele, kapacita formy rozptýlené zástavby již naplněna (jak stávajícími objekty, tak i návrhovými plochami v územním plánu), může dojít k porušení jejího typického charakteru. Nejvhodnějším řešením by byla možnost výměny za jinou návrhovou plochu v blízkém okolí.

Upozorňujeme, že od doby podání žádosti došlo ke sloučení pozemků a ke změně číslování v KN.

(Žadatelé telefonicky oznámili, že od svého záměru odstupují.)

35 a) Žádost o rozšíření plochy pro stavební parcely (plochy v majetku města jsou již vyčerpané). Jedná se o rozšíření plochy Bs na p.p.č. 1868/7 (část) a 1868/22 v k.ú. Proseč u Skutče (cca 1400 m²).



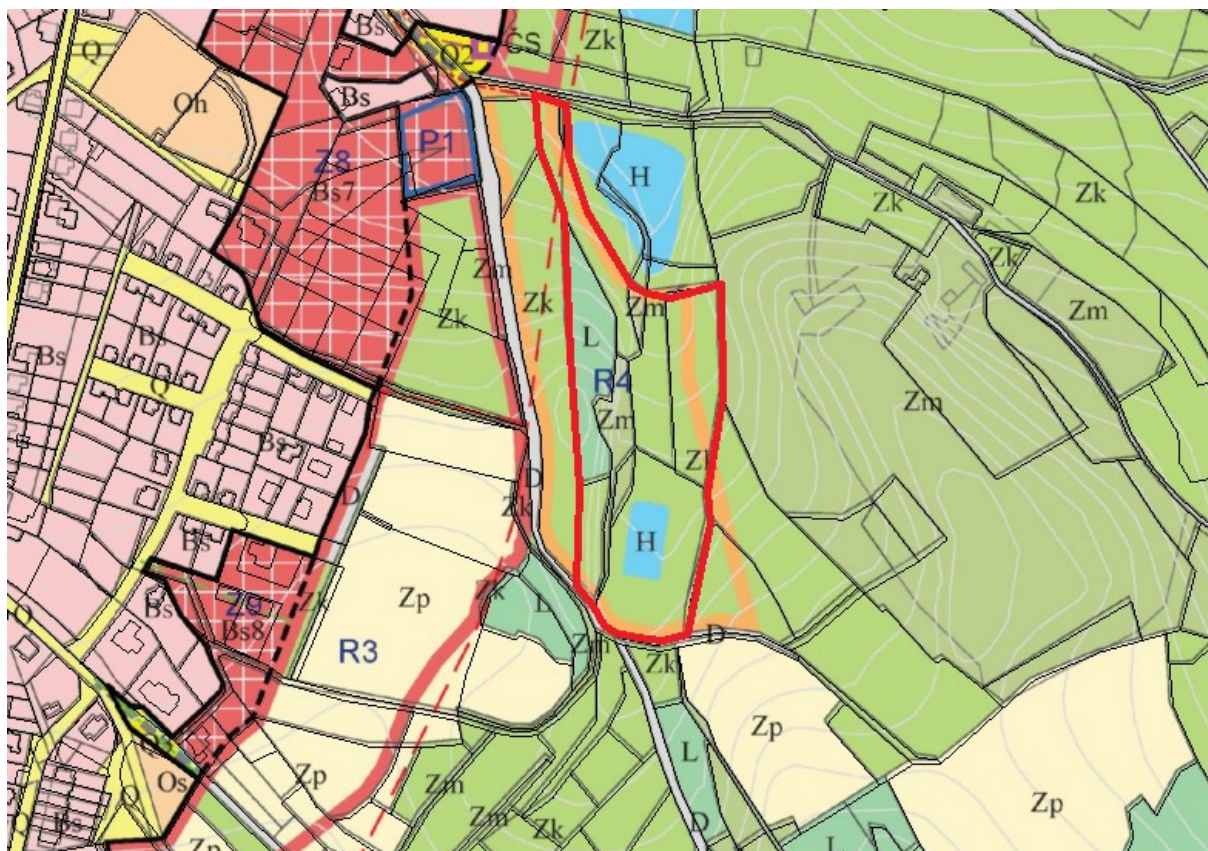
Za pořizovatele lze žádost podpořit. Požadovaná plocha (cca 1370 m²) navazuje na zastavěné území a výstavba je v tomto místě vhodná. Požadujeme, aby zde byly dodrženy znaky místní lidové architektury (především tvar a objem objektu). Parcela se nachází v územní rezervě R3 – určené pro budoucí smíšenou výstavbu s převažujícím využitím pro bydlení. V případě vyhovění žádosti požadujeme řešit dopravní napojení rezervy pro bydlení, nebo tuto rezervu z ÚP vypustit.

b) Žádost o rozšíření plochy pro stavební parcely (plochy v majetku města jsou již vyčerpané). Jedná se o (části) p.p.č. 1850/3, 1851/2 a 1851/3 v k.ú. Proseč u Skutče (cca 480 m²). P.p.č. 1834/18 a 1849/2 – komunikace.



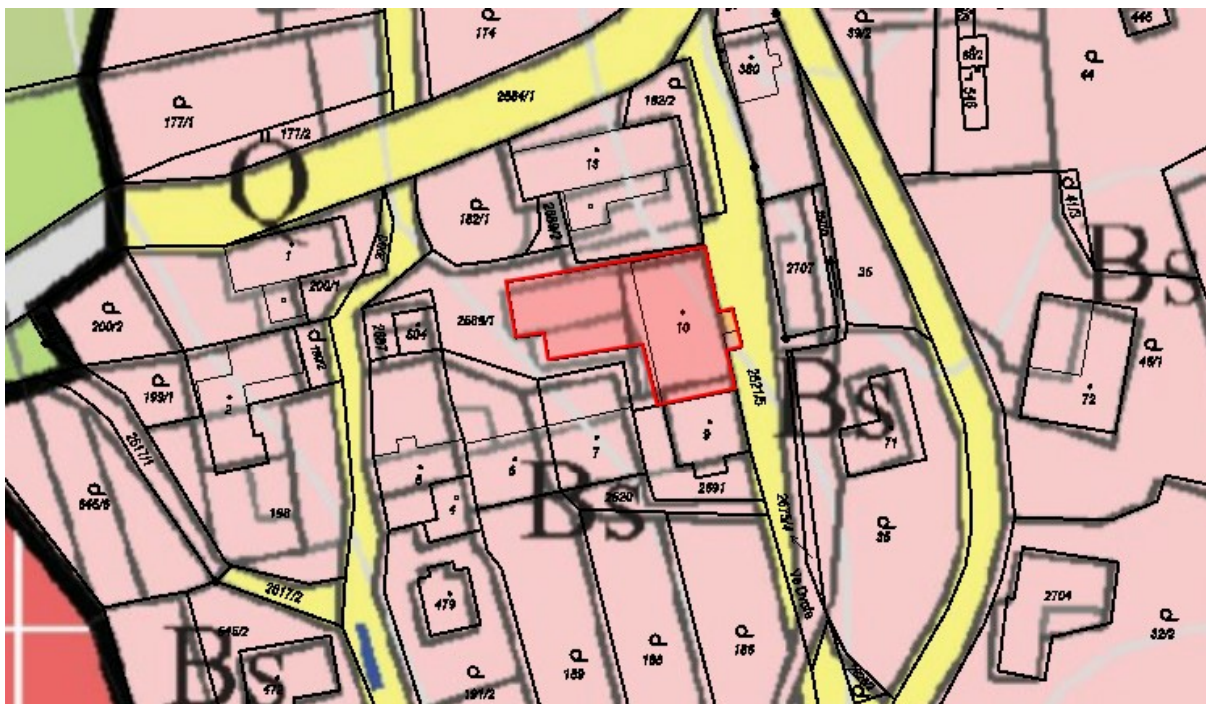
Za pořizovatele lze žádost podpořit. Požadovaná plocha navazuje na zastavěné území a výstavba je v tomto místě vhodná. Požadujeme, aby zde byly dodrženy znaky místní lidové architektury (především tvar a objem objektu). Parcela se nachází v územní rezervě R3 – určené pro budoucí smíšenou výstavbu s převažujícím využitím pro bydlení. V případě vyhovění žádosti požadujeme řešit dopravní napojení rezervy pro bydlení, nebo tuto rezervu z ÚP vypustit.

c) Žádost o změnu části pozemků z rezervy na občanskou vybavenost pro možné vytvoření zázemí pro přírodní koupací biotop – p.p.č. 1818, 1819, 1822/1, 1832/7, 1804, 1809/10, 1809/8, 1816/3, 1832/4, 1832/5, 1809/15, 1809/17 vše k.ú. Proseč u Skutče.



Za pořizovatele požadujeme prověřit možnost změny ÚP, aby zde bylo možné změnit funkční využití pro možné vytvoření zázemí pro přírodní koupací biotop. Převážná část záměru se nyní nachází v ploše označené jako R4 – rezervě pro rekreační areál.

d) Žádost na záměr výstavby bytového domu na st.p.č.10, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 475 m², k.ú. Záboří u Proseče. Město požaduje změnu ÚP, která umožní na tomto pozemku výstavbu bytového domu s více než 3 bytovými jednotkami za podmínek, že pro každou bytovou jednotku budou zajištěna 2 parkovací místa, výška nového objektu nepřevyší stávající zástavbu a bude realizována při dodržení dalších platných regulativů.



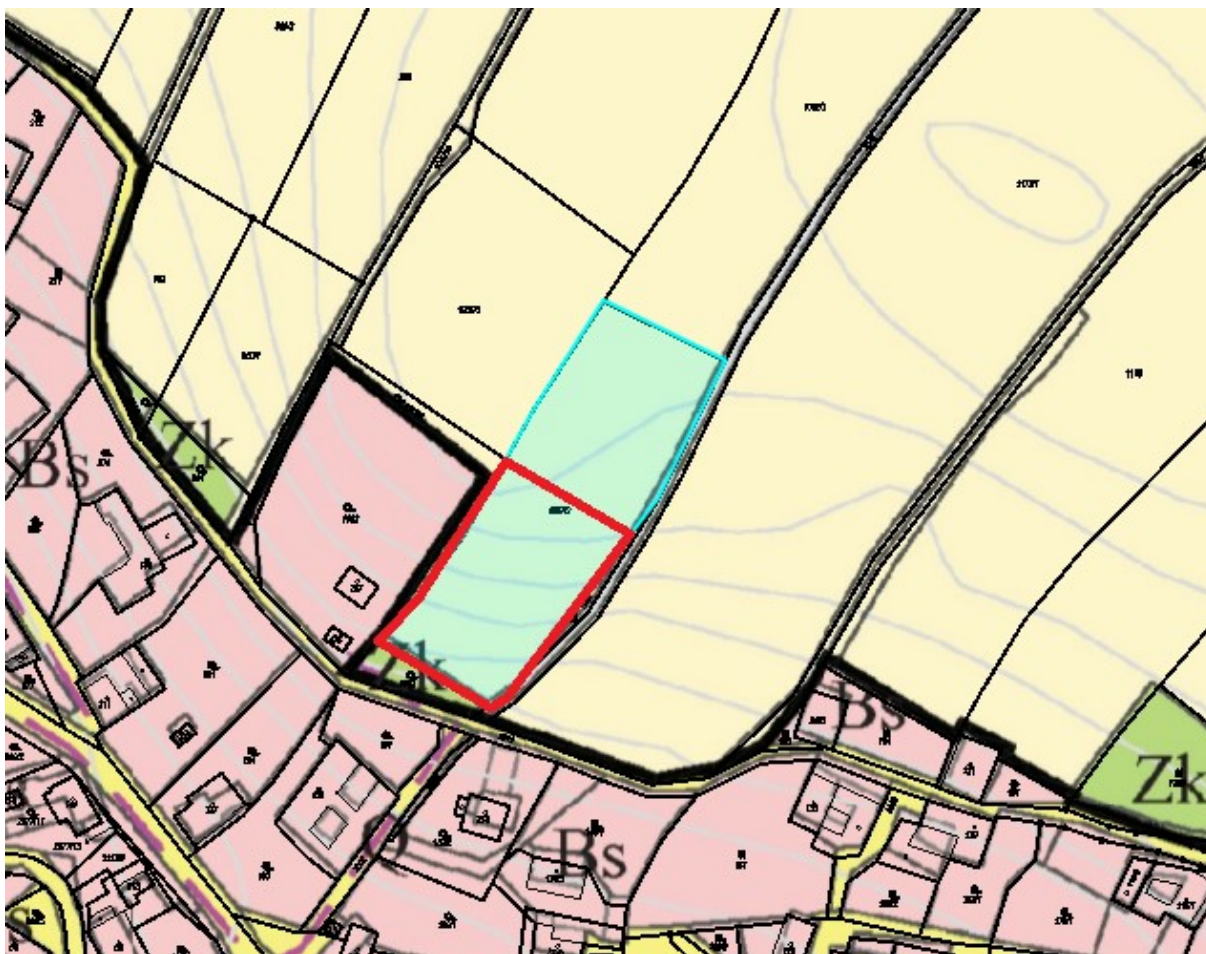
Za pořizovatele lze žádost podpořit. Požadujeme, aby zde byly dodrženy zejména znaky místní lidové architektury (především tvar a objem objektu).

e) Žádost o změnu ÚP, která umožní na části p.p.č. 1600/1 v k.ú. Zábोří u Proseče výstavbu občanské vybavenosti, např. obchodního domu nebo domu služeb. Během přípravy územní studie nové lokality byla vyčleněna plocha rezervy (RZ) vhodná pro stavbu bydlení s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti nebo přímo pro vhodnou občanskou vybavenost pro širší území. Město žádá o převedení této navržené plochy rezervy do plochy Os, aby zde mohl být realizován předpokládaný záměr v budoucnosti.



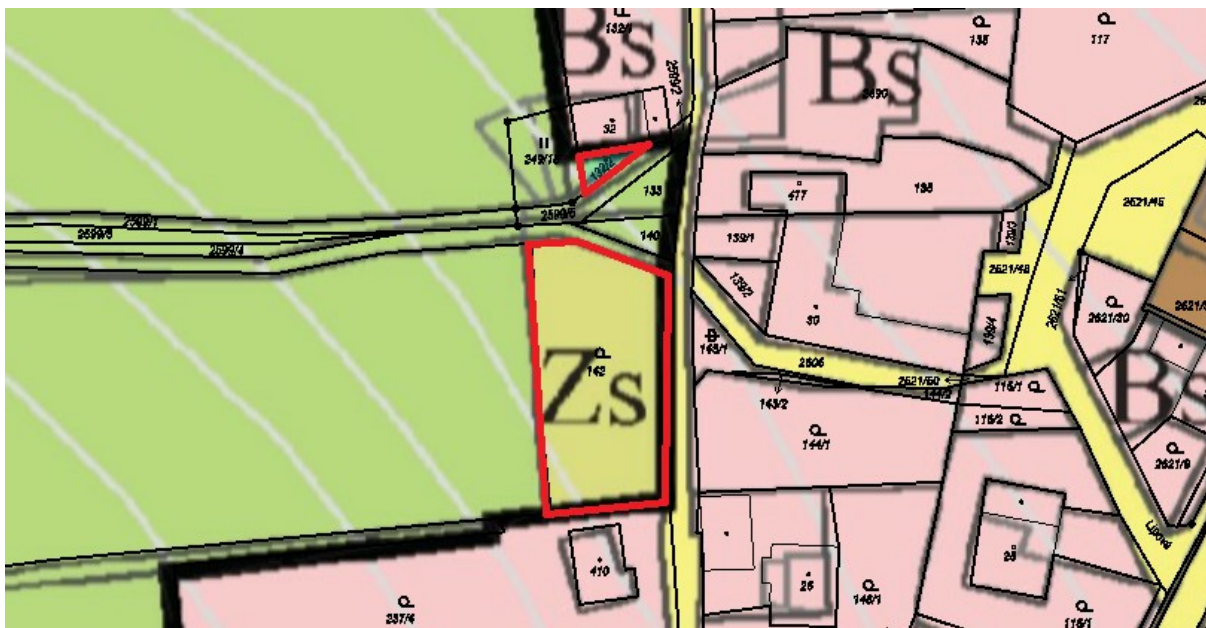
Za pořizovatele lze žádost podpořit. Město Proseč realizuje v jižní části výstavbu nové lokality „Vyhlička“, která bude obsahovat 39 nových stavebních parcel pro individuální výstavbu rodinných domů a parcely pro 3 bytové domy. Celkově se předpokládá nárůst počtu obyvatel v této lokalitě asi o 200 až 250. Nejedná se o další zábor ZPF.

36) Žádost o změnu ÚP pro možnou stavbu na části pozemku p.č. 1087/2 v k.ú. Česká Rybná (cca 2000 m²).



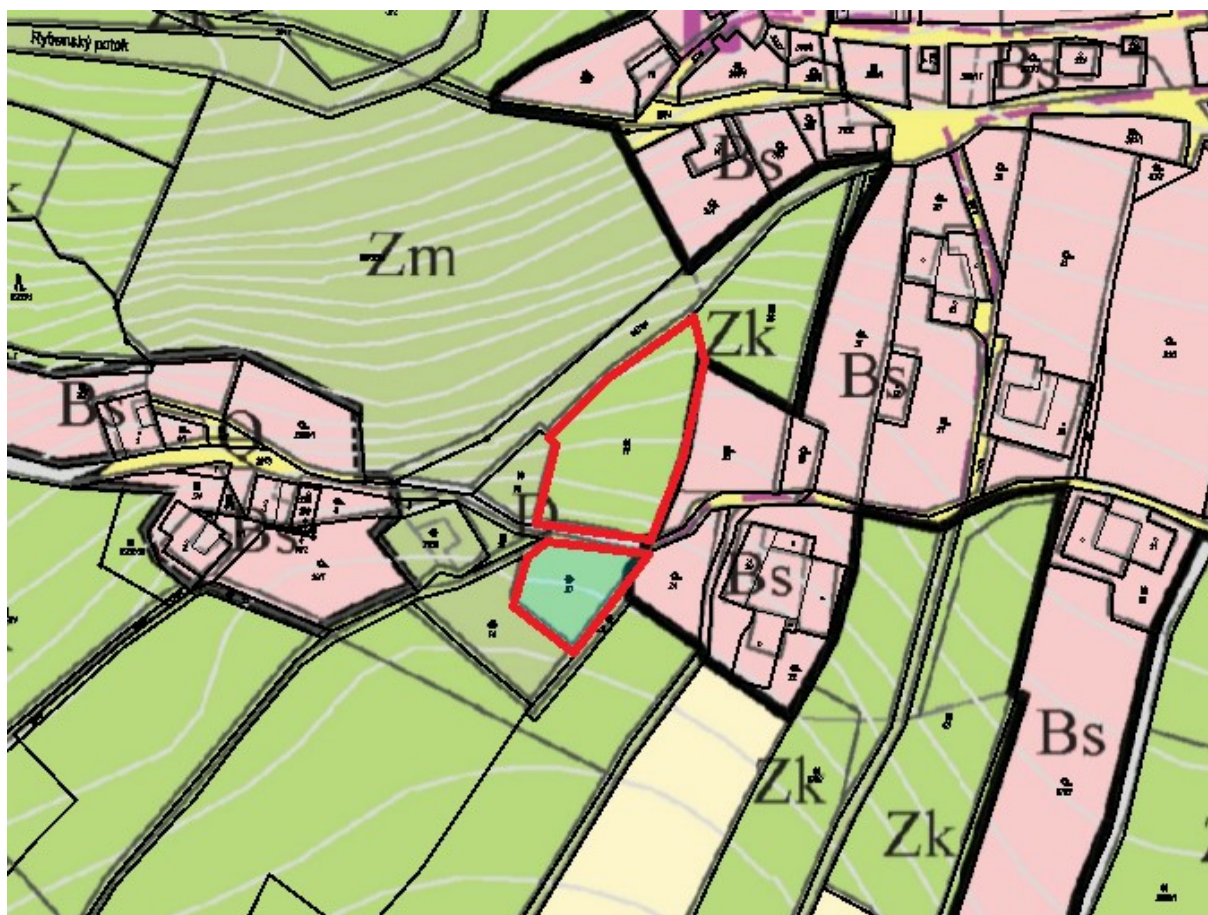
Za pořizovatele požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy. Z urbanistického hlediska by bylo možné žádost podpořit. Upozorňujeme ale, že se pozemek nachází na II. třídě ochrany půdy. V České Rybné se nachází návrhová plocha s označením Bs39, která není dosud zastavěna.

37) Žádost o změnu pozemků p.č. 142 a 132/2 v k.ú. Zábोří u Proseče z ploch zemědělských do ploch smíšených obytných.



Za pořizovatele požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy. Z urbanistického hlediska by bylo možné žádost podpořit. Upozorňujeme ale, že část p.p.č. 142 se nachází ve II. třídě ochrany půdy.

38) Žádost, aby p.p.č. 17 – trvalý travní porost a p.p.č. 20 – ostatní plocha v k.ú. Česká Rybná byly zahrnuty do ÚP jako plocha smíšená obytná.



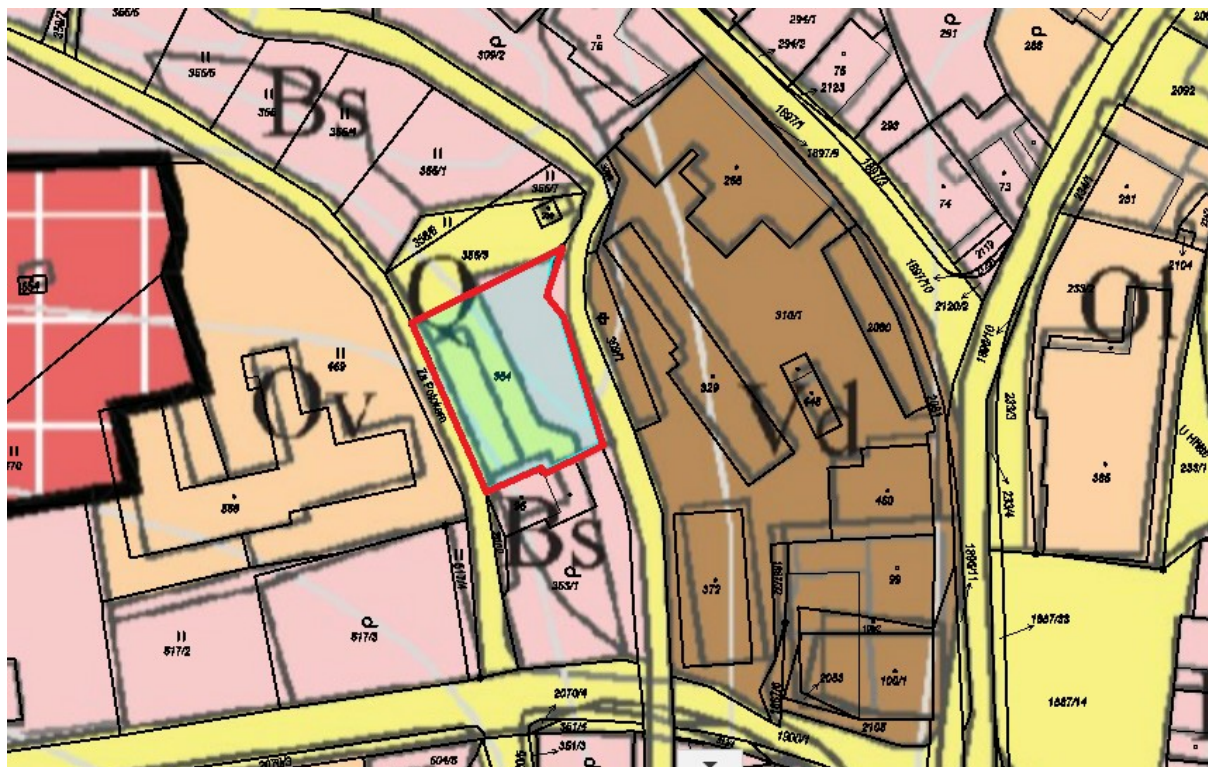
Za pořizovatele požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy. Z urbanistického hlediska a dopravního napojení by bylo možné žádost podpořit. V České Rybné se nachází návrhová plocha s označením Bs39, která není dosud zastavěna. Upozorňujeme ale, že převážná část p.p.č. 117 se nachází ve II. třídě ochrany půdy.

39) Návrh na pořízení změny ÚP na p.p.č. 1974/1 a 1974/2 v k.ú. Proseč u Skutče z důvodu stavby rodinného domu.



Za pořizovatele navrhujeme nevyhovět. Domníváme se, že se nejedná o vhodnou lokalitu z urbanistického ani koncepčního hlediska budoucího možného rozvoje. Došlo by zde solitérní výstavbě ve volné krajině.

40) Pozemek p.č. 354 vznikl sloučením více pozemků. Nyní se tento pozemek nachází ve dvou funkčních využitích. Na tomto pozemku se nachází stávající dosluhující řadové garáže. Plochy "Q - plochy veřejných prostranství" umožňují v přípustném využití parkování. Žádost, aby byly do textové části doplněny i garáže (ve stávajících stabilizovaných plochách), tak aby mohlo případně dojít k jejich demolicím a výstavby nových.



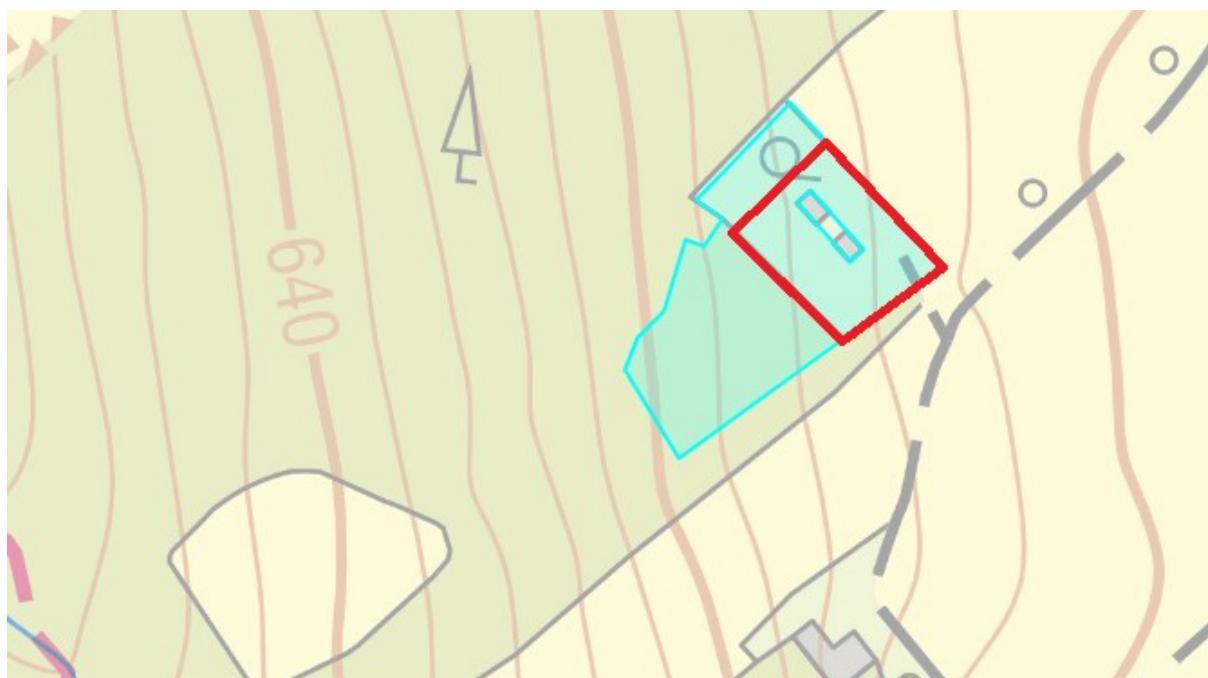
Za pořizovatele doporučujeme žádosti vyhovět. Doporučujeme, aby byly do textové části doplněny i garáže (ve stávajících stabilizovaných plochách) tak, aby mohlo případně dojít k jejich demolicím a výstavby nových.

41) Žádost zařazení st. p.č. 136 (109 m²) a p.p. č. 658/2 (2057 m²) v k.ú. Podměstí do plochy bydlení. Jedná se o již zkolaudovaný dům, který se nyní dle ÚP nenachází v ploše pro bydlení.



Za pořizovatele doporučujeme žádosti vyhovět, vzhledem k tomu, že se jedná o dům po kolaudaci, kterému byla pouze špatně přidělena funkční plocha. Jedná se o zřejmou chybu v ÚP.

42) Žadatel požaduje rozšíření stávající plochy Bs a zařazení části pozemku označeného p.č. 1132/4 (cca 1450 m²) v k.ú. Martinice u Skutče do pozemků s možností výstavby – funkční využití Bs (plochy smíšené obytné). Původní pozemek má obdélníkový půdorys, což odpovídá charakteru původní zástavby, neboť se jedná o pozemek po bývalé drubežárně. Žadatel má záměr využít pozemek ke stavbě, ve které chce mít trvalé bydlení. Jedná se ale o omezenou velikost s ohledem na tvar a velikost pozemku. Současné funkční využití předmětného pozemku je plocha lesní. Žadatel uvádí, že zájmová plocha fyzicky není lesním pozemkem, ale ostatní plochou. V současné době probíhá jednání s Odborem životního prostředí MěÚ Chrudim o vydání rozhodnutí, že předmětná část pozemku není součástí PUPFL a nejedná se tedy o lesní pozemek.



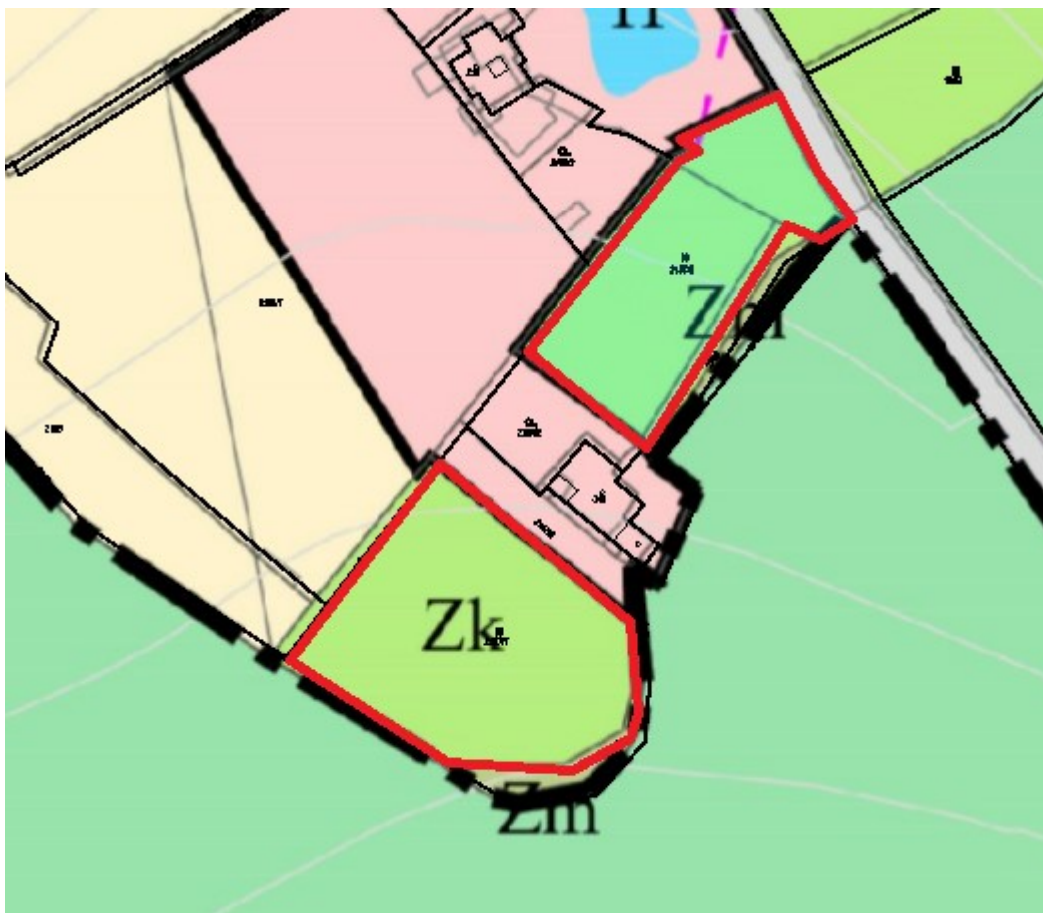
Za pořizovatele navrhujeme prověřit možnost výstavby za podmínky, že se nebude jednat o plochu lesní a že bude vyjednáno souhlasné stanovisko odboru životního prostředí.

43) Žádost o zařazení pozemků p.č. 2206 v k.ú. Paseky u Proseče, 1112/2 a část p.č. 1118/1 (cca 90 m²) do pozemků s možností výstavby – plochy smíšené obytné Bs. K.ú. Paseky u Proseče a Proseč u Skutče. Pokud by nebylo možné žádosti vyhovět v plném rozsahu, pak žadatel navrhuje do plochy Bs zařadit alespoň p.č. 2206 v k.ú. Paseky u Proseče a p.č. 1112/2 v k.ú. Proseč u Skutče. Bývalá hájenka je využívána jako objekt k bydlení pro pracovníka v lesnictví. Požadováno je rozšíření objektu o zázemí pro zajištění lesnické výroby. Z tohoto důvodu požadují zařadit pozemek do plochy Bs – plochy smíšené obytné.



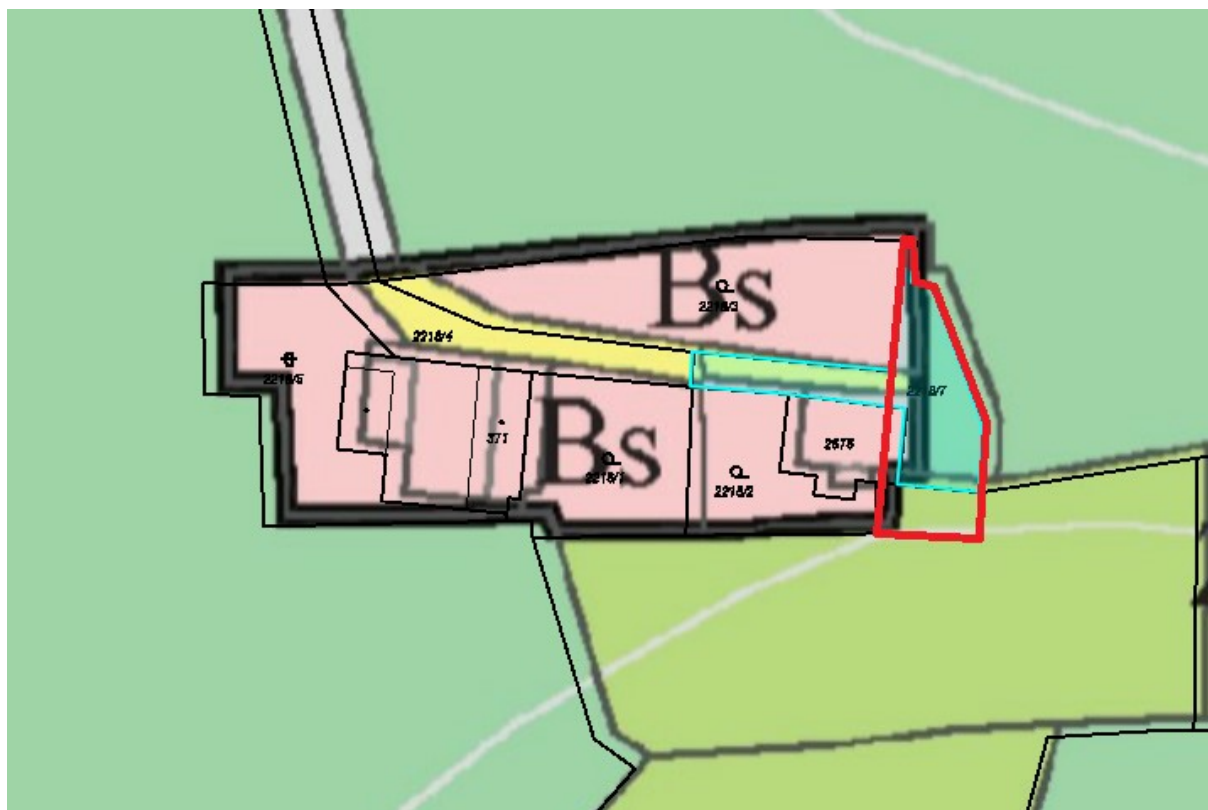
Za pořizovatele lze žádosti vyhovět v tom smyslu, že dojde k rozšíření plochy obytné smíšené v proluce mezi komunikací a st. parcelou č. 218/1 a že parcely č. 2206 a 1112/2 budou sloužit k zajištění lesní výroby, tak jak je v žádosti také uvedeno. Žadatel má podány tři žádosti (č. 43 – 45).

44) Žádost o zařazení pozemků p.č. 2157/1 a 2157/5 v k.ú. Paseky u Proseče do pozemků s možností výstavby rodinného domu – do funkční plochy smíšené obytné Bs. Pokud by nebylo možné vyhovět žádosti v plném rozsahu, navrhuje žadatel zařadit alespoň část předmětných pozemků do plochy Bs, kterou by následně upřesnil.



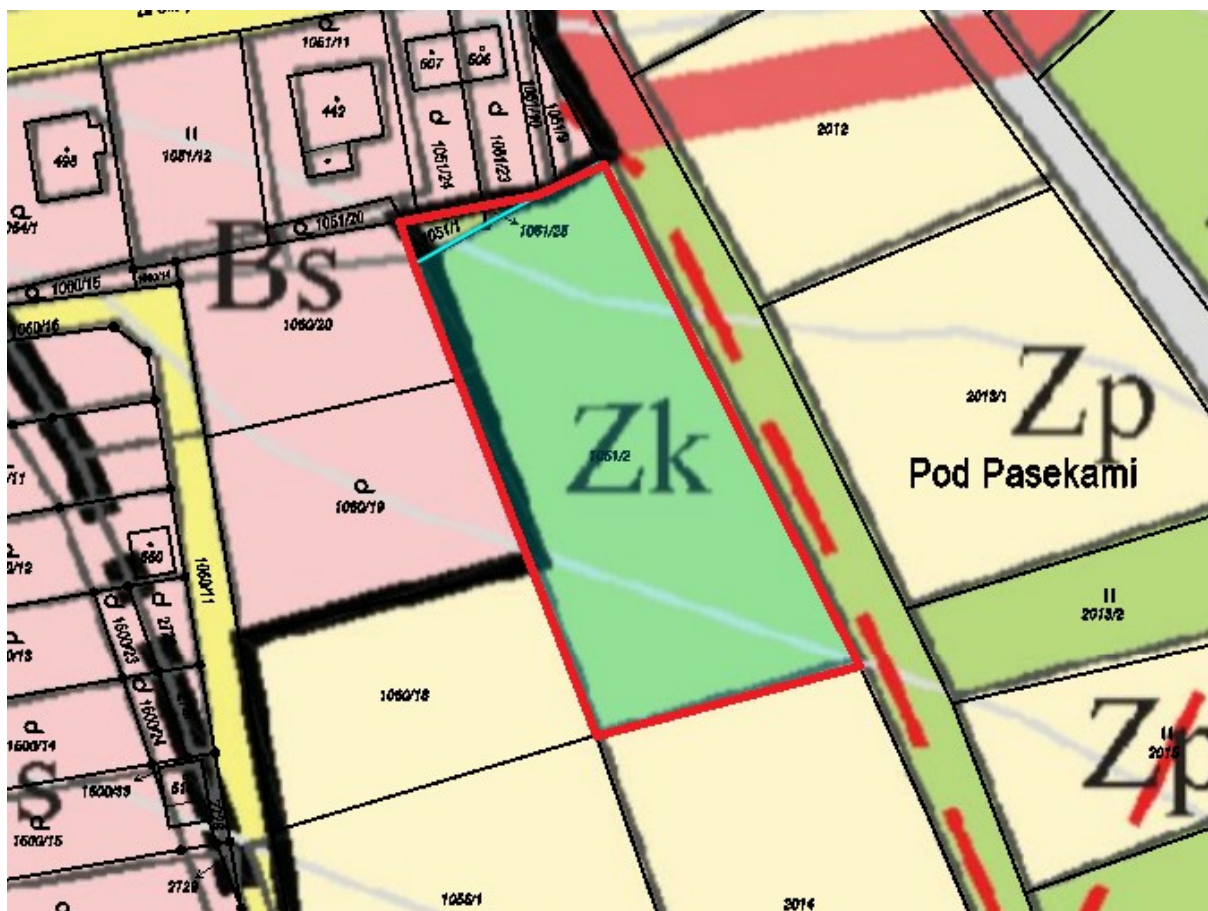
Za pořizovatele požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy. Z urbanistického hlediska lze žádost podpořit v případě p.p.č. 2157/5, což by tvořilo zarovnání lokality a zároveň je k této parcele zajištěna dopravní obsluha. Z pohledu pořizovatele je v tuto chvíli bezpředmětné vymezovat i p.p.č. 2157/1 k zastavění.

45) Žádost o rozšíření stávající plochy Bs a zařazení části pozemků označených jako pozemkové parcely č. 2228/4 (cca 120 m²) a 2218/7 (cca 250 m²) v k.ú. Paseky u Proseče do pozemků s možností výstavby rodinného domu – do funkční plochy Bs.



Za pořizovatele požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy. Z urbanistického hlediska a dopravního napojení lze žádost podpořit. Jedná se o minimální zábor ZPF.

46) Žádost o změnu zařazení pozemků do zastavitelné plochy. Jedná se o p.č. 1051/1 a část pozemku p.č. 1051/2 v k.ú. Proseč u Skutče.



Za pořizovatele uvádíme, že plocha navazuje na zastavěné území. Požadujeme prověřit vymezení nové návrhové plochy v místě, kde se v její blízkosti nachází návrhová plocha, která není dosud zastavěna. Za pořizovatele akceptovatelné jedině jako celek včetně sousedních parcel.

47) Za pořizovatele požadujeme:

a) Definovat pro potřeby Územního plánu Proseč pojem „tradiční forma místní lidové architektury“. Dále požadujeme, aby v „Ochraně krajinného rázu a architektonicko-urbanistických hodnot území“ byla věta: „tvar, objem a měřítko nových objektů **by mělo** navazovat na tradiční formu místní lidové architektury“ změněna na: „tvar, objem a měřítko nových objektů **musí** navazovat na tradiční formu místní lidové architektury“.

b) Definovat pro potřeby Územního plánu Proseč pojmy „stavba hlavní“ a „stavba doplňková (případně vedlejší)“. U stavby doplňkové (vedlejší) definovat její maximální plochu a výšku vůči stavbě hlavní a definovat typ jejich střech.

c) Zvážit možnost, aby fotovoltaické elektrárny mohly být umísťovány pouze na střechách budov. Výjimku by tvořily plochy výroby.

d) Podmínit minimální plochu RD na 60 m².

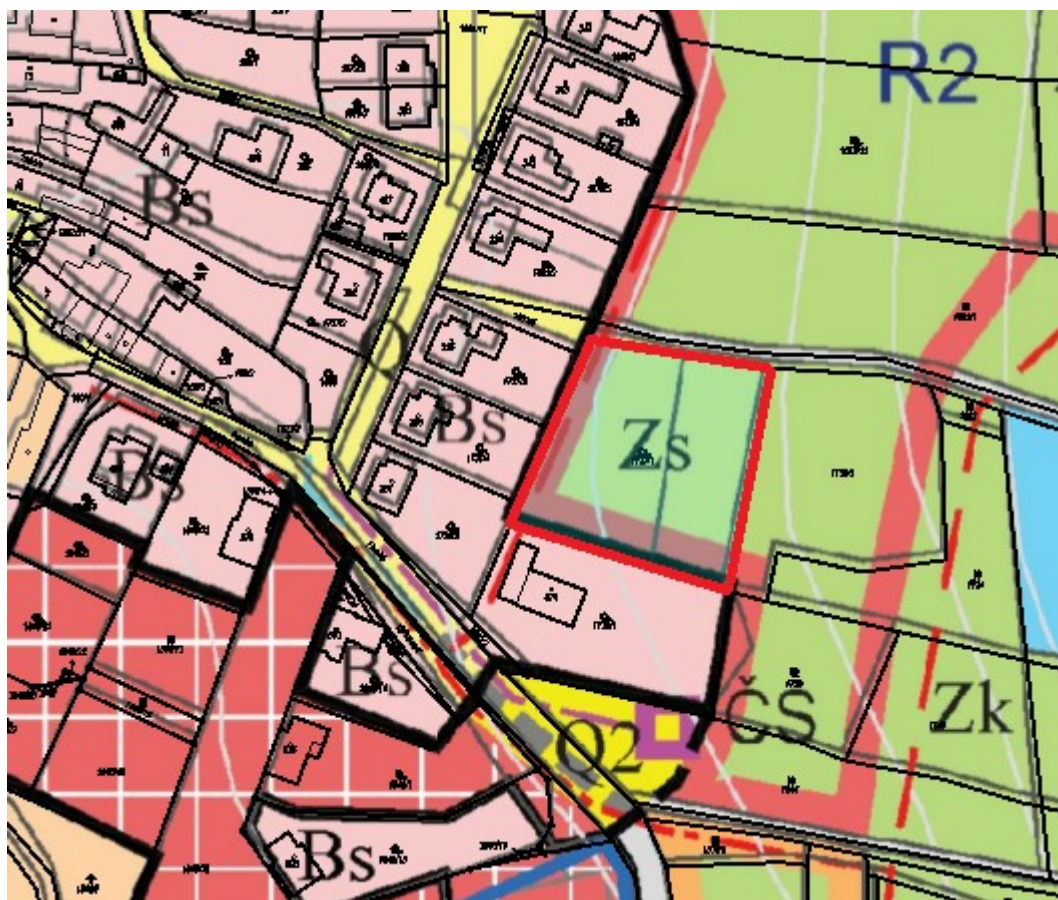
e) Aktualizovat vymezení funkčních ploch a územní hranice obce dle aktuálního stavu mapy katastru nemovitostí.

f) Z hlediska zákona je požadováno vyhodnotit územní rezervy po čtyřech letech od jejich vymezení. A to buď jejich vypuštěním, nebo převedením na návrhovou plochu.

g) Zvážit možnost nepřípustnosti mobilních objektů (např. mobilheimy, maringotky apod.).

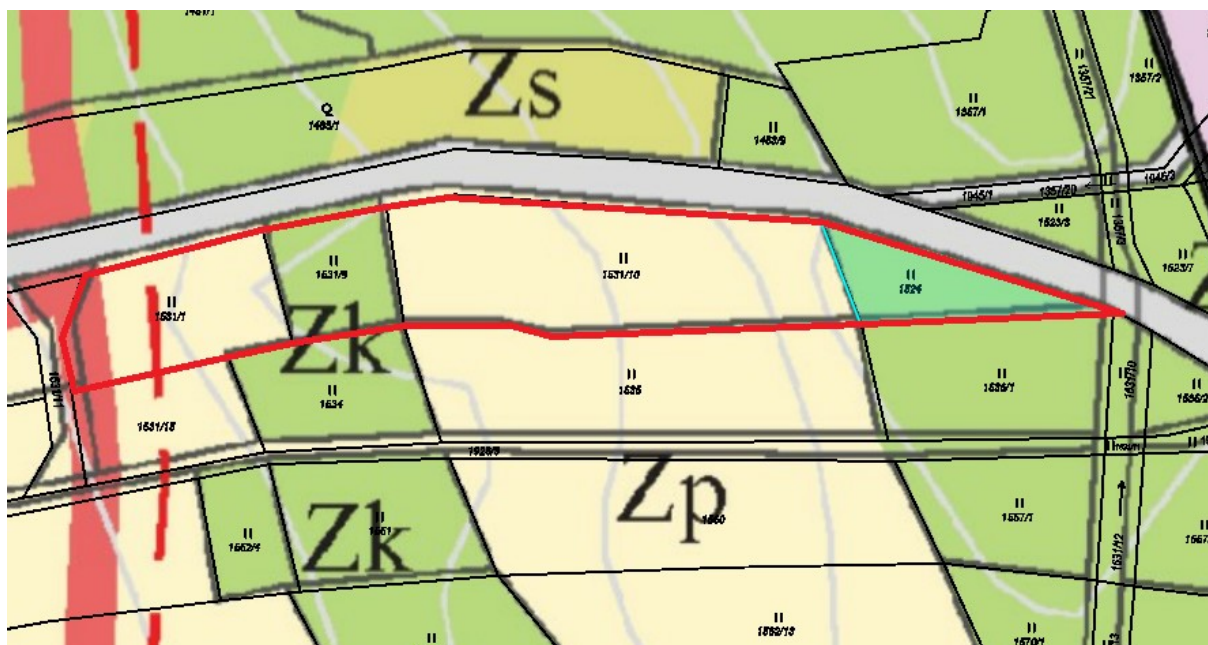
- 61 -

49) Žádost o změnu funkčního využití pozemku č. 1737/1 (2637 m²) z plochy Zs na pozemek určený k výstavbě rodinného domu. K.ú. Proseč u Skutče.



Za pořizovatele lze žádosti vyhovět. Parcela navazuje na zastavěné území a nachází se v územní rezervě R2, která je určena pro budoucí smíšenou výstavbu s převažujícím využitím pro bydlení. V případě vyhovění žádosti požadujeme řešit dopravní napojení rezervy pro bydlení, nebo tuto rezervu z ÚP vypustit.

50) Žádost o zařazení p.p.č. 1524, 1531/1, 1531/9, 1531/10 v k.ú. Proseč u Skutče s možností využití na stavební pozemky.



Za pořizovatele doporučujeme žádosti nevyhovět. Došlo by zde k výstavbě do volné krajiny, které není pro tuto lokalitu charakteristické.

- 7) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Je požadavek na změnu č. 3 ÚP Proseč. Bude doplněno po projednání.

- 8) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Je požadavek na změnu č. 3 ÚP Proseč. Bude doplněno po projednání.

- 9) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až e) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu, nevystala.

- 10) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nevystaly.

- 11) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

V době účinnosti ÚP Proseč nevystaly návrhy na aktualizaci ZÚR Pk.

12) závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Proseč za uplynulé období bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona a dle § 47 odst. 2 stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu obce ke schválení zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci, pro kterou je zpráva zpracována. Do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Proseč mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit své požadavky na obsah zprávy o uplatňování ÚP Proseč vyplývající ze zvláštních právních předpisů a územně plánovacích podkladů.

Ve stejné lhůtě uplatní své podněty sousední obce. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Do 15 dnů ode dne doručení může každý u pořizovatele uplatnit písemné připomínky.

Tento návrh zprávy bude po dobu 30 dnů vyvěšen na úředních deskách Městského úřadu Chrudim a Městském úřadu Proseč, dále bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách města Chrudim.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Proseč, doplněný a upravený na základě projednání, bude poté předložen Zastupitelstvu města Proseč ke schválení v souladu s § 6 odst. 5 písm. e) a za použití § 47 odst. 5 stavebního zákona.