

NÁVRHY NA POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU KLECAN

jak byly uplatněny do 24. dubna 2017 u pořizovatele, Městského úřadu Klecany, které pořizovatel posoudil a předložil je se svým stanoviskem k rozhodnutí Zastupitelstvu města Klecany podle § 46 odst. 3 stavebního zákona.

Pořizovatel při zhotovení stanoviska k jednotlivým návrhům vycházel zejména:

- z § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
- z § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
- ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a Politiky územního rozvoje České republiky, v platných znění

Č.	Navrhovatel (vlastník pozemku)	Návrh		k. ú.	Pozemek p. č.	Výměra pozemku v m ²	Druh pozemku dle KN	Současné využití plochy dle ÚP Klecan	Navrhované využití plochy	Důvody navrhovatele	Stanovisko pořizovatele	Rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany ze dne 15. 6. 2017
		čj.	ze dne									
1	BETA ZDIBY a.s., IČO 05878004, Na hřebenech I 1149/1, 147 00 Praha 4; ČTYŘI HONY a.s., IČO 26179997, Lublaňská 673/24, 120 00 Praha 2	3130/17	24. 4. 2017	K	463/2 463/3 463/17 463/18	81613 18379 95777 4214 Σ199983	orná půda ostatní plocha orná půda ostatní plocha	SV3 – smíšené výrobní plochy (návrh)	Navrhovanou změnou využití plochy je změna výrokové části, kapitoly 6.2.18 – Smíšené výrobní plochy (SV) – pravidla uspořádání území platného ÚP: Max. stanovenou hladinu zástavby: 2 NP + podkroví, hospodářské budovy max. 10 m navrhujeme zvýšit změnou ÚP z 10 m na 15 m.	Jako majitelé dotčených pozemků připravujeme jejich využití resp. zástavbu. Při lokalizaci reálných variant konkrétních projektových řešení opakovaně zjišťujeme, že soudobá typologie srovnatelných staveb vyžaduje výšku stavby 15 m. Konkrétní záměry využití plochy SV3 v rozsahu funkčního využití – definice plochy s rozdílným způsobem využití Smíšené výrobní plochy (SV) dle platného územního plánu se nám při stávací limitující výšce 10 m nedaří umístit.	Nedoporučuje se! Podmínky využití stanovené pro Smíšené výrobní plochy (SV3) představují přechod mezi volnou krajinou a plochou Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV), a tomu odpovídá i maximální hladina zástavby 10 m, která nebyla od vydání ÚP Klecan v roce 2010 žádnou změnou prolomena. Zvýšením zástavby na ploše SV3 z 10 m na 15 m by došlo k narušení tohoto přechodu, a to v poměrně rovinatém území, tím by došlo významně k narušení krajinného rázu novou pohledovou bariérou dosahující výšky 5tí podlažního domu.	Nevyhovuje se!
2	Rostislav Ištok, Lindnerova 998/6, 180 00 Praha 8	1061/14	17. 3. 2014	K	432	3613	orná půda	ZO – zemědělské plochy – orná půda (stav);	část pozemku do OV – plochy občanské vybavenosti (návrh); část pozemku do ZZ – zemědělské plochy – zahrady a sady (návrh); vybudování zahradnictví se zázemím	Jedná se o zemědělský pozemek přístupný, na hranici s katastrálním územím Husinec u Řeže, je přístupný z veřejné komunikace, ze strany k. ú. Klecany je přímo napojen na zemědělské plochy a hned za hranicí katastrálního území se nachází 3 rodinné domy, k. ú. Husinec u Řeže. V současné době je pozemek zemědělsky využíván.	Nedoporučuje se! Pozemek orné půdy I. třídy ochrany, na jehož odejmutí nelze prokázat veřejný zájem výrazně vyšší než je ochrana zemědělské půdy této kvality. Platný ÚP Klecan vykazuje dostatečnou výměru ploch, ve kterých lze zahradnictví se zázemím realizovat.	Nevyhovuje se!

Č.	Navrhovatel (vlastník pozemku)	Návrh		k. ú.	Pozemek p. č.	Výměra pozemku v m ²	Druh pozemku dle KN	Současné využití plochy dle ÚP Klecan	Navrhované využití plochy	Důvody navrhovatele	Stanovisko pořizovatele	Rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany ze dne 15. 6. 2017
		čj.	ze dne									
3	Jan Kodr, Maková 351, 252 41 Dolní Břežany; Mgr. Zuzana Kodrová, Maková 351, 252 41 Dolní Břežany	2251/17	20. 3. 2017	K	304/2 st. 347	2387 36 Σ2423	zahradka; zastavěná plo- cha a nádvoří	RR – rekreace rodinná (stav)	BR – bydlení v rodinných domech (stav)	Žádáme o změnu zařazení po- zemku z rodinné rekreace na byd- lení v rodinných domech, vzhle- dem k velikosti a umístění po- zemku.	Doporučuje se! Pozemek je jediný v řadě mezi pozemky s využitím BR – bydlení v rodinných domech a má odpovídající velikost a stejný charakter jako pozemky sousední se stavbami rodinných domů. V ploše BR jsou stavby pro rodinnou rekreaci přípustné.	Vyhovuje se!
4	Miroslav Kollár, Pod Černou skálou č. 1, 250 67 Klecany; Zuzana Pokorná Kollárová, DiS., Pod Černou skálou č. 1, 250 67 Klecany	1453/14	14. 4. 2014	K	241/5 st. 1357	350 44 Σ394	ovocný sad; zastavěná plo- cha a nádvoří	RZ – rekreace – zahrád- kové kolonie (stav)	RR – rekreace rodinná	Tato parcela je podle současného ÚP vedená jako plocha s využitím pro Rekreaci zahrádkovou – RZ. Rádi bychom upozornili na to, že na daném místě se v sousedství nacházejí stejně velké parcely, které jsou vedené jako plochy s využitím pro Rekreaci rodinnou – RR. S ohledem na tuto skuteč- nost se domníváme, že tato zmē- na není v nesouladu s původním záměrem ÚP ani v rozporu s tím, že daný pozemek je klasifikován jako ovocný sad. V současné do- bě se chystáme postavit na této parcelě dům k trvalému užívání, ale dnešní využití pozemku jako RZ nás velice znevýhodňuje v žá- dosti o hypotéku, kdy některé banky neumožňují hypotékou fi- nancovat dům, který je klasifiko- ván jako zahradní domek, což je jediná povolená stavba na po- zemku RZ. Z tohoto důvodu by- chom rádi požádali o změnu vyu- žití výše jmenované parcely 241/5 z RZ (Rekreace zahrádková) na RR (Rekreace rodinná).	Nedoporučuje se! Lokalita Černá skála byla určená pro zahrádkářskou kolonii = malé pozemky s malými stavbami pro ro- dinnou rekreaci. Pojem „za- hradní domek“ nový staveb- ní zákon nezná a zařazuje tyto stavby do staveb pro rodinnou rekreaci. Ke zmē- ně využití z RZ na RR není důvod, zahradní domek i chata jsou stavbami pro rodinnou rekreaci, které nel- ze užívat k bydlení. Vydá- ním ÚP Klecan v roce 2010 se lokalita Černá skála sta- bilizovala a vymezovat zde nové plochy pro rodinnou rekreaci se nedoporučuje.	Nevyhovuje se!
5	Ing. Ivan Hajas, Suchý Vršek 2111/22, 158 00 Praha 5; Ing. Miroslav Šandl, Přádova 2051/16,	3885/12	3. 12. 2012	K	446/141 446/142 446/143 446/146	1756 1799 2162 4069 Σ9786	orná půda orná půda orná půda orná půda	SV1 – smíšené výrobní plochy (návrh)	změna etapizace z 2. etapy po roce 2020 do 1. etapy (ihned)	1. Nejedná se o stavebně odtrže- nou lokalitu. Její rozvoj by plynule a organicky navázal na existující komerční areály (betonárka z jihu a Ahold z východu).	Doporučuje se! Zastavitelné plochy SV – smíšené výrobní plochy jsou v 1. etapě již z 80 % vyčer- pané a již se blíží rok 2020,	Vyhovuje se!

Č.	Navrhovatel (vlastník pozemku)	Návrh		k. ú.	Pozemek p. č.	Výměra pozemku v m ²	Druh pozemku dle KN	Současné využití plochy dle ÚP Klecan	Navrhované využití plochy	Důvody navrhovatele	Stanovisko pořizovatele	Rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany ze dne 15. 6. 2017
		čj.	ze dne									
	182 00 Praha 8									<p>2. Lokalita je výborně dopravně obsloužena. Ze všech stran je lemována komunikacemi místními i regionálními, které umožňují dopravní obsluhu lokality bez nutnosti průjezdu centrem Města nebo jeho obytnými částmi.</p> <p>3. V době ekonomické stagnace nebo recese je těžší najít investory pro větší lokality a lepší vyhlídky mají lokality menší jako je tato. Na základě našich zjištění a informací jsme přesvědčeni, že jsme schopni najít investory pro tuto rozvojovou lokalitu do 2 let od schválení změny ÚP.</p> <p>4. Na základě modelového příkladu uvedeného v příloze je reálné při naplnění lokality očekávat budoucí roční příjem z daně z nemovitostí v rozpětí mezi 300 000 — 406 000 Kč (zpracováno na základě údajů z textové části ÚP, zákona o dani z nemovitostí a vyhlášky Města Klecany č. 3/2009).</p> <p>5. Při dobré komunikaci s přicházejícími investory lze s předstihem zajistit pro občany Města nabídku nových pracovních příležitostí.</p> <p>6. V textové části změny ÚP lze zakotvit podmínky rozvoje této lokality, jako je vypracování studie na zástavbu celé rozvojové lokality v rámci žádosti o územní rozhodnutí a případně oprava a částečné rozšíření místní obslužné komunikace.</p> <p>7. Je možné stanovit požadavky Města na podíl jednotlivých investorů (stavebníků) na investicích vyvolaných jejich rozvojem. Město může schválit podmínky uzavírání tzv. plánovacích smluv, které se</p>	ke kterému je třeba prověřit a vyhodnotit stávající podmínky stanovené pro pořadí změn v území (etapizaci) u zastavitelných ploch zařazených do 2. etapy po roce 2020 a do 3. etapy po roce 2030. Do 1. etapy, ihned po účinnosti změny ÚP, by měla vstoupit celá zastavitelná plocha SV1 jako celek, bez fragmentace.	

Č.	Navrhovatel (vlastník pozemku)	Návrh		k. ú.	Pozemek p. č.	Výměra pozemku v m ²	Druh pozemku dle KN	Současné využití plochy dle ÚP Klecan	Navrhované využití plochy	Důvody navrhovatele	Stanovisko pořizovatele	Rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany ze dne 15. 6. 2017
		čj.	ze dne									
6	Peter Šiška, Na dlouhém lánu 460/19, 160 00 Praha 6	3830/12	30. 11. 2012	K	158/16	2228	orná půda	BR6 – bydlení v rodinných domech (návrh)	změna etapizace z 2. etapy po roce 2020 do 1. etapy (ihned)	<p>Po nabytí vlastnictví pozemku žádá na základě:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. příslibu starosty města Klecany z roku 2006, že takto bude učiněno po schválení územního plánu města v roce 2008; 2. ubezpečení Stavebního úřadu ze dne 6. 11. 2006 o tom že pozemek je v ÚP stavební; 3. odsouhlasení s vynětím z půdního fondu ze dne 4. 12. 2006; 4. domluvy s panem starostou z roku 2009 o přehodnocení určení v roce 2012. <p>Podrobné informace jsou uvedeny v dopise z 13. 9. 2010 (příloha), na který jsem obdržel reakci, že tuto záležitost nelze vyřešit do té doby, než bude mé vlastnictví předmětného pozemku zapsáno v katastru.</p>	<p>Doporučuje se! Pozemek parc. č. 158/16, k. ú. Klecany, je součástí zastavitelné plochy BR6 – bydlení v rodinných domech zařazené etapizací ÚP Klecan do 2. etapy po roce 2020, která bude změnou ÚP Klecan prověřena a její podmínky vyhodnoceny. Nicméně v souladu s předchozími přísliby města Klecany bude vhodné nečinit další překážky a výstavbu rodinného domu změnou ÚP umožnit.</p>	Vyhovuje se!

Celkem 6

Vypracoval: Ing. Ladislav Vich, výkoný pořizovatel, PRISVICH, s.r.o.

Spolupráce: Bc. Lukáš Vich, PRISVICH, s.r.o.

V Klecanech dne 15. června 2017

Použité zkratky:

K = katastrální území Klecany

KN = katastr nemovitostí

ÚP = územní plán

Ivo Kurhajec v. r.
starosta města