

Návrh usnesení na vydání změny č. 1 Územního plánu Bílé Podolí

Pro jednání Zastupitelstva městyse Bílé Podolí konaného dne: 6.4.2022

Předkládá: DESEŇSKÝ JIŘÍ

Zpracoval:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo městyse Bílé Podolí po projednání svým usnesením č. 282/2022

schvaluje a vydává

změnu č. 1 Územního plánu Bílé Podolí formou opatření obecné povahy (příloha č. 1)

Důvodová zpráva:

Městys Bílé Podolí požádal dne 16.3.2021 Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje, úřad územního plánování, o pořízení změny č. 1 Územního plánu Bílé Podolí. Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje, úřad územního plánování, změnu č. 1 Územního plánu Bílé Podolí projednal dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a předal Zastupitelstvu městyse Bílé Podolí ke schválení a vydání.



Změna č. 1 Územního plánu Bílé Podolí (Opatření obecné povahy)

Zastupitelstvo městyse Bílé Podolí, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

tuto **změnu č. 1 Územního plánu Bílé Podolí** (dále jen „změna územního plánu“), který svým usnesením vydalo Zastupitelstvo městyse Bílé Podolí a nabyl účinnosti dne 4.1.2016.

Změnou územního plánu jsou:

změna č. 1.A - změna funkčního využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 1540/2 v katastrálním území: Bílé Podolí z plochy zeleně zahrad (ZZ) na plochu **bydlení – venkovského charakteru (BV)** - rozšíření ploch pro bydlení – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,2051 hektarů na pozemku – zastavitelná plocha Z 12.

změna č. 1.Ba – změna funkčního využití ploch pozemků: pozemkové parcely čísla 1481/8, 1465/1 a části plochy pozemku pozemková parcela číslo 1472/2 v katastrálním území Bílé Podolí z plochy zemědělské na plochu **bydlení – venkovského charakteru (BV)** - rozšíření ploch pro bydlení – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,25 hektarů – zastavitelná plocha Z 13.

změna č. 1.Bb – změna funkčního využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 1481/1 v katastrálním území: Bílé Podolí z plochy zemědělské na **plochu zeleně zahrad (ZZ)**.

změna č. 1.C - vypuštění části platných zastavitelných ploch Z8 a Z7, změna z plochy bydlení - městského charakteru na plochu zemědělskou.

změna č. 1.D - změna funkčního využití ploch pozemků: stavební parcely čísla 84/1, 84/2 a části plochy pozemku: pozemková parcela číslo 84 v katastrálním území: Bílé Podolí z plochy bydlení venkovského charakteru a z plochy zeleně zahrad na **plochu občanského vybavení - veřejná infrastruktura** - zastavitelná plocha Z14.

změna č. 1.E - převedení zastavitelné plochy Z 10 - plochy bydlení - městského charakteru do plochy bydlení městského charakteru stav - plocha je již zastavěna.

změna č. 1.F - změna funkčního využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 14 v katastrálním území: Bílé Podolí z plochy zemědělské na plochu **bydlení - městského charakteru (BI)** - rozšíření ploch pro bydlení - lokalita o výměře 0,5895 hektarů – zastavitelná plocha Z15.

změna č. 1.G - převedení zastavitelné plochy Z7 (0,35 ha) a části západní plochy Z8 (0,10 ha) - plochy bydlení – městského charakteru do plochy bydlení městského charakteru stav - tyto plochy jsou již zastavěny, zbylá část ploch Z8 a Z7 je vypuštěn změnou č. 1C.

změna č. 1.H - změna funkčního využití ploch pozemků: stavební parcely čísla 137, 135, 136, pozemkové parcely čísla 782/7 (část) a 782/9 (část) v katastrálním území: Zaříčany z plochy zeleně zahrad (ZZ) na plochu **bydlení – venkovského charakteru (BV)** - rozšíření ploch pro bydlení – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,65 hektarů – zastavitelná plocha Z18.

změna č. 1.CH - aktualizace stavu plochy pozemku: pozemková parcela číslo 81/4 v katastrálním území: Zaříčany, uvedení do souladu se skutečným stavem s katastrem nemovitostí, změna - na plochu **bydlení – venkovského charakteru (BV)**.

změna č. 1.I - změna funkčního využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 9 v katastrálním území: Zaříčany z plochy zeleně zahrad (ZZ) na plochu **bydlení – venkovského charakteru (BV)** - rozšíření ploch pro bydlení – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,3133 hektarů – zastavitelná plocha Z 16.

změna č. 1.J - změna funkčního využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 281/17 v katastrálním území: Zaříčany z plochy smíšené nezastavěného území II (ZN) na plochu **bydlení - venkovského charakteru (BV)** - rozšíření ploch pro bydlení – lokalita o výměře 0,0799 hektarů – zastavitelná plocha Z 17.

změna č. 1.K - změna funkčního využití plochy pozemku: stavební parcela číslo 32/1 v katastrálním území Zaříčany z plochy občanského vybavení (OK) na plochu **bydlení venkovského charakteru**, uvedení do souladu se skutečným stavem s katastrem nemovitostí.

1. Textová část změny územního plánu

Textová část územního plánu obsahuje:

1. Identifikační údaje, vymezení řešeného území.
2. Vymezení zastavěného území.
3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
4. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
5. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umísťování.

6. Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin.
7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání, podmínky ochrany krajinného rázu.
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

2. Grafická část změny územního plánu

Grafická část změny územního plánu obsahuje:

1. Komplexní urbanistický návrh – hlavní výkres

Odůvodnění

Odůvodnění změny územního plánu obsahuje textovou a grafickou část:

A. Textová část

1. Postup při pořízení územního plánu

Pořízení změny územního plánu zkráceným postupem a návrh obsahu změny územního plánu schválilo Zastupitelstvo městysu Bílé Podolí svým usnesením č. 206/21 ze dne 10.3.2021. Na základě tohoto usnesení byl dne 16.3.2021 požádán Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „úřad územního plánování“), o pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel změny územního plánu - Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „úřad územního plánování“), v souladu s § 55a odst. 3 stavebního zákona zajistil stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu.

Krajský úřad Středočeského kraje, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vydal své stanovisko k navrhovanému obsahu změny územního plánu dne 14.6.2021, číslo jednací: 068629/2021/KUSK, spis. značka: SZ_068629/2021/KUSK s tím, že lze vyloučit

významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sdělil, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými konvencemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal své stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů s tím, že na základě ust. § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA) – stanovisko ze dne 14.6.2021, číslo jednací: 068629/2021/KUSK, spis. značka: SZ_068629/2021/KUSK.

Pořizovatel zajistil v souladu s §55b odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu změny územního plánu.

V souladu s § 55b odst. 2 stavebního zákona bylo pro veřejné projednání návrhu změny územního plánu použito obdobně § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu byl po dobu 30 dnů vystaven k nahlédnutí na Městském úřadě Čáslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje, úřadě územního plánování, na úřadě Městysu Bílé Podolí a na internetových stránkách Městského úřadu Čáslav. Dne 23.9.2021 se konalo veřejné projednání návrhu změny územního plánu. Oznámení o vystavení návrhu změny územního plánu a o konání veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly jednotlivě přizváni: obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý k návrhu změny uplatnit své připomínky, dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, dotčené orgány svá stanoviska.

K návrhu změny č. 1 územního plánu Bílé Podolí byla uplatněna jedna námitka.

Soulad s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů, připomínkami a námitkami je řešeno v bodech č. 5, 10 a 11 tohoto opatření obecné povahy.

Po uplynutí lhůty k podání námitek, připomínek a stanovisek byly v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona byly zaslány obdržené námitky a stanoviska Krajskému úřadu Středočeského kraje. Krajský úřad Středočeského kraje vydal dne 10.2.2022, číslo jednací: 020366/2022/KUSK, spis. značka: SZ 007873/2022/KUSK ÚSŘ/MP stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem s tím, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

2. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 i s 2. aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (územně plánovací dokumentace vydaná krajem).

(další viz odůvodnění územního plánu – textová část, která je nedílnou součástí tohoto dokumentu).

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Změna je bez negativního vlivu na životní prostředí.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Úřad územního plánování zajistil veřejné projednání návrhu změny územního plánu.

K veřejnému projednání návrhu změny územního plánu uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:

Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko ze dne 29.9.2021, č.j.: 102494/2021/KUSK, sp. zn.: SZ_102494/2021/KUSK s tím, že Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů souhlasí s nezemědělským využitím uvažovaných rozvojových lokalit. Orgán ochrany ZPF upozorňuje na nesprávný údaj v textové části odůvodnění v tabulce odnětí ze ZPF u lokality 1F (Z15) ve sloupci stupeň ochrany půdy a druh. *Údaje v tabulce odnětí ze ZPF jsou opraveny.*

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí, nemá k návrhu změny územního plánu připomínky.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad nemá k návrhu změny územního plánu připomínky.

ČR - Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kutná Hora - souhlasné stanovisko ze dne 24.9.2021, č.j. HSKL – 6923-2/2021-KH.

Ministerstvo vnitra – stanovisko ze dne 16.9.2021, č.j.: MV-133226-4/OSM-2021 s tím, že v lokalitách změn se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.

Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a Středočeského kraje – stanovisko ze dne 18.8.2021, značka: SBS 33964/2021/OBÚ-02/1 s tím, že uvedené změny se týkají území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území.

Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje – stanovisko ze dne 27.8.2021, č.j.: KRPS-200672-1/ČJ-2021-0100MN.

K veřejnému projednání změny územního plánu uplatnili vyjádření oprávnění investoři:

GasNet, s.r.o. – vyjádření ze dne 10.9.2021, zn.: 5002458856, bez připomínek.

Změna územního plánu je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

Rozpory v průběhu zpracování a projednávání změny územního plánu nevznikly.

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Žádná z obeslaných sousedních obcí neuplatnila připomínky.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Změna územního plánu byla pořizována zkráceným postupem, návrh zadání změny územního plánu nebyl zpracován.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna územního plánu je zpracována v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby nedošlo k narušení urbanistických a přírodních a krajinářských hodnot řešeného území, a aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí. Plošné a prostorové uspořádání území (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny) se změnou územního plánu nemění.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Krajský úřad Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve svých stanoviscích ze dne 14.6.2021, č.j.: 068629/2021/KUSK, sp. zn.: SZ_068629/2021/KUSK k návrhu obsahu změny územního plánu a ze dne 29.9.2021, č.j.: 102494/2021/KUSK, sp. zn.: SZ_102494/2021/KUSK k návrhu změny územního plánu nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA).

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změnou č. 1 územního plánu nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa. Rozsah záboru zemědělského půdního fondu – viz. odůvodnění územního plánu – textová část, která je nedílnou součástí tohoto dokumentu.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Veřejné projednání návrhu změny územního plánu se uskutečnilo dne 23.9.2021. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu změny územního plánu byla podána jedna námitka.

Námitku uplatnil vlastník pozemků: pozemkové parcely čísla 1503/12, 1503/1 a stavební parcela číslo 178 v katastrálním území: Bílé Podolí, Mgr. Dita Krumlová, nar. 18.12.1992, bytem Bílé Podolí 153, 285 72 Bílé Podolí (dále jen „podatelka námítky“) následující:

- 1. Podatelka námítky je vlastníkem pozemků sousedících s pozemkem: pozemková parcela číslo 1481/1 v katastrálním území: Bílé Podolí. Plocha pozemku: pozemková parcela číslo 1481/1 je návrhem změny územního plánu funkčně navržena na plochu zeleně zahrad z plochy zemědělské. Tímto jsou dotčeny pozemky ve vlastnictví podatelky námítky.*
- 2. Podatelka námítky **nesouhlasí s Návrhem změny ÚP v rozsahu změny č. Bb)** pozemku parc. č. 1481/1, katastrální území Bílé Podolí, **z plochy zemědělské na plochu zeleně zahrad (ZZ).***
- 3. Ze strany vlastníků předmětného pozemku, paní Miloslavy Mokošínové, nar. 26. 2. 1960, a pana Ladislava Mokošína, nar. 9. 2. 1958, se jedná o návrh, jehož jediným účelem je zajištění dodatečného povolení „černých“ staveb dvou koňských stájí, které na pozemku stojí, a další výstavby neúměrně zatěžující okolní pozemky a ztěžující život na nich. Níže si Podatelka dovoluje podat stručné vysvětlení své situace, které je pro porozumění její námítky klíčové.*
- 4. I přes předchozí oznámení záměru stavby rodinného domu na pozemku Podatelky parc. č. 1503/12, katastrální území Bílé Podolí, včetně jeho přesného umístění, postavili Mokošínovi dvě koňské stáje v podstatě před okna kuchyně v současné době dokončovaného rodinného domu, a především v těsné blízkosti vstupu přiváděného vzduchu do rekuperační jednotky. V těsné blízkosti se rovněž nachází nedostatečně zabezpečené hnojiště (dochází k úniku závadných látek do půdy, k odlétávání částí hnoje na Pozemky Podatelky a spolu se stájemí je zdrojem silného zápachu, který v*

podstatě zamezuje větrání). I velmi kvalitní filtry rekuperační jednotky bohužel nejsou schopny zachytit pachy, které budou nasávány do objektu rodinného domu. Dle vyjádření dodavatele rekuperačního systému poloha stájí nepříznivě ovlivní komfort pobytu v rodinném domě. Jednoduše řečeno, Podatelka, resp. její rodina bude žít ve stáji. Používání rekuperace je přitom s ohledem na míru zateplení domu nutností.

5. Stavby stájí a přilehlého hnojiště mají samozřejmě i další negativní dopady na Pozemky, zejména na předmětný pozemek parc. č. 1503/12, katastrální území Bílé Podolí, a to v podobě enormního výskytu hmyzu a jeho výkalů v rodinném domě.
6. Nedávno navíc Mokošínovi postavili před okna rodinného domu Podatelky, a tedy v jeho přímé blízkosti (cca 5 metrů) téměř 50 balíků slámy, které ohrožují dům Podatelky požárem (hrozí i samovolné vznícení).
7. Situaci se Podatelka samozřejmě snažila vyřešit nejprve domluvou, kdy cílem byl (a stále je) pouze přesun koňských stájí a hnojiště na jiné místo pro tyto účely dostatečně velkého pozemku Mokošínových (parc. č. 1481/1). Proti chovu koní Podatelka nikdy nic neměla – naopak, pokud by při něm byla zachována základní hygienická pravidla, a zejména pravidla slušnosti vůči sousedům, zvířata ve svém okolí by vítala. Kdo však zná Mokošínovi, jistě ví, že diskuze s nimi je velmi obtížná, někdy až nemožná. I přesto se však Podatelka s paní Mokošínovou nakonec na podzim 2020 dohodla na přesunu koňských stájí na druhou stranu pozemku, k němuž mělo dojít (s ohledem na stáří jednoho z koní) na jaře tohoto roku. Podatelka a její rodina dokonce nabídla fyzickou pomoc při přesunu.
8. Úmysly Mokošínových však zjevně byly od samého počátku jiné. Na jaře se paní Mokošínová vyhýbala kontaktu až nakonec při vypjatém telefonickém hovoru uvedla, že žádný přesun neplánuje.
9. Podatelka byla proto nucena řešit věc prostřednictvím příslušných úřadů. V současné době probíhá řízení o odstranění hned několika neoprávněných staveb. Pokud jde o zmíněné stáje, Mokošínovi se snaží přesvědčit stavební úřad, že jde o přístřešky pro dobytek, které na zemědělské půdě podle Územního plánu Bílé Podolí mohou stát. S tím Podatelka samozřejmě nesouhlasí – do přílohy pro lepší představu přikládá fotografie stájí/boxů pro koně, z nichž si lze udělat jasný názor, zda jde o přístřešky či nikoli. To je však pro účely územního plánu vedlejší.
10. Podstatné je, že pokud by došlo ke schválení Návrhu změny ÚP, tedy ke změně ze zemědělské půdy na plochu zahrad (ZZ), Mokošínovým by se, podle vyjádření zástupců Městského úřadu Čáslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje, patrně otevřela cesta pro jednodušší umístování nejen těchto, ale i dalších stájí a staveb (to již Mokošínovi v rámci určitých „výhrůzek“ indikovali) na předmětný pozemek.

11. V situaci, kdy je z **faktických okolností (z chování vlastníků pozemku) zřejmé**, že pozemek parc. č. 1481/1, katastrální území Bílé Podolí nebude ve skutečnosti využíván jako zahrada, nýbrž jako pozemek pro zemědělskou či obdobnou činnost a v důsledku toho bude docházet k ještě vyšším imisím (zápach, odlétající hnůj apod.) na sousední pozemky, než je tomu v současné době, **by změna č. Bb) neměla být umožněna. Jejím schválením by došlo k významnému snížení hodnoty sousedních nemovitostí a zhoršení kvality bydlení na sousedních pozemcích (s nimiž mj. Návrh změny ÚP počítá jako s plochami bydlení – venkovského charakteru).**
12. S ohledem na množství černých staveb na pozemcích Mokošínových (nejen parc. č. 1481/1, ale i parc. č. 1481/8, obojí katastrální území Bílé Podolí) je totiž zřejmé, že se jedná o systémový problém, pro jehož řešení má stavební úřad omezené prostředky i v současné době, kdy předmětné pozemky podléhají přísnějšímu režimu podle Územního plánu Bílé Podolí. **Bude-li Návrh změny ÚP schválen, nejen Podatelka, ale i vlastníci ostatních sousedních pozemků (zejm. pozemků parc. 1472/2 a 1465/1) se budou mnohem obtížněji vypořádávat s problematickými stavbami na pozemku parc. č. 1481/1, budou nuceni jít do sousedských sporů, na něž budou muset vynakládat značné finanční prostředky, a plánované poklidné bydlení na jejich pozemcích se promění v nekonečný boj se zápachem, hmyzem a jeho výkaly, polétávajícími částmi hnoje a potenciálně i se znečištěním podzemních vod.** Podatelka věří, že toto není „koncepčním“ záměrem Městského úřadu Čáslav, resp. Městse Bílé Podolí ve vztahu k dotčenému území.
13. **Pozemek parc. č. 1481/1, katastrální území Bílé Podolí, by měl proto zůstat plochou zemědělskou, která lépe vyhovuje současnému i zamýšlenému využití území a pro níž Územní plán Bílé Podolí stanoví vhodná omezení – právě za účelem minimalizace možných negativních dopadů činností na takovém území na okolní pozemky a život na nich.**

Námítce se: nevyhovuje

Odůvodnění:

Podatelka nesouhlasí s návrhem změny ÚP z důvodů uvedených v bodech č. 1 -13.

Ad 2 - 4) Prověření nepovolených „černých“ staveb je v kompetenci příslušného stavebního úřadu. Úřad územního plánování vydal závazné stanovisko k umístění 2 stání pro koně na pozemku: pozemková parcela číslo 1481/1 v katastrální území: Bílé Podolí.

Plocha dotčeného pozemku je platným Územním plánem Bílé Podolí funkčně určena jako plocha zemědělská. Změnou ÚP je plocha dotčeného pozemku funkčně navržena jako plocha zeleně zahrad. K tomuto kroku bylo přistoupeno z důvodu, že změnou ÚP je navržena zastavitelná plocha s funkčním určením plocha bydlení venkovského charakteru navazující

podél severozápadní a severovýchodní strany dotčeného pozemku a dále k tomuto pozemku přiléhají z jihozápadní strany stávající plochy zeleně zahrad. Z urbanistického hlediska je nevhodné plochu pozemku: pozemková parcela číslo 1481/1 ponechat s funkčním určením: plocha zemědělská. Tato plocha by po změně ÚP nebyla přístupná pro zemědělskou techniku.

Ad 5) Podatelka námítky poukazuje na současný stav stávajících stání pro koně a jejich negativní dopady (výskyt hmyzu, výkalů apod.). Řešení negativních dopadů typu výskyt hmyzu, výkalů apod. u stávajících staveb není v kompetenci úřadu územního plánování.

Ad 6) Podatelka poukazuje na uskladnění slámy na pozemku: pozemková parcela číslo 1481/1. Řešení uskladnění slámy na pozemku není v kompetenci úřadu územního plánování.

Ad 7) Změnu umístění stájí na pozemku (přesun stájí) nelze provést bez projednání na příslušném stavebním úřadu.

Ad 8) Není v kompetenci úřadu územního plánování.

Ad 9) Řízení o odstranění staveb, dle podatelky neoprávněných, je v kompetenci příslušného stavebního úřadu. Úřad územního plánování vydal závazné stanovisko k umístění 2 stání pro koně na ploše pozemku s funkčním určením: plocha zemědělská s tím, že záměr umístění stání pro koně je přípustný. Je v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem Bílé Podolí a v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Ad 10) Pokud dojde změnou ÚP ke změně funkčního určení plochy pozemku: pozemková parcela číslo 1481/1 z plochy zemědělské na plochu zeleně zahrad nedojde dle podatelky uvádějící k zjednodušenému umísťování dalších staveb. Umístění případných dalších staveb na tomto pozemku bude muset být v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem Bílé Podolí, konkrétně s podmínkami pro umístění na plochách s funkčním určením zeleň zahrad, tedy následujícími:

Plochy zeleně zahrad - (ZZ)

1. převažující účel využití (hlavní využití):

Zahrnují pozemky zahrad a pozemků souvisejících se zástavbou, které nemohou být v jiných typech ploch. Vymezují se z důvodu možné výstavby doplňkových objektů na nich.

Přípustné jsou:

- zeleň, stavby pro obhospodařování těchto pozemků (u zahrádek zahradní domky) bez místností k rekreaci a bydlení, drobná samozásobitelská činnost, nerušící okolní pozemky a zástavbu.

Podmíněně přípustné jsou:

- stavby pro skladování a provoz do 100 m², liniové stavby a stavby technického vybavení, jednoduché stavby doplňující potřeby přilehlého rodinného domu (kolna...) max. 25 m². Stavby maximálně o 1.NP,
- garáže.

Nepřípustné jsou ostatní stavby (bydlení, výroba, rekreace, občanské vybavení) nesloužící hlavnímu účelu plochy.

Ad 11) Pokud bude změnou ÚP plocha dotčeného pozemku funkčně určena jako plocha zeleně zahrad bude na ní umožněna zemědělská činnost pouze v mezích samozásobitelských potřeb, jak je dáno podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem Bílé Podolí. Stavby, které jsou již na pozemku umístěné v souladu s nynějším platným územním plánem a slouží jiné funkci, lze dále užívat, avšak nelze u nich provést přístavbu, nástavbu apod.

Ad 12) K prověření umístění zmiňovaných nepovolených „černých staveb“ je kompetentní příslušný stavební úřad.

Ad 13) Změnou ÚP je dotčená plocha pozemku funkčně navržena jako plocha zeleně zahrad z důvodu, že změnou ÚP je navržena zastavitelná plocha s funkčním určením plocha bydlení venkovského charakteru navazující podél severozápadní a severovýchodní strany tohoto pozemku a dále k tomuto pozemku přiléhají z jihozápadní strany stávající plochy zeleně zahrad. K návrhu změny ÚP se v rámci projednávání vyjádřily dotčené orgány hájící veřejné zájmy (hluk, zápach, požární bezpečnost, ochrana přírody a krajiny, ochrana zemědělského půdního fondu). Posouzení případných negativních vlivů vyvolaných touto změnou ÚP je v kompetenci dotčených orgánů hájící tyto zájmy.

Z urbanistického hlediska je nevhodné plochu pozemku: pozemková parcela číslo 1481/1 ponechat s funkčním určením: zemědělská plocha, neboť po změně ÚP bude ze všech stran obklopena plochami s funkčním určením bydlení venkovského charakteru a zeleně zahrad. Zemědělská plocha by nebyla přístupná pro zemědělskou techniku. Dále je na ploše zeleně zahrad přípustná zemědělská činnost pouze v mezích samozásobitelských potřeb, což má menší negativní dopady na sousední pozemky a stavby.

Plocha změny, jako taková i její regulativy nejsou v rozporu a střetu s plochou bydlení venkovského charakteru, kde je rozestavěna stavba rodinného domu podatelky námítky.

11. Vyhodnocení připomínek

K návrhu změny územního plánu nebyly uplatněny žádné připomínky.

B. Grafická část

Grafická část odůvodnění obsahuje:

1. Koordinační výkres
2. Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu