

**Město Český Brod  
Náměstí Husovo 70  
282 01 Český Brod**

## **ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

V Karlových Varech dne 05.11.2021

### **Věc: návrh na pořízení změny územního plánu Český Brod**

Dovolujeme si tímto požádat ve smyslu § 55a odst. (2) stavebního zákona v platném znění z našeho podnětu o pořízení změny územního plánu Český Brod zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

#### **a) Identifikace navrhovatele včetně uvedení skutečnosti, prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu:**

O změnu územního plánu žádá:

**společnost POD MALECHOVEM, s.r.o.,**  
sídlem Hybešova 167/18, Rybáře, 36005 Karlovy Vary,  
zastoupené: panem Radkem Handlířem, jednatelem společnosti,  
IČ: 065 82 273, DIČ: CZ 065 82 273,  
zapsaná dne 7. 11. 2017 u Krajského soudu v Plzni pod spis. zn. C 35379,

O změnu územního plánu může požádat dle §44 písm. b) až d) stavebního zákona fyzická nebo právnická osoba která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Navrhovatel je vlastníkem území, ve kterém navrhuje změnu územního plánu:

- pozemek č. parc. 118/1, k. ú. Český Brod, výměra: 3778 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha,
- pozemek č. parc. st. 143/1, k. ú. Český Brod, výměra: 844 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek č. parc. st. 143/3, k. ú. Český Brod, výměra 170 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek č. parc. st. 143/4, k. ú. Český Brod, výměra 43 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek č. parc. st. 143/5, k. ú. Český Brod, výměra 67 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek č. parc. st. 143/6, k. ú. Český Brod, výměra 306 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek č. parc. st. 143/7, k. ú. Český Brod, výměra 45 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek č. parc. st. 1455, k. ú. Český Brod, výměra 418 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,

- pozemek č. parc. st. 1456, k. ú. Český Brod, výměra 240 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek č. parc. st. 1457, k. ú. Český Brod, výměra 137 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek č. parc. 2101, k. ú. Český Brod, výměra 284 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,

K uvedenému výčtu pozemků je možno konstatovat, že v jejich území byly stavby, které se zde ještě před několika lety vyskytovaly, odstraněny, a pozemky nejsou vedeny ani v zemědělském, ani lesním půdním fondu.

Jednalo se jednak o stavbu bytového domu č.p. 120 při ulici Prokopa Velikého na č. parc. stavební 143/1, která obsahovala průjezd do vnitrobloku, a jednak o stavby nebytové – přízemní halové objekty, situované ve vnitrobloku.

Všechny pozemky jsou vedeny na LV č. 2084.

Celková rozloha území ve vlastnictví objednatele studie je 6332 m<sup>2</sup>, tedy 0,63 ha. Území, které je předmětem změny UP, viz níže:



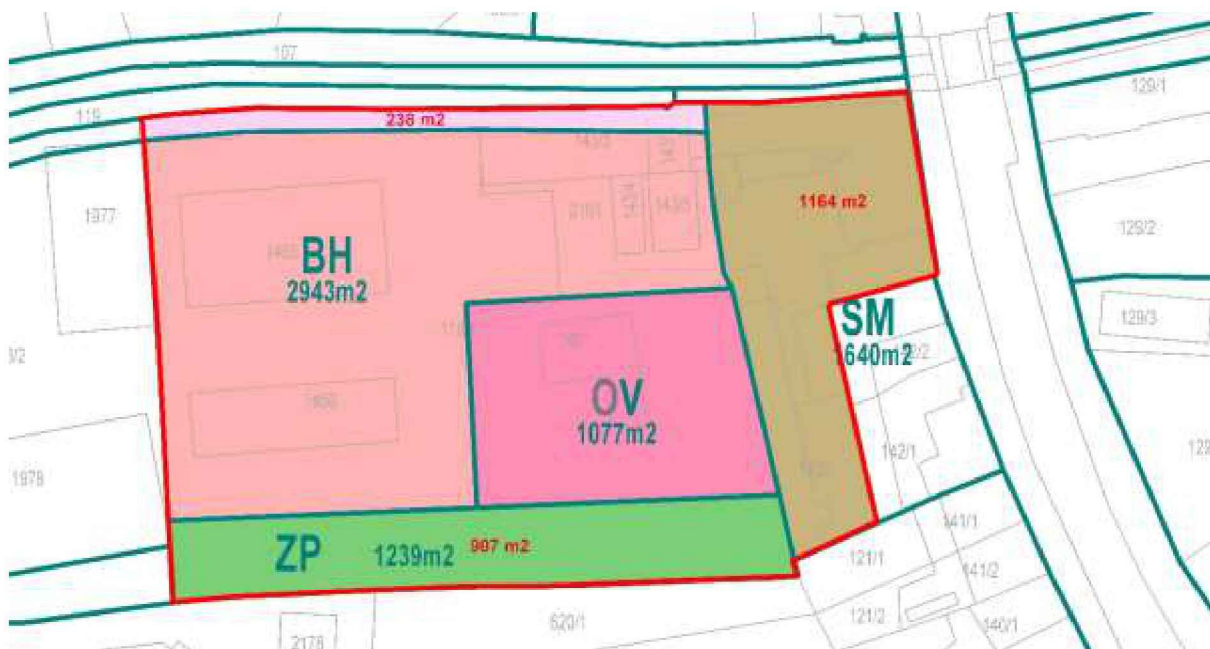
#### **b) údaje o navrhované změně využití ploch na území obce (návrh obsahu změny územního plánu)**

Společnost Pod Malechovem, s.r.o., vlastní v současné době území, které je v Územním plánu Český Brod vedeno v plochách DS – dopravní infrastruktury (pro situování veřejně prospěšné

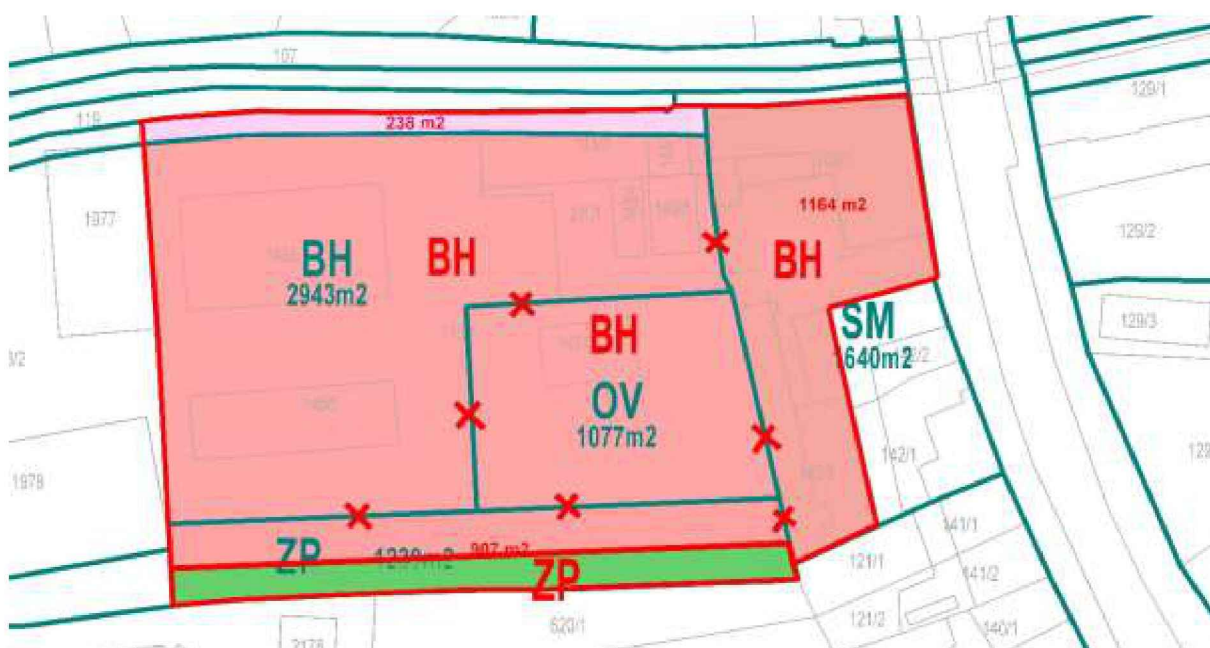
stavby pěší a cyklistické trasy podél řeky Šembery), BH – plochy bydlení hromadné pro situování obytné zástavby, OV - plochy pro situování občanského vybavení, SM – plochy smíšené obytné městské, a v ploše ZP – plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně.

Předmětné území v našem vlastnictví je v současnosti oploceno jako prostor budoucího staveniště po provedených demolicích všech staveb, které zde byly v minulosti situovány, a není využito. Severním okrajem je od vjezdu vedena v souběhu s řekou Šemberou bývalá cesta. Na jihu území byla zřízena opěrná zídka proti sesouvání svahu při větších přívalových deštích, kterou bylo třeba vybudovat po odstranění přestálých nebezpečných porostů svahu.

Navrhujeme plochy OV a SM a část plochy ZP změnit na plochu BH.



Nahoře: současná grafická část - hlavní výkres Územního plánu Český Brod s územím v našem vlastnictví, dole: navrhovaná změna téhož území.



c) Důvody pro pořízení změny územního plánu - odůvodnění návrhu:

Územní plán Český Brod obsahuje plochu BH pozemků v našem vlastnictví v prostoru, kde je zástavba vyloučena vodním zákonem, a prakticky polovinu plochy BH zaujímá tzv. aktivní inundace, vylučující zástavbu. Severní část plochy BH i SM navíc je třeba věnovat nejen pěší a cyklistické trase, která je zde situována ve veřejném zájmu, neboť probíhá a má plynule probíhat podél řeky městem, nýbrž i přístupové místní komunikaci umožňující příjezd ke stavbám v našem území. Další pozemky v našem vlastnictví jsou plochou OV, kde bylo původně plánováno vybudovat mateřskou školu, neboť se při tvorbě územního plánu předpokládala k tomu účelu využít a přestavět existující přízemní budova, která na pozemku byla umístěna. Bylo však zjištěno, že desetiletí tato budova nebyla užívána a její stavebně technický stav ani dispoziční řešení její využití neumožňoval, a bylo proto rozhodnuto o jejím odstranění. Kromě toho potřeba mateřské školy a její umístění pro novou zástavbu se v tomto prostoru neukázalo jako nutné, a ani nová výstavba v lokalitě Malechov tuto potřebu nevyvolává. Zástavba u hřbitova byla dle územního plánu odložena a je vedena jako územní rezerva.

Plocha SV v našem vlastnictví je situována podél ulice Prokopa Velikého, a místo po odstraněném obytném domě navrhujeme využít pro bydlení, podél jmenované ulice není možno zastavit a parkovat, neuvažujeme tedy ji zatěžovat situováním nebytových funkcí, které by ji zatěžovaly manipulací s vozidly, a mohly vytvořit dopravně konfliktní stav.

**Z výše uvedených důvodů navrhujeme využití, jak je zobrazeno výše, tedy plochy nebo jejich části OV a SM v našem vlastnictví nahradit plochou BH, a plochu ZP mezi navrženou plochou BH a plochou zahrádek nad svahem, která by do budoucna měla být plochou bydlení v rodinných domech BI oddělit užším pásem zeleně, než to předpokládal územní plán dodnes.**

Důvodem tohoto dalšího požadavku změny územního plánu je skutečnost, že pro daný prostor pořizujeme na vlastní náklady územní studii, která podrobně zdokumentuje naše záměry výstavby v daném prostoru, odůvodňuje plošné i prostorové uspořádání, je konzultována se zástupci města a městským architektem, a do doby pořizování změny územního plánu Městu Český Brod dle této žádosti bude k dispozici jako příloha této žádosti, respektive procesu pořizování změny.

Pozn.: tento text navrhuje funkční uspořádání ploch je orientační ze strany navrhovatele, a je možno jej dílčím způsobem přizpůsobit dle následných vzájemných jednání.

**d) Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém se uvede, zda je možno vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

Stanovisko přiloženo k tomuto návrhu.

**e) Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písm. d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Stanovisko přiloženo k tomuto návrhu.

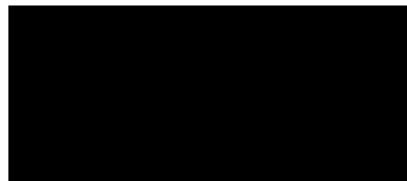
**f) Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu Český Brod:**

Náklady na pořízení této změny Územního plánu Český Brod je připraven nést v daném rozsahu vlastník pozemků tj. společnost Pod Malechovem s.r.o.

**g) Návrh na pořízení změny územního plánu Český Brod ve zrychleném řízení**

Dle názoru navrhovatele byly splněny zákonné podmínky pro pořízení této změny formou zrychleného řízení. Proto navrhovatel žádá, aby bylo projednáno zastupitelstvem města Český Brod přeřazení pořízení této změny územního plánu, jejíž pořízení bylo již schváleno dne 25.11.2020 na 14. řádném jednání zastupitelstva města Český Brod v rámci balíčku změn č.4 Územního plánu Český Brod a to **do balíčku změn č.3 Územního plánu Český Brod**, které budou projednány zrychlenou formou řízení a to i z důvodu že navrhovaná změna obsahuje plochy které po pořízení změny budou využity pro veřejnou cyklostezku, jejíž realizace je veřejným zájmem města Český Brod.

S pozdravem,  
za společnost Pod Malechovem s.r.o.:



Radek Handlíř,  
jednatel společnosti