

Obec Lány

Č.j. obecní úřad...*L917-0585/2020*

V Lánech *21.7.* 2020

Opatření obecné povahy obce Lány č. 1/2020

Změna č.1, kterou se mění Územní plán Lány.

Zastupitelstvo obce Lány, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5) písm. c.) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 54 a §55 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č.7 vyhláška č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Změnu č.1 Územního plánu Lány.

Touto změnou se mění Územní plán Lány podle :

- 1. Textové části** (zpracované projektantkou) **změny č.1 Územního plánu Lány, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.**
- 2. Grafické části** (zpracované projektantkou) **změny č.1 Územního plánu Lány, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy** a obsahuje měněné části výkresu základního členění, hlavního výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, schématu hodnot.

Odůvodnění:

1. Textová část odůvodnění - textová část odůvodnění zpracovaná projektantkou, jehož součástí je i srovnávací text, je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

a) Postup při pořízení změny územního plánu:

Pořizovatelem změny č.1 Územního plánu Lány je Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města a to jako pořizovatel příslušný k pořízení změny územního plánu podle § 6 odst.1 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Požadavek na pořízení změny č.1 Územního plánu Lány vzešel z podnětu obce Lány. Jako určený zastupitel byl pro spolupráci s pořizovatelem pověřen starosta obce Karel Sklenička.

Projektantkou změny územního plánu byla vybrána Ing. arch. Dana Pokojová, autorizovaná architektka, autorizace České komory architektů č. 734.

Podněty na změny využití v území byly podány z návrhu obce. Pořizovatel v souladu s § 55a stavebního zákona zpracoval návrh obsahu změny č.1 územního plánu. Pořizovatel v souladu s požadavky stavebního zákona zajistil stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 02624/2019/KUSK ze dne 4.3. 2019 a stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR jako příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k návrhu obsahu změny č.1 Územního plánu Lány č.j.SR/0273/SC/2019-2 ze dne 12.2.2019 . Z výše uvedených stanovisek nevyplýval požadavek na zpracování posouzení vlivu změny č.1 na životní prostředí a byl vyloučen vliv předloženého obsahu změny na evropsky významné lokality a ptáčích oblastí. Uvedené dokumentace nebyly tudíž v rámci této změny územního plánu zpracovány.

Projednaný návrh obsahu změny č.1 Územního plánu Lány.

- 1- Požadavek na změnu funkčního využití na pozemcích parc. č.174/12, 185/257 v k.ú. Lány. Záměrem je změna funkčního využití dotčených pozemků na plochy umožňující výstavbu rodinných domů, konkrétně funkční využití městské a příměstské bydlení – individuální. Pozemky jsou zahrnuty do zastavěného území a chybně do stabilizovaných ploch určených pro bytové domy. Projektant prověří požadavek na změnu a to zejména z hlediska urbanistického a s ohledem na dopravní řešení.
- 2- Požadavek na změnu funkčního využití na části pozemku parc. č.441 v k.ú. Vašírov. Záměrem je změna funkčního využití části dotčeného pozemku a to na plochu s funkčním využitím bydlení městské a příměstského – individuální. Pozemek je v územním plánu určen jako návrhová plocha pro veřejná prostranství -zeleň. Projektant prověří požadavek na změnu zejména z hlediska urbanistického a s ohledem na dopravní řešení a nároků na technickou infrastrukturu (zejména koncepce odkanalizování,..) . Projekt prověří v souladu s požadavky § 55 odst.4) stavebního zákona prokázání potřeby nových zastavitelných ploch. Provéřit, zda tato plocha ZV10 podle územního plánu není určená jako plocha veřejných prostranství požadovaných podle § 7 odst.2) vyh. 501/200 Sb. pro zastavitelné plochy ZV7, ZV8, ZV10.
- 3- Požadavek na změnu funkčního využití na části pozemku parc. č. 795/1 v k.ú. Lány. Záměrem je změna funkčního využití části dotčeného pozemku a to na plochu pro venkovské bydlení (např. v návaznosti na st. parcelu č.50, aj). Pozemek je v územním plánu určen jako stabilizovaná plocha pro veřejné prostranství. Důvodem změny je, že současný stav území odpovídá využití bydlení v rodinných domech, v této části dotčeného pozemku jsou umístěny i stavby. Tyto části pozemku jsou historicky součástí stávajících pozemků pro bydlení. Důvodem požadavku na změnu je náprava tohoto stavu a oddělení této části pozemku.
- 4- Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 192/12 a části parc.č.792/1 v k.ú. Lány. Záměrem je změna funkčního dotčených pozemku (části) a to na plochu pro venkovské bydlení. Pozemky jsou v územním plánu určeny jako stabilizované plochy pro veřejné prostranství. Důvodem změny je, že současný stav území odpovídá využití bydlení v rodinných domech. Tyto části pozemku jsou historicky součástí stávajících pozemků pro bydlení. Důvodem požadavku na změnu je náprava stavu a oddělení částí pozemků.
- 5- Požadavek na změnu funkčního využití na části pozemku parc. č. 153/56 v k.ú. Lány. Záměrem je změna funkčního využití části dotčeného pozemku a to na plochu pro individuální bydlení. Pozemek je v územním plánu určen jako stabilizovaná plocha pro veřejné prostranství. Důvodem změny je, že současný stav území odpovídá využití bydlení v rodinných domech, v této části dotčeného pozemku jsou umístěny i stavby. Tato část pozemku je historicky součástí stávajícího pozemku pro bydlení. Důvodem požadavku na změnu je náprava tohoto stavu a oddělení této části pozemku. Pozemek je ve vlastnictví ČR.
- 6- Požadavek na změnu funkčního využití na části pozemku parc. č. 799/1 v k.ú. Lány. Záměrem je změna funkčního využití části dotčeného pozemku a to na plochu pro bydlení venkovské. Pozemek je v územním plánu určen jako stabilizovaná plocha pro veřejné

prostranství. Důvodem změny je, že současný stav území odpovídá využití bydlení v rodinných domech, v této části dotčeného pozemku jsou umístěny i stavby. Dotčená část pozemku je historicky součástí stávajícího pozemku pro bydlení. Důvodem požadavku na změnu je náprava tohoto stavu a oddělení této části pozemku.

Pořizovatel požaduje odstranit tyto nedostatky:

- Doplnit použité pojmy v územním plánu, např. RD, NP, P dvojdům, hlavní stavba, aj.
- Pojem „dvojdomy RD“ v právních předpisech neexistuje, jedná se vždy o samostatné rodinné domy, které mají společnou stěnu, tzn. struktura zástavby není izolované rodinné domy, ale zástavba umožňující umístění „dvojdůmů“. Tzn. tomu je potřeba i upravit, upřesnit požadavky na výměru stavebních pozemků v prostorové regulaci, tzn. vztáhnou ji např. k jednomu RD.
- Str.34 výrokové části, podmíněně přípustné využití obsahuje poslední větu „jsou vymezeny na stavebním pozemku“, nesrozumitelný požadavek, nutné upravit.
- Str. 32 výrokové části, popis regulace BI, u stanovení výměry stavebních pozemků odstranit slovo „doporučená“ a to z důvodu, že úp nedává doporučení, ale pokyny pro rozhodování v území. Je ke zvážení, zda je nutné regulovat maximální rozsah stavebních pozemků...Upřesnit, co znamená pojem „rozmezí výměry stavebních pozemků“. Úprava platí celoplošně u všech regulativů, kterých se to týká.
- Tabulka str.32-33 výrokové části a ostatní tabulky k regulaci funkčních ploch ve výrokové části týkající se prostorové regulace je uváděna část tabulky „hlavní stavba podmíněně přípustného využití“, doporučuji celé odstranit, nedoporučuji mít vlastní regulaci pro podmíněně přípustné využití. Dále je tam regulace vztažena k „hlavní stavbě“, to znamená, že pak např. stavby vedlejší (sklad zahradních potřeb, zahradní domek) nejsou prostorově regulovány. Provéřit u všech regulativů.
- Str. 35 výrokové části, upravit maximální výškovou regulaci zástavby pro plochy BV, odstranit nejednoznačnost možného výkladu. Co je maximální výška zástavby, 1 nadz. podlaží a podkroví nebo pouze jedno nadzemní podlaží? Provéřit i u ostatních regulativů.
- Projektant provede revizi textové i grafické výrokové části úz. plánu i odůvodnění, tzn. aktualizovat podle znění zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a podle aktuálního znění příslušné prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění 458/2012 Sb. a 13/2018 Sb. (názvy kapitol, obsah kapitol, obsah výkresů,..).
- Hranice zastavěného území bude stanovena na základě aktuálních údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 58 stav. zákona, tzn. bude aktualizována.
- Aktualizovat využití území v územním plánu (prověřit stavové, návrhové plochy)
- Zpracovat aktualizaci limitů v území, např. byl zmenšen významný limit pro využití území a to dobývací prostor zasahující do k.ú. Vašírov, Lány.

Následně byl požadavek na změnu územního plánu pořizovatelem doplněn o níže uvedené: Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako příslušný pořizovatel změny č.1 Územního plánu Lány podle §6 odst.1 písm.c) zák. č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) požaduje ve změně č.1 výše uvedeného územního plánu vyřešit i změnu katastrální hranice obce Lány s městem Stochov a to podle aktuálně vydaného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Stř. kraj, katastrální pracoviště Kladno, č.j. OR-193/2019-203 ze dne 18.7.2019. Pořizovatel vyhodnotil, že je nutné pořídit tuto změnu a to vzhledem k tomu, že se změnily podmínky v území, změnil se rozsah území obce. Katastrální mapa je neopominutelným podkladem pro řešení změny územního plánu a proto byl pořizovatelem rozšířen obsah změny o aktuální požadavky.

Změny územního plánu nevyžadují zpracování variant řešení. Vzhledem k výše uvedenému pořizovatel navrhl využít zkrácený postup pořízení změny č.1 územního plánu.

Následně Zastupitelstvo obce Lány dne 15.4.2019 rozhodlo v souladu s §55a stavebního zákona o pořízení změny č.1 Územního plánu Lány a o obsahu změny, dále rozhodlo, že změna č.1 územního plánu bude pořízena zkráceným postupem podle §55a) stavebního zákona.

Projektantka doplňující průzkumy a rozborů nezpracovala a to vzhledem k malému rozsahu změny, případně vzhledem k dostupnosti přesného podkladu změny katastrální hranice a celkové znalosti území. Podkladem pro zpracování návrhu změny úz. plánu byl především platný územní plán obce a územní plány okolních obcí, územně analytické podklady, nadřazené územně plánovací dokumentace, ...

Veřejné projednání návrhu změny č.1 Územního plánu Lány v rámci zkráceného postupu pořizování proběhlo dne 20.11.2019 v obci Lány. Výklad provedla projektantka změny v souladu s požadavkem § 22 odst. 4) stavebního zákona. Veřejného projednání se nezúčastnil zástupce žádného z dotčených orgánů. O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je rovněž založen ve správním spisu. Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města zajistil možnost seznámit se s návrhem změny územního plánu. Návrh změny č.1 územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1), 55b stavebního zákona a v souladu s § 25 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Lány (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu změny územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce Magistrátu města Kladna umožňující dálkový přístup a Obecního úřadu Lány.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení §55b odst.4) stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a zkonstatoval ve svém stanovisku č.j 159463/2019/KUSK ze dne 9.12.2019, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o vydání změny územního plánu.

V zákonném termínu byly podány stanoviska dotčených orgánů a námítky k předloženému řešení. Pořizovatelka vyhodnotila výsledky veřejného projednání a zpracovala návrh rozhodnutí o námítkách na základě dostupných podkladů a souladu požadavků s Politikou územního rozvoje a údajů o území, aj (založeno ve spisu).

Magistrát města Kladna předložil vyhodnocení z veřejného projednání s návrhem rozhodnutí o námítkách a určenému zastupiteli k posouzení v souladu s §53 odst.1) stavebního zákona (vyhodnocení založeno ve správním spisu). Součástí tohoto vyhodnocení byly i požadavky pořizovatele na úpravu dokumentace návrhu územního plánu. Dotčené orgány v souladu s § 53 odst.1) stavebního zákona byly vyzvány k vydání stanoviska k návrhu rozhodnutí o námítkách podaných v rámci veřej. projednání návrhu změny č.1 územního plánu. Byly osloveny pouze dotčené orgány, jejichž působností by se problematika námitek mohla dotýkat, viz. správní spis. Některé dotčené orgány uplatnily k námítkám své stanovisko podle 53 odst.1) stavebního zákona. Doručená stanoviska jsou součástí správního spisu. Vydáno stanovisko Středočeského krajského úřadu č.j.000661/2020/KUSK ze dne 3.2.2020, Ministerstva průmyslu a obchodu ČR ze dne 3.1.2020, č.j. MPO 575/2020 , Magistrátu města Kladna, památková péče ze dne 10.1.2020, č.j. OV/96/20/BN a to jako souhlasné. Dále bez vydání jiných stanovisek. Podle výše uvedeného ustanovení platí, že pokud dotčený orgán či krajský úřad stanovisko neuplatnil, tak s předloženými návrhy souhlasí. Pořizovatel posoudil případnou úpravu návrhu jako podstatnou a vychází zejména ze skutečnosti, že k takové úpravě návrhu změny č.1 územního plánu by mohly být uplatněny nové námítky vlastníků pozemků a staveb dotčených touto úpravou či nová stanoviska dotčených orgánů hájících veřejný zájem. Vzhledem k tomu, aby nebyla krácena práva

ostatních účastníků řízení o vydání změny územního plánu, bylo nutné upravený návrh změny úz. plánu znovu projednat v souladu s požadavky § 53 odst.2) stavebního zákona). Vzhledem k tomu, že pořizovatel vyhodnotil, že na základě výsledků veřejného projednání (řešení námítky) dojde k podstatné úpravě návrhu změny územního plánu, vyžádal si stanovisko podle § 53 odst.2) stavebního zákona, tj. stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle §45i) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Příslušný dotčený orgán, Agentura ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv předloženého upraveného návrhu na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblasti, č.j SR/0273/SC/209-6 ze dne 20.1.2020. Současně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí , Krajský úřad Středočeského kraje nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny č.1 Územního plánu Lány na životní prostředí, č.j.000661/2020/KUSK ze dne 3.2. 2020. Na základě návrhu řešení námitek podaných v rámci veřejného projednání návrhu změny územního plánu a požadavků pořizovatele byla provedena úprava návrhu změny územního plánu. Projektantka následně upravil dokumentaci změny k opakovanému veřejnému projednání na základě předaných pokynů. Opakované veřejné projednání návrhu změny č.1 územního plánu bylo stanoveno na 15.4.2020 a z důvodu vyhlášení nouzového stavu v souvislosti s nebezpečím šíření koronaviru neproběhlo.

Opakované veřejné projednání proběhlo v náhradním termínu 27.5. 2020 na Obecním úřadu Lány. Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města zajistil možnost seznámit se s návrhem změny územního plánu. Návrh změny č.1 územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1) stavebního zákona a v souladu s § 25 správního řádu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Lány (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu změny územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce Magistrátu města Kladna umožňující dálkový přístup a obce Lány.

Jednání se nezúčastnila veřejnost ani dotčené orgány. O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je součástí správního spisu. Pořizovatelka vyhodnotila výsledky veřejného projednání. V zákonném termínu nebyla podána námítka ani připomínka k předloženému řešení, dotčené orgány ve vydaných stanoviscích nepožadovaly úpravu dokumentace.

Následně byl návrh změny územního plánu předložen pořizovatelem Zastupitelstvu obce Lány k vydání.

b) Přezkoumání souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.1 Územního plánu Lány.

c) Přezkoumání souladu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.1 Územního plánu Lány.

d) Přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.1 Územního plánu Lány.

e) Přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V průběhu pořizování tohoto návrhu změny územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů, příp. pořizovatelem postupem podle § 136 odst.6) správního řád. Stanoviska dotčených orgánů vydaná podle § 55b) a §52 stavebního zákona k návrhu změny územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zákonného předpisu a v podrobnosti úz. plánu, byly respektovány. Podrobné vyhodnocení z projednání je obsaženo v dokumentu „Vyhodnocení z veřejného projednání změny č.1 návrhu Územního plánu Lány, posouzené určeným zastupitelem 11/2019, po stanoviscích dotčených orgánů podle §53 odst.1), odst.2). stavebního zákona, finální 1/2020“, viz. správní spis.

f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování změny územního plánu požadováno a zpracováno.

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5) stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování změny č.1 územního plánu požadováno a zpracováno. Uvedené stanovisko dotčeného orgánu nebylo tedy vydáno.

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení změny územního plánu provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny územního plánu.

ch) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.1 Územního plánu Lány.

i) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.1 Územního plánu Lány.

j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.

Projektantka výše uvedené požadavky v návrhu změny č.1 splnila.

k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.1 Územního plánu Lány.

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.1 Územního plánu Lány.

m) Rozhodnutí o námitkách k návrhu změny územního plánu a jejich odůvodnění.

V rámci veřejného projednání návrhu změny č.1 územního plánu byly podány námitky, viz níže.

1-Námitka ze dne 25.11.2019, č.j. OAÚR/2367/19 podal [REDAKCE]

Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka a to vzhledem k možnému dotčení nemovitostí ve spoluvlastnictví navrhovatele.

Znění námítka: Místo problematické plochy je Zámecká 122, Lány.

Obsah námítka: V textové části návrhu územního plánu Lány je u ploch výroby a skladování (VD) nově stanovená hodnota výškové regulace stavby. Prosíme o zvýšení této hodnoty z 10m pokud možno na 15m, přinejmenším alespoň na 12m. V současné době jsou v areálu (Zámecká 122 Lány) budovy výrazně přesahující tento limit. Budoucí stavby by nezapadaly do výškového profilu staveb, což by výrazně komplikovalo další rozvoj v daném areálu, jak z hlediska přístavby ke stávajícím budovám, tak i z hlediska vnitřních technologií nových staveb (např. výška jeřábu, střešní filtrace, klimatizace, střešní stožár pro komunikaci atd.).
Odůvodnění: v současné době je v areálu technologie, která vyžaduje výšku jeřábové dráhy alespoň 8m. Dva metry je potřebná výška prostoru nad jeřábovou dráhou u okapu. Další 1,5 - 2m je potřebná výška sedlové střechy. Dnes v rámci omezení zastavěné plochy se veškerá technologie ventilace umísťuje na střechu. To je dalších 2-2,5m. Celkem je tedy výška optimalizované budovy 14,5m. Proto požadují zvednout tento limit na 15m. V případě zastavění větší plochy je možné dostat budovu do výškového limitu 12 m.

Doplněno na vyžádání pořizovatele: Seznam parcel dotčených námitkou 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1018, 1019, 1093, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130 v k.ú. Lány.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce bylo vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2) stavebního zákona se odůvodňuje takto: Konkrétní rozsah výškové regulace podle návrhu obsaženého v námitce byl projektantkou prověřen, upraven a odůvodněn. Plocha má nastaven samostatný regulativ VDX, u ostatních ploch pro výrobu a skladování na území obce byla ponechána původní stanovená hodnota výškové regulace území. Projektantka z odborného hlediska považovala za optimální výškový maximální limit zástavby 12metrů nikoliv maximálně požadovaných 15 metrů. A to zejména na základě níže uvedeného.

V platném územním plánu Lány jsou stanoveny hlavní zásady koncepce rozvoje obce „Nerozvíjet funkce činnosti a aktivity, které by svou zátěží přesahovaly kapacity daného území (zejména kapacity dopravní a technické infrastruktury) a jeho okolí nebo které by svým charakterem, vzhledem negativně ovlivňovaly krajinný ráz“. Stavby na tak rozlehlém území o výšce zástavby 15 m by krajinný ráz narušily“. „V zastavěném území obce stabilizovat a dále rozvíjet zejména funkce bydlení, veřejné vybavenosti odpovídající velikosti a významu obce (resp. jednotlivých sídel) a funkce pro rozvoj širokého spektra ekonomických činností (drobné provozovny, výroba a služby, apod.) nezátěžujícího životního prostředí nad únosné meze“. Rozsah zástavby o výšce 15,0 m by znamenal narušení hodnot životního prostředí v krajině. Srovnání s referenčními využitími pro výrobu a skladování v okolních obcích: sousední město Stochov, které navazuje na území obce Lány má přípustnou hladinu ploch výroby a skladování 12 m (8m) po hřeben střechy, nedaleké město Smečno, které má srovnatelnou úroveň kulturně historické hodnoty zástavby, významu a urbanistické koncepce jako obec Lány má přípustnou výšku zástavby v plochách výroby a skladování max. přípustná výška

objektu 10,0 m. Ve vzdálenosti 1500 m od dané plochy VDX je situován areál zámku Lány, areál kulturní nemovité památky, mezi dotčenou plochou a zámkem je převážně volná krajina nezátížená zástavbou, podpořená vysazeným stromořadím podél silnice k zámku. Proto je nevhodné do plochy stávající výroby a skladování umožnit koncentraci zástavby se zvýšenou hladinou z 10,0m na 15,0m.

1-Námítka ze dne 26.11.2019, č.j. OAÚR/2391/19

Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námítka a to vzhledem k možnému dotčení nemovitostí ve spoluvlastnictví navrhovatele.

Znění námítky: Místo problematické plochy: Zámecká 122, Lány.

Obsah námítky: V textové části návrhu územního plánu Lány je u ploch výroby a skladování (VD) nově stanovená hodnota výškové regulace stavby. Prosíme o zvýšení této hodnoty z 10m pokud možno na 15m, přinejmenším alespoň na 12m. V současné době jsou v areálu (Zámecká 122 Lány) budovy výrazně přesahující tento limit. Budoucí stavby by nezapadaly do výškového profilu staveb, což by výrazně komplikovalo další rozvoj v daném areálu, jak z hlediska přístavby ke stávajícím budovám, tak i z hlediska vnitřních technologií nových staveb (např. výška jeřábu, střešní filtrace, klimatizace, střešní stožár pro komunikaci atd.). Odůvodnění: v současné době je v areálu technologie, která vyžaduje výšku jeřábové dráhy alespoň 8m. Dva metry je potřebná výška prostoru nad jeřábovou dráhou u okapu. Dalších 1,5 - 2m je potřebná výška sedlové střechy. Dnes v rámci omezení zastavěné plochy se veškerá technologie ventilace umísťuje na střechu. To je dalších 2-2,5m. Celkem je tedy výška optimalizované budovy 14,5m. Proto požadují zvednout tento limit na 15m. V případě zastavění větší plochy je možné dostat budovu do výškového limitu 12 m.

Doplněno na vyžádání pořizovatele: Seznam parcel dotčených námítkou: 1020, 1097, 1098, 1099, 1100, 1102, 1120, 1122, 1123 v k.ú. Lány.

Návrh rozhodnutí o námítce: námítce bylo vyhověno.

Rozhodnutí o námítce osob oprávněných podle § 52 odst.2) stavebního zákona se odůvodňuje takto: Konkrétní rozsah výškové regulace podle návrhu obsaženého v námítce byl projektantkou prověřen, upraven a odůvodněn. Plocha má nastaven samostatný regulativ VDX, u ostatních ploch pro výrobu a skladování na území obce byla ponechána původní stanovená hodnota výškové regulace území. Projektantka z odborného hlediska považovala za optimální výškový maximální limit zástavby 12metrů nikoliv maximálně požadovaných 15 metrů. A to zejména na základě níže uvedeného.

V platném územním plánu Lány jsou stanoveny hlavní zásady koncepce rozvoje obce „Nerovně funkce činnosti a aktivity, které by svou zátěží přesahovaly kapacity daného území (zejména kapacity dopravní a technické infrastruktury) a jeho okolí nebo které by svým charakterem, vzhledem negativně ovlivňovaly krajinný ráz“. Stavby na tak rozlehlém území o výšce zástavby 15 m by krajinný ráz narušily“. „V zastavěném území obce stabilizovat a dále rozvíjet zejména funkce bydlení, veřejné vybavenosti odpovídající velikosti a významu obce (resp. jednotlivých sídel) a funkce pro rozvoj širokého spektra ekonomických činností (drobné provozovny, výroba a služby, apod.) nezátěžujícího životní prostředí nad únosné meze“.

Rozsah zástavby o výšce 15,0 m by znamenal narušení hodnot životního prostředí v krajině.

Srovnání s referenčními využitími pro výrobu a skladování v okolních obcích: sousední město Stochov, které navazuje na území obce Lány má přípustnou hladinu ploch výroby a skladování 12 m (8m) po hřeben střechy, nedaleké město Smečno, které má srovnatelnou úroveň kulturně historické hodnoty zástavby, významu a urbanistické koncepce jako obec Lány má přípustnou výšku zástavby v plochách výroby a skladování max. přípustná výška objektu 10,0 m. Ve vzdálenosti 1500 m od dané plochy VDX je situován areál zámku Lány, areál kulturní nemovité památky, mezi dotčenou plochou a zámkem je převážně volná krajina

nezatížená zástavbou, podpořená vysazeným stromořadím podél silnice k zámku. Proto je nevhodné do plochy stávající výroby a skladování umožnit koncentraci zástavby se zvýšenou hladinou z 10,0m na 15,0m.

3-Podána námítka oprávněným investorem GasNET, s.r.o ze dne 5.11.2020 , č.j. 5002031409. Obsahově bez konkrétních požadavků podané námítky k návrhu změny.

m) Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu.
Bez podání.

2. Grafická část odůvodnění (zpracovaná projektantkou) **je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:**

- Koordinační výkres, v měřítku 1:5000

Poučení: proti změně č.1 Územního plánu Lány vydaným formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).



.....
Karel Sklenička
starosta obce



.....
JUDr. Ernest Kosar
místostarosta obce

otisk úředního razítka obce:

OBEC LÁNY
Masarykovo náměstí 9
270 61 Lány

Vydáno dne : 22.6.2020

Datum nabytí účinnosti:

Změny územního plánu a úplné znění územního plánu po této změně č.1 bylo doručeno veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny územního plánu a úplného znění územního plánu nabývá změna č.1 účinnosti. Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dne 5.8. 2020.