

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU LAHOŠŤ

Návrh včetně odůvodnění k vydání podle § 54 stavebního zákona

04/2019

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Změnu č. 1 Územního plánu Lahošť vydalo	Zastupitelstvo obce Lahošť
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Zdeňka Táborská pověřená výkonem územně plánovacích činností podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy
Otisk úředního razítka	Podpis

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Lahošť
Švermova 22
41725 Lahošť

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Zdeňka Táborská
/pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořízení Změny č. 1 ÚP Lahošť podle
§ 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon)/

PROJEKTANT:

Ing. arch. Petr Wízner
Rožmberská 610
38101 Český Krumlov

OBEC LAHOŠŤ

Švermova 22, 41725 Lahošť

Č.j.: Z1/ÚP/2019/06

V Lahošti dne 16. 5. 2019

Opatření obecné povahy

Změna č. 1 Územního plánu Lahošť

Zastupitelstvo obce Lahošť, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 54 stavebního zákona a za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 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 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

vydává formou opatření obecné povahy

na základě usnesení zastupitelstva č. 3/6/2018-22 ze dne 16. 5. 2019 tuto

Změnu č. 1 Územního plánu Lahošť.

Územní plán Lahošť, vydaný Zastupitelstvem obce Lahošť formou opatření obecné povahy č. 1/2015, č.j.: 737/2014/2015/9 na základě usnesení č. 3/5/2014-18 ze dne 4. 3. 2015, který nabyl účinnosti dne 2. 3. 2015,

se mění a doplňuje takto:

Změny jsou vyznačeny červeně.

a) Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno Změnou č. 1 k datu 20. 8. 2018.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Kapitola se Změnou č. 1 nemění.

c) Urbanistická koncepce, včetně **urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

V kapitole **c. 2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby** se v tabulce ruší plocha B1, doplňuje se plocha přestavby B16 a ruší se stanovené max. % zastavění a upravuje se výšková regulace takto:

plocha	Funkční využití	KÚ	celková plocha cca/m2/	Charakteristika
B1	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	3024	Je navržena ulicová zástavba podél komunikace v návaznosti na stávající strukturu a měřítko zástavby. Způsob zástavby: izolované domy, max. zastavění 18 % plochy parcely. Počet podlaží: 1 NP + podkroví.
B2	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ + BYDLENÍ HROMADNÉ	Lahošť	65975 z toho: I. etapa 26020 II. etapa 39955	Plocha navržená k zástavbě na volném prostranství u jednostranně zastavěné ulice Hornické, je rozdělená na 2 etapy, viz kapitola I) stanovení pořadí změn v území (etapizace). Způsob zástavby: - izolované domy. max. zastavění 20% plochy parcely; Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví, v případě ploché střechy max. 2 NP. Bydlení hromadné, výška max. 4 nadzemní podlaží.

plocha	Funkční využití	KÚ	celková plocha cca/m2/	Charakteristika
B3	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ + BYDLENÍ HROMADNÉ	Lahošť	30855	Plocha navržená k zástavbě na volných plochách zahrad, ve střední části obce, při jižní hranici zastavěného území. Způsob zástavby: - izolované domy, max. zastavění 15% plochy parcely; Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví, v případě ploché střechy max. 2 NP. Bydlení hromadné, výška max. 4 nadzemní podlaží.
B4	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	2677	Plocha navržená k zástavbě je stávající plocha sloužící pro zemědělství. Navržena dostavba a ucelení okolní navrhované zástavby. Způsob zástavby: izolovaná zástavba. max. 20% plochy parcely Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví, realizovány 1 – 1,2 m nad úrovní břehu potoka Bouřlivce.
B7	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	542	Dostavba proluky v návěsním prostoru – navržena dostavba původní zástavby. Způsob zástavby: uliční zástavba. Počet podlaží: odpovídající okolní zástavbě. max. 2 NP + podkroví.
B8	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	2505	Plocha navržená k zástavbě je plocha stávající nevyužitá zeleně u silnice III/25330 při výjezdu z Lahoště směrem na Hudcov. Způsob zástavby: izolovaná zástavba. max. 20% plochy parcely; Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví.
B9	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	18458 8241	Plocha navržená k zástavbě na volném prostranství. Dobré dopravní napojení. Způsob zástavby: izolované domy. max. zastavění 20% plochy parcely Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví.
B10	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	24511	Plocha navržená k zástavbě na volném prostranství. Dobré dopravní napojení. Způsob zástavby: izolované domy. max. zastavění 15% plochy parcely Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví, v případě ploché střechy max. 2 NP.

plocha	Funkční využití	KÚ	celková plocha cca/m2/	Charakteristika
B11	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	8256	Návrh nové rozvojové lokality – v návaznosti na stávající strukturu a měřítko okolní zástavby. Způsob zástavby: dvojdomy, izolované domy. max. zastavění 18 % plochy parcely. Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví, v případě ploché střechy max. 2 NP. Je navržena obslužná komunikace.
B12	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	2408	Plocha navržená k zástavbě je plocha stávající nevyužitě zeleně při silnici II/254. Doplnění stávající zástavby Způsob zástavby: izolovaná zástavba. max. 15% plochy parcely. Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví v případě ploché střechy max. 2 NP.
B13	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	4214	Plocha navržená k zástavbě v prostoru mezi stávající zástavbou RD. Dobré dopravní napojení. Způsob zástavby: izolované domy. max. zastavění 20% plochy parcely Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví.
B14	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	4679	Plocha navržená k zástavbě je plocha stávající zeleně u silnice III/ 25330 při výjezdu z Lahoště směrem na Hudcov. Způsob zástavby: izolovaná zástavba. max. 20% plochy parcely. Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví. odpovídající okolní zástavbě.
B15	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	5515	Plocha navržená k zástavbě je plocha stávající nezastavěné plochy území, s volným přechodem do krajiny. V jihovýchodním okraji obce. Způsob zástavby: izolovaná zástavba. max. 20% plochy parcely. Počet podlaží: max. 1 NP + podkroví, v případě ploché střechy max. 2 NP.
B16	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Lahošť	1273	Stávající plocha výroby navržená k přestavbě pro bydlení individuální.

plocha	Funkční využití	KÚ	celková plocha cca/m2/	Charakteristika
OV1	PLOCHA VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI	Lahošť	621	Dostavba proluky v návěsním prostoru – navržena dostavba původní zástavby. Způsob zástavby: uliční zástavba. Počet podlaží: odpovídající okolní zástavbě, max. 2 NP + podkroví.
OS1	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT	Lahošť	3982	Návrh změny využití v lokalitě kolem vodní plochy Vápenka v centrální části obce. Vytvoření a rozšíření nové sportovně relaxační plochy se zázemím.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, **vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

V kapitole **d. 1. 2. Sít' místních komunikací** se doplňuje způsob napojení plochy B16 takto:

- **komunikační napojení lokality č. B16 ze stávající místní komunikace.**

V kapitole **Zásobování pitnou a užitkovou vodou** se v tabulce s návrhem vodovodní sítě ruší plocha B1 a doplňuje plocha B16 takto:

Rozvojová plocha:	Návrh vodovodní sítě:
B1	napojení zástavby vodovodními přípojkami na nový úsek vodovodu
B16	napojení zástavby ze stávající vodovodní přípojky

V kapitole **Kanalizace** se v tabulce s návrhem vodovodní sítě ruší plocha B1 doplňuje plocha B16 takto:

Rozvojová plocha:	Návrh kanalizace:
B1	napojení zástavby vodovodními přípojkami na nový úsek vodovodu
B16	napojení zástavby ze stávající vodovodní přípojky

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení **ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině** a stanovení podmínek pro **změny** v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Kapitola se Změnou č. 1 nemění.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Podmínky přípustného využití ploch bydlení individuálního BI se mění takto:

Plochy bydlení individuální

BI

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, ...),
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště.

~~Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, ... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku.~~

Doplňující funkce:

- maloobchodní a stravovací služby,
- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- drobné lokální služby obyvatelům,

- menší zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- menší sportovní relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

g) 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

Kapitola se Změnou č. 1 nemění.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle ~~§ 5 odst. 1~~ § 8 katastrálního zákona

Kapitola se Změnou č. 1 nemění.

i) Stanovení kompenzačních opatření

Kapitola se Změnou č. 1 nemění.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Kapitola se Změnou č. 1 nemění.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené

Ihůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Kapitola se Změnou č. 1 nemění.

I) Pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se Změnou č. 1 nemění.

m) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část Změny č. 1 Územního plánu Lahošť obsahuje 10 listů A4.

Grafická část Změny č. 1 Územního plánu Lahošť obsahuje výkresy s výřezy řešeného území v měřítku 1 : 5 000:

1. Výkres základního členění
2. Hlavní výkres

Pozn.: Výkresy VPS a VPO a etapizace se Změnou č. 1 nemění, proto nebyly zpracovány.

ODŮVODNĚNÍ

1. Postup při pořízení Změny č. 1 Územního plánu Lahošť

Přípravné práce

O pořízení Změny č. 1 Územního plánu Lahošť (dále jen Změna č. 1) rozhodlo Zastupitelstvo obce Lahošť usnesením č. 3/19/2014-18 pod bobem 1/ ze dne 16. 11. 2016. Tím samým usnesením pod bodem 2/ byl určeným zastupitelem jmenován starosta obce a pod bobem 3/ tohoto usnesení schválilo Zastupitelstvo obce Lahošť uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení Změny č. 1 s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností – Ing. arch. Zdeňkou Táborskou. Dalším usnesením č. 3/30/2014-18 pod bodem 1/ ze dne 24. 5. 2018 Zastupitelstvo obce Lahošť rozhodlo, že Změna č. 1 bude pořízena zkráceným postupem podle § 55a a 55b stavebního zákona a tím samým rozhodnutím pod bodem 2/ rozhodlo o obsahu Změny č. 1. Zkrácený postup pořizování bylo možné využít, protože se pro Změnu č. 1 nepožaduje zpracování variant (§ 55a odst. 1 stavebního zákona). Změna č. 1 je pořizována částečně na návrh vlastníka pozemků, částečně z vlastního podnětu obce. V souladu s § 55a odst. 3 stavebního zákona proto pořizovatel zajistil stanoviska příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny k navrhovanému obsahu Změny č. 1. Na základě stanovisek příslušného úřadu (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č.j. 1474/ZPZ/2018/SEA ze dne 29. 3. 2018) a příslušného orgánu ochrany přírody (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č.j. 234/ZPZ/2018/N-2807 ze dne 24. 1. 2018) nemuselo být zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území.

Územně plánovací podklady

Jako územně plánovací podklad byly využity Územně analytické podklady pro ORP Teplice, v jehož správním území se obec Lahošť nachází a Průzkumy a rozborů zpracované v roce 2012 s prověřením aktuálních informací pro dílčí území řešená Změnou č. 1.

Návrh

Na základě § 55b odst. 1 stavebního zákona a výše uvedených rozhodnutí Zastupitelstva obce Lahošť o pořízení Změny č. 1 zkráceným postupem a o obsahu Změny č. 1 byl zpracován návrh Změny č. 1 pro veřejné projednání.

Pro veřejné projednání byl dle § 55b odst. 2 stavebního zákona obdobně použit § 52 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Změny č. 1 (zpracovaný v 10/2018) a oznámení o konání veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávnění investoři. Veřejné projednání se konalo dne 3. 1. 2019 v zasedací místnosti na Obecním úřadu v Lahošti. O průběhu veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona veden záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V této zákonné lhůtě bylo uplatněno celkem 5 podání obsahujících námitky a připomínky (viz kapitoly 6. a 7. tohoto odůvodnění). Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit stanoviska. Všechna

uplatněná stanoviska byla kladná. Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, žádná však toto právo neuplatnila.

Podle § 55b odst. 4 stavebního zákona byl Krajskému úřadu v Ústí nad Labem, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízenému orgánu předán návrh Změny č. 1, všechna uplatněná stanoviska, námítky a připomínky. Krajský úřad vydal své stanovisko č.j.: 576/UPS/2019 ze dne 27. 2. 2019, ve kterém konstatoval zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a soulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 i se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č. 3.

Při pořizování a vydání Změny č. 1 bylo podle § 55b odst. 7 stavebního zákona dále postupováno obdobně podle § 53, 54 a § 55 odst. 4 a 5.

Podle § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání a vypracovali návrh na rozhodnutí o námítkách a návrh na vyhodnocení připomínek. Návrhy byly doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim uplatnily stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení. Ve stanovené lhůtě uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla kladná. U těch dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, se má podle § 53 odst. 1 stavebního zákona za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel přezkoumal návrh podle § 53 odst. 4 stavebního zákona a doplnil odůvodnění o náležitosti vyplývající z výsledků projednání návrhu a zajistil zpracování návrhu Změny č. 1 určeného k vydání.

Poté byl návrh Změny č. 1 (zpracovaný v 04/2019) s jeho odůvodněním předložen v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu obce Lahošť, které změnu územního plánu, jako orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona vydává v samostatné působnosti formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

2. Výsledek přezkoumání Změny č. 1 územního plánu Lahošť podle § 53 odst. 4 písm. a) až d) stavebního zákona

2. a) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 je zpracováno v odůvodnění ÚP Lahošť. Po vydání ÚP Lahošť vláda ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015 schválila Politiku územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen PÚR ČR). Změna č. 1 je natolik lokálního významu, že se do vyhodnocení souladu s PÚR ČR vůbec nepromítne.

Navržené řešení Změny č. 1 je v souladu s PÚR ČR.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané dne 5.10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451, které nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011 (dále jen ZÚR ÚK). Vyhodnocení souladu se ZÚR ÚK je zpracováno v odůvodnění ÚP Lahošť, územní plán je v souladu se ZÚR ÚK. Po vydání ÚP Lahošť byla vydána Aktualizace č. 1 ZÚR ÚK, která nabyla účinnosti 20. 5. 2017, tato aktualizace se netýká řešeného území. V průběhu pořizování Změny č. 1 byla vydána Aktualizace č. 3 ZÚR ÚK, která nabyla účinnosti 17. 2. 2019, ani tato aktualizace se netýká řešeného území. Změna č. 1 je natolik lokálního významu, že se do vyhodnocení souladu se ZÚR ÚK vůbec nepromítne.

Navržené řešení Změny č. 1 je v souladu se ZÚR ÚK.

2. b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh Změny č. 1 je tak malého rozsahu, že se nemůže významně promítnout do naplňování cílů a úkolů územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona, přesto je zpracován v souladu s nimi, např.:

- Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – např. zrušením max. % zastavění v plochách B1 podporuje výstavbu rodinných domů dle současných požadavků stavebníků, aniž by zvyšoval nároky na zastavitelné plochy.
- Je pořizována na základě soustavného a komplexního posuzování potřeb změn v území v zájmu účelného využití a prostorového uspořádání území.
- Koordinuje a zohledňuje soukromé a veřejné zájmy v řešeném území – Změna č. 1 je pořizována částečně na návrh vlastníka pozemků, kterému umožní využití zastavěného území dle jeho záměru pro bydlení, zároveň šetrnějším vůči svému okolí, než bylo stanoveno doposud.
- Chrání nezastavěné území a přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území – vymezuje plochu přestavby uvnitř zastavěného území obce a nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy.

2. c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

V souladu s § 6 odst. 2 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je pořizovatelem Obecní úřad Lahošť, který zajistil výkon územně plánovacích činností na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činností kladené na úředníky obecních úřadů stanovené v § 24 odst. 2 stavebního zákona.

Je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona, splňuje požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a je obsahově provázána s platným ÚP Lahošť.

Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 55a a 55b byl pro pořizování Změny č. 1 použit zkrácený postup pořizování, protože Změna č. 1 je pouze malého rozsahu a nevyžaduje zpracování variant.

2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 1 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Všechna stanoviska dotčených orgánů uplatněná v procesu pořizování Změny č. 1, tzn. k veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 a k návrhům na rozhodnutí o námitkách a na vyhodnocení připomínek byla souhlasná anebo bez připomínek.

3. Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 písm. a) až f) stavebního zákona

3. a) Výsledek přezkoumání ÚP podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

Viz předchozí kapitola.

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

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny, příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku k obsahu Změny č. 1 čj.: 234/ZPZ/2018/N-2807 ze dne 24. 1. 2018 konstatoval, že lze vyloučit, že Změna č. 1 Územního plánu Lahošť může mít samostatně či ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Zároveň Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku k obsahu Změny č. 1 čj.: 1474/ZPZ/2018/SEA ze dne 29. 3. 2018 konstatoval, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Lahošť na životní prostředí.

Z tohoto důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, proto nebylo vydáno stanovisko krajského úřadu.

3. d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, proto nebylo vydáno stanovisko krajského úřadu.

3. e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č. 1 obsahuje:

Změnu vymezení způsobu využití části stávající výrobní plochy (VL) v zastavěném území obce na pozemcích st.p.č. 35/1 a st.p.č. 35/2 v k.ú. Lahošť jako plochy přestavby označené č. B16 pro bydlení individuální (BI).

Tato dílčí změna způsobu využití stávající plochy výroby na bydlení je provedena na návrh vlastníka pozemků, který hodlá stávající stavbu v původně výrobním areálu přestavět a využívat k bydlení. Plocha pozemků se nachází v zastavěném území obce v sousedství obytné zástavby, proto změna využití z plochy výrobní na plochu bydlení bude mít pozitivní dopad na okolní zástavbu.

Zrušení stanoveného maximálního zastavění zastavitelných ploch a ploch přestavby a úpravy podmínek výškové regulace zástavby v plochách bydlení individuálního (BI) s ohledem k jejich poloze na území obce a již stávající parcelaci a velikosti pozemků stávajících rodinných domů a jejich výškové hladině.

Tato dílčí změna je provedena z vlastního podnětu obce. Při dosavadním uplatňování územního plánu se při rozhodování o změnách v území, především v rámci výstavby rodinných domů ukazuje, že v územním plánu původně stanovené max. % zastavění v zastavitelných plochách pro individuální bydlení je natolik nízké, že neodpovídá stávající parcelaci v zastavěném území, na které zastavitelné plochy navazují, ani aktuálním požadavkům stavebníků. Takto nízké % zastavění pak vyvolává potřebu velkých stavebních pozemků, o které stavebníci v současné době nemají zájem a které paradoxně neodpovídají ani požadavkům na účelné využití zastavěného území. Zrušením podmínky % zastavění nejsou dotčeny podmínky stanovené v § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovující poměry výměr částí pozemků schopné vsakování dešťové vody.

Pro jedinou větší zastavitelnou plochou pro výstavbu rodinných domů, která sice navazuje na zastavěné území, ale zasahuje nejvíce do otevřené krajiny, tzn. pro plochu B2 bylo zrušení podmínky % zastavění zvláště prověřováno a posuzováno. Vzhledem k tomu, že je pro ní stanovena podmínka zpracování územní studie, byla míra zastavění zrušena i v tomto případě.

Na základě prověření byla upravena výšková regulace v zastavitelných plochách a plochách přestavby tak, aby byly v souladu s kontextem okolí a aby umožňovaly ve vybraných plochách výstavbu rodinných domů s plochou střechou o 2 nadzemních podlažích. Tzn., že v plochách B2, B3, B10, B11, B12, B15 byla dosavadní stanovená max. výška pro výstavbu rodinných domů s využitelným/obytným podkrovím 1 NP + podkroví doplněna o možnost

výstavby dvoupodlažních rodinných domů v případě, že se bude jednat o domy s plochou střechou. Tato změna je stále v kontextu se stávající průměrnou výškovou hladinou zástavby v obci, avšak umožní výstavbu dvoupodlažních rodinných domů s plochou střechou, zatímco doposud v případě domů s plochými střechami bylo možné stavět pouze jednopodlažní domy. U plochy B7 byla max. stanovená výška 2 NP + podkroví vyřazena, protože se jedná o plochu přestavby v uliční zástavbě, pro kterou postačuje podmínka výškové regulace v souladu s okolní zástavbou. U plochy B14 byla max. stanovená výška 1NP + podkroví rovněž vyřazena, protože se jedná o plochu přestavby, kde v okolí se nachází vyšší stavby. U zbývajících ploch B4, B8, B9 a B13 se původně stanovená výška nemění, protože v těchto plochách již je realizována zástavba převážně typu bungalovů anebo navazují na plochy odpovídající stanovené výšce.

Úpravu podmínek využití ploch bydlení individuálního (BI), konkrétně vypuštění vět uvedených v přípustném využití ploch: „*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, ... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku.*“

Tato dílčí změna je provedena z vlastního podnětu obce a je vyvolána nutností jednoznačně stanovit podmínky pro výškovou regulaci (vypuštění věty první) a podmínky pro umístování garáží a parkovacích stání (vypuštění věty druhé).

Zatímco v kapitole c) *Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně* ÚP Lahošť byla doposud podmínka výškové regulace v plochách BI stanovena formou počtu podlaží diferencovaně pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby (např. pro plochu B7 2 NP+ podkroví, pro další plochy 1NP + podkroví), byla zároveň v kapitole f) *Stanovení podmínek ploch s rozdílným využitím ...* stanovena pro plochy BI jednotně, bez ohledu na to, zda se jedná o plochy BI stávající v zastavěném území anebo v zastavitelných plochách či plochách přestavby, tj. max. 2 NP + využitelné podkroví. Stanovený počet podlaží u většiny zastavitelných ploch a ploch přestavby BI byl přitom nižší než 2 NP + využitelné podkroví (např. u ploch B4, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15 byl stanoven počet podlaží 1 NP + podkroví). Tento rozpor je odstraněn tím, že se v kapitole f) *Stanovení podmínek ploch s rozdílným využitím ...* předmětná podmínka ruší a podmínky výškové regulace zůstávají stanoveny pouze pro zastavitelné plochy a plochy přestavby v kapitole c) *Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*. V zastavěném území, není výška regulována, protože výšková hladina zástavby je zde již stabilizována stávající zástavbou.

Důvodem pro vypuštění druhé předmětné věty je nutnost jednoznačného stanovení podmínky pro umístování garáží a parkování vozidel v plochách BI. I v tomto případě byla podmínka pro garáže a parkovací stání v plochách bydlení individuálního BI obsažena v kapitole f) *Stanovení podmínek ploch s rozdílným využitím ...* jednak v této větě v odstavci „Přípustné využití“ (nejednoznačně zde stanoveno, že garáž musí být „v objektu“ aniž by bylo definováno, v jakém - zda v samostatném objektu garáže, či v objektu rodinného domu). A zároveň i v dalším odstavci „Podmínky“ využití ploch BI, kde je stanoveno, že „*parkování a garážování automobilů musí být zajištěno na vlastním pozemku, ...*“). V jednom odstavci podmínek přípustného využití ploch individuálního bydlení tedy bylo stanoveno, že u novostaveb musí být garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku, zatímco v dalším odstavci je stanoveno, že garážování a parkování obecně musí být zajištěno na

vlastním pozemku, nikoliv už že garáž musí být „v objektu“. Tato nejednoznačnost a rozpor se proto opět odstraňuje tím, že se předmětná věta v odstavci „Přípustné využití“ škrtná a podmínka pro umístění garáží a parkování vozidel zůstává stanovena pouze v obecných „Podmínkách“. Tzn., že garážování a parkování automobilů, musí být zajištěno na vlastním pozemku a garáž může být umístěna jak v objektu rodinného domu, tak jako samostatný stavební objekt. Na území obce Lahošť je existence samostatně stojících garáží zcela běžná. Ať už je to ve starší zástavbě, např. na pozemcích st.č. 329, 252, 206, 144/2, 125/2, 288 v k.ú. Lahošť – zde uvedené pozemky se stavbami garáží jsou konkrétně umístěny ve stávající zástavbě v lokalitě Na Vypichu, nebo ve starší ale i zcela nové zástavbě v části obce Lahošť na opačné straně silnice č. II/254, např. na pozemcích st.č. 340, 318, 292, 357, 129/2, 207, 379, 350, 361, 376, 163, 373 v k.ú. Lahošť atd. Neexistuje proto racionální důvod, stavebníkům rodinných domů bránit, aby si garáž umísťovali na svém pozemku jako samostatně stojící objekt, není-li z prostorových a provozních důvodů možné zabezpečit garážování ve stavbě rodinného domu (§ 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

V řešeném území byla v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona provedena aktualizace zastavěného území.

Do zastavěného území byly zahrnuty stavební pozemky, na kterých byly v období po vydání ÚP Lahošť zapsány v katastru nemovitostí nové stavby. V důsledku aktualizace zastavěného území se ruší zastavitelná plocha B1 a přechází do zastavěného území, protože je již celá zastavěná. Zároveň se zmenšuje výměra zastavitelné plochy B9, protože její větší část již byla také zastavěna a zahrnuje se proto do zastavěného území.

Byly provedeny dílčí formální úpravy vyplývající z aktuálního znění stavebního zákona a prováděcích předpisů.

Po prověření se tyto formální úpravy promítly pouze do úprav názvů kapitol textové části Změny č. 1.

3. f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je v Lahošti účelně využíváno v souladu s podmínkami stanovenými v ÚP Lahošť. K účelnému využití zastavěného území může Změna č. 1 účinně napomoci zrušením velmi nízkého % zastavění pozemků. (viz výše) a změnou využití části výrobní plochy pro bydlení dle záměru vlastníka.

V rámci Změny č. 1 nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy. ÚP Lahošť doposud umožňuje dostatečný rozvoj obce v rámci vymezených zastavitelných ploch.

4. Náležitosti vyplývající z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II., odst. (1) písm. a) až d)

4. a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vzhledem ke svému pouze místnímu významu, nemá Změna č. 1 vliv z hlediska širších územních vztahů.

4. b) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu Změny č. 1 pořizované zkráceným postupem

Dle rozhodnutí Zastupitelstva obce Lahošť o obsahu Změny č. 1 měly být prověřeny a provedeny tyto dílčí změny:

- a) **Změna vymezení způsobu využití části stávající výrobní plochy (VL) v zastavěném území obce na pozemcích st.p.č. 35/1 a st.p.č. 35/2 v k.ú. Lahošť jako plochy přestavby pro bydlení individuální (BI).**

Požadavek je splněn vymezením plochy přestavby B16.

- b) **Prověření možnosti úprav (navýšení) stanoveného maximálního zastavění zastavitelných ploch a ploch přestavby a úprav podmínek výškové regulace zástavby v plochách bydlení individuálního (BI) s ohledem k jejich poloze na území obce a již stávající parcelaci a velikosti pozemků stávajících rodinných domů a jejich výškové hladině.**

Požadavek je splněn:

- Zrušením max. % zastavění v zastavitelných plochách a plochách přestavby BI. Na základě prověření se ukázalo, že stanovení konkrétního, byť většího % zastavění pro každou lokalitu zvlášť, není v podmínkách obce Lahošť racionální.
- Prověření výškové regulace bylo provedeno a stanovené max. počty podlaží byly v některých zastavitelných plochách upraveny.

- c) **Úprava podmínek využití ploch bydlení individuálního (BI), konkrétně vypuštění věty uvedené v přípustném využití ploch: „*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, ... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku.*“**

Požadavek je splněn, věta je vypuštěna.

- d) **V řešeném území bude v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona prověřena potřeba aktualizace vymezeného zastavěného území.**

Požadavek je splněn, zastavěné území je aktualizováno. V důsledku aktualizace zastavěného území se ruší zastavitelná plocha B1 a se zmenšuje zastavitelná plocha B9.

- e) **Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj se nebude zpracovávat.**

Požadavek je splněn, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovávalo.

- f) **Bude prověřena potřeba dílčích formálních úprav vyplývajících z aktuálního znění stavebního zákona a prováděcích předpisů.**

Požadavek je splněn, formální úpravy jsou zpracovány.

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

Ve Změně č. 1 nejsou navrženy záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK.

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

Nově vymezená plocha přestavby B16 leží v zastavěném území a její součástí jsou pozemky st. p. č. 35/1 a 35/2 v k.ú. Lahošť, které jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha nádvoří. Proto se předpokládá zábor zemědělské půdy včetně pozemků plnicích funkci lesa vyčíslený a zpracovaný v odůvodnění Územního plánu Lahošť nemění.

6. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Lahošť podle § 52 stavebního zákona byly uplatněny námitky dotčených osob:

1. Mgr. Iveta Hrubešová, Ing. Miloslav Hrubeš, Na Vypichu 157, 417 25 Lahošť

Věc: Podání námitek a připomínek podle § 55b odst. 2 z.č. 183/2006 Sb. proti změně č. 1 územního plánu obce Lahošť.

1. Námitku podáváme proti změně úpravy podmínek využití ploch bydlení individuálního (BI), konkrétně proti vypuštění věty uvedené v přípustném využití ploch: „Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, ... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku.“

Domníváme se, že jsme dotčenou osobou podle § 52 odst. 2 z.č. 183/2006, neboť dle platného územního plánu obce Lahošť jsme vlastníky pozemků ležících na ploše označené jako plocha bydlení individuálního BI a navrhovaná změna využití uvedených ploch pozemků a staveb v našem vlastnictví se našich nemovitostí přímo dotýká. Údaje z katastru nemovitostí s vyznačením dotčených pozemků a staveb přikládáme v příloze.

Pokud by krajský úřad neuznal naše právo pokládat se za dotčené osoby dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, žádáme, aby byla uvedená námitka pokládána za připomínku podanou v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Odůvodnění námitek:

a) Předmětná změna – vypuštění věty týkající se úpravy podmínek využití ploch bydlení individuálního není řádně odůvodněna, jak vyžaduje stavební zákon v § 55a. Ve změně jsou uvedeny důvody obecné, zástupné, zavádějící a neodpovídající skutečnosti:

Urbanistická koncepce v kapitole c), na kterou se v odůvodnění zpracovatelka změny odvolává, nijak tuto změnu neodůvodňuje a to ani údajnou nutností jednoznačně stanovit podmínky pro výškovou regulaci. Dosavadní znění ÚP výškovou regulaci na ploše BI jednoznačně upravuje v části „o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím.“ Tento výškový limit je jednoznačný, žádnou změnu nevyžaduje a změna je tedy v tomto bodě bezdůvodná. Navíc ve zpracovatelkou citované urbanistické koncepci, (kapitola c), je stejná podmínka zachována i u jiných ploch na území obce.

Uvedená změna se týká **novostaveb**. Zpracovatelka změny ÚP však jako plochy, kterých se změna týká, označila stavební parcely již zastavěné. Zřejmě je vybrala naslepo, náhodně. Neexistuje důvod, proč by se změna měla týkat právě jí označených ploch a ostatních v sousedství nikoliv. Stejně tak mohla označit parcely na opačném konci obce. Například parcely v našem vlastnictví. Tato skutečnost svědčí o tom, že předmětná změna územního plánu má jiné důvody, než důvody uváděné zpracovatelkou.

Ke skutečnému důvodu této změny se zpracovatelka dostala v posledním odstavci odůvodnění, který zní:

„Dalším důvodem pro vypuštění předmětné věty je nutnost jednoznačného stanovení podmínky pro umístování garáží a parkování vozidel v plochách B1. I v tomto případě byla podmínka pro garáže a parkovací stání obsažena v této větě (nejednoznačně zde stanoveno, že garáž musí být „v objektu“ aniž by bylo definováno, v jakém - zda v samostatném objektu garáže, či v objektu rodinného domu) a zároveň i v dalších „Podmínkách“ využití ploch B1. Tento rozpor se opět odstraňuje tím, že předmětná věta škrtná a podmínka pro umístování garáží a parkování vozidel zůstává stanovena pouze v „Podmínkách“.

Přeloženo do srozumitelného jazyka, zpracovatelka škrtná větu v podmínkách využití ploch a v těchto podmínkách stanovenou podmínku ponechává pouze v podmínkách.

Jedná se o podmínku, že: **„U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku“**. Toto znění je dle zpracovatelky nejednoznačné. Dle zpracovatelky není ze znění věty jasné, zda na ploše určené k individuálnímu bydlení, kde jako novostavby mohou vznikat pouze rodinné domy, je myšleno objektem pro umístění garáže rodinný dům nebo garáž. Domníváme se, že i velmi slabomyslný jedinec chápe, že objektem pro bydlení není garáž, a že nelze umístit garáž do garáže. V „Podmínkách“ stávajícího ÚP však žádná podmínka o umístění garáže v objektu není, čili napadená změna tuto podmínku zcela ruší. Toto ustanovení, v platném ÚP obce, mělo zjevně zabránit tomu, aby na plochách určených k individuálnímu bydlení, vznikaly stavby zjevně neurčené k bydlení, například samostatné garáže či nelegální autoservisy.

Jediným skutečným důvodem této změny územního plánu je probíhající stavební řízení vedené Odborem výstavby a ŽP v Duchcově pod spis. zn. MD/2832/2018/Sk ve věci:

„Novostavba garáže u budoucího rodinného domu, včetně přípojek vodovodu a kanalizace k budoucímu RD na p.p.č. 99/4.“

V případě pozemku 99/4 se jedná o plochu určenou platným ÚP obce jako plocha pro individuální bydlení B1. V tomto stavebním řízení se snaží starosta obce ing. Milan Fábera proti veřejnému zájmu i proti zájmu občanů prosadit stavbu nelegálního autoservisu v obytné čtvrti. Starosta obce v této věci tedy jedná v rozporu s ustanovením stavebního zákona i zákona o obcích.

A toto je skutečný a jediný důvod změny územního plánu napadené naší námitkou.

b) Není uveden navrhovatel uvedené změny.

2. Námitku podáváme proti změně v kapitole c) ÚP, kterou se v tabulce ruší plocha B1 a ruší se stanovené max. % zastavění a upravuje se výšková regulace

Pokud by krajský úřad neuznal naše právo pokládat se za dotčené osoby dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, žádáme, aby byla uvedená námitka pokládána za připomínku podanou v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Odůvodnění námítky:

Předmětná změna – zrušení plochy B1 a stanovené maximální % zastavění není řádně odůvodněna, jak vyžaduje stavební zákon v § 55a. Ve změně jsou uvedeny důvody obecné, zástupné, zavádějící a neodpovídající skutečnosti.

Zrušení plochy B1 je odůvodněno tím, že parcely ležící v této ploše již jsou zastavěny a přechází do zastavěného území. Zrušení maximální % zastavění je odůvodněno tím, že neodpovídá aktuálním požadavkům stavebníků.

Ve skutečnosti parcely ležící na ploše B1 byly téměř celé zastavěny již v době pořízení nyní platného ÚP obce. Zrušení maximálního zastavění údajně neodpovídá požadavkům stavebníků, zároveň v kapitole 3.f – zdůvodnění změn je uvedeno: „ **V rámci Změny č. 1 nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy. ÚP Lahošť doposud umožňuje dostatečný rozvoj obce v rámci vymezených zastavitelných ploch.**“

Ano, skutečnost je taková, že žádné nové zastavitelné plochy v obci Lahošť neexistují a poslední zbytky jsou zastavovány nesmyslně rodinnými domy bez potřebných přílehlých pozemků typu tzv. satelitních sídlišť. Zřejmě se podle zpracovatelky změny ÚP jedná o urbanistické řešení a ochranu civilizačních hodnot, jak uvádí v odůvodnění změny ÚP.

Ve skutečnosti i tyto změny mají jediný reálný důvod a to umožnění stavby nelegálního autoservisu prosazovaného starostou obce ing. Milanem Fáberou na parcele č. 99/4, viz odůvodnění námítky č. 1.

3. Podání připomínky v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona podáváme proti změně územního plánu obce Lahošť č. 1 připomínku.

Tato připomínka směřuje proti změnám v kapitole c) – urbanistická koncepce

Odůvodnění připomínky:

Změny v této kapitole nejsou odůvodněny, jak vyžaduje stavební zákon v § 55a. Ve využití jednotlivých ploch je provedena řada změn, které jsou ve změně ÚP odůvodněny pouze obecnými frázemi o urbanismu, ochraně civilizačních hodnot a podobně. **Není zde ani dále uveden jediný konkrétní důvod provedených změn.**

Naše připomínka směřuje zejména proti rušení limitů maximálního procentního zastavění ploch. Tato změna není ve veřejném zájmu. Jejím jediným zjevným důvodem je snaha vyjít vstříc developerům a zastavět dosud volnou půdu satelitními domy bez pozemků.

4. Podání připomínky v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona podáváme proti změně územního plánu obce Lahošť č. 1 připomínku.

Tato připomínka směřuje proti změnám v předloženém úplném znění ÚP Lahošť po změně č. 1.

Odůvodnění připomínky:

Na straně č. 1 uvedeného návrhu je uvedeno, že poslední změnu **ÚP Trmice** vydalo Zastupitelstvo obce Lahošť. Už jenom tato skutečnost svědčí o tom, jakou zpracovatelka změny ÚP věnovala pozornost tak zásadní věci pro život obce, jako je změna územního plánu.

Námítky pod bodem 1., 2. a 3. se zamítají.

Odůvodnění rozhodnutí o námítkách:

Podatelé námitek Ing. Miloslav a Mgr. Iveta Hrubešovi jsou vlastníky pozemků (ve SJM) p.č. 422/9, 96/89, 96/2 a st. č. 215 se stavbou objektu k bydlení č.p. 157, to vše v k.ú. Lahošť. Jejich pozemky a stavba se dle Územního plánu Lahošť nacházejí v zastavěném území obce v ploše s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI), ve kterých jsou ve Změně č. 1 upravovány podmínky využití. Není tedy pochyb o tom, že jsou dotčenými osobami podle § 52 odst. 2 stavebního zákona s právem uplatnění námitek. Jejich podání obsahuje 2 námítky a 2 připomínky. Vzhledem k jejich obsahu jsou části jejich podání uvedené pod bodem 1., 2. a 3. vzaty a řešeny jako námítky, část podání pod bodem 4. je vyhodnocena jako připomínka, protože se jedná pouze o upozornění na chybu v písemném vyhotovení textové části.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod bodem 1.:

V tomto bodě manželé Hrubešovi vznášejí námítku proti úpravě podmínek využití ploch bydlení individuálního (BI), konkrétně proti vypuštění věty uvedené v přípustném využití ploch: „*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, ... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku.*“ Namítají, že vypuštění předmětné věty není řádně odůvodněno a tvrdí, že uvedené důvody jsou obecné, zástupné, zavádějící a neodpovídající skutečnosti. Toto tvrzení je zcela mylné.

Změnou č. 1 se ruší dvě věty v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI). Přičemž první zrušená věta „*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, ... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím.*“ se týká výškové regulace a druhá zrušená věta „*U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku.*“ se týká umístění garáží a parkovacích stání. Důvody zrušení obou vět jsou v odůvodnění jasně vysvětleny.

V případě věty první je to nejednoznačnost stanovení výškové regulace pro zastavitelné plochy a plochy přestavby v tabulce v kapitole c) platného ÚP Lahošť (urbanistická koncepce) a kapitole f) platného ÚP Lahošť (podmínky využití). Zatímco v kapitole f) předmětná rušená věta obecně (bez ohledu na to, zda se jedná o plochy BI stávající v zastavěném území anebo v zastavitelných plochách) stanovovala maximální výšku staveb 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, v kapitole c) je výšková regulace stanovena pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby diferencovaně. Přitom stanovený počet podlaží u většiny těchto ploch BI byl původně nižší než 2 NP a využitelné podkroví (např. u ploch B4, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15 byl stanoven počet podlaží 1 NP + podkroví). Vypuštěním předmětné věty tak zůstává stanovený počet podlaží pro zastavitelné plochy a plochy přestavby pouze v kapitole c) v tabulce s vymezením zastavitelných ploch a ploch přestavby. Zrušením předmětné věty tak zůstává výška zástavby regulovaná pouze pro novou zástavbu v zastavitelných plochách a plochách přestavby, a to pouze v kapitole c). Změna stanoveného počtu podlaží oproti původnímu ÚP se týká skutečně jen zastavitelných ploch a ploch přestavby. V zastavěném území není výška regulována, protože výšková

hladina zástavby je zde již stabilizována stávající zástavbou. Není pravdou, že změna stanovení počtu podlaží v zastavitelných plochách byla provedena ledabyle, jak podatelé námítky uvádějí. Byla provedena diferencovaně a na základě prověření konkrétního charakteru zástavby v navazujícím zastavěném území. Proto byl počet podlaží např. v plochách B2, B3 a B10 ponechán v původní výši 1 NP + podkroví s doplněním podmínky pro případné stavby s plochými střechami – jedná se o zástavbu na okraji obce, kde vyšší zástavba není z důvodu na navazující volnou krajinu žádoucí, zároveň je zde možné připustit i výstavbu modernějších rodinných domů s plochými střechami. A např. u ploch B4, B9, B13 byl ponechán původní počet podlaží 1 NP + podkroví bez možnosti dvoupodlažní zástavby s plochými střechami, neboť tyto plochy bezprostředně navazují na již realizovanou zástavbu převážně typu bungalovů, atp.

V případě zrušení věty druhé jde o podobný případ týkající se podmínek pro umístování garáží a parkovacích stání, která byla v původním ÚP stanovena v kapitole f) dvakrát a odlišně. Poprvé v přípustném využití ploch individuálního bydlení („*U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku.*“). Podruhé v „Podmínkách“ přípustného využití ploch individuálního bydlení stanovením podmínky „-*parkování a garážování automobilů musí být zajištěno na vlastním pozemku, ...*“). Tedy v jednom odstavci podmínek přípustného využití ploch individuálního bydlení bylo stanoveno, že u novostaveb musí být garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku, zatímco v dalším odstavci je stanoveno, že garážování (a parkování) musí být zajištěno na vlastním pozemku, nikoliv už že garáž musí být „v objektu“. Podmínky stanovené pro garážování vozidel v původním ÚP neměly, jak se podatelé námítky mylně domnívají, zabránit výstavbě samostatně stojících garáží, ale měly zajistit, aby garážování (anebo parkovací stání) bylo povinně zajištěno na vlastním pozemku stavebníka rodinného domu. Na území obce Lahošť je existence samostatně stojících garáží zcela běžná. Ať už je to ve starší zástavbě, např. na pozemcích st.č. 329, 252, 206, 144/2, 125/2, 288 v k.ú. Lahošť – zde uvedené pozemky se stavbami garáží jsou konkrétně umístěny ve stávající zástavbě v lokalitě Na Vypichu, kde vlastní pozemky a stavby podatelé námítky. Anebo ve starší ale i zcela nové zástavbě v části obce Lahošť na opačné straně silnice č. II/254, např. na pozemcích st.č. 340, 318, 292, 357, 129/2, 207, 379, 350, 361, 376, 163, 373 atd. Neexistuje proto racionální důvod, stavebníkům rodinných domů bránit, aby si garáž umístovali na svém pozemku jako samostatně stojící objekt, není-li z prostorových a provozních důvodů možné zabezpečit garážování ve stavbě rodinného domu (§ 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Problém původního znění podmínek využití území v plochách bydlení individuálního (BI) skutečně vyšel najevo až v průběhu povolovacího řízení pro stavbu „*Novostavba garáže u budoucího rodinného domu, včetně přípojek vodovodu a kanalizace k budoucímu RD na p.p.č. 99/4v k.ú. Lahošť, umístěné na pozemcích p.č. 99/4, 422/2, 103/12 k.ú. Lahošť*“, která měla být umístěna dle platného ÚP Lahošť v ploše zastavěného území se způsobem využití bydlení individuální (BI) v sousedství podatelů námítky. Obec Lahošť k této stavbě vydávala souhlasné vyjádření v dobré víře, že stavba garáže, jako první stavba na pozemku budoucího rodinného domu je navržena v souladu s územním plánem, protože garáž je umístována na vlastním pozemku stavebníka budoucího rodinného domu. Ani příslušný stavební úřad – Městský úřad v Duchcově, odbor výstavby a životního prostředí neshledal rozpor s ÚP Lahošť a původně rozhodl o umístění a povolení stavby garáže. Až na základě následných odvolacích řízení se ukázala nejednoznačnost a spornost výkladu regulativů týkajících se umístování garáží v plochách BI, tedy toho, zda garáže musí být umístovány „v objektu“ anebo „na vlastním pozemku“. (Pozn.: V průběhu pořizování Změny č. 1 vydal

Městský úřad v Duchcově, odbor výstavby a životního prostředí dne 1. 4. 2019 rozhodnutí č.j. MD/4024/2019, kterým žádost o vydání společného rozhodnutí na stavbu této garáže zamítl, nikoliv však z důvodu rozporu s ÚP Lahošť. Toto rozhodnutí není v době vyhotovení návrhu rozhodnutí o námitkách pravomocné). Jediným důvodem, proč se obec Lahošť rozhodla pro provedení změny způsobu využití ploch BI je proto vyloučení pochybnosti ve věci výkladu umístování garáží v plochách BI. Vyloučením podmínky stanovující, že u novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo parkovací stání na vlastním pozemku, tak zůstává v platnosti podmínka stanovující povinnost zajištění parkování a garážování automobilů na vlastním pozemku tak, jak to obec od samého počátku při pořizování územního plánu předpokládala.

Tvrzení podatelů námítky, že Ing. Milan Fábera, starosta obce Lahošť, se snaží proti veřejnému zájmu i proti zájmu občanů prosadit stavbu nelegálního autoservisu v obytné čtvrti a že tedy jedná v rozporu s ustanovením stavebního zákona i zákona o obcích je zcela nepravdivé a mylné. Vyjádření k výstavbě garáže u rodinného domu (nikoliv autoservisu) vydávala obec Lahošť vždy na základě usnesení zastupitelstva obce vydaném na základě důkladného posouzení návrhu stavebníka, p. starosta v této věci nic osobně a samostatně nerozhodoval. Tvrzení, že v případě garáže na pozemku p.č. 99/4 v k.ú. Lahošť půjde o nelegální autoservis je pouze ničím nepodloženou domněnkou podatelů. Posouzení konkrétního návrhu na umístění a stavebně – technického řešení stavby včetně účelu užívání je věcí stavebního úřadu v příslušných povolovacích řízeních. *(Pozn.: jak je uvedeno výše, v době zpracování návrhu na rozhodnutí o námitkách je příslušným stavebním úřadem vydáno nepravomocné rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vydání společného rozhodnutí na stavbu této garáže).*

V odůvodnění Změny č. 1 je v kapitole 3.e) Komplexní zdůvodnění přijatého uvedeno, že dílčí změna, kterou je vymezena plocha přestavby B16 byla provedena na základě návrhu vlastníka pozemku. U zdůvodnění dílčí změny, kterou se ruší % zastavění a mění výšková regulace je uvedeno, že je provedena z vlastního podnětu obce Lahošť. V případě dílčí změny, kterou se vypouštějí dvě věty v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI) není uvedeno, z jakého podnětu jsou provedeny. Tato úprava je provedena z vlastního podnětu obce Lahošť a do odůvodnění toto bude doplněno. Povinnost aktualizace zastavěného území vyplývá ze stavebního zákona a v odůvodnění je to uvedeno, další formální úpravy vyplývají z aktuálního znění stavebního zákona a prováděcích předpisů a v odůvodnění to je uvedeno.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod bodem 2.:

V tomto bodě námitka směřuje proti vyřazení zastavitelné plochy B1 a jejímu přeřazení do zastavěného území a je namítáno nedostatečné odůvodnění této změny. V odůvodnění Změny č. 1 je zcela jasně uvedeno, že aktualizace zastavěného území je provedena v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona a že do zastavěného území přechází pozemky, na kterých v období po vydání ÚP Lahošť byly v katastru nemovitostí zapsány nové stavby. A že v důsledku toho, že celá plocha B1 je již zastavěná, přechází do zastavěného území. Toto odůvodnění je zcela jasné a není třeba k tomu již nic dodávat. Jak vyplývá z podkladu katastrální mapy ÚP Lahošť, tak v původně vymezené zastavitelné ploše ploše B1 nebyly v katastru nemovitostí v té době zapsané žádné stavby, proto nemohla být tato plocha vymezená tehdy jako zastavěné území.

V další části tohoto bodu námítky podatelé nesouhlasí se zrušením stanoveného max. % zastavění a úpravami výškové regulace v kapitole c) – urbanistické koncepci. Podatelé je

tvrzeno, že tato dílčí změna není řádně odůvodněna, uvedené důvody jsou obecné, zástupné, zavádějící a neodpovídající skutečnosti. S tímto nelze souhlasit. V kapitole odůvodnění Změny č. 1 bylo již v návrhu pro veřejné projednání vysvětleno, že:

„...v územním plánu původně stanovené max. % zastavění v zastavitelných plochách pro individuální bydlení je natolik nízké, že neodpovídá stávající parcelaci v zastavěném území, na které zastavitelné plochy navazují, ani aktuálním požadavkům stavebníků. Takto nízké % zastavění pak vyvolává potřebu velkých stavebních pozemků, o které stavebníci v současné době nemají zájem a které paradoxně neodpovídají ani požadavkům na účelné využití zastavěného území. Zrušením podmínky % zastavění nejsou dotčeny podmínky stanovené v § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovující poměry výměr částí pozemků schopné vsakování dešťové vody.

Pro jedinou větší zastavitelnou plochou pro výstavbu rodinných domů, která sice navazuje na zastavěné území, ale zasahuje nejvíce do otevřené krajiny, tzn. pro plochu B2 bylo zrušení podmínky % zastavění zvláště prověřováno a posuzováno. Vzhledem k tomu, že je pro ní stanovena podmínka zpracování územní studie, byla míra zastavění zrušena i v tomto případě.

Na základě prověření byla upravena výšková regulace v zastavitelných plochách a plochách přestavby tak, aby byly v souladu s kontextem okolí a aby umožňovaly ve vybraných plochách výstavbu rodinných domů s plochou střechou o 2 nadzemních podlažích. Tzn., že v plochách B2, B3, B10, B11, B12, B14, B15 byla dosavadní stanovená max. výška pro výstavbu rodinných domů s využitelným/obytným podkrovím 1 NP + podkroví doplněna o možnost výstavby dvoupodlažních rodinných domů v případě, že se bude jednat o domy s plochou střechou. Tato změna je stále v kontextu se stávající průměrnou výškovou hladinou zástavby v obci, avšak umožní výstavbu dvoupodlažních rodinných domů s plochou střechou, zatímco doposud v případě domů s plochými střechami bylo možné stavět pouze jednopodlažní domy. U plochy B7 byla max. stanovená výška 2 NP + podkroví vyřazena, protože se jedná o plochu v uliční zástavbě, pro kterou postačuje podmínka výškové regulace v souladu s okolní zástavbou.“ Z tohoto odůvodnění jednoznačně vyplývají důvody pro provedení těchto dílčích změn a diferencovaný přístup k posuzování a prověřování jednotlivých zastavitelných ploch. Není pravdou, že těmito úpravami obec Lahošť sledovala „jediný reálný důvod a to umožnění stavby nelegálního autoservisu prosazovaného starostou obce ing. Milanem Fáberou na parcele č. 99/4, viz odůvodnění námítky č. 1“. A to už jenom z toho prostého důvodu, že podmínky uvedené v tabulce v kapitole c) se týkají pouze zastavitelných ploch a ploch přestavby, nikoliv obecně zastavěného území pro individuální bydlení, ve kterém má být na pozemku p.č. 99/4 v k.ú. Lahošť umístěna již výše zmiňovaná garáž.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod bodem 3.:

Pod bodem 3. je podána připomínka, kterou je napadené především zrušení limitů maximálního procentního zastavění ploch. Toto zrušení bylo napadeno rovněž ve výše uvedené námítce uvedené v podání pod bodem 2., proto je tato připomínka vyhodnocena jako námítka a je o ní rozhodnuto jako o námítce. Odůvodnění viz odůvodnění zamítnutí námítky pod bodem 2. pouze s doplněním, že obec Lahošť rozhodně nevychází vstříc žádným developerům, protože pozemky v zastavitelných plochách vlastní převážně jednotliví vlastníci, kteří zde chtějí realizovat výstavbu pro vlastní potřebu bydlení.

Z výše uvedených důvodů jsou námitky uvedené pod body 1., 2. a 3. zamítnuty, výroková část Změny č. 1 se nemění a zůstává v podobě předložené k veřejnému projednání. Z důvodu lepšího objasnění důvodů pro provedení změn ÚP však bude částečně doplněna textová část odůvodnění.

Připomínka uvedená v podání pod bodem 4. viz následující kapitola – Vyhodnocení připomínek.

2. Ludmila Hlušičková, Miloslav Hlušička, V Závětří 1675/15, 415 01 Teplice

Uplatněné podání obsahující námitky a připomínky je zcela shodné s výše uvedeným podáním Mgr. Ivety Hrubešové a Ing. Miloslava Hrubeše. Liší se pouze přílohy s uvedením vlastnických práv k pozemkům a stavbám podatelů námitek. Proto zde není přepisován celý text podání.

Námitky pod bodem 1., 2. a 3. se zamítají.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách:

Podatelé námitek Miloslav a Ludmila Hlušičkovi jsou vlastníky pozemků (každý vlastní ½ podíl) p.č. 99/8 a st. č. 162 se stavbou objektu k bydlení č.p.109, to vše v k.ú. Lahošť (pozn.: v podání je uvedeno trvalé bydliště V Závětří 1675/15, 415 01 Teplice, v KN již Na Vypichu 109, 417 25 Lahošť). Jejich pozemky a stavba se dle Územního plánu Lahošť nacházejí v zastavěném území obce v ploše s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI), ve kterých jsou ve Změně č. 1 upravovány podmínky využití. Není tedy pochyb o tom, že jsou dotčenými osobami podle § 52 odst. 2 stavebního zákona s právem uplatnění námitek. Jejich podání obsahuje 2 námitky a 2 připomínky. Vzhledem k jejich obsahu jsou části jejich podání uvedené pod bodem 1., 2. a 3. vzaty a řešeny jako námitky, část podání pod bodem 4. je vyhodnocena jako připomínka, protože se jedná pouze o upozornění na chybu v písemném vyhotovení textové části.

Odůvodnění zamítnutí námitek pod body 1., 2. a 3.:

Viz výše uvedená odůvodnění o zamítnutí těchto zcela shodných námitek Mgr. Ivety Hrubešové a Ing. Miloslava Hrubeše.

3. Bc. Ladislav Pospíšil, Na Vypichu 187, 417 25 Lahošť

Uplatněné podání obsahující námitky a připomínky je zcela shodné s podáním Mgr. Ivety Hrubešové a Ing. Miloslava Hrubeše. Liší se pouze přílohy s uvedením vlastnických práv k pozemkům a stavbám podatele námitek. Proto zde není přepisován celý text podání.

Námitky pod bodem 1., 2. a 3. se zamítají.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách:

Podatel námitek Bc. Ladislav Pospíšil je vlastníkem pozemků (v SJM s Kamilou Macháčkovou) p.č. 95/3 a st. č. 324 se stavbou rodinného domu č.p.187, to vše v k.ú. Lahošť. Jeho pozemky a stavba se dle Územního plánu Lahošť nacházejí v zastavěném území obce v ploše s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI), ve kterých jsou ve Změně č. 1 upravovány podmínky využití. Není tedy pochyb o tom, že je dotčenou

osobou podle § 52 odst. 2 stavebního zákona s právem uplatnění námitek. Jeho podání obsahuje 2 námítky a 2 připomínky. Vzhledem k jejich obsahu jsou části jejich podání uvedené pod bodem 1., 2. a 3. vzaty a řešeny jako námítky, část podání pod bodem 4. je vyhodnocena jako připomínka, protože se jedná pouze o upozornění na chybu v písemném vyhotovení textové části.

Odůvodnění zamítnutí námitek pod body 1., 2. a 3.:

Viz výše uvedená odůvodnění zamítnutí těchto zcela shodných námitek Mgr. Ivety Hrubešové a Ing. Miloslava Hrubeše.

4. Mgr. Andrea Štibingerová, Kamil Štibinger, Na Vypichu 169, 417 25 Lahošť

Uplatněné podání obsahující námítky a připomínky je zcela shodné s podáním Mgr. Ivety Hrubešové a Ing. Miloslava Hrubeše. Liší se pouze přílohy s uvedením vlastnických práv k pozemkům a stavbám podatelů námitek. Proto zde není přepisován celý text podání.

Námítky pod bodem 1., 2. a 3. se zamítají.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách:

Podatelé námitek Kamil a Mgr. Andrea Štibingerovi jsou vlastníky pozemků (každý vlastní ½ podíl) p.č. 96/4, 96/35 a st. č. 217 se stavbou objektu k bydlení č.p.169, to vše v k.ú. Lahošť. Jejich pozemky a stavba se dle Územního plánu Lahošť nacházejí v zastavěném území obce v ploše s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI), ve kterých jsou ve Změně č. 1 upravovány podmínky využití. Není tedy pochyb o tom, že jsou dotčenými osobami podle § 52 odst. 2 stavebního zákona s právem uplatnění námitek. Jejich podání obsahuje 2 námítky a 2 připomínky. Vzhledem k jejich obsahu jsou části jejich podání uvedené pod bodem 1., 2. a 3. vzaty jako a řešeny námítky, část podání pod bodem 4. je vyhodnocena jako připomínka, protože se jedná pouze o upozornění na chybu v písemném vyhotovení textové části.

Odůvodnění zamítnutí námitek pod body 1., 2. a 3.:

Viz výše uvedená odůvodnění zamítnutí těchto zcela shodných námitek Mgr. Ivety Hrubešové a Ing. Miloslava Hrubeše.

5. Oldřich Hladeček, Na Vypichu 194, 417 25 Lahošť

Uplatněné podání obsahující námítky a připomínky je zcela shodné s podáním Mgr. Ivety Hrubešové a Ing. Miloslava Hrubeše. Liší se pouze přílohy s uvedením vlastnických práv k pozemkům a stavbám podatele námítky. Proto zde není přepisován celý text podání.

Námítky pod bodem 1., 2. a 3. se zamítají.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách:

Podatel námitek Oldřich Hladeček je vlastníkem pozemků (v SJM s Lucií Hladečkovou) p.č. 95/4 a st. č. 331 se stavbou rodinného domu č.p.194, to vše v k.ú. Lahošť. Jejich pozemky a stavba se dle Územního plánu Lahošť nacházejí v zastavěném území obce v ploše s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI), ve kterých jsou ve Změně č. 1 upravovány podmínky využití. Není tedy pochyb o tom, že jsou dotčenými osobami podle §

52 odst. 2 stavebního zákona s právem uplatnění námitek. Jejich podání obsahuje 2 námítky a 2 připomínky. Vzhledem k jejich obsahu jsou části jejich podání uvedené pod bodem 1., 2. a 3. vzaty jako a řešeny námítky, část podání pod bodem 4. je vyhodnocena jako připomínka, protože se jedná pouze o upozornění na chybu v písemném vyhotovení textové části.

Odůvodnění zamítnutí námitek pod body 1., 2. a 3.:

Viz výše uvedená odůvodnění zamítnutí těchto zcela shodných námitek Mgr. Ivetou Hrubešovou a Ing. Miloslavem Hrubešem.

7. Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Lahošť podle § 52 stavebního zákona byly ve stanovené lhůtě uplatněny připomínky:

1. Mgr. Iveta Hrubešová, Ing. Miloslav Hrubeš, Na Vypichu 157, 417 25 Lahošť

2. Ludmila Hlušičková, Miloslav Hlušička, V Závětří 1675/15, 415 01 Teplice

3. Bc. Ladislav Pospíšil, Na Vypichu 187, 417 25 Lahošť

4. Mgr. Alžběta Štibingerová, Kamil Štibinger, Na Vypichu 169, 417 25 Lahošť

5. Oldřich Hladeček, Na Vypichu 194, 417 25 Lahošť

Výše uvedení podatelé ve svých zcela stejných podáních (úplný text viz předchozí text v kapitole 6. Rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění) uplatnili pod body 3. a 4. stejné připomínky:

3. Podání připomínky v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona podáváme proti změně územního plánu obce Lahošť č. 1 připomínku.

Tato připomínka směřuje proti změnám v kapitole c) – urbanistická koncepce

Odůvodnění připomínky:

Změny v této kapitole nejsou odůvodněny, jak vyžaduje stavební zákon v § 55a. Ve využití jednotlivých ploch je provedena řada změn, které jsou ve změně ÚP odůvodněny pouze obecnými frázemi o urbanismu, ochraně civilizačních hodnot a podobně. **Není zde ani dále uveden jediný konkrétní důvod provedených změn.**

Naše připomínka směřuje zejména proti rušení limitů maximálního procentního zastavění ploch. Tato změna není ve veřejném zájmu. Jejím jediným zjevným důvodem je snaha vyjít vstříc developerům a zastavět dosud volnou půdu satelitními domy bez pozemků.

4. Podání připomínky v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona podáváme proti změně územního plánu obce Lahošť č. 1 připomínku.

Tato připomínka směřuje proti změnám v předloženém úplném znění ÚP Lahošť po změně č. 1.

Odůvodnění připomínky:

Na straně č. 1 uvedeného návrhu je uvedeno, že poslední změnu **ÚP Trmice** vydalo Zastupitelstvo obce Lahošť. Už jenom tato skutečnost svědčí o tom, jakou zpracovatelka změny ÚP věnovala pozornost tak zásadní věci pro život obce, jako je změna územního plánu.

Vyhodnocení připomínek:

Vyhodnocení připomínky pod bodem 3.:

Připomínkou je napadené zrušení limitů maximálního procentního zastavění ploch. Toto zrušení bylo napadeno rovněž v námitce uvedené v podáních pod bodem 2., proto tato připomínka byla vyhodnocena jako námitka a bylo o ní rozhodnuto jako o námitce (viz předchozí kapitola odůvodnění Změny č. 1 - Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění).

Vyhodnocení připomínky pod bodem 4.:

V této připomínce je napadena část odůvodnění Změny č. 1 – Návrh úplného znění ÚP Lahošť po vydání Změny č. 1, kde v tabulce účinnosti je v prvním řádku chybně uvedeno „*Poslední změnu ÚP Trmice vydalo:*“. Jedná se o chybu v písemném vyhotovení, která bude opravena a bude uvedeno správné znění „*Poslední změnu ÚP Lahošť vydalo:*“.

8. Text územního plánu s vyznačením změn po Změně č. 1

Viz samostatnou přílohu: Návrh úplného znění Územního plánu Lahošť po Změně č. 1.

9. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Lahošť a počtu výkresů grafické části odůvodnění

Textová část odůvodnění Změny č. 1 obsahuje 20 listů A4.+ přílohu Návrh úplného znění Územního plánu Lahošť po Změně č. 1, která má 39 listů A4.

Grafická část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Lahošť obsahuje výkresy s výřezy řešeného území v měřítku 1 : 5 000:

1. Koordinační výkres

Pozn.: Výkres předpokládaných záborů půdy se nezpracovává, protože nedochází k záboru půdy nad rámec ÚP Lahošť. Výkres širších vztahů v území se nezpracovává, protože se dílčí změny do něho nepromítají.

POUČENÍ

Proti Změně č. 1 Územního plánu Lahošť vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Změna č. 1 Územního plánu Lahošť vydaná formou opatření obecné povahy nabývá účinnosti dnem doručení změny územního plánu a úplného znění Územního plánu Lahošť po jejím vydání (§ 55c stavebního zákona).

Ing. Milan Fábera
starosta

Radka Marková
místostarostka