

Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Oldřichov v Hájích

POŘIZOVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
Odbor územního plánování
oddělení úřadu územního plánování
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

VYPRACOVAL:

Ing. Michaela Křtěnová
Odbor územního plánování
Oprávněná úřední osoba
dle §24 zákona č. 183/2006Sb.,
o územním plánování a stavebního řádu

Stanka Radim
Odbor územního plánování
Oprávněná úřední osoba
dle §24 zákona č. 183/2006Sb.,
o územním plánování a stavebního řádu

leden 2023

OBSAH

Textová část:

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
- A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
- A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

ÚVOD:

Příloha č. 1 zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, t. j. kapitoly E) Zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích. Tato kapitola je pro přehlednost uvedena v samostatné příloze č. 1. Členění přílohy vychází z obsahu přílohy č. 6 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1 územního plánu Oldřichov v Hájích (dále jen změna“) bude pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích zkráceným postupem dle § 55a.



A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

A1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

1. V rámci změny budou provedeny nezbytné úpravy dokumentace vyplývající z neustálých změn související legislativy a metodických postupů;
2. Zohlednit požadavky vyplývající z AZÚR LK a Politiky územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021) včetně vyhodnocení jednotlivých republikových priorit a uvést, jak budou změnou naplňovány. Zohlednit i relevantní výstupy z Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byla schválena vládou České republiky dne 14. 1. 2015
3. Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity plně (plochy Z07, Z09, Z20, Z23, Z31, Z60, Z69, Z72, Z74, Z77, Z84), popř. které jsou využity částečně (plochy Z03, Z08, Z37, Z56, Z70, Z71). Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části (kapitola C.2 *Vymezení zastavitelných ploch*). Upravit vymezení stabilizovaných ploch a zastavěného území dle skutečného stavu (viz tab. A.1 *Vyhodnocení návrhových ploch* a tab. D.2 *Vyhodnocení využití rozvojových ploch ZoU*); změny v nově vytyčeném zastavěném území ve Změně popsat a zřetelně graficky znázornit (stav platného ÚP x změnový stav). Změny v textu též zřetelně odlišit od původního textu.
4. Prověřit stanovení minimální výměry pozemku pro výstavbu v plochách smíšených obytných (B);
5. Prověřit možnost stanovení maximálního počtu staveb hlavního využití pro rozvojové plochy smíšené obytné (B) pro zachování rozvolněnosti zástavby;
6. Prověřit stanovení podmínky minimální výměry zastavěné plochy hlavní stavby a minimální výšky staveb pro bydlení pro zachování charakteru zástavby;
7. Prověřit navýšení maximální výšky nově umísťovaných staveb pro bydlení v závislosti na svažitost terénu;
8. Stanovit charaktery zástavby včetně podmínek pro umísťování nových staveb a úpravy stávajících staveb; vytipování lokalit cenných/významných/pohledově exponovaných a prověřit u nich možnost aplikace podmínek s prvky regulačního plánu (požadavky pro zachování charakteru zástavby svým měřítkem, hmotou, proporcí, tvarem, materiály, barevností);
9. Nepovolovat záměry, které by způsobily neprůchodnost územím (včetně rušení zvykových cest);
10. Zrušen
11. Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny;
12. Při návrhu řešení změny územního plánu zohlednit jevy v zájmech památkové péče sledované územně analytickými podklady a respektovat je jako limity využití území a hodnoty území.

13. V legendě Koordinačního výkresu opravit označení lokalit území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie a doplnit informaci, že celé správní území obce Oldřichov v Hájích je územím s archeologickými nálezy ve smyslu §22 odst. 2 zákona o státní památkové péči.
14. Doplnit plošné vyznačení nemovité kulturní památky zájezdního hostince (rejstřík. č. ÚSKP 10556/5-5622) v rozsahu pozemků st. p. č. 16 a 277, k. ú. Oldřichov v Hájích.
15. Zvýšit koeficient Kn z 15% na 20 % na pozemcích parc. č. 1955/4, 1955/5, 1954 v katastrálním území: Oldřichov v Hájích.
16. Rozšířit stabilizovanou plochu B na část pozemku parc. č. 1955/2 z důvodu stávajícího vjezdu na pozemek a plánovaného oplocení.
17. Prověřit rozšíření stabilizované plochy B na pozemek parc. č. 827/4 v katastrálním území Oldřichov v Hájích v rámci hranic zastavěného území.
18. Prověřit vymezení pozemku parc. č. 976/2, 2008/2 v katastrálním území Oldřichov v Hájích do nezastavitelných ploch jako kompenzaci za nově vymezené zastavitelné plochy.
19. Prověřit vymezení parkovací plochy u plánované ČOV (plocha Z73) na pozemku parc. č. 92/1.
20. Pozemek parc. č. 1460/9 vymezený dle GP č. 985-286/2023 zahrnout do plochy, která bude umožňovat veřejné hřiště.
21. Pozemky parc. č. 948/3, 921/24 a 1974/1 zahrnout mezi plochy umožňující realizaci místní komunikace.
22. Pozemek parc. č. 827/14 zahrnout do ploch pro bydlení.

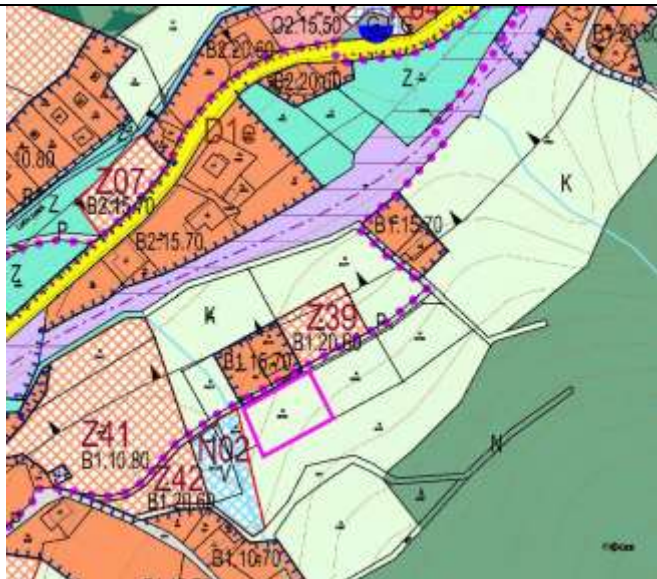
23. Změnou bude prověřena možnost zpracování níže uvedených záměrů:

Návrh č. 1 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích	
Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	18/1, 229
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště; ostatní plocha
Výměra pozemků	242 m ² ; 2 353 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy sídelní zeleně Z, plochy dopravní infrastruktury – vybavení G
Požadavek na změnu	Vrátit pozemky zpět do zastavitelných ploch, protože se zde v minulosti nacházela stavba
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B
	
Návrh č. 3 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích	
Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	921/21
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	1 331 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Výstavba RD pro rodinu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B
<p>Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábořem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.</p>	
	

Návrh č. 4 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	921/20
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	1 317 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Výstavba RD pro rodinu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábořem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.

**Návrh č. 5 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích**

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1202/11
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	2 039 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Výstavba RD pro rodinu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábořem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.



Návrh č. 6 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1202/10
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	1 544 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Výstavba RD pro rodinu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábořem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.

**Návrh č. 7 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích**

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1202/9
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	2 080 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Výstavba RD pro rodinu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábořem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.



Návrh č. 8 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	921/22
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	1 294 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Výstavba RD pro rodinu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

Dotčený orgán ochrany lesa v rámci vyjádření k Pokynům požadoval zastavitelnou plochu redukovat, nebo vyznačit její nezastavitelnou část ve vzdálenosti 26 m a méně od lesního pozemku p. č. 1740/17. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábořem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.

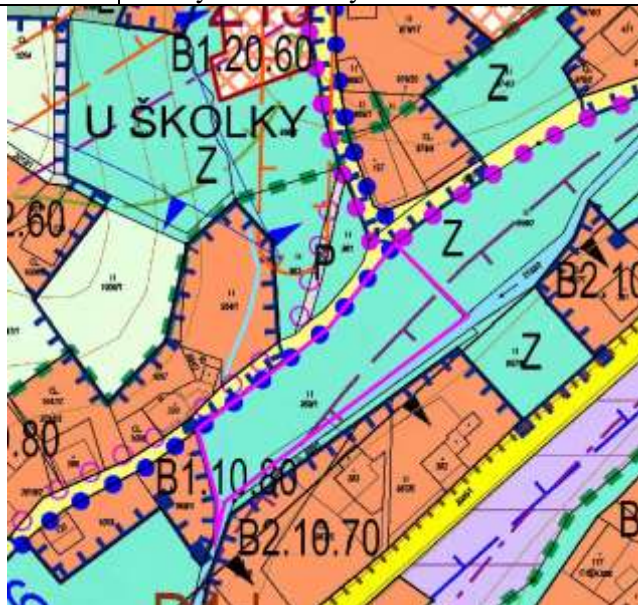
**Návrh č. 9 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích**

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	153/1
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	3 671 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy občanského vybavení O
Požadavek na změnu	Výstavba RD pro rodinu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B



Návrh č. 10 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	959/1
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	1 715 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy sídelní zeleně Z
Požadavek na změnu	Výstavba RD pro rodinu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

**Návrh č. 11 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích**

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1751
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	2 617 m ² (část)
Funkce dle platného ÚP	Plochy sídelní zeleně Z
Požadavek na změnu	Změna z plochy sídelní zeleně Z na plochu K z důvodu oplocení pozemku pro chov hospodářských zvířat a pěstování potravin
Odpovídá funkci	Plochy zemědělské K



Návrh č. 12 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	702/2
Druh pozemku	Zahrada
Výměra pozemků	2 164 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Stavba RD
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

Dotčený orgán ochrany lesa v rámci vyjádření k Pokynům požadoval zastavitelnou plochu redukovat, nebo vyznačit její nezastavitelnou část ve vzdálenosti 26 m a méně od lesního pozemku p. č. 1740/17. Pokud by redukce plochy znemožnila výstavbu RD, plochu požadujeme zcela vypustit.

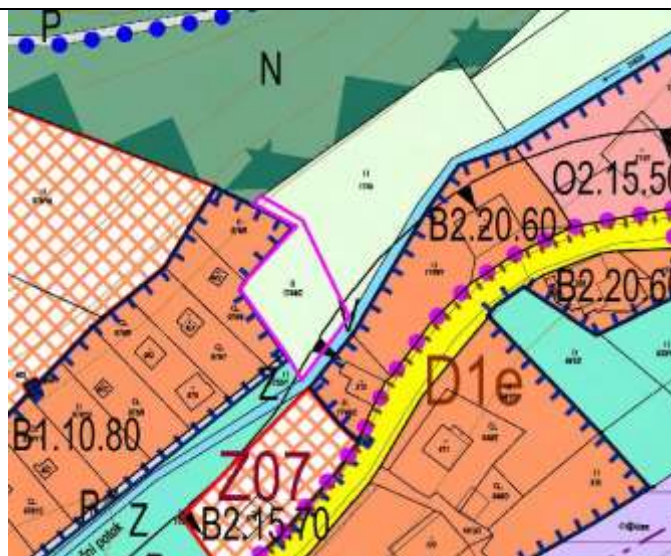
Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábohem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.



Návrh č. 15 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1754/2
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	837 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Stavba RD
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

Dotčený orgán ochrany lesa v rámci vyjádření k Pokynům požadoval zastavitelnou plochu redukovat, nebo vyznačit její nezastavitelnou část ve vzdálenosti 26 m a méně od lesního pozemku p. č. 1734/1. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábořem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.

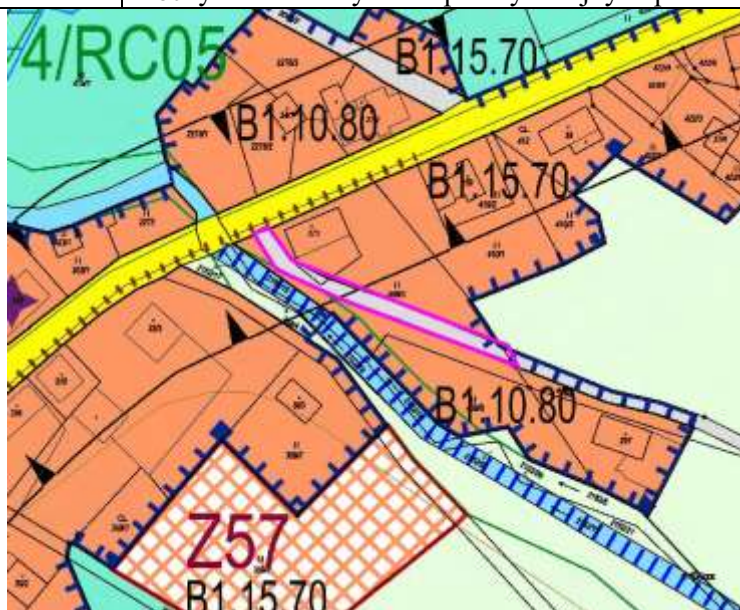


Návrh č. 16 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1954, 1955/2
Druh pozemku	TTP, ostatní plocha
Výměra pozemků	1 020 m ² ; 1 368 m ² - část
Funkce dle platného ÚP	Plochy sídelní zeleně Z
Požadavek na změnu	Vybudování přístupové cesty
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B/ plochy veřejných prostranství P

**Návrh č. 17 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích**

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	409/3, 2116
Druh pozemku	TTP, ostatní plocha
Výměra pozemků	1 526 m ² ; 1 386 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy veřejných prostranství P; plochy smíšené obytné; plochy zemědělské K
Požadavek na změnu	Zrušení plochy P na pozemku parc. č. 409/3 a přesunutí cesty na pozemek parc. č. 2116.
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B/ plochy veřejných prostranství P



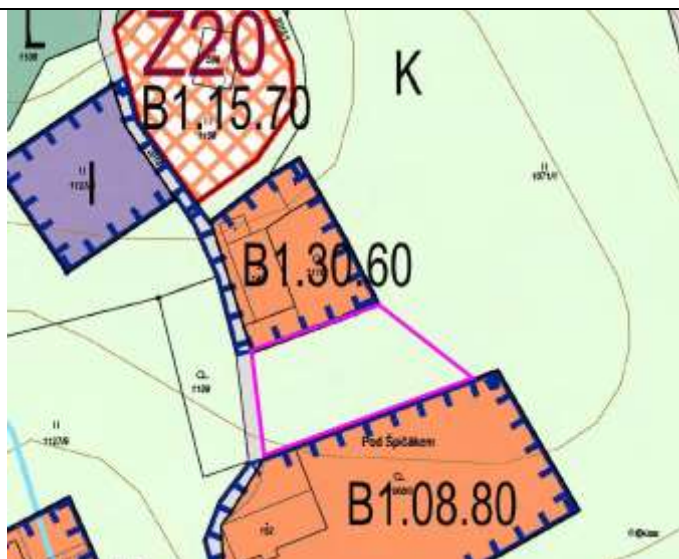
Návrh č. 19 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	148/10
Druh pozemku	TTP,
Výměra pozemků	5 240 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené obytné B
Požadavek na změnu	Změna maximální počtu RD pro plochu Z70
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné B

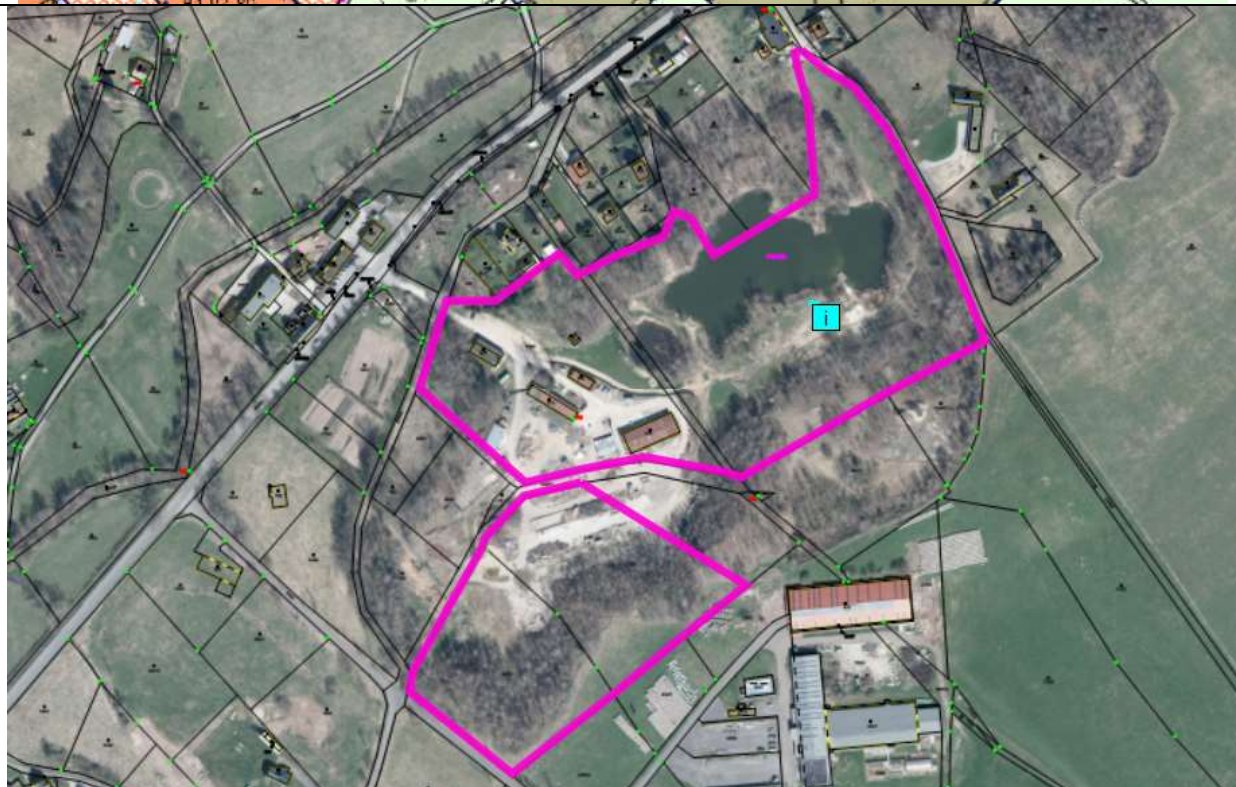
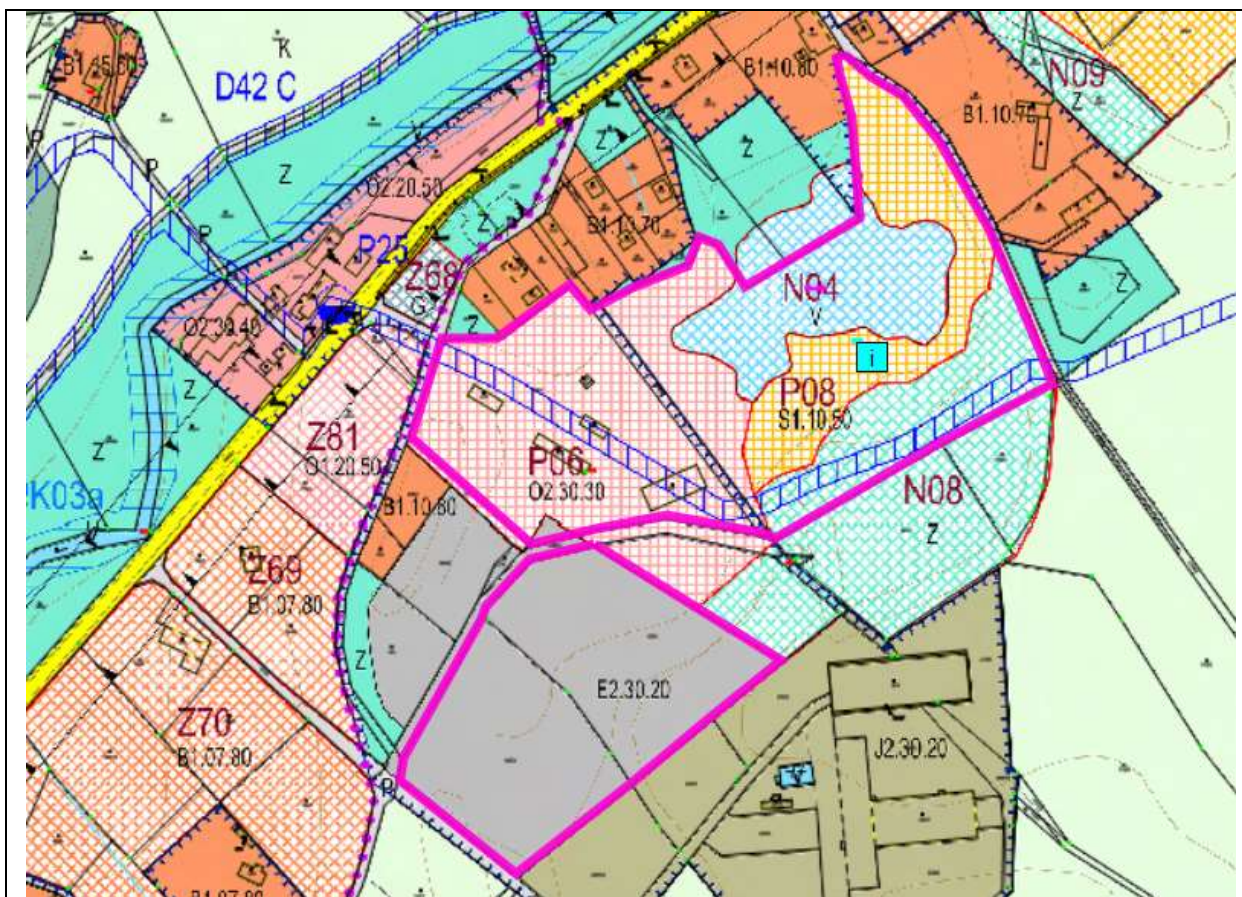
**Návrh č. 20 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích**

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1071/1
Druh pozemku	TTP,
Výměra pozemků	část pozemku cca 1 000 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské (K)
Požadavek na změnu	Výstavba rodinného domu
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné (B)

Dotčený orgán ochrany lesa v rámci vyjádření k Pokynům požadoval zastavitelnou plochu redukovat, nebo vyznačit její nezastavitelnou část ve vzdálenosti 29 m a méně od lesního pozemku p. č. 1734/1. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že tento návrh není nezbytným zábohem zemědělského půdního fondu a je nutná jeho kompenzace vypuštěním méně vhodných nevyužitých ploch.



Návrh č. 21a do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích						
1. Popis změny						
Katastrální území	Oldřichov v Hájích					
Parcelní číslo	232/2	428; 429; 430; 431; 432	165/1 část, 3	240/4	2100/1	
Druh pozemku	ostatní plocha	zast. pl. a nádvoří	ostatní plocha	ostatní plocha	ostatní plocha	
Výměra pozemků	12748	116; 27; 84; 186	13522; 8875	27052	744	
Funkce dle platného ÚP	plochy občanského vybavení	plochy občanského vybavení	plochy výroby a skladování	plochy občanského vybavení, plochy občanského vybavení – sport, plochy vodní a vodohospodářské, plochy sídelní zeleně	plochy občanského vybavení	
Požadavek na změnu	<p>Přeřešení území bývalé panelárny:</p> <p>a) na pozemcích parc. č. 232/2, st. č. 428, 429, 430, 431 a 432 umožnit stávající využití spojené se sběrným dvorem obce a se zázemím pro ekokemp;</p> <p>b) na pozemcích parc. č. 165/1 a 165/3 vymežit plochu pro val oddělující výrobu od bydlení</p> <p>c) na pozemku parc. č. 240/4 vymežit podél vodní plochy cestu pro pěší, která bude vedena jako veřejně prospěšná stavba;</p> <p>d) v západní části pozemku parc. č. 240/4 a na navazujících částech pozemku parc. č. 2100/1 a 232/2 vymežit dle stavu v území vodní plochu;</p> <p>e) upravit průběh multifunkčního turistického koridoru D42 L tak, aby zohledňoval terénní podmínky v řešeném území</p>					
Odpovídá funkci	<p>ad a) plochy občanského vybavení, u kterých by mělo dojít k rozšíření podmínek jejich využití o sběrné dvory</p> <p>ad b) plochy sídelní zeleně, u kterých by mělo dojít k rozšíření podmínek jejich využití o zelené valy</p> <p>ad c) plochy veřejných prostranství</p> <p>ad d) plochy vodní a vodohospodářské</p> <p>ad e) nedochází ke změně funkčního využití, protože se jedná o koridor, který se vymezuje nad funkčními plochami.</p>					
2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu						
Vlastnictví pozemku	Záměr obce					
3. Stanovisko pořizovatele						
<p>Návrh řeší nové uspořádání území po bývalé panelárně včetně okolních pozemků, které by mělo přispět ke zlepšení využití území. Navrhované změny nevyvolávají nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu a nevyvolávají potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch.</p>						
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu				ANO		
5. Zastupitelstvo obce schválilo návrh:						



Návrh č. 21b do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	210/11
Druh pozemku	trvalý travní porost
Výměra pozemku	2682

Funkce dle platného ÚP	plochy sídelní zeleně
Požadavek na změnu	zázemí pro ekokemp – krátkodobé sezónní ubytování, sociální zařízení, společenská místnost, zázemí pro personál, školku a pro techniku obsluhující ekokemp, malé hospodářství
Odpovídá funkci	plochy občanského vybavení

2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu

Vlastnictví pozemku	vlastník
---------------------	----------

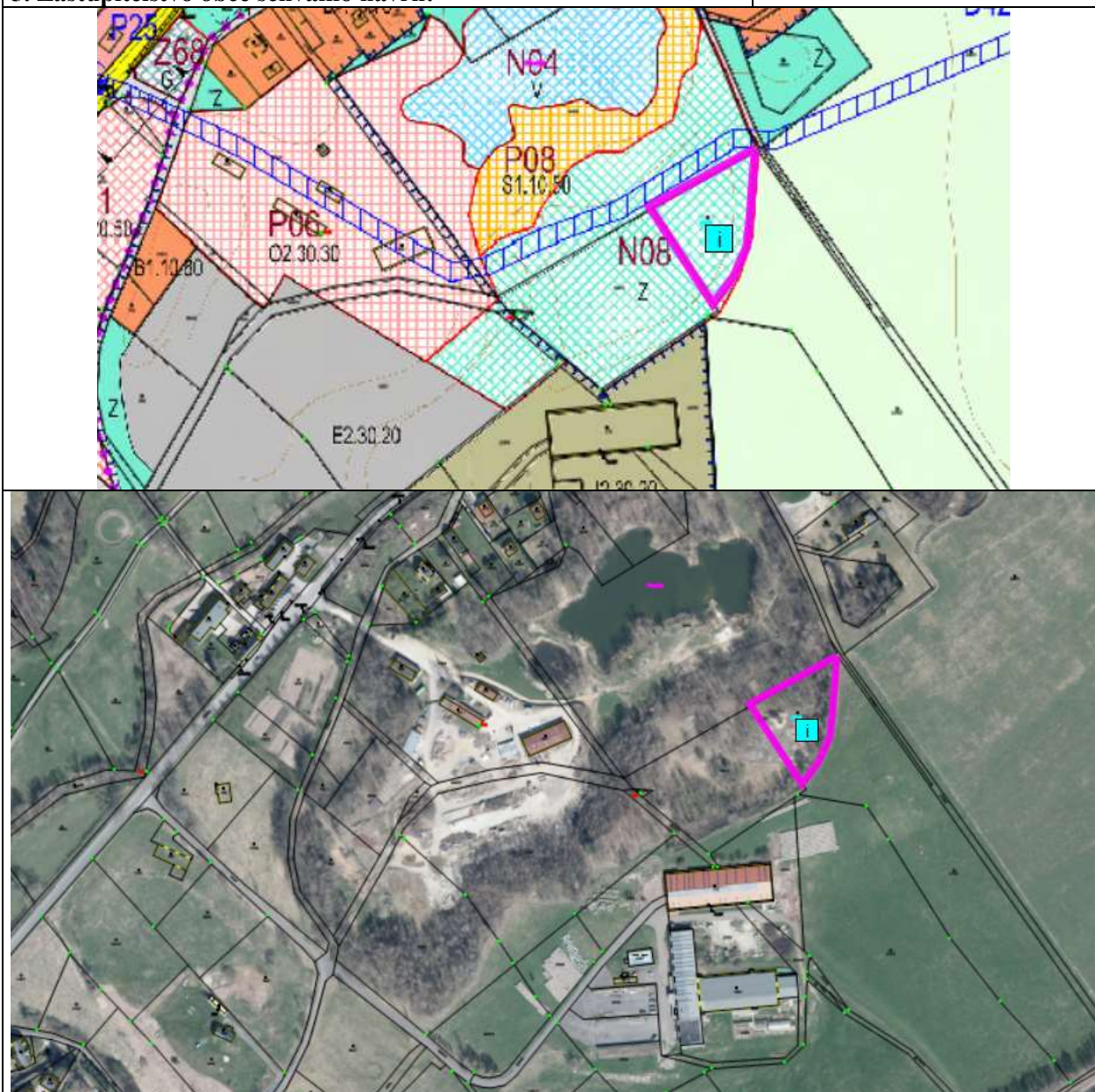
3. Stanovisko pořizovatele

Návrh je nutné posuzovat v kontextu požadavku obce na přeřešení území po bývalé panelárně a navazujících pozemků. Díky tomu je možné souhlasit s prověřením vymezení nové zastavitelné plochy na dotčeném pozemku, který se sice z pohledu tvorby územního plánu nevhodně nachází v místě bez vazby na zastavěné území a zastavitelné plochy, ale tím, že je součástí území bývalé panelárny, jej lze vnímat jako součást zastavěného území a území určeného k rozvoji. Jelikož se má toto území komplexněji přeřešovat, je žádoucí dát možnost prověřit vymezení zastavitelné plochy i na dotčeném pozemku. Pozemek má výhodu, že se nachází v blízkosti inženýrských sítí (vodovod, elektro) a navazuje na obecní cestu, případně jiný přístup může být navrhnut změnou územního plánu.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu

ANO

5. Zastupitelstvo obce schválilo návrh:



Návrh č. 22 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	993/8
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	413 m ²
Funkce dle platného ÚP	západní část návrhové plochy smíšené obytné (Z12), východní část plochy zemědělské (K)
Požadavek na změnu	mobilní chata pro rekreaci
Odpovídá funkci	plochy smíšené obytné

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastnictví pozemku	vlastník
---------------------	----------

**Návrh č. 23 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích**

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1760/3
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	2 400 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy sídelní zeleně (Z)
Požadavek na změnu	Parkovací plocha se zázemím pro maximálně 50 parkovacích míst
Odpovídá funkci	plochy technické infrastruktury/občanského vybavení

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastnictví pozemku	obec
---------------------	------

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že se návrh nachází na půdě I. a II. třídy ochrany, kterou lze odejmout pouze v případě veřejného zájmu, který výrazně převyšuje nad zájmem ochrany ZPF.



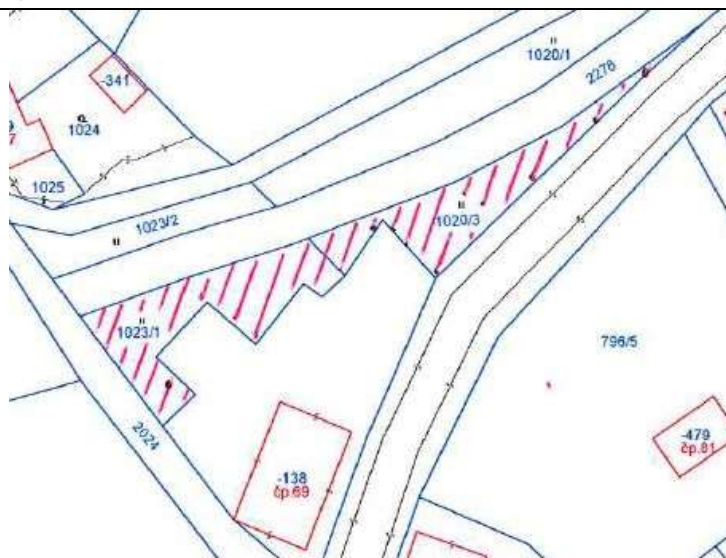
Návrh č. 24 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	1020/3, 1023/2
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	374 m ² , 322 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy sídelní zeleně (Z)
Požadavek na změnu	Parkovací plocha se zázemím
Odpovídá funkci	plochy technické infrastruktury/občanského vybavení

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastnictví pozemku	obec
---------------------	------

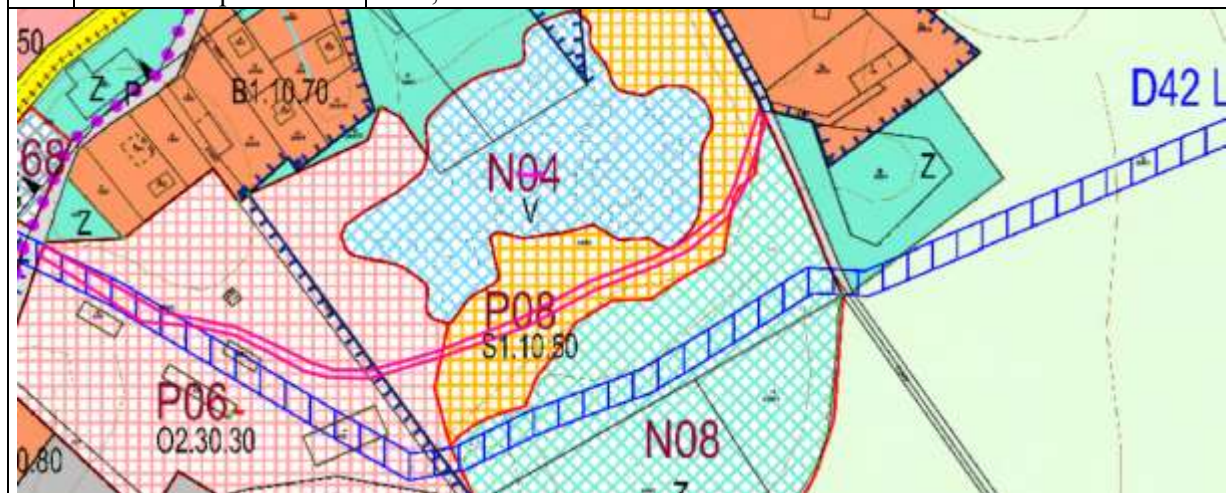
Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že se návrh nachází na půdě I. a II. třídy ochrany, kterou lze odejmout pouze v případě veřejného zájmu, který výrazně převyšuje nad zájmem ochrany ZPF.

**Návrh č. 25 do 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích**

Katastrální území	Oldřichov v Hájích
Parcelní číslo	část 232/2; 2100/1; 240/4
Druh pozemku	ostatní plocha; ostatní plocha; ostatní plocha
Výměra pozemků	cca 300 m ² ; cca 20 m ² ; cca 720 m ²
Funkce dle platného ÚP	Přestavbová plocha občanského vybavení P06 a přestavbová plocha občanského vybavení sport P08
Požadavek na změnu	pěší průchod
Odpovídá funkci	plochy veřejných prostranství

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastnictví pozemku	obec, ČR
---------------------	----------



Požadavky vyplývající z územní studie krajiny:

24. Prověřit zastavitelné plochy vymezené v minimálním nebo žádném kontaktu s kompaktní zástavbou sídla – návrhové plochy smíšené obytné Z30, Z31 (ozn. NKZ 159, NKZ 67); plochy Z74, Z75, Z76, Z77, Z78 (ozn. NKZ_206); lokalita Sedmidomky Z61, Z62, Z63, Z83 (ozn. NKZ_207), Z59 (ozn. NKZ_154);
25. Prověřit lokality, ve kterých by nemělo dojít k nežádoucímu srůstání samostatných sídel nebo jejich nežádoucímu rozrůstání, popř. zhušťování zástavby – lokalita Z69, Z70, Z71 (ozn. NSS_34); lokality Z46, Z47 Na Pilách (ozn. NSS_56);
26. Prověřit zastavitelné plochy označené v územní studii krajiny, které nerespektují limity využití území (zejména významné střety s půdami I. nebo II. třídy ochrany, nivami vodních toků, lesními porosty, záplavovými územími, prvky ÚSES); současně v rámci změny zohlednit v obci vyznačené limity pro vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potenciální střety s půdami I. nebo II. třídy ochrany, nivami vodních toků, lesními porosty, rizikovými záplavovými územími, kritickými body a prvky ÚSES či území CHKO (ozn. NZL_62, NZL_155, NZL_202, NZL_203, NZL_204, NZL_208, potNZL_63, potNZL_112);
27. Posoudit u vymezených sídel přiměřenost rozsahu zastavitelných ploch vzhledem k charakteru a poloze sídla, popř. usměrňovat jejich vymezení, korigovat rozsah – zejména plochy Z08, Z09 (ozn. NZP_66); plochy Z21, Z22, Z23, Z24 (ozn. NZP_68); a plochy Z49, Z49 (ozn. NZP_65);
28. Chránit původní historickou strukturu zástavby údolních lánových vsí, nevymezovat nové rozvojové plochy ve vyšších polohách směrem od nivy. Pro novou výstavbu využívat zejména IV. zónu CHKO Jizerské hory/popř. III. zónu CHKO JH pouze v zastavěném území; nerozšiřovat sídla plošně. V sídlech Filipka a Na Pilách bude respektována historická struktura zástavby s možností jejího uváženého doplnění vždy v návaznosti na stávající zastavěné plochy; bude chráněno měřítko a hmota zástavby při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou, nová výstavba se bude podřizovat formám a výrazu objektů;

A2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**• Doprava**

29. Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému;
30. Respektovat ochranné pásmo dráhy jednokolejné neelektrizované železniční trati Liberec – Černousy.
31. Prověřit změnu plochy veřejného prostranství (P) na plochu smíšenou obytnou na pozemku parc. č. 2215 v katastrálním území Oldřichov v Hájích ve vazbě na umístěnou garáž. Uvést územní plán do souladu se skutečným stavem v území.
32. Prověřit změnu plochy na pozemku parc. č. 2228/2 v katastrálním území Oldřichov v Hájích a navazující pozemky na plochu veřejného prostranství (P).

33. Plochu veřejného prostranství (P) na pozemku parc. č. 1752/2 v katastrálním území Oldřichov v Hájích vymezit dle skutečného stavu v území.
34. Prověřit vymezení plochy veřejného prostranství (P) na pozemcích parc. č. 1036/2, 2016, 1061/3 v katastrálním území Oldřichov v Hájích za účelem rozšíření stávající komunikace, která není kapacitní pro probíhající výstavbu.
- **Zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod**
35. Vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, ze závazné části Plánu hlavních povodí ČR a Směrného vodohospodářského plánu;
36. Aplikovat rozšíření vodovodních/kanalizačních řadů a vyžadovat napojení novostaveb na veřejnou infrastrukturu;
- **Elektro**
 - Neuplatňuje se.
 - **Zásobování plynem**
 - Neuplatňuje se.
 - **Požadavky na civilní ochranu**
37. Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou požární technikou, a pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy.
38. Zachovat zapracování „Požadavků civilní ochrany k územnímu plánu obce“ stanovené § 20 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v textové i grafické části územního plánu obce.
39. Zapracovat limity a zájmy Ministerstva obrany ČR do změny územního plánu:

- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice

- **Požadavky na veřejné zdraví**

40. Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje. Bude zajištěn základ urbanistického řešení hlučnosti v návrhových plochách pro bydlení hraničících s plochami pro výrobu, a dále respektovány hygienické limity hluku a vibrací a vytvořeny podmínky pro řešení hlučnosti z provozu na pozemních komunikacích a železnicích.

- **Požadavky na veřejná prostranství**

41. Veřejná prostranství budou vymezena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

A3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- **Ochrana přírody a krajiny**

42. Řešit problém případného umístování tzv. mobilhousů, treehousů, skleníků, rekreačních objektů a obdobných staveb ve volné krajině/v nezastavěném území; doplnit definice k těmto pojmům. Prověřit řešení problematiky dle § 18 odst. 5, při vyloučení určitých staveb uvést veřejný zájem.

43. Vytvořit podmínky pro ochranu členité krajinné struktury s četnou mimolesní zelení a remízky; chránit charakter volné krajiny mezi souvislými lesními porosty a rozptýlenou i souvislou zástavbou před urbanizací a plošným zalesňováním;

44. V území vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj přirozené nivy: nevymezovat rozvojové plochy v záplavovém území;

45. Zajistit vymezení spojitého a funkčního územního systému ekologické stability mj. s cílem odstranění problematického vymezení prvků ÚSES:

- USES171 délka lokálního biokoridoru přesahuje 2 km,
- USES172 vymezení zastavěného území v biocentru.
- Provéřit vymezení nové větve lokálního ÚSES na horním toku Jeřice a zajistit tím propojení regionálního a nadregionálního biocentra RC05 a NC84. Ujednotit tím v daném prostoru zapojení Jeřice do systému lokálního ÚSES (LUSES06).

• **Zemědělský půdní fond**

46. Dodržet obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

47. Respektovat hlavní odvodňovací zařízení a zachovat jejich funkčnost.

• **Pozemky určené k plnění funkce lesa**

48. Pozemek parc. č. 598 v katastrálním území Oldřichov v Hájích převést na plochu sídelní zeleně za účelem získání pozemku obcí pro záměr stromové kaple s mobiliárem.

• **Protipovodňová ochrana**

49. Nevymezovat zastavitelné plochy do míst tzv. kritických bodů přívalových srážek, významné kritické body ohrožení povodněmi: (ozn. V ÚSK KB027, KB026, KB025, KB029).

50. Provéřit možnosti zmírnění škod způsobené přívalovými povodněmi pomocí komplexního systému povodňových opatření bez nutnosti významné změny charakteru toku a rázu krajiny. Provéřit možnosti zpracování opatření vymezená v územní studii krajiny na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha a snížení povodňového rizika do maximálního objemu akumulované vody 10 tisíc m³:

- vodní nádrž, suchá nádrž, obnova rybníka (VN389, VN390, VN391, VN392, VN393, VN394, VN395, VN396, VN397, VN398, VN399, VN400, VN401, VN402, VN403, VN404, VN405, VN406), retenční prvek typu zdrž./přehrážka/tůň (RT377, RT378, RT379, RT380, RT381, RT382, RT383, RT384, RT386, RT387, RT388); revitalizace toku (Jeřice); renaturace toku (RV4, RV5, RV9, RV76, RV77, RV78, RV79, RV80, RV81, RV123, RV124).

B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Neuplatňuje se.

C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

51. Provéřit potřebnost veškerých navržených VPS a VPO. Bude aktualizován seznam těchto staveb v kapitole G) a H) závazné části územního plánu. Realizované VPS budou z textu vypuštěny. U nově vymezovaných veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo bude uvedeno, v čí

prospěch je předkupní právo zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků se týká a kterého katastrálního území.

52. Komunikaci na pozemcích parc. č. 2190, 449/1 v katastrálním území Oldřichov v Hájích navrhnout jako veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění.

D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

53. Prověřit nahrazení podmínky zpracování dohody o parcelaci podmínkou zpracování územní studie či regulačního plánu v plošně rozsáhlejších nevyužitých plochách.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Neuplatňuje se.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Návrh změny bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, např.:
 - Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
 - Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
 - Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- Dokumentace změny bude obsahovat textovou a grafickou část a odůvodnění a náležitosti dané přílohou č. 7 bodem I. a II. vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Rozsah zpracování dokumentace:

Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání a bude předána:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích;
- 1 x ve standardním papírovém provedení.

Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání a bude předána:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích;
- 1 x ve standardním papírovém provedení.

Budou předány pouze textové části a výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám.

Čistopisy vydané změny územního plánu budou odevzdány po kontrole pořizovatelem a v podobě:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích;
- 2 x ve standardním papírovém provedení.

- Technické požadavky na zpracování změny územního plánu (týká se všech fází projednání):
 - Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny ÚP budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
 - Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF, který bude ve strojově čitelném formátu.
 - Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům a budou ve strojově čitelném formátu.
 - Digitální podoba grafické části ÚP bude ve formátu CAD (výkresových souborů .dgn programu MicroStation nebo .dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
 - Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
 - Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.
- Požadavky na kvalitu dat:
 - Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
 - Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
 - U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP
 - Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
 - Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na území obce se nachází Evropsky významná lokalita *Jizerskohorské bučiny*. S návrhem změn, které by mohly stanovit rámec pro umístění záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, se nepočítá.

Změna č. 1 má prověřit doplnění podmínek prostorového uspořádání k zachování současného charakteru rozptýlené zástavby. Dále budou prověřeny rozvojové plochy pro bydlení, které jsou doplněním stávající zástavby, bez návrhu rozsáhlých rozvojových ploch či jejich kumulace. Nově vymezené plochy na zemědělském půdním fondu budou kompenzovány vypuštěním méně vhodných nevyužitých zastavitelných ploch (viz požadavky vyplývající z územní studie krajiny v kapitole A1 těchto pokynů). Nebudou navrhovány záměry, od kterých lze očekávat negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví, zejména vlivy na přírodu a krajinu, ZPF, vodní režim krajiny, ovzduší (vč. zápachu) a hluk, (mikro)klimatické poměry, pohodu bydlení v obci. Rušení prvků ÚSES se nenavrhuje, naopak budou prověřeny zjištěné nedostatky v jejich parametrech a případně systém ÚSES doplněn.

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „příslušný úřad“) uplatnil stanovisko č. j. KULK 67484/2022 ze dne 9. 9. 2022, ve kterém požadoval zpracování komplexního vyhodnocení vlivů návrhu změny na životní prostředí z důvodu, že návrh zadání změny mohl stanovit rámec pro umístění záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Na základě

tohoto stanoviska byly Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Oldřichov v Hájích (dále jen „Pokyny“) upraveny:

1. V kapitole A), podkapitole A1. byl vypuštěn bod 10.
2. V kapitole A), podkapitole A1. byl v bodě 12. u návrhu č. 20 specifikován rozsah vymezené plochy pouze na západní cíp pozemku, který je prolukou v zástavbě.
3. V kapitole A), podkapitole A1. byl v bodě 12. u návrhu č. 21 konkretizován záměr přestavby panelárny.
4. V kapitole A), podkapitole A1. byl v bodě 12. u návrhu č. 23 konkretizován maximální počet parkovacích míst na 50 míst.

Na základě těchto úprav pořizovatel dne 11. 1. 2023 zaslal příslušnému úřadu žádost č. j. CJ MML 252809/22 o změnu stanoviska výše uvedeného stanoviska. Příslušný úřad ve svém stanovisku č. j. KULK 2770/2023 ze dne 24. 1. 2023 již k upraveným Pokynům neuplatnil požadavek na zpracování dokumentace SEA.

Upravené Pokyny jsou předkládány v jedné variantě. Upravené Pokyny nestanoví rámec pro umístění nových záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na ŽP, a to ani podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) tohoto zákona. Všechny důvody pro požadavek na zpracování dokumentace SEA odpadly. Dostatečná ochrana životního prostředí a veřejného zdraví bude zajištěna dodržením požadavků, které vyplynou ze stanovisek příslušných orgánů státní správy. Nelze očekávat závažné negativní vlivy, které by vyvolaly nutnost komplexního posouzení vlivů návrhu Změny č. 1 na životní prostředí a veřejné zdraví. Vliv na soustavu Natura 2000 byl vyloučen. Jsou navrhovány změny takového charakteru a rozsahu, u kterých není předpoklad negativního ovlivnění jiných koncepcí na mezinárodní ani národní úrovni. Ovlivnění územních plánů okolních sídel se také nepředpokládá.