



# Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích

za období 10/2014 - 6/2022

zpracován na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).

**Pořizovatel a předkladatel:** Křtěnová Michaela, Stanka Radim  
Magistrát města Liberce  
Odbor územního plánování  
nám. Dr. E. Beneše 1/1  
460 59 Liberec 1

**Určený zastupitel:** Jana Šťastná, DiS – starosta

**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Oldřichov v Hájích  
Obec Oldřichov v Hájích  
Oldřichov v Hájích č. p. 151  
463 31 Chrastava

**Leden 2023**

## OBSAH

A.	Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	3
B.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....	13
C.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	14
D.	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	15
E.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny .....	16
F.	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.....	16
G.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....	17
H.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) – D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu .....	17
I.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....	17
J.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	17
<b>Příloha</b> .....		<b>18</b>

## ÚVOD

Správní území obce Oldřichov v Hájích je tvořeno katastrálním územím Oldřichov v Hájích o celkové rozloze 1.625 ha. Ke dni 1. 1. 2022 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 788 obyvatel a k 6. 4. 2021 se v obci nacházelo 317 domů. Obec leží v severovýchodní části ORP Liberec. Sousedí s obcí Mníšek v ORP Liberec a s obcemi Frýdlant, Raspenava a Hejnice v ORP Frýdlant.

Pořizovatelem územního plánu Oldřichov v Hájích byl obecní úřad Oldřichov v Hájích, projektantem byl SAUL, s.r.o., U Domoviny 491/1, Liberec. Územní plán Oldřichov v Hájích byl vydán zastupitelstvem obce Oldřichov v Hájích dle usnesení č. 5/32/2014 ze dne 6. 10. 2014 a účinnosti nabyl dne 22. 10. 2014.

Podle ustanovení § 55 stavebního zákona musí pořizovatel předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Náležitosti obsahu zprávy jsou uvedeny v § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

1. zpráva o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích byla zpracována za období 10/2014 – 10/2018 a byla předána určenému zastupiteli k připomínkování, ale nebyla projednána s dotčenými orgány i veřejností ani schválena v zastupitelstvu obce. Tato neschválená zpráva byla nyní aktualizována a doplněna o nově podané návrhy na změnu územního plánu. Pořizovatel, ve spolupráci s obcí Oldřichov v Hájích, vzal při zpracování návrhu 1. zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích za období 10/2014 - 6/2022 (dále jen „Zprávy“) v úvahu nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021) (dále jen „APÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „AZÚR LK“) a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Liberec (dále jen „ÚAP ORP“).

Vyhodnocení podle § 15 písm. a) až d) vyhlášky č. 500/2006 Sb.:

**A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.**

**A.1 Zastavěné území obce** bylo v územním plánu vymezeno k 29. 8. 2014. Vzhledem k tomu, že došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.

## **A.2 Plochy s rozdílným způsobem využití**

Územní plán vymezil plochy stabilizované, zastavitelné, nezastavitelné a plochy přestavby. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití návrhových a stabilizovaných ploch.

### Plochy smíšených aktivit (A)

Územní plán vymezil návrhovou plochu smíšených aktivit: Z33 – *centrum obce* a přestavbovou plochu P01 – *Filipka, nové využití bývalého lomu*. Plocha přestavby P01 je využita. Návrhová plocha Z33 není doposud využita. Plochy stabilizované jsou využity.

### Plochy smíšené obytné (B)

Územní plán vymezil návrhové plochy smíšené obytné (B). Využity jsou tyto plochy: Z03 – *Filipka*, Z07 – *u sokolovny*, Z08 – *U Školky*, Z09 – *U Školky*, Z20 – *Pod Špičákem*, Z23 – *Pod Špičákem*, Z31 – *centrum obce*, Z37 – *u hřbitova*, Z56 – *u hřiště*, Z60 – *u cyklostezky*, Z69 – *Na Lukách*, Z70 – *Na Lukách*, Z71 – *Na Lukách*, Z72 – *u pily Facek*, Z74 – *k Mníšku*, Z77 – *k Mníšku*, Z84 – *Na Pilách*. Návrhové plochy smíšené obytné (B) jsou využity z 20 %. Dále územní plán vymezil přestavbovou plochu smíšenou obytnou P02 – *Filipka*, která je využita ze 100 %. Stabilizované plochy jsou téměř využity.

### Plochy občanského vybavení (O)

Územní plán vymezil návrhovou plochu Z81 – *Ekocentrum*, která nebyla využita. Dále byla vymezena plocha přestavby P06 – *panelárna, multifunkční ekoturistický areál*, přičemž přestavba již byla realizovaná. Stabilizované plochy občanského vybavení jsou využity.

### Plochy občanského vybavení – sport (S)

Územní plán vymezuje návrhovou plochu sportu Z32 – *centrum obce, odpočívka MTK Nová Hřebenovka* a plochu Z66 – *pískovna, sportovní areál*, tyto plochy nejsou využity. Vymezená plocha přestavby P08 – *panelárna, multifunkční ekoturistický areál* je využita. Stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S) jsou využity.

### Plochy občanského vybavení – hřbitovy (H)

Územní plán nevymezil žádné návrhové plochy občanského vybavení – hřbitovy. Stabilizované plochy jsou využity.

### Plochy výroby a skladování (E)

Územní plán nevymezil žádné návrhové plochy výroby a skladování. Stabilizované plochy výroby a skladování jsou využity z 61,9 %.

### Plochy technické infrastruktury (I)

Územní plán vymezil návrhovou plochu technické infrastruktury Z35 – *centrum obce, čistírna odpadních vod* není doposud využita a návrhovou plochu Z73 – *Na Lukách, čistírna odpadních vod*, která také není doposud využita. Stabilizované plochy technické infrastruktury jsou využity.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční (M)

Územní plán vymezil plochy přestavby P05 – *Na Pilách, prodloužení silnice III/2905, otočka bus*. Tato plocha je využita. Územní plán dále nevymezil návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční (M). Stabilizované plochy jsou využity.

Plochy dopravní infrastruktury – drážní (D)

Územní plán vymezil návrhovou plochu dopravní infrastruktury – drážní (D) Z34, která je nevyužitá. Dále územní plán vymezil plochy přestavby P03 a P07. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – drážní (D) jsou využity.

Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G)

Územní plán vymezil návrhové plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G): Z49 – *Na Pilách, odstavné parkoviště* a Z68 – *Ekocentrum, odstavné parkoviště*, plochy nejsou využity. Územní plán dále vymezil plochu přestavby P04 – *sokolovna, úprava otočky bus, parkování*, která je plně využita. Stabilizované plochy jsou využity.

Plochy veřejných prostranství (P)

Územní plán vymezuje návrhové plochy veřejných prostranství, jedná se o: Z25 – *Pod Špičákem, úprava MOK*, tato plocha není doposud využita. Další vymezená plocha Z26 – *Pod Špičákem, nová MOK* také není doposud využita. Třetí návrhová plocha Z48 – *Máslný vrch, nová MOK* je rovněž nevyužita. Stabilizované plochy jsou plně využity.

Konkrétní vyhodnocení jednotlivých ploch je uvedeno v následující tabulce A.1 Vyhodnocení návrhových ploch:

*Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí.*

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito [%]</b>	<b>Poznámka, popř. návrh řešení</b>
<b>Z01</b>	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh plochy v nejsevernějším cípu zástavby, při hlavní komunikaci, obklopen plochami pro bydlení a zemědělskými plochami; nevyužito.
<b>Z02</b>	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh zástavby v proluce, v nejsevernějším cípu zastavěného území, při hlavní komunikaci; nevyužito.
<b>Z03</b>	Plochy smíšené obytné – Filipka	27,2	Návrh v proluce zástavby v nejsevernějším cípu zastavěného území, v katastru již evidovaná parcelace pro několik staveb RD. <b>Jižní část plochy by měla být při změně ÚP převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z04</b>	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh v proluce zástavby, v katastru navržená parcelace pro 2 RD, dopravní přístup z hlavní komunikace, východní hranice sousedí s biocentrem nadregionálního významu. <b>Ploše je již vydáno povolení na přípojky NN a vodovodu pro stavbu rodinného domu.</b>
<b>Z05</b>	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh v proluce zástavby, dopravní přístup z hlavní komunikace, východní hranice plochy sousedí s biocentrem nadregionálního významu; nevyužito.
<b>Z06</b>	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh v proluce zástavby, dopravní přístup z hlavní komunikace, plocha sousedí s biocentrem nadregionálního významu; nevyužito.
<b>Z07</b>	Plochy smíšené obytné – u sokolovny	100	Doplnění urbanizovaného území, dopravní přístup od hlavní silnice, při západní hranici plochy Luční potok; plně využito. <b>Na ploše je již umístěn rodinný dům, proto by měla být při změně ÚP převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.</b>

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito [%]</b>	<b>Poznámka, popř. návrh řešení</b>
<b>Z08</b>	Plochy smíšené obytné – U Školky	53,1	Doplnění urbanizovaného území při severní hranici obce. V ploše jsou již umístěny 2 stavby RD, maximální počet RD pro plochu je 5. Na severu sousedí plocha s biocentrem nadregionálního významu. <b>Severní a jižní část plochy by měly být při změně ÚP převedeny do stabilizované plochy a zahrnuty do zastavěného území.</b>
<b>Z09</b>	Plochy smíšené obytné – U Školky	100	Doplnění urbanizovaného území na severním okraji zástavby, severní hranice plochy sousedí s nadregionálním biocentrem, v ploše se již nachází stavba RD. <b>Plocha by měla být převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z11</b>	Plochy smíšené obytné – U Školky	0	Doplnění urbanizovaného území na severním okraji obce v proluce zástavby, při východní a severní hranici plochy protéká Hřebenový potok, na západě sousedí se zemědělskými plochami.
<b>Z12</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem, garáž	0	Návrh plochy navázané na izolovanou stabilizovanou plochu pro bydlení. Vymezení plochy jako část pozemku určené pro umístění garáže.
<b>Z13</b>	Plochy smíšené obytné – U Školky	0	Návrh na okraji zástavby, plocha je obklopena zemědělskými a lesními plochami a komunikací.
<b>Z14</b>	Plochy smíšené obytné – U Školky	0	Na okraji zástavby vymezena jen část pozemku s malou výměrou plochy, přiřazeno k přílehlé stabilizované ploše bydlení.
<b>Z15</b>	Plochy smíšené obytné – U Školky	0	Návrh doplnění plochy v zástavbě, nadzemní vedení elektrické vedení 22kV.
<b>Z17</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh doplnění zástavby ze tří stran obklopené zemědělskými plochami, zachována prostupnost krajiny, plocha leží při komunikaci.
<b>Z18</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh doplnění zástavby v proluce zastavěného území.
<b>Z19</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh doplnění zástavby v proluce zastavěného území.
<b>Z20</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	100	Návrh samostatně vymezené plochy na okraji zástavby obklopené lesními a zemědělskými plochami. V ploše se již nachází RD, <b>proto by měla být plocha převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z21</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh rozsáhlé zastavitelné plochy určené max. pro 5 RD. <b>V současné době již probíhá příprava výstavby 2 rodinných domů.</b>
<b>Z22</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Plocha při okraji zástavby obklopena plochou bydlení a plochami zemědělskými. Pro plochu podmínka: OK – při umísťování staveb vytvořit podmínky pro umístění přílehlých navržených místních komunikací. <b>V současné době již probíhají terénní úpravy pro výstavbu rodinného domu.</b>
<b>Z23</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	100	Návrh zástavby v okrajové části obce, v ploše se již nachází RD, <b>proto by měla být převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.</b> Pro plochu podmínka: OK – při umísťování staveb vytvořit podmínky pro umístění přílehlých navržených místních komunikací.
<b>Z24</b>	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh malé plochy obklopené zelení a ze severu komunikací.

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito [%]</b>	<b>Poznámka, popř. návrh řešení</b>
<b>Z25</b>	Plochy veřejných prostranství – Pod Špičákem	0	Úprava místní obslužné komunikace umožní odstranění dopravní závady a výstavbu opěrné zdi.
<b>Z26</b>	Plochy veřejných prostranství – Pod Špičákem	0	Nová místní obslužná komunikace, realizací se zlepší dopravní přístup do lokality Pod Špičákem.
<b>Z27</b>	Plochy smíšené obytné – centrum obce	0	Rozšíření plochy bydlení v návaznosti na stávající zástavbu. Pro plochu podmínka: OK – při umísťování staveb vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených místních komunikací.
<b>Z29</b>	Plochy smíšené obytné – centrum obce	0	Vymezení plochy na okraji zastavěného území, u cyklostezky, přidruženo k sousední stabilizované ploše bydlení.
<b>Z30</b>	Plochy smíšené obytné – centrum obce	0	Vymezení izolované plochy obklopené plochami zemědělskými, při komunikaci.
<b>Z31</b>	Plochy smíšené obytné – centrum obce	100	Vymezení izolované plochy obklopené plochami zemědělskými, při komunikaci. V ploše se již nachází RD, <b>proto by měla být převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z32</b>	Plochy občanského vybavení-sport – centrum obce	0	Návrh souvislé plochy přidružené ke stabilizované ploše sportu, odpočívka MTK Nová Hřebenovka, doplnění o parkování a zeleň.
<b>Z33</b>	Plochy smíšených aktivit – centrum obce	0	Návrh v proluce zástavby, plocha přiléhá k hlavní komunikaci a v blízkosti prochází vodní tok. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
<b>Z34</b>	Plochy dopravní infrastruktury-drážní	0	Centrum obce, nová železniční zastávka.
<b>Z35</b>	Plochy technické infrastruktury	0	Zásadní záměr obce – obecní čistírna odpadních vod.
<b>Z36</b>	Plochy smíšené obytné – centrum obce	0	Plocha v proluce zástavby obklopena také plochami lesa a zeleně; poloha při komunikaci; Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; Podmínka zpracování dohody o parcelaci.
<b>Z37</b>	Plochy smíšené obytné – u hřbitova	57,7	Plocha v proluce zástavby obklopená plochami pro bydlení, zemědělskými a lesními plochami, v KN je naznačena parcelace, v ploše se již nachází 1 stavba RD, <b>proto by měla být její severní část převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z38</b>	Plochy smíšené obytné – u hřbitova	0	Návrh zástavby v proluce zastavěného území při zachování odstupu od hřbitova, plocha obklopena zemědělskými plochami, přístup zajištěn.
<b>Z39</b>	Plochy smíšené obytné – Máselný vrch	0	Návrh na okraji zástavby obce, zajištění odstupu od železniční dráhy, přidruženo ke stabilizované ploše bydlení, obklopena zemědělskými plochami. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy <b>V současné době již probíhá příprava výstavby rodinného domu.</b>
<b>Z41</b>	Plochy smíšené obytné – Máselný vrch	0	Návrh zástavby v proluce, v blízkosti železnice, plocha dotčena turistickou trasou, severní svahy. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
<b>Z42</b>	Plochy smíšené obytné – Máselný vrch	0	Návrh v proluce zástavby, v blízkosti železnice, plocha dotčena turistickou trasou; severní svah. Podmínka HL: je nutné doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito [%]</b>	<b>Poznámka, popř. návrh řešení</b>
<b>Z43</b>	Plochy smíšené obytné – Máselný vrch	0	Návrh zástavby na východním okraji obce, navazuje na stabilizovanou plochu bydlení, obklopena zemědělskými plochami; severní svah.
<b>Z44</b>	Plochy smíšené obytné – Máselný vrch	0	Návrh v proluce zástavby, při východním okraji zástavby obce, severní svah.
<b>Z46</b>	Plochy smíšené obytné – Máselný vrch	0	Návrh rozsáhlé plochy při východní hranici obce určené max. pro 4 RD; Pro plochu podmínka: OK – při umístování staveb vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených místních komunikací. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
<b>Z47</b>	Plochy smíšené obytné – Máselný vrch	0	Návrh rozsáhlé plochy při východní hranici obce určené max. pro 4 RD; Pro plochu podmínka: OK – při umístování staveb vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených místních komunikací. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
<b>Z48</b>	Plochy veřejných prostranství – Máselný vrch	0	Místní obslužná komunikace zpřístupňující pozemky v plochách Z46 a Z47.
<b>Z49</b>	Plochy dopravní infrastruktury- vybavení, Na Pilách	0	Odstavné parkoviště k turistickým koridorům, obklopeno lesními pozemky a komunikací.
<b>Z50</b>	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	0	Návrh zástavby jako rozšíření stabilizované plochy bydlení, dopravní přístup z hlavní silnice, při severu a západě plochy prochází vodní tok.
<b>Z51</b>	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	0	Návrh zastavitelné plochy na okraji zástavby při jižní hranici lokality Na Pilách. Obklopena plochami zeleně a zemědělskými plochami.
<b>Z52</b>	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	66	Návrh zastavitelné plochy v proluce na okraji zástavby při jižní hranici lokality Na Pilách. Obklopena zemědělskými plochami, při komunikaci. <b>Na ploše již bylo vydáno UR na stavbu 1 RD, proto by měla být její jižní část převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z53</b>	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	0	Návrh zastavitelné plochy v proluce stabilizovaných ploch obytných. Dopravní přístup zajištěn.
<b>Z54</b>	Plochy smíšené obytné - Betlém	0	Návrh zastavitelné plochy v proluce stabilizovaných ploch obytných, plocha určená jen pro 1 RD. Dopravně přístupný z přiléhající komunikace.
<b>Z55</b>	Plochy smíšené obytné - Betlém	0	Návrh zastavitelné plochy na jižním okraji zástavby lokality Betlém, blízkost vodního toku.
<b>Z56</b>	Plochy smíšené obytné – u hřiště	49,6	Návrh zastavitelné plochy v proluce stabilizovaných ploch obytných. Přiléhá k hlavní komunikaci. V ploše se již nachází 1 RD, proto by <b>měla být část plochy převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b> Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
<b>Z57</b>	Plochy smíšené obytné – Malá Jeřice	0	Návrh zastavitelné plochy v proluce na okraji zástavby v blízkosti hlavní komunikace procházející obcí.
<b>Z58</b>	Plochy smíšené obytné – u cyklostezky	0	Návrh zástavby na okraji území obce, malá plocha přidružená ke stabilizované ploše a komunikaci, podél vede turistický koridor.



	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito [%]</b>	<b>Poznámka, popř. návrh řešení</b>
<b>Z59</b>	Plochy smíšené obytné – u cyklostezky	0	Návrh zástavby na okraji území obce, malá plocha přidružená ke stabilizované ploše a komunikaci, sousedí se zemědělskými plochami a vodní plochou, podél turistická trasa.
<b>Z60</b>	Plochy smíšené obytné – u cyklostezky	100	Návrh zástavby v proluce na okraji území obce, dopravní přístup z přilehlé komunikace, podél cyklostezka. V ploše se již nachází RD, <b>proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z61</b>	Plochy smíšené obytné – Sedmidomky	0	Situování návrhu zástavby v okraji obce v osadě Sedmidomky, obklopen několika rodinnými domy a plochami zemědělskými. <b>V současné době již probíhá příprava výstavby rodinného domu.</b>
<b>Z62</b>	Plochy smíšené obytné – Sedmidomky	0	Situování návrhu zástavby na okraji obce v lokalitě Sedmidomky, navazuje na zástavbu, obklopen zemědělskými plochami.
<b>Z63</b>	Plochy smíšené obytné – Sedmidomky	0	Situování návrhu zástavby v okraji obce v lokalitě Sedmidomky, navazuje na zástavbu, jinak obklopen zemědělskými plochami.
<b>Z64</b>	Plochy smíšené obytné – u pískovny	100	Návrh nové zástavby při hlavní komunikaci – Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy. Na ploše je již vydáno ÚR na RD a zahájena jeho výstavba, <b>proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z66</b>	Plochy občanského vybavení - sportu	0	Plochy bývalé pískovny – zásadní záměr obce: revitalizace plochy a úprava do podoby víceúčelového hřiště/sportovního areálu.
<b>Z68</b>	Plochy dopravní infrastruktury - vybavení	0	Ekocentrum – odstavné parkoviště při hlavní komunikaci, návaznost na plochu P06 (multifunkční ekoturistický areál).
<b>Z69</b>	Plochy smíšené obytné – Na Lukách	100	Návrh zástavby při hlavní komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; podmínka VZ: při umisťování staveb prokázat ochranu vzrostlé zeleně. V ploše se již nachází 2 stavby RD, <b>proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z70</b>	Plochy smíšené obytné – Na Lukách	24,4	Návrh plochy zástavby při hlavní komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; Podmínka 7 ST: plocha umožňuje umístění limitovaného počtu staveb hlavního, popř. přípustného využití; Podmínka zpracování dohody o parcelaci. <b>V ploše již probíhá výstavba 2 rodinných domů, část plochy převést do stabilizovaných ploch. Dále je v procesu povolování dalších 2 staveb RD.</b>
<b>Z71</b>	Plochy smíšené obytné – Na Lukách	7,3	Návrh plochy zástavby při hlavní komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; V ploše se již nachází malá stavba (bazén), zbytek plochy je doposud nevyužit, ale <b>probíhá příprava výstavby rodinného domu.</b>

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito [%]</b>	<b>Poznámka, popř. návrh řešení</b>
<b>Z72</b>	Plochy smíšené obytné – u pily Facek	100	Návrh malé plochy zástavby při hlavní komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; V ploše se již nachází 1 stavba RD, <b>proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z73</b>	Plochy technické infrastruktury – Na Lukách	0	Čistírna odpadních vod – zásadní záměr obce, jde o VPS. Plocha obklopena zelení, blízkost vodního toku Jeřice.
<b>Z74</b>	Plochy smíšené obytné – k Mníšku	100	Návrh izolované plochy pro zástavbu obklopené zemědělskými plochami. V ploše se již nachází 1 stavba RD, <b>proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z75</b>	Plochy smíšené obytné – k Mníšku	0	Návrh zástavby v proluce, při místní komunikaci, obklopen zemědělskými plochami.
<b>Z76</b>	Plochy smíšené obytné – k Mníšku	0	Návrh nové plochy na okraji zástavby, při místní komunikaci, obklopen zemědělskou plochou.
<b>Z77</b>	Plochy smíšené obytné – k Mníšku	100	Návrh zástavby v proluce, při místní komunikaci, obklopen zemědělskými plochami. V ploše se již nachází 1 stavba RD, <b>proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>
<b>Z78</b>	Plochy smíšené obytné – k Mníšku	0	Návrh doplnění zástavby, při místní komunikaci naproti ploše Z77, obklopen zelení.
<b>Z79</b>	Plochy smíšené obytné – za pilou Facek	0	Návrh malé plochy v proluce zástavby, při komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy;
<b>Z81</b>	Plochy občanského vybavení – Ekocentrum	0	Plochy vymezené pro rozvoj občanského vybavení spojeného s trávením volného času v Ekocentru; při hlavní komunikaci.
<b>Z82</b>	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh zástavby v proluce zástavby, při místní komunikaci, plochou prochází vodní tok,
<b>Z83</b>	Plochy smíšené obytné – Sedmidomky	0	Návrh menší plochy pro zástavbu na SZ okraji obce v lokalitě Sedmidomky, přechází do zemědělských ploch. Dopravně dostupné po místní komunikaci.
<b>Z84</b>	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	100	Východní hranice plochy sousedí s lokálním biocentrem. V ploše se již nachází 1 stavba RD, <b>proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.</b>

**Závěr: V územním plánu není třeba navrhovat další typ ploch s rozdílným způsobem využití. Z celkem navrhovaných 76 rozvojových ploch je (plně nebo alespoň částečně využito) 17 z nich. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území.**

**A.3 Územní rezerva** není v územním plánu Oldřichov v Hájích vymezena.

**A.4 Dohoda o parcelaci** jako podmínka pro rozhodování o změnách v území byla v územním plánu stanovena pro 2 rozvojové lokality (Z36 – centrum obce, Z70 – Na Lukách). Jde o lokality, ve kterých je rozhodování v území podmíněno 100% souhlasem všech vlastníků,

který je značně složité získat a lokalita se tím stává obtížně využitelná. V minulosti se podmínka zpracování dohod o parcelaci neosvědčila (viz plocha Z70), dohody o parcelaci se zpracovávají jen formálně. Je vhodné prověřit nutnost jejich vymezení a navrhnout jiné řešení (např. nahradit zpracováním územní studie – aktualizací již existujících studií lokalit Na Lukách, Máslák, Nad školou; komplexním řešením, popř. regulačním plánem), případně je zrušit.

**Závěr: Podmínku vypracování dohody o parcelaci bylo by vhodné zrušit nebo nahradit územní studií/regulačním plánem.**

- A.5 Územní studie** jako podmínka pro rozhodování v území není územním plánem Oldřichov v Hájích stanovena.
- A.6 Regulační plán** jako podmínka pro rozhodování o změnách v území není v územním plánu Oldřichov v Hájích stanovena pro žádnou lokalitu.
- A.7 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření** jsou územním plánem navrhována.

Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu:

- D27 – optimalizace železniční trati Liberec – Frýdlant – Černousy,
- Z34 – nová železniční zastávka v centru obce
- D1 a-h – výstavby chodníků podél silnice III/2904 → realizováno
- P04 – sokolovna – úprava otočky bus, parkování → realizováno
- P05 – Na Pilách – prodloužení silnice, otočka bus → otočka realizována u objektu č.p. 249 bez prodloužení komunikace
- Z25 – Pod Špičákem – úprava místní obslužné komunikace
- Z26 – Pod Špičákem – nová místní obslužná komunikace
- Z48 – Máselný vrch – nová místní obslužná komunikace
- Z49 – Na Pilách – odstavné parkoviště

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu:

- Z35 – centrum obce, čistírna odpadních vod
- Z73 – Na Lukách – čistírna odpadních vod

Dále územní plán vymezil veřejně prospěšné stavby a opatření pro turistickou dopravu (D42 - MTK Nová Hřebenovka - cyklotrasa (C), pěší trasa (P), lyžařská trasa (L) a pro snižování ohrožení území povodněmi (PK03a – Jeřice – koridor pro umístění staveb a opatření ke snižování ohrožení území povodněmi (Oldřichov v Hájích centrum – Mníšek) a pak PK03b – Jeřice – koridor pro rozliv velkých vod – protipovodňový suchý poldr).

Územní plán dále vymezil veřejně prospěšné stavby a opatření pro zvyšování retenčních schopností území:

- RT01 a-f – revitalizační opatření v povodí toku Jeřice – rozvolnění a úprava koryta (Malá Jeřice a její levostranný přítok).
- RT02 – revitalizační opatření v povodí toku Jeřice – rozvolnění a úprava koryta, obnova malé vodní nádrže (bezejmenný pravostranný přítok Jeřice)
- RT03 – revitalizační opatření v povodí toku Jeřice – rozvolnění a úprava koryta (bezejmenný vodní tok na hranicích s obcí Mníšek)
- N01 – retenční nádrž v centru obce (Filipský potok)

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES:

- Nadregionální biocentrum NC84 – Jizerskohorské bučiny
- Nadregionální biokoridor K19MB – mezofilně bučinný
- Regionální biocentrum RC05 – nad Betlémem, Oldřichov v Hájích
- D42 multifunkční turistický koridor Nová Hřebenovka

**Závěr: Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být v budoucí změně znovu prověřeny s ohledem na jejich realizaci a potřebu.**

#### **A.8 Návrhy na úpravu – doplnění textové části územního plánu Oldřichov v Hájích**

S novými přístupy k regulaci v územních plánech a díky poznatkům z posuzování záměrů v praxi je v rámci urbanistické koncepce potřeba nově doplnit podmínky a požadavky na prostorové a plošné uspořádání zástavby, a to především:

- Definici **staveb, které není vhodné v území umisťovat** (mobilhouse, treehouse, bungalov,...);
- Stanovit i **minimální výměru** zastavěné plochy stavby hlavní a její **minimální výšku**, aby nedocházelo k umisťování plošně a hmotově nevhodných staveb;
- Zvážit navýšení **maximální výšky** (nyní 9 m) nově umisťovaných staveb v návaznosti na svazitost terénu;
- Stanovit min. **výměru stavebních pozemků** pro stavby na plochách smíšených obytných (pro proluky v zástavbě umožnit výjimky);
- Většina návrhových ploch smíšených obytných (B) nemá stanovený **maximální počet staveb hlavního využití – stanovit max. počty staveb (RD) nebo minimální výměry pozemků** pro ochranu rozptýlenosti zástavby;
- Upravit výčet staveb dle **§ 18 odst. 5** a výslovně uvést v nepřípustném využití stavby, které nelze umisťovat. Do odůvodnění doplnit veřejný zájem;

**Závěr: Při zpracování změny územního plánu prověřit zapracování výše uvedených požadavků.**

#### **A.9 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., platná od 1. 1. 2018, kde v § 43 odst. 3 je umožněno v územním plánu nebo jeho části použít prvky regulačního plánu, pokud to zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu stanoví. V souvislosti s tím by měly být v případné změně územního plánu vymezeny lokality, pro které by měla být tato regulace stanovena. Konkrétně by bylo vhodné ji stanovit pro lokality se zachovalou hodnotnou venkovskou zástavbou. Pro ostatní lokality by měl být do územního plánu doplněn charakter zástavby v obci, a s tím stanoveny podmínky na vzhled a charakter nové zástavby.

Dále nastaly změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán, prostřednictvím aktualizace ÚAP (k 26. 2. 2021). Změny a podmínky vyplývající z ÚAP nejsou takového rozsahu, že by vyvolaly zásadní změny. Tyto změny a podmínky jsou zapracovány u jednotlivých problémů, kterých se přímo týkají.

Dále byla 18. 12. 2019 schválena územní studie krajiny SO ORP Liberec (dále jen „územní studie krajiny“ nebo „ÚSK“). Požadavky vyplývající z této studie jsou zapracovány v jednotlivých kapitolách přílohy č. 1 zprávy o uplatňování územního plánu.

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán, přinesla aktualizace Politiky územního rozvoje ČR č. 1, 2, 3, 4 a 5. Také dne 27. 4. 2021 nabyla účinnost Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. S těmito nástroji a

dokumenty by měl být územní plán dle § 54 stavebního zákona při nejbližší změně uveden do souladu.

Dne 24. 5. 2018 byl vydán rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 81/2018-57, který zrušil část opatření obecné povahy v části týkající se pozemku parc. č. 409/3, 2152/15 v katastrálním území Oldřichov v Hájích. Tento problém je nutné dle § 55 odst. 3 bezodkladně vyřešit změnou územního plánu.

**Závěr: Při zpracování změny územního plánu je nutné zpracovat výše uvedené změny podmínek od doby vydání územního plánu.**

#### **A.10 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Od vydání územního plánu v roce 2014 po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj území. Nepočítá se s navrhováním dalších ploch pro výrobu. Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení dalších rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani rušení prvků ÚSES. Počítá se s pořizováním změny územního plánu vyplývající z této zprávy o uplatňování.

**B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“) byly vydány dne 31. 12. 2008 a následně aktualizovány v letech 2010, 2012, 2014, k 31. 12. 2016 a k 26. 2. 2021. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto nové **závady, problémy a rizika** k řešení (neřešené v územním plánu):

**ZÁVADY:**

- Dopravní závady

Kolize pěší a motorové dopravy od železničního přejezdu na sedlo – **vyřešeno**

Nepřehledná křižovatka v centru (zvýšené nebezpečí dopravních nehod) – **vyřešeno** v rámci projektu „Humanizace“; výjezd z objektu Ekokempu;

Nedostatečné šířkové a výškové parametry viaduktu

Absence chodníku po celé délce silnice III. třídy v zastavěném území obce – **vyřešeno**

Oplocované pozemky majitelů tvořící bariéru v; prostupnosti krajiny;

Sezónní parkoviště „Na Pilách“ využívané jen přes zimní sezónu;

→ *V územním plánu je stanoveno omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na navržené plochy veřejných prostranství (P) – tzv. ochranné koridory, v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění těchto místních komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám a doprovodnou zeleň. V územním plánu je navržen koridor pro budování chodníků podél silnice III/2904 – komplexní záměr tzv. humanizace silnice III/2904 včetně chodníků je již realizován.*

- Hygienické závady

Hlučný a prašný provoz průmyslového objektu pily;

- Závady využití území

Zchátralý a opuštěný dům lidové architektury č. p. 322;

- Urbanistické závady

Předdimenzovaný průmyslový areál pily v rozporu s měřítkem okolní zástavby;

Předdimenzovaný zemědělský areál tvoří negativní dominantu krajiny;

→ *Urbanistické závady jsou dané již stávající zástavbou a jejich náprava je možná pouze formou asanace, což je v praxi těžko proveditelné.*

**PROBLÉMY A RIZIKA:**

- Problémy

Problémy ÚSES (délka lokálního biokoridoru USES171 přesahuje 2 km, vymezení zastavěného území v biocentru USES172);

- Rizika

Nedostatečná ochrana zastavěného území před povodní (ZUPO09);



V území se nachází 4 významné kritické body ohrožení povodněmi (KB027, KB026, KB025, KB029)

**Závěr: V rámci změny územního plánu budou prověřena možná řešení výše uvedených rizik a problémů.**

### **C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“) byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009. Územní plán Oldřichov v Hájích (2014) byl podle ustanovení § 54 odst. (6) stavebního zákona uveden do souladu s PÚR ČR. V rámci platného územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR 2008 zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území. Od doby vydání územního plánu Oldřichov v Hájích (2014) došlo ke schválení aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 PÚR ČR (2015 – 2021).

APÚR ČR pro územně plánovací dokumentaci obce z hlediska vymezení rozvojových os, oblastí a koridorů nevyvolala změny. Z hlediska republikových priorit uvedených v kapitole 2.2 „Republikové priority“ APÚR ČR došlo ke změně u priorit (14), (15), (16), (18) - (25), (27), (28), (29) a byla zrušena priorita (32). Do územního plánu je nutné zpracovat nové republikové priority. Koridor KD1 byl přejmenován na ŽD19.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány 21. 12. 2011 a územní plán Oldřichov v Hájích (2014) s nimi byl uveden do souladu. Dne 30. 3. 2021 byla vydána aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje. Úplné znění AZÚR LK“ nabylo účinnosti dne 27. 4. 2021. AZÚR LK stanovily krajské priority územního plánování, které zohledňují v souladu s charakterem území Libereckého kraje a strukturou jeho osídlení republikové priority stanovené v APÚR ČR.

Obec Oldřichov v Hájích se dle AZÚR LK nachází ve specifické oblasti SOB7a Jizerské hory. Před aktualizací spadala obec do specifické oblasti SOB5 Jizerské hory. V rámci aktualizace došlo k přejmenování specifické oblasti, nikoli ke změně jejího vymezení.

Obcí dle AZÚR LK prochází koridor mezinárodního významu železničního spojení *ŽD8\_D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko*, optimalizace jednokolejné trati, elektrizace. Před aktualizací byl koridor označen *D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR*. Koridor byl již v územním plánu zpřesněn, v AZÚR LK se jednalo pouze o změnu názvu koridoru.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje vymezily prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu NC84, K19MB, RC05. Tyto prvky byly do územního plánu zpracovány. V AZÚR LK nedošlo v tomto případě k žádné změně.

Obcí prochází multifunkční turistický koridor D42 Nová Hřebenovka. V AZÚR LK byl tento koridor zpracován do schématu „Cestovní ruch“. Tento koridor byl vymezen přes území obce i před vydáním AZÚR a je v územním plánu zpracován.

AZÚR LK nově vymezily zásadu Z64a „Územní rozvoj realizovat v souladu s cílovými kvalitami krajiny“. Tyto zásady je nutné zohlednit ve změně územního plánu při řešení ochrany krajinného rázu. Oldřichov v Hájích je součástí krajinného celku JIZERSKÉ HORY, krajiny 03-1 *Jizerské hory – centrální část*, krajiny 3-2 *Jizerskohorské bučiny*, krajiny 3-8 *Krásná Studánka – Oldřichov v Hájích* a krajiny 3-9 *Albrechtické sedlo*. Podmínkou je nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro činnosti vedoucí k dosažení cílových kvalit krajiny. Dále je v krajině 3-1 a 3-2 úkolem minimalizovat novou výstavbu mimo zastavěná území a zastavitelné plochy, pečlivě zvažovat její potřebu. Pro krajinu 3-8 platí územní podmínka zástavbu do volné krajiny rozšiřovat omezeně, zachovat nezastavěné proluky mezi jednotlivými sídly. Pro krajinu 3-9 jsou stanoveny podmínky zástavbu výrazně nezahušťovat a do volné krajiny ji rozšiřovat omezeně.

**Závěr: Pořizovatel vyhodnotil soulad územního plánu Oldřichov v Hájích s APÚR ČR a AZÚR LK a dospěl k závěru, že je v souladu. Při pořizování změny je nutné do územního plánu zapracovat zásadu Z64a z AZÚR LK.**

**D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

**D.1. Vyhodnocení využití stabilizovaných zastavitelných ploch (09/2021)**

FUNKČNÍ PLOCHY	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Využito [m <sup>2</sup> ]	Využito [%]
Plochy smíšené obytné (B)	571.849,03	560.578,35	98
Plochy dopravní infrastruktury – drážní (D)	127.473,87	127.473,87	100
Plochy dopravní infrastruktury – silnice III třídy (M)	62.597,01	62.597,01	100
Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G)	299,73	299,73	100
Plochy občanského vybavení – hřbitovy (H)	3.958,54	3.958,54	100
Plochy občanského vybavení (O)	21.437,15	21.437,15	100
Plochy občanského vybavení – sportu (S)	14.667,76	14.667,76	100
Plochy smíšených aktivit (A)	28.932,27924	28.932,28	100
Plochy výroby a skladování (E)	65.130,26	40.332,86	61,9
Plochy výroby zemědělské (J)	30.115,24	30.115,24	100
Plochy technické infrastruktury (I)	1.036,23	1.036,23	100
Plochy veřejných prostranství – komunikace obslužné (P)	175.331,85	175.331,85	100
<b>STABILIZOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM</b>	<b>1.102.828,94</b>	<b>1.066.760,86</b>	<b>96,7</b>

Z vyhodnocení stabilizovaných ploch vyplývá, že všechny plochy mimo ploch výroby a skladování jsou prakticky plně využity. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly nově zastavěny, nebo plochy doposud nezastavěné, ale funkčně spojené se stavebními pozemky – tzn. pod společným oplocením nebo měly stejného majitele.

**D.2: Vyhodnocení využití rozvojových ploch dle funkce (03/2022)**

FUNKČNÍ PLOCHY	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Využito [m <sup>2</sup> ]	Využito [%]
Plochy smíšené obytné (B)	219.278,4	53.911,61	24,6
Plochy dopravní infrastruktury – drážní (D)	2.502,05	0	0
Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G)	2.280,29	0	0
Plochy občanského vybavení – sportu (S)	19.364,94	0	0
Plochy občanského vybavení (O)	6.024,95	0	0
Plochy smíšených aktivit (A)	2.577,47	0	0
Plochy technické infrastruktury (I)	3.376,44	0	0
Plochy veřejných prostranství – komunikace obslužné (P)	4.794,36	0	0
<b>NÁVRHOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM</b>	<b>260.198,9</b>	<b>53.911,61</b>	<b>20,7</b>

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu uvedeného v kapitole A) vyplývá, že současný územní plán má navrženo 76 návrhových/rozvojových ploch o celkové výměře 26,02 ha. Současný stav využití zastavitelných ploch je 5,39 ha – Z celkové navržené výměry návrhových zastavitelných ploch je od data vydání územního plánu využito **20,7 %**. V rámci územního plánu bylo zjištěno 12 návrhových *ploch smíšených obytných (B)*, které byly v uplynulém období zcela využity + 7 návrhových *ploch smíšených obytných (B)*, které byly využity částečně. Z tohoto důvodu je během případné změny územního plánu nutno přeradit tyto návrhové plochy do



stabilizovaných ploch. V rámci zjištěných podkladů byly takto identifikovány následující rozvojové plochy:

Návrhová plocha	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Využito [m <sup>2</sup> ]	Využito [%]
Z03	2.854,02	777,46	27,2
Z07	1.340,66	1.340,66	100
Z08	13.299,84	7.057,52	53,1
Z09	2.272,23	2.272,23	100
Z20	1.541,81	1.541,81	100
Z23	1.670	1.670	100
Z31	1.194,99	1.194,99	100
Z37	5.457,895	3.148,60	57,7
Z52	5.203	3.430	66
Z56	5.776,83	2.865,27	49,6
Z60	3.004,96	3.004,96	100
Z64	3.633	3.633	100
Z69	7.172,85	7.172,85	100
Z70	26.505,79	6.472	24,4
Z71	5.205,86	380,57	7,3
Z72	1.181,98	1.181,98	100
Z74	2.944,47	2.944,47	100
Z77	2.111,68	2.111,68	100
Z84	1.711,41	1.711,41	100

**Závěr: Vymezené rozvojové plochy/plochy změn jsou využity v malé míře (20,7 %), proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové.**

#### **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Oldřichov v Hájích zohlední kromě výsledků zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích návrhy vlastníků nemovitostí a obyvatel území obce. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny jsou pro přehlednost obsahem Přílohy č. 1.

#### **F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Na území obce se nachází Evropsky významná lokalita *Jizerskohorské bučiny*. Územní plán v této lokalitě nenavrhнул žádné nové rozvojové plochy, ale vymezil přestavbovou plochu P01 pro nové využití bývalého lomu. Na území obce se nenacházejí žádné rozvojové plochy pro výrobu. Jediná plocha určená pro výrobu a skladování se nachází při jihozápadní hranici obce, jedná se o stabilizovanou plochu. 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.

**Závěr: Při naplňování územního plánu nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto se neuplatňují žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

**G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Neuplatňuje se.

**H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) – D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Neuplatňuje se.

**I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Neuplatňuje se.

**J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Neuplatňuje se.