



ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLDŘICHOV V HÁJÍCH BYLA SPOLUFINANCOVÁNA Z PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO ROZPOČTU ČR, Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

# OLDŘICHOV V HÁJÍCH

Ú Z E M N Í P L Á N

NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

ZMĚNA Č.1 - ODŮVODNĚNÍ

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

T E X T O V Á Č Á S Ť

**Č.ZAKÁZKY ZHOTOVITELE**  
016/2023  
025/2023  
**OBJEDNATELE**  
000/0000  
**D A T U M**  
03/2025

**T2**

**Z H O T O V I T E L**  
**S A U L**  
SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC  
**VEDOUČÍ PROJEKTANT**  
ING.ARCH.J.PLAŠIL  
**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT**  
ING. O.LUBOJACKÝ

**A U T O R I Z A C E**

**O B J E D N A T E L**  
OBEC OLDŘICHOV V HÁJÍCH  
OLDŘICHOV V HÁJÍCH 151  
463 31 CHRATAVA





**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Název díla:	Územní plán Oldřichov v Hájích Změna č.1
Část díla:	Odůvodnění – textová část
Objednatel:	Obec Oldřichov v Hájích Oldřichov v Hájích č.p. 151 463 31 Chrastava
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	016/2023, 025/2023
Datum zhotovení:	03/2025

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanistická koncepce	Ing. Oldřich Lubojacký
Hospodářská základna - výroba, cestovní ruch	Ing. Oldřich Lubojacký
Dopravní infrastruktura a dopravní systémy	Ing. Ladislav Křenek
Technická infrastruktura – vodní hospodářství	Ing. Leoš Slavík
Technická infrastruktura – energetika, spoje	Ing. Zdeněk Pilař Ph.D.
Demografie, občanské vybavení	Ing. arch. Jiří Plašil
Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody, ÚSES Půdní fond, zemědělství, lesnictví	Ing. Jan Hromek
Datová část	Ing. arch. Zdeněk Bičík
Grafické práce	Romana Svobodová

## OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1

### OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	kapitola	strana
	Identifikační údaje, autorský kolektiv	1
	Obsah odůvodnění Změny č.1	2
	Seznam použitých zkratk, vysvětlivky	3
<b>A</b>	<b>Postup při pořízení Změny č.1 ÚP Oldřichov v Hájích</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s cíli a úkoly územního plánování</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s požadavky zvláštních právních předpisů</b>	<b>10</b>
<b>E</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s politikou územního rozvoje (PÚR), územním rozvojovým plánem a ÚPD vydanou krajem</b>	<b>13</b>
E.1	Vyhodnocení souladu Změny č.1 s PÚR ČR	13
E.2	Vyhodnocení souladu Změny č.1 s územním rozvojovým plánem ČR a požadavky ÚPD vydané krajem	20
<b>F</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s požadavky na její zpracování</b>	<b>27</b>
F.1	Vyhodnocení souladu Změny č.1 se zprávou o uplatňování ÚP Oldřichov v Hájích	27
F.2	Vyhodnocení splnění Požadavků na úpravu návrhu Změny č.1 pro opakované veřejné projednání	41
<b>G</b>	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</b>	<b>44</b>
<b>H</b>	<b>Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 SZ, sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno</b>	<b>44</b>
<b>I</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b>	<b>45</b>
I.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	45
I.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	45
I.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	48
I.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	55
I.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	67
I.6	Odůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	77
I.7	Odůvodnění vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	92
I.8	Odůvodnění vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	95
I.9	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření dle §50 odst.6 zákona č. 183/2006 Sb.	95
I.10	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	95
I.11	Odůvodnění definic pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	95
<b>J</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>98</b>
<b>K</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů</b>	<b>101</b>
<b>L</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK</b>	<b>104</b>
<b>M</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL</b>	<b>105</b>
M.1	Statistické údaje, způsob hodnocení	105
M.2	Zařazení ploch s rozdílným způsobem využití	106
M.3	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	106
M.4	Odůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	107
M.5	Vyhodnocení a odůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	109
<b>N</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách a odůvodnění jejich vypořádání</b>	<b>110</b>
<b>O</b>	<b>Vyhodnocení připomínek včetně odůvodnění jejich vypořádání</b>	<b>110</b>

### OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	měřítko
5	Koordinální výkres	1:5 000
6	Výkres širších vztahů	1:100 000
7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

Grafická část odůvodnění Změny č.1 ÚP Oldřichov Hájích obsahuje 2 výkresy formátu 1680x894 mm a 1 výkres formátu 420 x 594 mm.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VYSVĚTLIVKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
a.s.	akciová společnost
BC, BK	biocentrum, biokoridor (skladebné části ÚSES)
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CR	cestovní ruch
CZT	centrální zásobování teplem
č.	číslo
ČEZ	České energetické závody
č.j.	číslo jednací
ČR	Česká republika
ČOV	čistírna odpadních vod
ČS	čerpací stanice
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český ústav zeměměřičský a kartografický
Db	decibel
DO	dotčené orgány
EA	ekonomicky aktivní
EU	Evropská unie
EVL	evropsky významná lokalita
HZS	hasičský záchranný sbor
CHKO JH	chráněná krajinná oblast Jizerské hory
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IZS	integrováný záchranný systém
JH	Jizerské hory
JTSK	jednotný trigonometrický systém Křovák
k.ú.	katastrální území
kg	kilogram
KES	koeficient ekologické stability
KN	katastr nemovitostí
KÚLK	Krajský úřad Libereckého kraje
Kz	koeficient zeleně
l	litr
$L_{Aeq}$	hladina akustického tlaku
LČR, s.p.	Lesy České republiky, státní podnik
LFA	(Less favoured Areas); méně příznivé oblasti
LHO	lesní hospodářské osnovy
LHP	lesní hospodářský plán
LK	Liberecký kraj
LVS	lesní vegetační stupeň
m	metr
$m^2$	metr čtverečný
$m^3$	metr krychlový
MD ČR	Ministerstvo dopravy ČR
mg	miligram
MK	místní komunikace
mm	milimetr
MMR ČR	Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky
MOK	místní obslužná komunikace
MŠ	mateřská škola
MTK	multifunkční turistický koridor
Mze ČR	Ministerstvo zemědělství České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
MV ČR	Ministerstvo vnitra České republiky
NA	nákladní automobil
např.	například
NATURA 2000	celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, na území České republiky je Natura 2000 tvořena ptačími oblastmi a evropsky významnými lokalitami
NK	biokoridor nadregionálního biogeografického významu
NC	biocentrum nadregionálního biogeografického významu
NPR	národní přírodní rezervace
NPÚ	Národní památkový ústav

NR	nadregionální
NZP	nezemědělská půda
OA	osobní automobil
obyv.	obyvatel
odst.	odstavec
OIR	objekty individuální rekreace
OP	ochranné pásmo
OPRL	oblastní plán rozvoje lesů
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
OŽP	odbor životního prostředí
písm.	písmene
PLO	přírodní lesní oblast
PO	Ptačí oblast (soustava Natura 2000)
p.p.č.	pozemková parcela číslo
PrP	právní předpis
PÚR	politika územního rozvoje
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
PRVK LK	Program rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RC	biocentrum regionálního biogeografického významu
RD	rodinný dům
reg.	regulační
RK	biokoridor regionálního biogeografického významu
ř.ú.	řešené území
SAS ČR	státní archeologický seznam České republiky
Sb.	sbírky
SCHKO	správa CHKO
SLDB	sčítání lidu, domů, bytů
spol. s r.o	společnost s ručením omezeným
STL	středotlaký plynovod
tj.	to je
TR	transformovna
TTP	trvalé travní porosty
tzv.	tak zvaně
ÚAP	územně analytické podklady
UAN	území s archeologickými nálezy
ÚHÚL	Ústav pro hospodářskou úpravu lesů
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚTP NR a R ÚSES	územně technické podklady nadregionálního a regionálního ÚSES
uživ.	uživatel
vč.	včetně
VDJ	vodojem
VDO	veřejná doprava osob
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZCHD	zvláště chráněné druhy
ZCHÚ	zvláště chráněné území (m-ZCHÚ – maloplošná, V-ZCHÚ – velkoplošná)
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje
ŽP	životní prostředí

**A POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚP OLDŘICHOV V HÁJÍCH**

Bude doplněno pořizovatelem průběžně podle postupu pořizování Změny č.1.

## B VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.1 není v rozporu s obecně formulovanými cíli (§ 18) územního plánování v zákoně č. 183/2006 Sb. a v rámci celostátních a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK:

- (1) Změna č.1 vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Změna č.1 vytváří územní předpoklady zejména pro rozvoj sociálního pilíře. Změnou č.1 nejsou dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- (2) Cílem Změny č.1 je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem se vymezují rozvojové plochy pro bydlení a občanské vybavení sleduje se hospodářský potenciál rozvoje. Záměry zvyšují diverzifikaci hospodářské základny obce a rozšiřují nabídku pracovních míst v obci zejména v oblasti cestovního ruchu. Současně jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizační faktor obyvatelstva a uspokojení zájemců o bydlení v obci.
- (3) Změna č.1 koordinuje veřejné i soukromé záměry na změny v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
- (4) Změna č.1 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nejsou uplatňovány záměry, které by mohly výrazně negativně ovlivnit stávající krajinný ráz. Změna č.1 určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- (5) V nezastavěném území se vylučují záměry veřejné infrastruktury – výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o výkonu 1 MW a více a samostatné stavby a zařízení výroben energií z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu do 1 MW s výjimkou jejich umístění jako technického zařízení staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a v případě jejich převažující samozásobitelské funkce. Důvodem je ochrana veřejného zájmu na ochraně přírody a krajiny a to zejména ochrana charakteru území, kvality vystavěného prostředí a půdního fondu (ZPF, PUPFL).  
Z důvodu veřejného zájmu ochrany krajiny se v nezastavěném území nepřipouští stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (oplocení) s výjimkou oplocení podél železniční trati, pokud bezprostředně slouží k zajištění bezpečnosti dopravy, ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat a oplocení též nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů.
- (6) Problematika nezastavitelných pozemků ve smyslu §2 odst.1 e) zákona č.183/2006Sb. se Změny č.1 netýká.



Změna č.1 není v rozporu s obecně formulovanými úkoly územního plánování (§19) v zákoně č. 183/2006 Sb.

- (1) Naplnění úkolů územního plánování ve Změně č.1:
  - a) zpracování Změny č.1 vycházelo z platného ÚP Oldřichov v Hájích, dále z ÚAP ORP Liberec (stav 2020, data 2023) a z doplňujících průzkumů a rozborů projektanta (2023), jejichž předmětem bylo zjištění a posouzení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot,
  - b) základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je v ÚP Oldřichov v Hájích stanovena a Změnou č.1 se nemění, jsou respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a jsou stanoveny zásady jejich ochrany a rozvoje,
  - c) byla prověřena vhodnost, zejména s ohledem na limity využití území a celkové koncepční řešení, pořizovatelem shromážděných záměrů občanů a investorů, záměrů z ÚAP ORP Liberec a záměrů z podkladů obce Oldřichov v Hájích na změny využití území a byly posouzeny jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání,
  - d) Změnou č.1 byly aktualizovány pro všechny plochy s rozdílným způsobem využívání stanovené podmínky pro využívání a základní podmínky prostorového uspořádání,
  - e) stávající charakter a hodnoty území jsou zohledněny ve způsobu vymezení zastavitelných ploch a ve stanovení podmínek prostorového uspořádání, omezení ve využívání ploch, ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu,
  - f) etapizace se v ÚP Oldřichov v Hájích ani ve Změně č.1 neuplatňuje,
  - g) v území se nevyskytují zařízení, činnosti nebo díla, která by vyvolávala nebezpečí ekologických katastrof, plošným a prostorovým uspořádáním území se snižují potenciální rizika ohrožení území přírodními a civilizačními katastrofami – Změna č.1 respektuje stanovená záplavová území, jsou navržena protipovodňová opatření ve shodě s nadřazenou ZÚR LK, při řešení Změny č.1 byl zohledněn i rozsah povodně v roce 2010,
  - h) jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva a podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit směřujících k ekonomické progresi, je navrženo nové využití brownfields,
  - i) Změna č.1 směřuje k vytvoření příznivých podmínek pro kvalitní bydlení, návrh ploch pro bydlení odráží stále rostoucí zájem o trvalé bydlení v obci, jsou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj šetrného cestovního ruchu a rekreace, zejména cykloturistiky a běžeckého lyžování,
  - j) Změna č.1 s ohledem na charakter území vymezuje pro činnosti průmyslového, skladovacího, servisního charakteru plochy výroby lehké, kde součástí přípustného využití je i výroba energie z obnovitelných zdrojů. U ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce se podporuje výstavba těchto zařízení jako technické zařízení staveb. S ohledem na charakter obce a vystavěné prostředí se samostatné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů nevymezují. Důvodem tohoto omezení je ochrana architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území při zachování charakteru krajiny a uspořádání zastavěného území. Pro zajištění aktivit zemědělské výroby a služeb včetně agroturistiky se vymezují stabilizované plochy výroby zemědělské a lesnické s vazbou na zemědělský půdní fond,
  - k) vymezením VPS, VPO a veřejných prostranství jsou vytvářeny územní podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, tomu napomáhá i jednoznačně stanovená koncepce veřejné infrastruktury,
  - l) oblast civilní ochrany byla komplexně řešena ÚP Oldřichov v Hájích v intencích požadavků vyhlášky č.380/2002Sb. k územnímu plánu a Změnou č.1 se nemění,
  - m) asanace ve veřejném zájmu se nevymezují, je navrženo nové využití brownfields (panelárna), kde případné demolice staveb a rekultivace území budou záležitostí investorů záměru přestavby (již započato),

- n) v rámci zpracování Změny č.1 nebyl vznesen požadavek na posouzení podle zvláštních předpisů (vyhodnocení vlivů na ŽP), kompenzační opatření se nenavrhují,
  - o) těžba na nevýhradním ložisku nerostných surovin Oldřichov v Hájích byla oficiálně ukončena, není navrhováno její znovuoobnovení ani se nevymezují plochy těžby,
  - p) Změna č.1 byla navržena osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a jejich spolupráce zajišťovala interdisciplinární přístup pro zpracování dokumentace.
- 2) Požadavek na posouzení vlivů Změny č.1 na životní prostředí a udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn. Z koncepčního řešení Změny č.1 nevyplývají žádné předpoklady podstatných negativních vlivů na životní prostředí. Změna č.1 upřesňuje některé plochy a koridory nadmístního významu, které již byly posouzeny v rámci zpracování a projednání ZÚR LK a nebylo k nim vydáno negativní stanovisko a jsou součástí vydaných ZÚR LK. Návrh rozvoje území respektuje ochranu lokalit v předmětech zájmů zvláštní i obecné ochrany přírody a krajiny.
- Navržené rozvojové plochy podstatně neovlivní vymezenou EVL Jizerskohorské bučiny ani Ptačí oblast Jizerské hory.

## **C VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

Dle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, se v případě, že bylo přede dnem účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu změny územně plánovací dokumentace, tato změna dokončí podle dosavadních právních předpisů (zákon č.183/2006 Sb. a jeho prováděcí předpisy). Veřejné projednání změny č.1 ÚP Oldřichov v Hájích bylo zahájeno dne 10. 1. 2024, tedy přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona (1. 7. 2024), proto se tato změna dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Požizování Změny č.1 a způsob jejího projednání byly vedeny postupem dle příslušných ustanovení zákona č.183/2006 Sb. s využitím jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jak je podrobněji popsáno v kap. A. Postup při pořízení územního plánu tohoto odůvodnění.

Obsah a rozsah Změny č.1 byl zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č.183/2006 Sb. (např. § 43) a prováděcích předpisů (např. § 11, § 13 a příloha č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., a (např. § 4-19, § 22) vyhl. č. 501/2006 Sb.

Změna č.1 je zpracována v souladu s Jednotným standardem územního plánu uvedeným ve vyhlášce č.418/2022 Sb. (§21b), kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## D VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů, v platném znění, uplatněné k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Oldřichov v Hájích byly zpracovány.

Při zpracování Změny č.1 bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 257/2001 Sb., 114/1992 Sb., 20/1987 Sb., 289/1995 Sb., 13/1997 Sb., 334/1992 Sb., 258/2000 Sb. a další vždy v platném znění).

Změna č.1 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

*zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)*

Změna č.1 neobsahuje řešení, jimiž mohou být přímo negativně dotčeny povrchové vody a podzemní vody ani návrhy neumožňující umístění zdrojů významně ohrožujících kvalitu vod. Naplněním rozvojových ploch mohou být negativně ovlivněny odtokové podmínky, ale Změna č.1 navrhuje opatření pro zdržení, akumulaci a využití srážkových vod v místě jejich spadu. Koncepce odvádění a čištění odpadních vod, vytváří předpoklady pro efektivní a ekologicky bezpečné čištění odpadních vod (podrobně viz kapitola I.4 odůvodnění). Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

*zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*

Koncepčním řešením Změny č.1 nedochází k výraznému negativnímu ovlivnění krajiny a krajinného rázu. Koncepční řešení vychází z „Pokynů“ a zohledňuje rozvoj obce vymezením potřebných nových ploch s rozdílným způsobem využití. Částečně jsou tyto vlivy kompenzovány vymezením ploch zeleně, návrhy zlepšení prostupnosti nemotorovou dopravou, skladebných prvků územního systému ekologické stability. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

*zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů*

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č.1 na životní prostředí (tzv. SEA). Vzhledem k výše uvedenému nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj území.

Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

*zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu*

Změna č.1 představuje zábor ZPF v celkové výměře cca 1,3 ha, z toho zábor zemědělských půd v I. a II. třídě ochrany ZPF je cca 0,52 ha, Změna č.1 vymezuje rozvojové záměry zejména na ZPF IV. a V. třídy ochrany. Změna č.1 je v souladu se zájmy, které jsou chráněny právním předpisem - zákon o ochraně ZPF, § 4, odst. 4.

*zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)*

Změna č.1 nemá významný vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL). Zábory PUPFL vyžaduje pouze plocha pro záměr stromové kaple (plochy zeleně sídelní ostatní). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o malý drobný lesík uprostřed zemědělské půdy, tento nepřilíživý případný zábor nijak nenaruší lesnické hospodaření. Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa zasahuje pouze zastavitelná plocha Z.107 (část navržené místní komunikace) Ve Změně č.1 byla upravena definice ochranných koridorů přírodních prvků (i lesních pozemků). Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

*zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů*

Změna č.1 neobsahuje řešení, které by vyžadovalo specifická opatření v oblasti nakládání s odpady a změnu plánu odpadového hospodářství obce. Změnou č.1 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

*zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně souvisejících zákonů (veterinární zákon)*

Změna č.1 neobsahuje řešení, které by mělo vazbu k ustanovením uvedeného zákona.

zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Změna č.1 bude mít v převažující míře pozitivní vliv na ochranu ovzduší zajištěním kvalitní obsluhy rozvojových ploch, odstraněním některých bodových závad, návrhem omezení zdrojů pro vytápění s emisemi převyšujícími emise při spalování zemního plynu. Z naplnění obsahu Pokynů pro Změnu č.1 nevyplývají záměry, ve kterých může dojít k potencionálnímu zvýšení imisní zátěže.

Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů

Vyhodnocení souladu Změny č.1 s tímto právním předpisem se částečně kryje s vyhodnocením souladu se zájmy chráněnými zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění a v zásadě obdobným hodnocením vlivů hlukových. Do území potenciálně zasaženého nadměrným hlukem ze silniční a železniční dopravy (vypočtena orientační hluková izofona) zasahují některé vymezené zastavitelné plochy, ve kterých se mohou nacházet venkovní chráněné prostory. Objekty a zařízení, pro které jsou zákonem stanoveny hygienické hlukové limity, budou v plochách umístěny za podmínky, že investor v územním, resp. stavebním řízení prokáže, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb. Potenciální negativní hlukové vlivy ze silniční a železniční dopravy budou eliminovány zejména návrhem umístění nových objektů s chráněnými venkovními prostory mimo hlukem zasažené území a budou provedena patřičná technická protihluková opatření. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění

Změna č.1 vymezuje některé plochy na území s výskytem archeologických nálezů ÚAN II. stupně. Využití těchto ploch je podmíněno souhlasem orgánu památkové péče. Změna č.1 nenavrhuje negativní vlivy na zájmy chráněné tímto právním předpisem, naopak jsou vytvářeny předpoklady k jejich ochraně. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

Změna č.1 neobsahuje řešení, které by představovala zvýšená rizika požárů či překážky pro zabezpečení území požární technikou. Konkrétní řešení požární ochrany jednotlivých ploch a objektů bude řešeno v rámci územního řízení resp. stavebního povolení. V ÚP Oldřichov v Hájích byly stanoveny podmínky pro zdroje vody pro hašení a realizaci pozemních komunikací pro dostupnost těžkou požární technikou, což se Změnou č.1 nemění. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č.239/2000Sb., o integrovaném záchranném systému

Ve Změně č.1 jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. v platném znění. V ÚP Oldřichov v Hájích je zpracována samostatná kapitola Civilní ochrana v souladu s výše uvedenou legislativou. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Dopravní napojení rozvojových ploch z pozemních komunikací a obsluha jednotlivých objektů ve vztahu k ochraně pozemních komunikací bude řešena v rámci územních řízení. V Koordinačním výkresu jsou znázorněna ochranná pásma silnic. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách

Změna č.1 stabilizuje stávající plochy drážní dopravy, nové plochy této kategorie se nevymezují. V souladu s nadřazenou dokumentací a již zpracovanými podrobnějšími dokumentacemi je ve Změně č.1 pouze přejmenován v ÚP Oldřichov v Hájích upřesněný koridor pro optimalizaci železniční trati Liberec – hranice, ČR/Polsko (-Zawidów) dle platných ZÚR LK.

Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Plochy těžby se nevymezují. V prostoru nevýhradního ložiska nerostných surovin Oldřichov v Hájích (šterkopísky) se Změnou č.1 navrhuje neobnovovat těžbu a plochu využívat pro občanské vybavení a sport – multifunkční ekoturistický areál. Ložisko je dotěženo.

zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích

Změna č.1 se nedotýká území pro ložiskový průzkum, a proto nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií

Změna č.1 neobsahuje řešení, o kterém by bylo známo, že vytváří předpoklady pro umístění a realizaci objektů a zařízení, která vytvářejí takové nároky na spotřebu energie, které by byly v rozporu s krajskou energetickou koncepcí. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Na území řešeném Změnou č.1 nebyly provedeny a ani se neřeší komplexní pozemkové úpravy. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 224/2015 Sb., zákon o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi

Změna č.1 neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění provozů využívajících nebezpečné látky v limitech stanovených pro jejich posouzení dle zákona. Změna č.1 se nedotýká zájmů chráněných tímto právním předpisem.

zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech

Na území obce Oldřichov v Hájích nejsou přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, léčebných lázní a lázeňských institutů. Změna č.1 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví

Změna č.1 neobsahuje řešení, která by zasahovala do ploch určených pro civilní letectví. Ochranná pásma spojená s letectvím nejsou na správním území obce vymezena, a proto nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě

Zákon je pro území obce Oldřichov v Hájích irelevantní, nenachází se zde vodní toky a plochy na nichž je provozována vnitrozemská plavba, a proto nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon

Změna č.1 neobsahuje řešení která vytvářejí předpoklady pro umístění a realizaci zařízení využívající atomovou energii a ionizující záření. Dle odvozené mapy radonového rizika je možno konstatovat, že se většina území obce Oldřichov v Hájích se nachází v oblasti vysokého radonového rizika. V dalších stupních projektové přípravy bude toto řešeno při přípravě konkrétních staveb. Změna č.1 je v souladu s tímto zákonem.

zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Změna č.1 se nedotýká objektů a zařízení určených pro obranu státu ani neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění a realizaci takových objektů a zařízení. Zvláštní zájmy MO ČR jsou na území obce respektovány, a proto nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

## E VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR), ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚPD VYDANOU KRAJEM

### E.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S PÚR ČR

**Politika územního rozvoje ČR** ve znění aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630. Aktualizace č.2 a č.3 PÚR ČR se nijak netýkaly území Libereckého kraje. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Předmětem této aktualizace bylo doplnění čl. 205 týkajícího se vodního díla Kryry, Senomaty, Šanov a dalších opatření v rámci komplexního řešení sucha v oblasti Rakovnicka. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Dále dne 12.7.2021 Vláda ČR svým usnesením č. 618 schválila Aktualizaci č. 4 PÚR ČR. Hlavním důvodem pro pořízení návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla skutečnost, že od schválení předchozí „řádné“ Aktualizace č. 1 PÚR ČR vládou v dubnu 2015 (UV č. 276/2015) uběhlo již několik let, a bylo tedy nutné reagovat na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů. Návrh Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně nemění koncepční zaměření platné PUR ČR. Předmětem návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Články týkající se rozvojových oblastí a rozvojových os byly pouze formálně upraveny, žádné nebyly zrušeny. V případě specifických oblastí byly provedeny dva zásadní zásahy, tj. byly doplněny dvě nové oblasti - „specifická oblast Sokolovsko“ a „specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Byla rozšířena specifická oblast SOB7 Krkonoše - Jizerské hory o oblast Frýdlantska (*poznámka: v ZÚR LK je již od roku 2011 vymezena specifická oblast Frýdlantsko*). U dopravních rozvojových záměrů bylo zavedeno nové sjednocené označení, tj. u záměrů silniční dopravy označení „SDx“, u záměrů železniční dopravy označení „ŽDx“. Ve vymezení koridoru je identifikace uvedena číslem trati, dálnice a silnice I. třídy. Na území Libereckého kraje nové koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury nebyly vymezeny.

Dne 31. srpna 2023 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 121 pod bodem 263/2023 zveřejněno Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 6 PÚR ČR. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je závaznost Aktualizace č. 6 PÚR ČR od 1. září 2023. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje.

Dne 29. února 2024 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 46/2024 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je závaznost Aktualizace č. 7 PÚR ČR od 1. března 2024. Aktualizace č. 7 PÚR ČR byla zpracována za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe a netýká se území Libereckého kraje.

Dne 28. února 2025 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 51/2025 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Změny č. 9 PÚR ČR. Na základě § 70 odst. 3 zákona č.283/2021 Sb. je závaznost Změny č. 9 PÚR ČR od 1. března 2025. Předmětem Změny č. 9 PÚR ČR bylo stanovení koncepce sídelní struktury ČR a vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR.

### B.1.1 CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚP

Obecně formulované celostátní priority územního plánování byly v míře odpovídající úrovni územnímu plánu naplňovány již při zpracování ÚP Oldřichov Hájích a řešení Změny č.1 se zejména týká:

(14)

Cílem Změny č.1 je zejména vytvořit zejména podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva a uspokojit zájemce o bydlení v obci a podpořit rozvoj multifunkčního turistického centra, doplnit systém místních komunikací vymezením příslušných ploch.

Změna č.1 vytváří územní podmínky pro požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území a současně jsou chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změna č.1 zachovává strukturu a charakter zástavby, vytváří podmínky pro ochranu hodnot území zejména urbanistického, architektonického dědictví.

(14a).

Návrhy Změny č.1 jsou koncipovány s ohledem na ochranu a zachování ekologických funkcí krajiny - lesních porostů a vodních ploch, včetně kvalitní zemědělské půdy. Snahou Změny č.1 je minimalizace záboru PUPFL a zemědělských půd s vyšší třídou ochrany.

(15).

V rámci ÚAP ORP Liberec ani v dalších dokumentacích nebyly zjištěny problémy s prostorovou sociální segregací. ÚP Oldřichov v Hájích předchází při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel rovnoměrným urbanizačním rozvojem území při zastoupení všech funkčních složek a doplněním a stabilizací kostry veřejných prostranství pro zajištění propojení a dostupnosti všech částí řešeného území, umožnění setkávání obyvatel na veřejné platformě. Změnou č.1 je tato koncepce zachována.

(16)

Změna č.1 je zpracována pro celé správní území obce. Celková koncepce ÚP Oldřichov v Hájích vycházela z charakteru obce, jejího začlenění do struktury osídlení a potenciálu území pro jeho rozvoj a z polohy obce v širším území. Základní vize rozvoje obce je zpracována do hlavních cílů a zásad koncepce rozvoje území obce v návrhové části ÚP. Koncepční řešení je Změnou č.1 zachováno, Změna č.1 nepřináší zásadní změny do prostorového uspořádání zástavby obce.

Jsou vytvářeny územní předpoklady zejména pro rozvoj bydlení, rozvoj služeb na plochách smíšených obytných venkovských, občanského vybavení veřejného a občanského vybavení - sport při respektování hodnot území. Změna č.1 místně rozvíjí veřejnou dopravní infrastrukturu. Přírodní, kulturní, urbanistické i civilizační hodnoty jsou v maximální míře respektovány.

(16a)

ÚP při stanovování celkové koncepce rozvoje obce, urbanistické koncepce a zejména koncepce veřejné infrastruktury vycházel z principů integrovaného rozvoje území, kdy byly komplexně posouzeny prostorová, odvětvová a časová hlediska při rozvoji území a zohledněny vazby a vlivy obce na širší území. Požadavky na plnění úlohy obce v širším území jsou stanoveny v kapitole „B.1“ ÚP. Celková koncepce rozvoje obce ani urbanistická koncepce obce není zásadně Změnou č.1 měněna.

(17)

Netýká se předmětu Změny č.1.



(18)

Obec Oldřichov v Hájích je v rámci struktury osídlení Libereckého kraje ostatní obcí (není zařazena mezi centra osídlení). Spadá do spádového obvodu vyššího centra osídlení Liberec. Obec zejména spolupracuje se sousedící obcí Mníšek (MŠ, ZŠ, zdravotnictví, technická infrastruktura). Změna č.1 stabilizuje plochy občanského vybavení a vytváří územní předpoklady pro další rozvoj zařízení občanského vybavení.

(19).

Změnou č.1 se upravuje v ÚP Oldřichov v Hájích vymezení ploch přestavby a zastavitelných ploch v lokalitě bývalé panelárny na základě projektové přípravy navržené přestavby na multifunkční turistické centrum a sousedící obecní sběrné místo. Lokalita byla doplněna plochami zeleně sídelní ostatní. Ve Změně č.1 navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, vhodně jej doplňují. Změna č.1 uvážlivým návrhem zastavitelných ploch odpovídajícím předpokladům demografického rozvoje obce zajišťuje ochranu nezastavěného území.

(20)

Změnou č.1 nejsou vymezovány záměry, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, není dotčena biologická rozmanitost a kvalita životního prostředí. Lokality zvláštní ochrany přírody a EVL nejsou koncepčním řešením ovlivněny.

Změna č.1 řešením koncepce krajiny v návaznosti na funkční a prostorové regulativy ploch přispívá k udržení ekologické stability, k zajištění ekologických funkcí krajiny v ostatní volné krajině a k ochraně krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, ke zvyšování a udržování rozmanitosti „venkovské“ krajiny. Vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. Ve Změně č.1 byl na celém území obce prověřen ÚSES s prověřením návazností v širším území a místně upraven, kdy výchozím podkladem byl původní ÚSES vymezený v ÚP Oldřichov v Hájích a dále zpracovaná územní studie krajiny SO ORP Liberec a Plán USES CHKO Jizerské hory (aktualizace 2022). Prostorové parametry vymezených prvků odpovídají podmínkám Metodik vymezování ÚSES a jejich zpracování do ÚP.

(20a)

Prostupnost krajiny území obce je pro obyvatele a návštěvníky kromě volného neorganizovaného pohybu krajinou zabezpečena sítí silnic, místních a účelových komunikací, tedy v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství všeobecných (PU), plochami dopravy silniční (DS) a dalšími v ÚP nevymezenými zvykovými trasami.

Průchodnost území z pohledu rekreačních aktivit je i nadále bezproblémově zajištěna. Prostupnost a přístupnost území v zájmech ochrany přírody je regulována obecně platnými legislativními ustanoveními (zákon o lesích, o ochraně přírody a krajiny...).

Prostupnost krajiny zůstává Změnou č.1 pro obyvatele i návštěvníky zachována.

(21)

Území obce Oldřichov v Hájích není zahrnuto do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy celostátního významu, ale je součástí specifické oblasti celostátního významu SOB7 Krkonoše – Jizerské hory vymezené v PÚR ČR. Území obce je venkovským prostorem s převažujícím podílem lesní půdy. Sídelní zeleň má v řešeném území doplňující význam, kdy její funkcí je propojení rozptýlené zástavby a vytvoření vazby mezi zastavěným územím a volnou krajinou tvořenou krajinnou zelení. Zahrnuje veřejnou zeleň a veřejně přístupnou doprovodnou zeleň komunikací a vodotečí, drobné plochy zeleně mezi plochami smíšenými obytnými venkovskými. Souvislé pásy zeleně byly vymezeny zejména v nivách vodních toků a nejsou Změnou č.1 významně dotčeny a jsou doplněny plošně nevýznamnou zastavitelnou plochou Z.113 zeleň sídelní ostatní pro umístění cvičebních prvků v přírodě a pobytové louky v návaznosti na aktivity Ekocentra. Prostupnost krajiny je zachována.

(22)

Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu využitím potenciálu území, založeného zejména na přírodních hodnotách území, je upřednostněn rozvoj tzv. šetrného cestovního ruchu ve smyslu ochrany přírodních a krajinných hodnot.

Návrhem zkvalitnění a dobudování stávající infrastruktury je podporován systémový rozvoj rekreace a volnočasových aktivit. Ve Změně č.1 je navrženo upravení koridoru Nová Hřebenovka pro umístění lyžařských tras, vymezuje se stezka pro pěší kolem vodní plochy „Písečák“. Cykloturistické i turistické pěší trasy jsou Změnou č.1 stabilizovány.

(23)

Změna č.1 je jen dílčí změnou ÚP. Změna č.1 podle místních podmínek zachovává a zlepšuje dostupnost území a navrhuje zkvalitnění dopravní infrastruktury při zachování prostupnosti krajiny a minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V ÚP vymezený koridor pro optimalizaci železniční trati se Změnou č.1 pouze přejmenovává v souladu s aktuálně platnými ZÚR LK.

Okrajově v kontaktu s tímto koridorem je pouze zastavitelná plocha Z.99 vymezená pro rozšíření místní komunikace. Změnou č.1 se naopak navrhuje doplnění místních a účelových komunikací, což zajistí i lepší průchodnost území (např. plochy Z.106, Z.107).

(24)

Změnou č.1 jsou stabilizovány silnice III. třídy procházející řešeným územím. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy jsou dobře dopravně dostupné ze systému silniční sítě nebo z místních komunikací. Negativní hlukové vlivy ze silniční dopravy budou eliminovány návrhem umístění nových objektů mimo hlukem zasažené území a nebo se realizují odpovídající technická protihluková opatření. Stabilizací dalších dopravních ploch a kostry veřejných prostranství Změna č.1 podporuje environmentálně šetrné formy dopravy (cyklistickou, pěší).

Obec je dobře dostupná vlakovou dopravou a autobusovými linkami vedenými po silnicích III. třídy a zpřístupňující obec zejména z Liberce. Železniční zastávka je situována v excentrické poloze a v ÚP byla navržena další zastávka blíže centra obce. Změna č.1 toto nemění.

(24a)

Z místních zdrojů znečišťování ovzduší mají význam zejména spalovací procesy, technologické zdroje a doprava. Postupnou ekologizací řady stacionárních tepelných zdrojů a nárůstem dopravního zatížení postupně narůstá význam dopravy jako zdroje znečišťování ovzduší. Celkově lze kvalitu ovzduší, zejména ve vztahu k ovlivnění zdraví člověka, považovat za dobrou. Oldřichov v Hájích není zařazen do oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší (OZKO).

Změna č.1 vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Výrobní provozy (potenciálně rušivé) budou rozvíjeny na stabilizovaných plochách výroby lehké. Stávající výrobní provozy v území nemají stanovená žádná ochranná pásma. Nově navrhované zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské jsou od ploch výroby lehké odděleny pásy zeleně realizovanými navazujícími nebo v rámci ploch výroby lehké. Dle regulativů ÚP nesmí potenciální negativní vlivy z výroby přesáhnout hranice těchto vymezených ploch. Nově navrhované zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské mají dostatečný odstup od ploch výroby lehké i ploch výroby zemědělské a lesnické.

(25)

Zastavitelné plochy nejsou vymezovány do stanoveného záplavového území vyjma plochy Z.113 zeleň sídelní ostatní (pobytová louka s herními a cvičebními prvky).

ÚP i Změna č.1 vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadu změny klimatu. Ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování, akumulaci i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Stanovením závazných koeficientů zeleně (min. podíl plochy zeleně z celkové výměry plochy) jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků povodní. ÚP vytváří územní podmínky pro preventivní ochranu území před záplavami podmíněnou přípustností realizace staveb protipovodňové ochrany v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (zejména průlehy, úpravy koryt vodních toků aj.). V ÚP byly vymezeny koridory pro stavby a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi, a Změnou č.1 se nemění. Změnou č.1 se doplňují koridory pro revitalizační opatření v povodí vodního toku Jeřice.

(26)

Zastavitelné plochy nejsou vymezovány do stanoveného záplavového území vyjma plochy Z.113 zeleň sídelní ostatní (pobytová louka s herními a cvičebními prvky).

(27)

ÚP i Změna č.1 návrhem odpovídajícího rozvoje obce respektuje postavení Oldřichova v Hájích ve struktuře osídlení jako ostatní obce (nestřediskové) ve spádovém obvodu centra osídlení vyššího centra osídlení Liberec. V ÚP je podporován rozvoj funkčních vazeb s okolními obcemi, zejména s Mníškem, Novou Vsí a Libercem.

(28)

Při zpracování návrhu ÚP byla vyhodnocena demografická situace v území, která byla Změnou č.1 prověřena a místně revidována. Kapacity veřejného občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury jsou dimenzovány na potenciální počet uživatelů území cca 1300 - 1500 nebo počet „připojitelných“ uživatelů.

Stávající fond veřejné infrastruktury bude doplňován na rozvojových plochách. V ÚP byl vymezen ucelený systém ploch veřejných prostranství všeobecných, který je Změnou č.1 místně doplněn. Tento soubor zahrnuje návsi, ulice, veřejnou zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení.

(29)

ÚP zohlednil nároky návaznosti různých druhů dopravy a vytváří podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. Navržená dopravní kostra umožňuje účelné propojení ploch hlavních funkcí, jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj dostupného systému mobility všech uživatelů území. Změnou č.1 je tato koncepce zachována. Na území obce jsou stabilizovány autobusové zastávky a vlaková zastávka. Dopravní obslužnost je vyhovující. Stávající pěší a cyklistické trasy byly prověřeny, upřesněny a doplněny včetně zajištění jejich koordinace na hranicích obce.

(30)

V obci byl v nedávné době realizován veřejný vodovod zasahující téměř do všech částí obce. Bude rozvíjen zejména do rozvojových lokalit. Změnou č.1 se navrhuje jeho místní propojení nebo rozšíření. V ÚP byl navržen systém nové splaškové kanalizace ukončený na místních ČOV, který dosud nebyl realizován.

S ohledem na rozptýlenost zástavby a vysokou ekonomickou náročnost nebude systém splaškové kanalizace rozvíjen v okrajových částech obce (např. Betlém, Sedmidomky), kde budou přijata taková technická opatření pro čištění splaškových vod u jednotlivých staveb (či skupin staveb), aby kvalita vypouštěných vyčištěných vod byla v souladu s platnou legislativou.

(31)

Byla zvážena vhodnost lokalizace zařízení obnovitelných zdrojů energie a koncepční řešení preferuje samozásobitelská zařízení situovaná jako technická součást staveb (např. v rámci zastřešení). Samostatné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se v ÚP nevymezují. Výrobní energie z obnovitelných zdrojů lze v souladu s přípustným využitím umístit ve stabilizovaných plochách výroby lehké.

Změna č.1 je v souladu s požadavky a s celostátními prioritami územního plánování Politiky územního rozvoje ČR.

## **B.1.2 SÍDELNÍ STRUKTURA, ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY**

Obec Oldřichov v Hájích je menší obcí s méně než 1000 obyvateli situovanou ve spádovém obvodu vyššího významného centra osídlení Liberec.

V PÚR ČR je vymezeno území ORP Liberec (bez obcí v západní a severovýchodní části) jako rozvojová oblast tzn. území, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a celostátního významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Úkolem pro územní plánování pro rozvojové oblasti je umožnění intenzivního využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury a vytváření podmínek pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území.

Specifickým úkolem pro rozvojovou oblast OB7 Liberec je řešení územních souvislostí napojení oblasti na modernizované železniční tratě ve směru na Prahu.

ZÚR LK rozvojovou oblast OB7 Liberec dále upřesňují na úrovni správních obvodů začleněných obcí a z obecně stanoveného rozsahu PÚR ČR mimo jiné vypouští i správní území obce Oldřichov v Hájích a území obce se vymezuje jako součást specifické oblasti SOB7a Jizerské hory. Obec Oldřichov v Hájích není součástí žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy mezinárodního a celostátního významu.

### B.1.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

V PÚR ČR (jsou vymezena území vykazující dlouhodobě relativně vyšší míru problémů, z hlediska udržitelného rozvoje území. Přitom se jedná o problémy, které svým významem přesahují hranice kraje. V PÚR ČR je vymezena specifická oblast SOB7 Krkonoše – Jizerské hory – na území ORP Liberec severovýchodní část.

SOB7 Krkonoše – Jizerské hory dle PÚR ČR s obecněji specifikovanými úkoly pro územní plánování je v ZÚR LK na území Libereckého kraje s ohledem na specifickou jednotlivých území zpřesněna a vymezena do na sebe navazujících specifických oblastí SOB7a Jizerské hory, SOB7b Západní Krkonoše a SOB7c Frýdlantsko s ohledem na možnost stanovení konkrétních podmínek při vymezování záměrů a rozhodování o změnách v území. Správní území obce Oldřichov v Hájích bylo začleněno do specifické oblasti SOB7a Jizerské hory.

ÚP Oldřichov v Hájích vytváří územní podmínky pro:

- a) zkvalitnění a rozvoj dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení (např. rozvojové plochy smíšené obytné venkovské, rozvoj občanského vybavení, rozvoj ploch smíšených výrobních jiných, doplnění sítě místních komunikací, vymezení systému odvádění a čištění splaškových vod včetně ČOV),
- b) zajišťování udržitelnosti využívání rekreačního potenciálu oblasti, zejména s ohledem na regulaci zatížení cestovním ruchem, především pro rozvoj měkkých forem rekreace s ohledem na možnost celoročního využití (např. rozvoj cyklistických tras, stabilizace a rozvoj lyžařských a pěších tras, nové využití bývalé panelárny pro multifunkční turistické centrum,
- c) rozvoj takových odvětví a aktivit, které budou diferencovaně, harmonicky a v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny využívat lidský, přírodní i ekonomický potenciál celého území a zvláštnosti jeho různých částí a které budou zmírňovat střety nadměrného zatížení území cestovním ruchem se zájmy ochrany přírody (např. využití brownfields po těžbě a panelárně pro plochy občanského vybavení - sport, občanského vybavení veřejného, rozvoj šetrného cestovního ruchu,
- d) zlepšení dopravní dostupnosti území uvnitř i přes hranice, zejména zkvalitnit napojení oblasti železniční dopravou na okolní centra osídlení (koridor pro optimalizaci železniční tratě),
- e) zlepšení technické a dopravní infrastruktury, zejména pro rozvoj ekologických forem dopravy (např. rozšíření vodovodní sítě, založení systému kanalizace včetně ČOV, lyžařské trasy),
- f) pro preventivní ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi v povodí toku Jeřice), zvyšování retenčních schopností území (malé vodní nádrže, pásy sídelní zeleně ve vymezených koridorech).

Změnou č.1 se výše uvedené nemění, doplňují se koridory pro revitalizační opatření v povodí Jeřice.

Dále jsou specifické oblasti vymezovány v územích, kde se projevují aktuální hodnoty celostátního významu nebo které svým významem přesahují území kraje. Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Do specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření je zařazena i část území ORP Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části). Obec Oldřichov v Hájích leží v severovýchodní části ORP Liberec tudíž není zařazena do SOB10.

Do specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie je zařazena i část území ORP Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části). Obec Oldřichov v Hájích leží v severovýchodní části ORP Liberec tudíž není zařazena do SOB11.

ÚP Oldřichov v Hájích stanovuje podmínky pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energií. Z důvodu ochrany charakteru území obce a vystavěného území a ochrany zemědělského půdního fondu se nepřipouští v nezastavěném území výstavba samostatných staveb a zařízení výroben energie z obnovitelných zdrojů. Důvodem je zabezpečení ochrany vysokých přírodních a krajinných hodnot území vyjádřených stanovenými limity využití území a též deklarovanými v cílových kvalitách krajiny vylišených ve správním území obce Oldřichov v Hájích a v podmínkách ochrany přírody a krajiny CHKO Jizerské hory, kdy podstatná část území obce je zařazena do I. a II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Jizerské hory.

V ÚP je požadováno neumísťování technických prvků v pohledově exponovaných prostorech tak, aby potenciálně mohly narušit pohledové reliéfy, měnily siluetu obce v dálkových pohledech, z důvodu nenarušení estetických a kulturních hodnot krajiny. Cílem zachování kvalit krajiny je zachování původního charakteru krajiny bez zásahů do reliéfu terénu, současných způsobů využívání, dodržení podílu druhového členění pozemků a charakteru osídlení. Ochrana krajiny spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinně nešetrnými způsoby hospodaření. Celé správní území obce spadá do CHKO Jizerské hory tzn. území zvláště chráněného. Změny využití území nesmí snižovat, likvidovat či znehodnocovat existující krajinařské hodnoty. Veřejný zájem na ochraně charakteru území, vystavěného prostředí, zemědělského půdního fondu, přírodních a kulturních hodnot v území převažuje nad veřejným zájmem v nezastavěném území správního území Oldřichov v Hájích umísťovat výroby energie.

Samostatné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů nejsou v ÚP Oldřichov v Hájích ani Změně č.1 vymezovány. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se připouští v rámci přípustného využití ploch výroby lehké a ploch technické infrastruktury všeobecné. U všech ostatních typů ploch s rozdílným způsobem využití se podmíněně připouští v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Tím územní plán vytváří územní podmínky pro potenciální využití potenciálu výroby energií z obnovitelných zdrojů v řešeném území. Možnosti využití obnovitelných zdrojů pro výrobu energie v řešeném území viz kapitola I.4. Odůvodnění. V zastavěném území je na toku Jeřice instalována MVE a na budovách v zastavěném území je realizováno několik menších FVE.

Naopak je třeba nezastavěné území tzn. volnou krajinu chránit před neuváženou expanzí těchto výroben (zejména s výkonem nad 1MW), které by zejména bránily řádnému využívání půdního fondu náležitým zemědělským a lesnickým hospodařením v intencích zásad udržitelného rozvoje při zachování současného charakteru území. Území obce je z pokryto zemědělskou půdou i vyšších tříd ochrany (I. a II.), která je významnou hodnotou území.

Potenciální výstavbou areálů výroben energií z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území by došlo i k omezení průchodnosti krajiny pro živočichy (včetně člověka), protože areály výroben energií z obnovitelných zdrojů (FVE, bioplyn) jsou dle dosavadní praxe neprostupné oplocovány.

V rámci zpracování Aktualizace č.1 ZÚR LK bylo posuzováno území Libereckého kraje na vhodnost umísťování vysokých větrných elektráren (VVE s výškou tubusu nad 35 m). Území obce Oldřichov v Hájích je řazeno zejména mezi území nevhodná pro výstavbu těchto zařízení.

Důvodem nevhodnosti umístování VVE je zdejší reliéf terénu neumožňující jeho narušení těmito zařízeními, existence zdejších lesů, zástavba obce aj.). Celé území obce leží v CHKO Jizerské hory a podstatná část v EVL Jizerskohorské bučiny). S ohledem na krajinný ráz, umístění sídla, vysoké hodnoty území se umístění VVE na území obce nepřipouští.

### **B.1.4 ZÁMĚRY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

ÚP Oldřichov v Hájích upřesnil koridor železniční dopravy pro optimalizaci trati Liberec – Frýdlant – Černousy. Změnou č.1 se mění původní označení koridoru železniční trati D27 na označení dle ZÚR LK ve znění aktualizace č.1 a č.2 na ŽD8\_D27 a koridor pro optimalizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko se specifikuje pro konvenční železniční dopravu. Koridor je součástí záměru konvenční železniční dopravy ŽD19 (označení dle PÚR ČR) Praha – Mladá Boleslav – Turnov – Liberec – hranice ČR/Polsko (- Zawidów). Značení se pro jednoznačnost zachová dle ZÚR LK. Železniční doprava je v plochách stabilizována a pro výhledový rozvoj je vymezen koridor železniční trati, který se Změnou č.1 nemění.

Přes území obce Oldřichov v Hájích nejsou vedeny záměry technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

## **E.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM ČR A POŽADAVKY ÚPD VYDANÉ KRAJEM**

**První územní rozvojový plán ČR** byl Vládou ČR vydán dne 28.8.2024 usnesením č. 581 formou opatření obecné povahy, ale dle ustanovení § 319 odst.5 zákona č.283/2021 Sb. se nepoužije § 73 odst.2 a 3 zákona č.283/2021 Sb. První územní rozvojový plán ČR do doby vydání jeho změny, která ho uvede do plnohodnotného souladu s novým stavebním zákonem, není závazný pro rozhodování v území a pro obsah navazující územně plánovací dokumentace a není tudíž relevantní vyhodnocovat soulad Změny č.1 ÚP Oldřichov v Hájích s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací.

**Zásady územního rozvoje Libereckého kraje** (ZÚR LK) vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.1.2012 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.466/11/ZK. ZÚR LK rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR ČR a určují strategii pro jejich naplňování, koordinují územně plánovací činnost obcí, zejména stanovují základní uspořádání území kraje, hlavní koridory dopravy, technické infrastruktury a územních systémů ekologické stability, vymezuje významné rozvojové plochy a další území speciálních zájmů, vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V letech 2014 – 2021 byla pořizována Aktualizace č.1 ZÚR LK, která byla 30.3.2021 vydána zastupitelstvem Libereckého kraje. Aktualizace č.1 ZÚR LK byla po jejím vydání doručena spolu s úplným zněním ZÚR LK veřejnou vyhláškou a dne 27.4.2021 nabyla účinnosti.

Aktualizace č.2 ZÚR LK byla vydána zastupitelstvem Libereckého kraje 28.11.2023 a týkala se zejména zajištění souladu ZÚR LK s aktuálním zněním PÚR ČR (úpravy textu priorit, vymezení specifických oblastí, ve kterých se projevuje problém se suchem (vymezeny specifické oblasti SOB9a, SOB9b, SOB9c, a SOB6) přesun specifické oblasti SOB7c Frýdlantsko mezi specifické oblasti celostátního významu, doplněno označení koridorů bez změny jejich vymezení, vypuštění koridorů územních rezerv S5\_D01R a D18R, vypuštění některých koridorů, sjednocení kategorií legendy aj.). Provedené změny se v podstatě netýkají území obce Oldřichov v Hájích.

Návrh i odůvodnění Změny č.1 respektuje ZÚR LK ve znění aktualizací č.1 a č.2 (dále jen ZÚR LK).

## F.2.1 KRAJSKÉ PRIORITY ÚP

Obecně formulované krajské priority územního plánování jsou ve Změně č.1 přiměřeně jejímu rozsahu zohledněny.

### ad P1

Změna č.1 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

### ad P3

ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 při stanovení způsobu využití území upřednostňuje komplexní řešení a konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území v kontextu vlivů širších územních souvislostí před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

Vymezení uspořádání území a stanovené podmínky pro jeho využívání zohledňují požadavky na zvyšování kvality života obyvatel, hospodářského rozvoje území a ochrany a rozvoje přírodních a kulturních hodnot území.

### ad P4

ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 zohledňují vztahy a vazby k nadregionálnímu centru osídlení Liberci. Rozvojové individuální záměry na bydlení obsažené ve Změně č.1 byly shromažďovány od vydání ÚP Oldřichov v Hájích do roku 2023. Po veřejném projednání byla podstatná z nich stanovisky dotčených orgánů vyloučena ze Změny č.1. Pro rozvoj obytné funkce vytváří obec Oldřichov Hájích aktivně územní podmínky dobudováním a rekonstrukcemi technické a dopravní infrastruktury (např. vybudování vodovodních řadů, renovace silnice III/2904 a místních komunikací aj.).

### ad P6

Celková koncepce ÚP Oldřichov v Hájích vycházela z charakteru obce, jejího začlenění do struktury osídlení a potenciálu území pro jeho rozvoj a z polohy obce v širším území. Základní vize rozvoje obce je zapracována do hlavních cílů a zásad koncepce rozvoje území obce v návrhové části ÚP. Koncepční řešení je Změnou č.1 zachováno, Změna č.1 nepřináší zásadní změny do prostorového uspořádání zástavby obce.

Požadavky na plnění úlohy obce v širším území jsou stanoveny v kapitole „B.1“ ÚP. Celková koncepce rozvoje obce ani urbanistická koncepce obce není zásadně Změnou č.1 měněna.

### ad P7

Změna č.1 místně navrhuje intenzifikaci využití zastavěného území (změna regulačních kódů), úměrně navrhuje rozvojové zastavitelné plochy. Jsou vytvářeny zejména podmínky pro rozvoj bydlení a občanského vybavení (multifunkční turistické centrum). Změnou č.1 se místně upravuje koncepční řešení ploch s rozdílným způsobem využití v lokalitě panelárna v souladu s rozpracovaným záměrem nového využití pro aktivity multifunkčního turistického centra (rekreační využití vodní plochy, autocamp aj.).

### ad P8

Koncepční řešení Změny č.1 zajišťuje ochranu přírodních a kulturních hodnot, je chráněn přírodní a krajinný ráz území včetně pohledově exponovaných prostorů.

Rozvojové záměry, které mohou významně negativně ovlivnit charakter krajiny se Změnou č.1 nevymezují. Lokality zvláštní ochrany přírody a EVL nejsou koncepčním řešením ovlivněny. Ve Změně č.1 byl na celém území obce prověřen ÚSES s prověřením návazností v širším území a místně upraven či doplněn, kdy podkladem byla zpracovaná územní studie krajiny SO ORP Liberec a Plán ÚSES CHKO Jizerské hory (2022). Prostorové parametry vymezených prvků odpovídají podmínkám Metodik vymezení ÚSES a jejich zapracování do ÚP. Jsou respektovány veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti, zachování kvality životního prostředí.

## ad P9

Prostupnost území obce pro obyvatele a návštěvníky je kromě volného neorganizovaného pohybu krajinou zabezpečena sítí silnic, místních a účelových komunikací, tedy v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství všeobecných, plochami dopravy silniční a dalšími v ÚP Oldřichov v Hájích nevymezenými zvykovými trasami. Změnou č.1 se místně doplňují nové místní a účelové komunikace zajišťující prostupnost území (např. plochy Z.106, Z.107 aj.).

Prostupnost a přístupnost území v zájmech obecné i zvláštní ochrany přírody je regulována obecně platnými legislativními ustanoveními (zákon o lesích, o ochraně přírody a krajiny...), v případě zvláště chráněných území i podmínkami jednotlivých Plánů péče o ZCHÚ. Volný pohyb návštěvníků, bude v řešeném území omezen zájmy obecné i zvláštní a mezinárodní ochrany přírody.

Prostupnost krajiny pro zvěř je bezproblémově umožněna na celém území (nevyskytují se zde zásadní problémová místa křížení migračních tras s liniovými stavbami). Pro zlepšení migrace zvěře nevázané na vodní toky se napříč údolím vodního toku Jeřice v ÚP ponechal volný koridor v prostoru bývalé pískovny, který není Změnou č.1 dotčen. Biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců není Změnou č.1 v podstatě dotčen (vyjma upřesnění prvků ÚSES a upřesnění upravované lyžařské trasy v MTK Hřebenovka), Změna č.1 nevytváří migrační bariéry.

## ad P10

Změna č.1 vymezuje a chrání před zastavěním pozemky nezbytné pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace, protipovodňovou ochranu a zachování prostupnosti krajiny (včetně vedení pěších a cyklistických tras). Podporuje se propojování a rozvoj veřejně přístupné zeleně (např. zeleň podél vodních toků Jeřice, Malá Jeřice).

## ad P11

ÚP Oldřichov v Hájích a návazně i Změna č.1 vytváří územní podmínky pro rozvoj zejména šetrných forem rekreace na území CHKO Jizerské hory (pěší, lyžařská a cykloturistika). Stanovením regulačních opatření je zajištěna ochrana přírodních, krajinných a kulturních hodnot území. Změna č.1 vytváří územní předpoklady pro rozvoj služeb cestovního ruchu i pro rozvoj vyššího vybavení vymezením rozvojových ploch občanského vybavení veřejného, ploch občanského vybavení - sport. Nevhodné (vysoko zátěžové) aktivity cestovního ruchu ohrožující přírodní hodnoty území nejsou na území obce navrhovány. V rámci MTK Nová Hřebenovka je upřesněn koridor pro umístění lyžařské trasy Oldřichov Na Pilách – Ekocentrum – Frýdlant.

## ad P12

V ÚP vymezený koridor pro optimalizaci železniční trati se Změnou č.1 pouze přejmenovává v souladu s aktuálně platnými ZÚR LK. Okrajově v kontaktu s tímto koridorem je pouze zastavitelná plocha Z.99 vymezená pro rozšíření místní komunikace. Změnou č.1 se naopak navrhuje doplnění místních a účelových komunikací, což zajistí i lepší průchodnost území (např. plochy Z.106, Z.107). Změnou č.1 jsou stabilizovány silnice III. třídy procházející řešeným územím. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy jsou dobře dopravně dostupné ze systému silniční sítě nebo z místních komunikací.

Negativní hlukové vlivy ze silniční a železniční dopravy budou eliminovány návrhem umístění nových objektů mimo hlukem zasažené území a nebo se realizují odpovídající technická protihluková opatření. V území potenciálně dotčeném hlukem z dopravy jsou pouze plochy smíšené obytné venkovské Z.91, Z.92, které ale dotváří stávající strukturu zástavby. S ohledem na zachování urbanistické struktury obce, je třeba citlivě přistupovat k uplatnění hygienických předpisů a skloubit ochranu venkovních prostorů před hlukem s tvorbou urbanizovaného prostoru.

## ad P13

ÚP Oldřichov v Hájích upřesnil koridor železniční dopravy pro optimalizaci trati Liberec – Frýdlant – Černousy. Změnou č.1 se mění původní označení koridoru železniční trati D27 na označení dle ZÚR LK ve znění aktualizace č.1 a č.2 na ŽD8\_D27 a koridor pro optimalizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko se specifikuje pro konvenční železniční dopravu. Koridor je součástí koridoru ŽD19 (označení dle PÚR ČR) Praha – Mladá Boleslav – Turnov – Liberec – hranice ČR/Polsko (- Zawidów). Značení se pro jednoznačnost zachová dle ZÚR LK. Železniční doprava je v plochách stabilizována a pro výhledový rozvoj je vymezen koridor železniční trati, který se Změnou č.1 nemění.



## ad P14

Změna č.1 vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Výrobní provozy (potenciálně rušivé) budou rozvíjeny na stabilizovaných plochách výroby lehké. Stávající výrobní provozy v území nemají stanovená žádná ochranná pásma. Nově navrhované zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské jsou od ploch výroby lehké odděleny realizovanými pásy zeleně nebo které budou vybudovány v rámci ploch výroby lehké. Dle regulativů ÚP nesmí potenciální negativní vlivy z výroby přesáhnout hranice těchto vymezených ploch. Nově navrhované zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské mají dostatečný odstup od ploch výroby lehké i ploch výroby zemědělské a lesnické.

## ad P15, P16

Změnou č.1 byly aktualizovány limity využití území a to včetně vymezení stanovených záplavových území, aktivní zóny záplavového území aj., což spoluvytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky. Zastavitelné plochy (kromě plochy příležitostného parkování u cyklostezky) a plochy zeleně sídlení ostatní (pobytová louka s herními a cvičebními prvky) nejsou vymezovány do stanoveného záplavového území.

ÚP i Změna č.1 vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadu změny klimatu. Ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování, akumulaci i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Stanovením závazných koeficientů zeleně (min. podíl plochy zeleně z celkové výměry plochy) jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků povodní. ÚP vytváří územní podmínky pro preventivní ochranu území před záplavami podmíněnou přípustností realizace staveb protipovodňové ochrany v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (zejména průlehy, úpravy koryt vodních toků aj.). V ÚP byly vymezeny koridory pro stavby a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi, a Změnou č.1 se nemění. Změnou č.1 se doplňují koridory pro revitalizační opatření v povodí vodního toku Jeřice.

## ad P17

Veřejná infrastruktura uvnitř území i vůči navazujícím územním jednotkám je funkční a odpovídající velikosti sídla i vzájemným vazbám, obec má prostřednictvím silnice II/2904 napojení na vyšší systém silniční dopravy (I/13 a dále na I/35).

Při návrhu dopravní a technické infrastruktury i příslušných zařízení občanského vybavení byl zohledněn celkový počet uživatelů území. Jsou vytvářeny územní podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj.

## ad P18

Změna č.1 vytváří územní podmínky pro zajištění kvality života obyvatel též v zohlednění nároků vývoje území ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech – vždy v souladu veřejných i soukromých zájmů v území, přičemž zvláštní pozornost se věnuje rozvoji veřejné infrastruktury. Jsou vytvářeny předpoklady pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields).

Změna č.1 usiluje o vyváženost využití vnitřních zdrojů zastavěného území a nevyhnutelné expanze zastavitelných ploch do volné krajiny za účelem zachování a rozvíjení strukturovaného obytného území s přiměřenou hustotou zástavby. Změnou č.1 nejsou navrženy záměry s významnými nepříznivými vlivy na životní prostředí a obyvatelstvo.

## ad P19

ÚP koncipoval komplexní návrh technické infrastruktury, zejména dodávku pitné vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňoval požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. ÚP doplňoval existující systémy technické infrastruktury a rozvíjí je v provázané výkonné a spolehlivé síti. Změnou č.1 se pouze místně doplňuje navržený systém vodovodních řadů zejména do okrajových a rozvojových lokalit. Ostatní vymezené systémy technické infrastruktury nejsou Změnou č.1 měněny.

ad P20

Změna č.1 vytváří územní podmínky pro potenciální výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů přímo v řešeném území např. možností výstavby fotovoltaických elektráren v rámci přípustného využití ploch výroby lehké. Změna č.1 vytváří územní podmínky pro zlepšení dostupnosti služeb spojů a telekomunikací ve vztahu k potřebám území. Elektronická telekomunikační zařízení a vedení, radioreleové trasy jsou v ÚP respektovány.

ad P21

Změna č.1 při stanovování návrhu změn posoudila disponibilní statistické údaje o existujícím bytovém fondu (standards, velikostní struktura, kvalita) a rozmístění intenzity zástavby ve struktuře řešené obce. Na základě zjištěných údajů, aktuálních záměrů na změny v území a v souladu s požadavky na kvalitní urbánní struktury, zdravé prostředí a účinnou veřejnou infrastrukturu byly vymezeny zastavitelné plochy. Respektují se charaktery jednotlivých částí obce, vymezují se zastavitelné plochy v urbanizovaném území a chrání se plochy volné krajiny. Podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití zohledňují krajinný a kulturní ráz a ochranu přírody v jednotlivých lokalitách.

## F.2.2 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Obec Oldřichov v Hájích na rozvojové ose ani v rozvojové oblasti.

## F.2.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

Obec Oldřichov v Hájích je zařazena do specifické oblasti SOB7a Jizerské hory a na severozápadě sousedí se specifickou oblastí SOB7c Frýdlantsko vymezenou v upřesněném rozsahu v ZÚR LK na základě požadavku PÚR ČR. SOB7a Jizerské hory je celostátního významu. Jedná se o přírodně hodnotnou a zároveň společensky atraktivní oblast, která tvoří sportovně rekreační zázemí především pro obyvatele měst Liberec a Jablonec nad Nisou.

ÚP Oldřichov v Hájích vytváří územní podmínky pro rozvoj zejména šetrných forem rekreace na území CHKO Jizerské hory (pěší, lyžařská a cykloturistika), což je Změnou č.1 i dále podporováno.. Stanovením regulačních opatření je zajištěna ochrana přírodních, krajinných a kulturních hodnot území.

ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 vytváří územní předpoklady pro rozvoj služeb cestovního ruchu i pro rozvoj vyššího vybavení vymezením rozvojových ploch občanského vybavení veřejného, ploch občanského vybavení - sport. Do území nejsou navrhovány nevhodné formy cestovního ruchu významně ohrožující přírodní hodnoty území. ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 navrhuje intenzifikaci využití zastavěného území (nové využití ploch brownfields), úměrně navrhuje rozvojové zastavitelné plochy. Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj společenského, ekonomického a environmentálního potenciálu území obce a dostatečné územní podmínky pro rozvoj bydlení a občanského vybavení. Koncepční řešení zajišťuje ochranu přírodních a kulturních hodnot, je chráněn přírodní a krajinný ráz území včetně pohledově exponovaných prostorů. Jsou rozvíjeny předpoklady pro zlepšení dopravní infrastruktury.

Výše uvedené koncepční řešení se Změnou č.1 nemění.

## F.2.4 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V ÚP Oldřichov v Hájích je pro výhledový rozvoj chráněn koridor pro železniční trať Liberec – Frýdlant - hranice ČR/Polsko ŽD8\_D27 (koridor konvenční železniční dopravy), který je v PÚR ČR nově označen ŽD19 (koridor konvenční železniční dopravy, traťový úsek (Zawidów) hranice Polsko/ČR – Liberec – (Turnov) – Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav – Praha), optimalizace jednokolejné železniční trati, elektrizace. Byla zpracována Studie proveditelnosti trati Mladá Boleslav – Turnov – Liberec – státní hranice (SUDOP Praha, 09/2022), ve které je záměr navržen ve stávající trase železniční trati bez směrových korekcí, ale je navržena elektrizace a protihluková opatření, která budou situována ve vymezeném koridoru. Na základě této studie je pořizována aktualizace č.3 ZÚR LK, která upřesní koridor tohoto železničního spojení, ale v úseku Liberec – Frýdlant – státní hranice ČR/Polsko se jeho vymezení nebude měnit.

Změnou č.1 se vymezení koridoru na území obce nemění, pouze se mění označení tohoto koridoru ve shodě s platnými ZÚR LK (na ŽD8\_D27).

V ÚP Oldřichov v Hájích provedené zohlednění zařazení železniční trati Liberec - Frýdlant do projektu společného využití železničních a tramvajových tratí („Regiotram Nisa“ - i přes jeho pozastavení) se Změnou č.1 nemění.

ÚP Oldřichov v Hájích stabilizoval systém tras pro nemotorovou dopravu s jejich návazností na širší území a jsou konkretizovány vedení dílčích turistických, lyžařských a cyklistických tras v rámci multifunkčního turistického koridoru Nová Hřebenovka (též Hřebenovka). Trasy jsou v maximální možné míře vedeny po stávající dopravní síti. Vazby jednotlivých druhů dopravy jsou koordinovány při preferenci segregace jejich tras dle jednotlivých aktivit pro zmenšení kumulace negativních vlivů na chráněná území. Vedení dílčích tras je koordinováno s územím okolních obcí. V ÚP se navrhuje nová cyklo odpočívka v centru Oldřichova v Hájích a nové propojení běžeckých tras s možností zapojení Ekocentra, které se Změnou č.1 upřesňuje. Posiluje se význam nástupního místa Na Pilách návrhem ploch parkování a otočky autobusů.

V ÚP Oldřichov v Hájích jsou vytvářeny územní podmínky pro zajištění efektivního a bezproblémového zásobování území energiemi, pitnou vodou a odvádění a čištění odpadních vod. Je navržen kanalizační systém obce včetně dvou ČOV, pro rozptýlenou zástavbu na části obce bude odkanalizováno a zásobování vodou dále řešeno individuálně v souladu s platnými předpisy. Změnou č.1 se koncepční řešení zásobování vodou a odvádění a čištění odpadních vod nemění.

V ÚP Oldřichov v Hájích jsou vytvářeny předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření vymezením koridoru CNU.P03a Jeřice, úsek Oldřichov v Hájích – Mníšek pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi a koridoru CNU.P03b pro suchý poldr v části obce Na Pilách. I přes vypuštění koridorů ze ZÚR LK se koridory v ÚP Oldřichov v Hájích ponechávají pro provedení protipovodňových opatření zejména přírodě blízkými způsoby. V rámci protipovodňových opatření se navrhuje zkapacitnění koryt, zkapacitnění průtočnosti mostů, úprava břehových porostů. Na Malé Jeřici včetně jejího levostranného přítoku a na bezejmenných přítocích Jeřice (pravostranném a levostranném) bude provedena revitalizace toku. Změnou č.1 se doplňují další koridory pro revitalizaci toků vymezené na základě Územní studie krajiny SO ORP Liberec. Jedná se o otevření HOZ a zpomalení odtoku vody z území. Stanovené záplavové území Jeřice nezasahuje do Změnou č.1 vymezených zastavitelných ploch vyjma plochy Z.113 zeleň sídelní ostatní (pobytová louka s herními prvky).

Změna č.1 vytváří územní podmínky pro využití energie z obnovitelných zdrojů energie, zejména jako samozásobitelská zařízení (technické vybavení staveb).

## F.2.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V souladu se ZÚR LK ve znění aktualizace č.1 a č.2 byla ve Změně č.1 doplněna kapitola Koncepce uspořádání krajiny o krajinné celky a krajiny s požadavkem na respektování stanovených cílových kvalit krajin. Bylo doplněno schéma vymezení krajinného členění a krajinných dominant. Vyplývající úkoly pro územní plánování jsou zohledněny v koncepčním řešení ÚP Oldřichov v Hájích a Změnou č.1 je místně tato problematika doplněna. Změnou č.1 vymezené zastavitelné plochy jsou situovány v zastavěném území nebo mají přímou návaznost na něj a do volné krajiny se tak rozvojové plochy rozšiřují velmi omezeně. Podél vodních toků jsou zachovány pásy zeleně. Rozvojové záměry, které by mohly významně negativně ovlivnit charakter krajiny se Změnou č.1 nevymezují.

Ve Změně č.1 byl na celém území obce prověřen ÚSES s prověřením návazností v širším území a místně upraven lokální systém ÚSES, kdy výchozím podkladem byla zpracovaná územní studie krajiny SO ORP Liberec Plán ÚSES na území CHKO Jizerské hory. Prostorové parametry vymezených prvků odpovídají podmínkám Metodik vymezování ÚSES a jejich zpracování do ÚP. Jsou respektovány upřesněné prvky nadregionálního a regionálního významu (K19MB, NC84, RC05) na základě konzultací s příslušnými dotčenými orgány a koordinován ve vzájemných návaznostech na okolní obce.

K obecným zásadám vedoucích k zajištění funkčnosti biokoridorů patří v jejich koridorech neumisťování staveb, zpevněných ploch, terénní úpravy, změny vodního režimu, obecně nesnižování ekologické stability a migrační prostupnosti, dále podpora výsadeb podél vodních toků a mimo sídelních cest, podpora přirozeného vodního režimu a vzniku revitalizačních prvků na vodních tocích.

## **F.2.6 KONCEPCE OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ KRAJE**

Mimo výše uvedeného jsou v ÚP Oldřichov v Hájích i Změně č.1 zohledněny další zásady územního rozvoje vymezené pro celé území Libereckého kraje zabývající se zejména upřesněním podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Změna č.1 vytváří územní podmínky pro stabilizaci trvalého bydlení ve venkovském prostoru v zázemí města Liberec s vysokou nabídkou dostupnosti vzdělání a pracovních příležitostí. Nové sídelní útvary se Změnou č.1 nevymezují. Zástavba je rozšiřována omezeně. Je zachován charakter zástavby všech částí obce.

Změna č.1 je v souladu se ZÚR LK. Soulad s aktuálně platnou ÚPD Libereckého kraje bude nadále sledován.

## F VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POŽADAVKY NA JEJÍ ZPRACOVÁNÍ

### F.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ ÚP OLDŘICHOV V HÁJÍCH

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 zákona č.183/2006 Sb. 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 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“).

Zastupitelstvo Obce Oldřichov v Hájích na svém zasedání dne 25.9.2023 projednalo a schválilo usnesením č. 112/9/2023 upravený návrh 1. zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích včetně Pokynů pro zpracování 1. změny územního plánu Oldřichov v Hájích ve znění přílohy tohoto usnesení, která je jeho nedílnou součástí. Tyto Pokyny byly následně aktualizovány usneseními zastupitelstva obce z ledna a března 2024.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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.

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

Ad 1 V rámci Změny č.1 byly provedeny nezbytné úpravy dokumentace ÚP vyplývající z neustálých změn související legislativy a metodických postupů, celý ÚP byl převeden do Jednotného standardu územního plánu dle aktualizované vyhlášky č.500/2006Sb.

Ad 2 Do ÚP byly zapracovány požadavky vyplývající z AZÚR LK č.1 a č.2 a PÚR ČR ve znění aktualizací č.1 – č.7 (ve znění závazném od 1. 3. 2024) včetně vyhodnocení jednotlivých republikových priorit (viz kapitola E.2 odůvodnění).

Ad 3 Bylo aktualizováno zastavěné území k datu 12.2.2024, plochy s rozdílným způsobem využití již zastavěné (kde byl proveden správní úkon ukončující stavbu a jsou zaneseny do Katastru nemovitostí) jsou vymezeny v Hlavním výkresu a Koordinačním výkresu jako plochy stabilizované a označeny fialovým obrysem. Jsou to plochy Z.07, Z.20, Z.23, Z.31, Z.60, Z.69, Z.72, Z.74, Z.77, Z.84 a plochy, které jsou využity částečně (plochy Z.03, Z.08, Z.37, Z.56, Z.57, Z.70, Z.71).

Byla přepracovány tabulky C.1 a C.2, přeznačeny na C.3.1. a C.3.2 a byl doplněn výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby v souladu s Pokyny a koncepčním řešením Změny č.1.

U všech ploch změn byla prověřena popř. opravena jejich výměra v souladu s novým mapovým podkladem (DKM 01/2024) a byly prověřeny a dle potřeby upraveny regulační kódy jednotlivých ploch změn i ploch stabilizovaných (dle pořizovatelem poskytnutého podkladu Land Use, 2024). Všechny změny jsou snadno identifikovatelné ve Změnovém textu, který je přílohou tohoto odůvodnění. Některé z ploch přestavby musely být změněny na plochy zastavitelné, kdy důvodem je převod na Jednotný standard ÚP, kde plochy přestavby musí ležet 100% v zastavěném území.

Ad 5 Ve spolupráci s určeným zastupitelem i zastupitelstvem obce byla prověřena potřeba stanovení minimální výměry stavebního pozemku pro výstavbu v plochách smíšených obytných venkovských (SV), kdy v těchto plochách pro zachování stávající struktury zástavby se minimální výměra stavebního pozemku dle požadavku určeného zastupitele po diskusi v ZO stanovuje na 800 m<sup>2</sup>.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem i zastupitelstvem byla prověřena potřeba stanovení maximálního počtu staveb hlavního využití resp. přípustného využití pro rozvojové plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro zachování rozvolněnosti zástavby. Max. počet staveb hlavního resp. přípustného využití se stanovuje pro všechny zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (viz tabulka C.3.1 ÚP).

Ad 6 Ve spolupráci s určeným zastupitelem byla prověřena potřeba stanovení podmínky minimální výměry zastavěné plochy hlavní stavby a minimální výšky staveb pro bydlení pro zachování charakteru zástavby, kdy bylo konstatováno, že tyto regulativy mají být požadovány v regulačním plánu, nikoliv v podrobnosti územního plánu, který je strategickým dokumentem, a proto nebyly doplněny.

Ad 7 Ve spolupráci s určeným zastupitelem byla prověřena potřeba navýšení maximální výšky nově umísťovaných staveb pro bydlení v závislosti na svažitost terénu, kdy ze strany obce není zájem o zvyšování stanoveného regulativu výškové hladiny zástavby s ohledem na stávající charakter zástavby, reprezentované spíše stavbami menšího měřítka.

Ad 8 Ve spolupráci s určeným zastupitelem byla prověřena potřeba stanovení částí území s možností aplikace podmínek s prvky regulačního plánu a bylo konstatováno, že obec nemá zájem žádné takovéto lokality vymezovat. Charaktery zástavby včetně podmínek pro umísťování nových staveb a úpravy stávajících staveb byly doplněny do textové části ÚP včetně schématu.

Ad 9 Změna č.1 potvrzuje na žádost obce a na základě nového soudního rozhodnutí zachování účelové komunikace podél Malé Jeřice, vymezením stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného, která zajišťuje dopravní dostupnost stávajících staveb bydlení a rekreace. Obec v tomto případě nechce budovat nové nákladné komunikace ve volné krajině. Doplnuje se místní obslužná komunikace v Betlémě (plocha Z.107) a u zahrádek (plocha Z.105) dle skutečného stavu v území.

Ad 10 Zrušen - neřešeno

Ad 11 Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, jsou upřesněny v samostatné kapitole ÚP Oldřichov v Hájích.

Ad 12 Při návrhu řešení Změny č.1 byly zohledněny jevy v zájmech památkové péče sledované územně analytickými podklady a jsou respektovány jako limity využití území a hodnoty území.

Ad 13 Koordinační výkres byl pro Změnu č.1 vyhotoven nově včetně zahrnutí limitů využití území dle dat ÚAP ORP Liberec (stav data 2023). V textové části odůvodnění je doplněna informace, že celé správní území obce Oldřichov v Hájích je územím s archeologickými nálezy (vyjma bývalé pískovny a lomu).

Ad 14 Data ÚAP ORP Liberec obsahují bodové, nikoliv plošné vymezení nemovitých kulturních památek. Přesto bylo doplněno plošné vymezení na st.p.č. 16.

Ad 15 Byl zvýšen koeficient Kn z 15% na 20 % na pozemcích p. č. 1955/4, 1955/5, 1954 v katastrálním území: Oldřichov v Hájích.

- Ad 16 Nebyla rozšířena stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská (SV) i na část pozemku p. č. 1955/2 z důvodu stávajícího vjezdu na pozemek a plánovaného oplocení. Byla po dohodě s určeným zastupitelem vymezena plocha veřejného prostranství všeobecného (plocha Z.99), která zajistí dopravní přístup ke stávající stavbě bydlení. Zachování alespoň min. šíře veřejného prostranství v daném místě (viz vyhláška č.501/2006 Sb.).
- Ad 17 Byla prověřena možnost rozšíření stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV) na pozemky p. č. 827/4 i p.č. 827/14 v katastrálním území Oldřichov v Hájích v rámci hranic zastavěného území. Byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.90, protože je nutno provést bilanci předpokládaného záboru půdního fondu. Plocha byla upravena v rozsahu zastavěného území (viz bod 22) a po veřejném projednání návrhu Změny č.1 byla na základě stanoviska AOPK ČR zmenšena.
- Ad 18 Bylo prověřeno vymezení pozemku p. č. 976/2 a 2008/2 v katastrálním území Oldřichov v Hájích a byla zrušena část zastavitelné plochy Z.08 a tato část byla ponechána dle skutečného stavu v území jako plocha zemědělská všeobecná.
- Ad 19 Po prověření se na části pozemku p. č. 92/1 byla vymezena nevelká zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecného (plocha Z.101) pro sezónní parkovací plochu u cyklostezky (kapacita do 10 stání). Po veřejném projednání plocha byla na základě stanovisek dotčených orgánů ze Změny č.1 vypuštěna.
- Ad 20 Po prověření byl pozemek p. č. 1460/9 vymezený dle GP č. 985-286/2023 vymezen v plochách zeleně sídelní ostatní – zastavitelná plocha Z.113, připouští se extenzivně upravená rekreační zeleň, tedy pobytová louka s herními a cvičebními prvky (dětské hřiště). Hydrogeologické podmínky se realizací záměru nezmění.
- Ad 21 Byly prověřeny pozemky p. č. 948/3, 921/24 a 1974/1 v lokalitě Máselný vrch a vymezují se jako plochy veřejných prostranství všeobecných umožňujících realizaci místní komunikace zpřístupňující stávající stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské. Je vymezena zastavitelná plocha Z.112.
- Ad 22 Po prověření byl pozemek p. č. 827/14 společně s p.p.č. 827/4 zahrnut do zastavitelné plochy Z.90, plochy smíšené obytné venkovské. Plochy vhodně doplňují vymezené zastavěné území.
- Ad 23 Změna obsahuje požadované řešení záměrů:

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
1	18/1, 229	plochy sídelní zeleně, plochy dopravní infrastruktury - vybavení	u Ekocentra vrátit pozemky zpět do zastavitelných ploch, protože zde bylo stavení (zbořeniště), plochy smíšené obytné
<b>Změna č.1</b>			
Změnou č.1 se po prověření vymezuje zastavitelná plocha <b>Z.91</b> – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70) pro umístění max. dvou staveb pro bydlení. Zastavitelná plocha Z.91 je vymezena na místě historického zbořeniště při silnici III/2904. Z důvodu předběžné opatrnosti se stanovuje podmínka na posouzení hluku ze silniční dopravy. Současně se zrušuje v ÚP vymezená zastavitelná plocha Z68 – plochy dopravní infrastruktury - vybavení vymezená pro parkoviště Ekocentra, které bylo realizováno v jiné poloze. Předpokládá se vybudování dalších parkovacích kapacit v této lokalitě v rámci ploch veřejných prostranství a ploch občanského vybavení veřejného.			

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
3	921/21	plochy zemědělské	Máselný vrch výstavba RD pro rodinu, plochy smíšené obytné
<b>Změna č.1</b>			
Změnou č.1 se po prověření vymezila zastavitelná plocha <b>Z.95</b> – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70) pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD). Zastavitelná plocha Z.95 byla vymezena v rozsahu tří pozemkových parcel (viz návrhy č.3, č.4, č.8). Pro zajištění dopravního přístupu k předmětným pozemkům se navrhuje plocha <b>Z.96</b> veřejné prostranství všeobecné pro rozšíření stávající místní komunikace v lokalitě (část p.p.č. 921/18). Plocha se velmi okrajově nachází ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa (pouze JV roh p.p.č. 921/22). <b>Plochy Z.95 a Z.96 byly na základě stanovisek DO po veřejném projednání ze Změny č.1 vypuštěny.</b>			

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
4	921/20	plochy zemědělské	Máselný vrch výstavba RD pro rodinu, plochy smíšené obytné

**Změna č.1**

Změnou č.1 se po prověření vymezila zastavitelná plocha **Z.95** – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70) pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD) hlavního popř. přípustného využití (RD). Zastavitelná plocha Z.95 byla vymezena v rozsahu tří pozemkových parcel (viz návrhy č.3, č.4, č.8). Pro zajištění dopravního přístupu k předemtných pozemkům se navrhuje plocha **Z.96** veřejné prostranství všeobecné pro rozšíření stávající místní komunikace v lokalitě (část p.p.č.. 921/18). Plocha se velmi okrajově nachází ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa (pouze JV roh p.p.č. 921/22).

**Plochy Z.95 a Z.96 byly na základě stanovisek DO po veřejném projednání ze Změny č.1 vypuštěny.**

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
5	1202/11	plochy zemědělské	centrum obce výstavba RD pro rodinu, plochy smíšené obytné

**Změna č.1**

Změnou č.1 se po prověření vymezila zastavitelná plocha **Z.97** – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70) pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD). Zastavitelná plocha Z.97 byla vymezena v rozsahu tří pozemkových parcel (viz návrhy č.5, č.6, č.7). Zastavitelná plocha navazuje na v ÚP vymezenu zastavitelnou plochu Z.30 stejného typu. Plocha vytváří územní podmínky pro rozvoj bydlení v blízkosti centra obce. Plocha je dopravně přístupná po místní komunikaci. Plocha je dotčena ochranným pásmem VN.

**Plocha byla na základě stanovisek DO po veřejném projednání ze Změny č.1 vypuštěna.**

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
6	1202/10	plochy zemědělské	centrum obce výstavba RD pro rodinu, plochy smíšené obytné

**Změna č.1**

Změnou č.1 se po prověření vymezila zastavitelná plocha **Z.97** – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70) pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD). Zastavitelná plocha Z.97 byla vymezena v rozsahu tří pozemkových parcel (viz návrhy č.5, č.6, č.7). Zastavitelná plocha navazuje na v ÚP vymezenu zastavitelnou plochu Z.30 stejného typu. Plocha vytváří územní podmínky pro rozvoj bydlení v blízkosti centra obce. Plocha je dopravně přístupná po místní komunikaci. Plocha je dotčena ochranným pásmem VN.

**Plocha byla na základě stanovisek DO po veřejném projednání ze Změny č.1 vypuštěna.**

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
7	1202/10	plochy zemědělské	centrum obce výstavba RD pro rodinu, plochy smíšené obytné

**Změna č.1**

Změnou č.1 se po prověření vymezila zastavitelná plocha **Z.97** – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70) pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD). Zastavitelná plocha Z.97 byla vymezena v rozsahu tří pozemkových parcel (viz návrhy č.5, č.6, č.7). Zastavitelná plocha navazuje na v ÚP vymezenu zastavitelnou plochu Z.30 stejného typu. Plocha vytváří územní podmínky pro rozvoj bydlení v blízkosti centra obce. Plocha je dopravně přístupná po místní komunikaci. Plocha je dotčena ochranným pásmem VN.

**Plocha byla na základě stanovisek DO po veřejném projednání ze Změny č.1 vypuštěna.**

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
8	921/22	plochy zemědělské	Máselný vrch výstavba RD pro rodinu, plochy smíšené obytné

**Změna č.1**

Změnou č.1 se po prověření vymezila zastavitelná plocha **Z.95** – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70) pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD). Zastavitelná plocha Z.95 byla vymezena v rozsahu tří pozemkových parcel (viz návrhy č.3, č.4, č.8). Pro zajištění dopravního přístupu k předemtných pozemkům se navrhuje plocha **Z.96** veřejné prostranství všeobecné pro rozšíření stávající místní komunikace v lokalitě (část p.p.č.. 921/18). Plocha se velmi okrajově nachází ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa (pouze JV roh p.p.č. 921/22).

**Plochy Z.95 a Z.96 byly na základě stanovisek DO po veřejném projednání ze Změny č.1 vypuštěny.**



Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
9	153/1	plochy občanského vybavení – návrh	u Ekocentra výstavba RD pro rodinu, plochy smíšené obytné

**Změna č.1**

Změnou č.1 se po prověření vymezuje zastavitelná plocha **Z.92** – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70) pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD). Zastavitelná plocha Z.92 je vymezena na části v ÚP vymezené zastavitelné ploše Z81 (původně rozvojová plocha pro Ekocentrum, dočasně využívaná organizací Suchopýr (ekologické aktivity)). Plocha Z.81 se takto Změnou č.1 zmenšuje. Do zastavitelné plochy Z.92 smíšené obytné venkovské je přiřčen i pozemek p.č. 153/5 tvořící s p.p.č 153/1 jeden celek na východě omezený stabilizovanými plochami veřejného prostranství všeobecného. Plocha navazuje na zastavěné území. Z důvodu předběžné opatrnosti se stanovuje podmínka na posouzení hluku ze silniční dopravy.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
10	959/1	plochy sídelní zeleně	U Školky výstavba RD pro rodinu, plochy smíšené obytné

**Změna č.1**

Změnou č.1 se po prověření vymezila zastavitelná plocha **Z.98** – plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.15.70). Plocha navazuje na zastavěné území v nivě Lučního potoka. Je zachován nezastavitelný pás krajinné zeleně o šíři cca 6 m od hrany plochy vodního toku. Zastavitelná plocha je dopravně přístupná z místní komunikace. Z důvodu předběžné opatrnosti se stanovuje podmínka na posouzení hluku ze silniční dopravy. Plocha je částečně dotčena OP trafostanice. **Plocha byla na základě stanovisek DO po veřejném projednání ze Změny č.1 vypuštěna.**

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
11	1751	plochy sídelní zeleně	U Školky plochy zemědělské, chov hospodářských zvířat

**Změna č.1**

Žadatel stáhl svůj požadavek na změnu využití území. Vypuštěno ze Změny č.1

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
12	702/2	plochy zemědělské	Na Pilách plochy smíšené obytné, stavba RD

**Změna č.1**

Žadatel stáhl svůj požadavek na změnu využití území. Vypuštěno ze Změny č.1

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
15	1754/2	plochy zemědělské	v zahrádkách plochy smíšené obytné, stavba RD

**Změna č.1**

Žadatel stáhl svůj požadavek na změnu využití území. Vypuštěno ze Změny č.1

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
16	1954, 1955/2	plochy sídelní zeleně	Filipka plochy smíšené obytné, plochy veřejných prostranství vybudování přístupové cesty

**Změna č.1**

Pozemek p.č. 1954 je v souladu s ÚP vymezen jako součást stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Pozemek p.č. 1955/2 je v KN evidován jako ostatní komunikace. Změnou č.1 je vymezena plošně nevýznamná zastavitelná plocha **Z.99** veřejné prostranství všeobecné pro úpravu stávající místní komunikace zajišťující dopravní přístup k ploše smíšené obytné venkovské. Jde o scelení ploch veřejných prostranství všeobecných v dané lokalitě. Sídelní zeleň je přípustnou součástí veřejných prostranství všeobecných. Zastavitelná plocha sice částečně zasahuje do vymezeného koridoru CNZ.ŽD8\_D27 pro optimalizaci železniční trati, ale nikoliv do ploch dráhy. Směrová úprava železniční trati se v daném místě nepředpokládá. Dle stanovených regulativů ÚP, lze v odůvodněných případech ve vymezeném koridoru CNZ.ŽD8\_D27 umísťovat stavby dopravní infrastruktury.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	elektrizaci,
17	409/3, 2116	plochy veřejných prostranství, plochy zemědělské, plochy smíšené obytné	u Malé Jeřice zrušení plochy veřejných prostranství na p.p.č.409/3 a přesunutí cesty na p.p.č. 2116 plochy smíšené obytné, plochy veřejných prostranství

**Změna č.1**

Záměrem č.17 je nevymezovat veřejné prostranství všeobecné (komunikace) a vymezit novou zastavitelnou plochu pro místní komunikaci v jiné poloze na pozemku p.č.2116 a dalších. Obec Oldřichov v Hájích s tímto požadavkem nesouhlasí a dle jejího požadavku byla na části pozemku p.č. 409/3 (dále jen Pozemku) vymezena zastavitelná plocha **Z.100** veřejné prostranství všeobecné pro účelovou komunikaci. Do návrhové plochy byla dotčená část Pozemku zahrnuta, aby byla jednoznačně identifikovatelná v rámci Změny č.1. K tomu se také zohlednilo to, že komunikace právně neexistovala.

Komunikace byla vymezena v ÚP Oldřichov v Hájích na základě její skutečné historické realizace v 80 tých letech minulého století jako plocha stabilizovaná veřejného prostranství, jehož součástí jsou i místní a účelové komunikace. Komunikace ale nebyla administrativním pochybením zanesena do Katastru nemovitostí. Na základě rozsudku krajského soudu z roku 2017 byla stabilizovaná plocha veřejného prostranství na p.p.č. 409/3 v ÚP zrušena. V dané ploše je při rozhodování o změnách v území nutno uvažovat s místní a přístupovou komunikací v souladu s předchozím ÚPO Oldřichov v Hájích, kde byla takto vymezena (viz výklad MMR ČR ke zrušeným plochám soudem a jejich zobrazování v ÚP).

Na základě vypořádání námítky podané k návrhu Změny č.1 pro veřejné projednání došlo k úpravě ve vymezení účelové komunikace na Pozemku, kdy byla zahrnuta do stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného. Tím došlo ke sjednocení vymezení funkčního využití účelové komunikace na všech dotčených pozemcích. Nově je celá komunikace vedena jako stavová plocha, což bylo provedeno v souladu s rozhodnutím Magistrátu města Liberec, Odboru dopravně správních agend vedené pod č. j. 36/2024/81.1/S1/DS ze dne 13. 2. 2024 (dále jen „Rozhodnutí MML“), které konstatovalo, že na části Pozemku se nachází veřejně přístupná účelová komunikace. Stejně tak konstatovalo, že se nachází i na navazujících pozemcích parc. č. 426/7, 409/1, 408/3, 2152/14, 364/3 a 2097/3. Tím, že Rozhodnutí MML konstatovalo, že se na části Pozemku nachází účelová komunikace, je žádoucí, aby územní plán toto zohlednil a Změna č.1 dotčenou část Pozemku zahrnula do stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného.

Návrhová plocha byla vypuštěna, protože její vymezení znamenalo, že se v místě žádná komunikace nenachází. To pak ale bylo v rozporu s Rozhodnutím MML, které naopak říká, že na Pozemku se nachází veřejná účelová komunikace. Územní plán z hlediska časového určení rozlišuje plochy stabilizované (stavové) na nichž zachovává dosavadní charakter využití území, plochy změn (rozvojové, návrhové) na nichž dochází ke změně dosavadního využití území, které neumožňovalo zastavění a nově jej umožňuje a plochy transformační (dříve přestavbové) ke změně dosavadního využití území určeného k zastavění na jiné funkční využití určené k zastavění tedy k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití. Z uvedeného je patrné, že návrhová plocha nebyla vhodně vymezena, protože se tím říkalo, že dochází ke změně v území. K té ale nedochází, jelikož dle Rozhodnutí MML se v území, i na Pozemku, účelová komunikace nachází od nepaměti. Na základě výše uvedeného došlo k vypuštění návrhové plochy Z.100, která byla nově zahrnuta do stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného. Tato funkce tam byla stanovena i s hledem na předchozí rozhodnutí soudů, která na Pozemku zrušila stabilizovanou plochu veřejného prostranství.

Stabilizovaná plocha značí, že územní plán v ploše zachovává dosavadní charakter využití území. V tomto případě je zachováván přístup po stávající účelové komunikaci k rodinnému domu č.p.211 na pozemku st. č. 297 a ke stavbě pro rodinnou rekreaci č.p.188 na pozemku st. č. 266 nalézající se u pokračování této účelové komunikace podél Malé Jeřice i pro zpřístupnění navazujících ploch zemědělských všeobecných. Důvodem vymezení je i požadavek obce na zachování jednoduchého dopravního přístupu k uvedeným nemovitostem bez nákladně budované nové místní komunikace ve volné krajině (podél levého břehu Malé Jeřice).

V návrhu č.17 požadovaný záměr na vymezení místní komunikace na pozemku p.č.2116 (v KN evidován jako ostatní komunikace) není jeho vlastníkem (obec Oldřichov v Hájích) akceptován. Důvodem jsou předpokládané vysoké náklady na její realizaci. Pozemek p.č.2116 je v současnosti částečně využíván jako účelová komunikace (poľní cesta). Podrobně popsání důvody nevymezení této komunikace jsou součástí vypořádání námitek k platnému ÚP Oldřichov v Hájích vydanému roku 2014, jsou i součástí vypořádání námitek ke Změně č.1 a dále též v kapitole I.4.1 odůvodnění Změny č.1.

Místní a účelové komunikace jako součást základní vybavenosti území jsou podmíněně přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití bez nutnosti jejich přímého vymezení v ÚP.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
19	148/10	smíšené obytné	Na Lukách plochy smíšené obytné, změna počtu RD v ploše Z70

**Změna č.1**

V ÚP byla vymezena zastavitelná plocha Z70 smíšená obytná o výměře cca 2,65 ha. Pro plochu byl stanoven počet staveb hlavního popř. přípustného využití na max. 7 a byla stanovena podmínka dohody o parcelaci. V dané lokalitě byla provedena neformální dohoda vlastníků a byla vydána správní rozhodnutí na dělení pozemků a výstavbu rodinných domů jednotlivých vlastníků. Výstavba je postupně realizována. V dané ploše jsou již postaveny tři nové rodinné domy. Změnou č.1 se po prověření vymezují v dané lokalitě tři dílčí zastavitelné plochy **Z.70a, Z.70b, Z.70c** smíšené obytné venkovské, pro které, byl prověřen a příslušně stanoven regulační kód, který definuje i max. možné zastavění pozemku nadzemními stavbami a stanoven max. počet staveb hlavního resp. přípustného využití. Z této regulace, s přihlédnutím k charakteru zástavby v dané lokalitě lze odvodit, že v zastavitelné ploše Z.70a (SV.1.10.80) lze realizovat dva rodinné domy, v zastavitelné ploše Z.70b (SV.1.07.80) tři rodinné domy (jeden rodinný dům již ve výstavbě, plocha dotčena OP VN a trafostanice, na ploše je vzrostlá zeleň), a v zastavitelné ploše Z.70c (SV.1.07.80) dva rodinné domy (plocha významně dotčena OP vedení VN). I při novém rozdělení v ÚP vymezené zastavitelné plochy Z70 (již částečně využitě) a přestavením max. počtu staveb hlavního popř. přípustného využití v dílčích zbývajících částech v souladu se záměrem mírně intenzivnějšího využití pozemků bude zachována struktura zástavby v dané lokalitě.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
20	1071/1	plochy zemědělské	v zahrádkách plochy smíšené obytné, výstavba RD

**Změna č.1**

Žadatel stáhl svůj požadavek na změnu využití území. Vypuštěno ze Změny č.1

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
21a	232/2, 428, 429, 430, 431, 432 2100/1 165/1, 165/3  240/4	plochy občanského vybavení  plochy výroby a skladování  plochy občanského vybavení plochy občanského vybavení – sport, plochy sídelní zeleně	Bývalá panelárna (multifunkční turistický areál) Přeřešení území bývalé panelárny: 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; b) na pozemcích parc. č. 165/1 a 165/3 vymezit plochu pro val oddělující výrobu od bydlení c) na pozemku parc. č. 240/4 vymezit podél vodní plochy cestu pro pěší, která bude vedena jako veřejně prospěšná stavba; d) v západní části pozemku parc. č. 240/4 a na navazujících částech pozemku parc. č. 2100/1 a 232/2 vymezit dle stavu v území vodní plochu; e) upravit průběh multifunkčního turistického koridoru D42L tak, aby zohledňoval terénní podmínky v řešeném území

**Změna č.1**

Změna č.1 na základě zpracovaných podrobnějších podkladů (Ing. arch. David, 2021) a několika konzultací s určeným zastupitelem řeší nové uspořádání území po bývalé panelárně včetně okolních pozemků, které by mělo přispět ke zlepšení využití území a upřesňuje se řešení vymezené v platném ÚP. Navrhované změny nevyvolávají nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu a nevyvolávají potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch. Plochy byly dle požadavku Jednotného standardu územního plánu přehodnoceny ve vztahu k zastavěnému území (plochy zastavitelné, plochy přestavby) pokud možno při zachování původní identifikace ploch. Jako **stabilizované** se vymezují plochy vodní a vodních toků (stávající vodní plochy), jako zastavitelné plochy **Z.87, Z.88 a Z.89** se vymezují plochy občanského vybavení – sport v ÚP vymezené jako plochy přestavby P08 plochy občanského vybavení-sport, kde došlo k rozdělení původní plochy „sportu“ Změnou č.1 vymezenou zastavitelnou plochou **Z.93** veřejné prostranství všeobecné (komunikace pro nemotorovou dopravu) dle záměru a podkladů obce zajišťující prostupnost území. Její trasa je vedena od nově vymezené místní komunikace (plocha **P.09**) jižně vodních ploch až ke stávající místní komunikaci u č.p. 224.

Vymezují se plochy občanské vybavení veřejné – plochy přestavby **P.06a** pro využití spojené se zázemím multifunkčního turistického areálu (ekokemp) a plochy přestavby **P.06b, P.06c** pro využití spojené se sběrným místem a dalšími službami.

Na pozemcích nebo jejich částech p.č. 221, 220/2, 232/2, 155, 165/3 v kontaktu s plochami výroby lehké byly vymezeny dle skutečného stavu v území **stabilizované plochy zeleně sídelní ostatní**. Související terénní úpravy (např. zemní val) mohou být součástí tohoto typu ploch s rozdílným způsobem využití. V lokalitě panelárna se Změnou č.1 vymezuje plocha přestavby **P.09** veřejné prostranství všeobecné pro umístění místní komunikace zpřístupňující dílčí plochy občanského vybavení veřejného, plochy občanského vybavení – sport, plochy výroby lehké a plochy zeleně sídelní ostatní. Účelové komunikace v dílčích plochách s rozdílným způsobem využití se nevymezují a budou upřesněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
			Bylo upraveno vymezení koridoru <b>CNZ.D42I</b> (MTK Nová Hřebenovka) pro lyžařskou trasu spojující stávající lyžařské trasy Jizerské magistrály v Oldřichově v Hájích Na pilách (nástupní místo) s lyžařskými trasami na území Frýdlantu. V bezprostředním okolí Ekocentra a multifunkčního turistického areálu je koridor ukončen u zastavěného území, kdy dále jako spojnice oddělených částí koridoru (budoucích lyžařských tras) budou sloužit místní komunikace (pěší přesun lyžařů přes zastavěné území). Areál ekocentra popř. multifunkčního turistického centra (např. parkování, služby) může sloužit i jako vhodné nástupní místo na upravované lyžařské trasy.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
<b>21b</b>	210/11	plochy sídelní zeleně	Bývalá panelárna (multifunkční turistický areál) plochy občanského vybavení, zázemí pro ekokemp, sociální zařízení, společenská místnost, zázemí zaměstnanců a techniky

**Změna č.1**

Změnou č.1 se vymezuje nová zastavitelná plocha **Z.94** občanské vybavení veřejné (OV.2.30.30) pro zázemí multifunkčního turistického areálu (ekokemp). Plocha je dopravně přístupná po stávající místní komunikaci, kdy se navrhuje její místní úprava (plocha **Z.111**) a bude příslušně rozšířeno vedení technické infrastruktury (vodovod, el. energie).

V ÚP vymezená nezastavitelná plocha zeleně sídelní ostatní využitelná pro ekokemp se Změnou č.1 v souladu s novou legislativou přeznačuje na plochu zastavitelnou **Z.108** a zmenšuje se její vymezení v souladu s podrobnějším podkladem a nově vymezenou zastavitelnou plochou občanského vybavení veřejného **Z.94** a zastavitelnou plochou **Z.111** veřejné prostranství všeobecné (úprava místní komunikace). Účelové komunikace v dílčích plochách s rozdílným způsobem využití se nevymezují a budou trasovány v dalších stupních projektové dokumentace.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
<b>22</b>	993/8	plochy zemědělské	chata pro rekreaci, plochy smíšené obytné

**Změna č.1**

Změnou č.1 byla vymezena nová zastavitelná plocha **Z.102** plochy smíšené obytné venkovské (SV.1.10.80), která bude společně s v ÚP vymezenou zastavitelnou plochou Z.12 stejného typu využita pro záměr výstavby jedné stavby individuální rekreace (chata).

**Plocha byla na základě stanovisek DO po veřejném projednání ze Změny č.1 vypuštěna.**

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
<b>23</b>	1760/3	plochy sídelní zeleně	parkovací plocha se zázemím pro max. 50 stání, plocha veřejného prostranství

**Změna č.1**

Změnou č.1 se vymezuje nová zastavitelná plocha **Z.103** veřejné prostranství všeobecné pro záměr obce na vybudování parkovacích stání u železniční zastávky, kde taková parkovací místa chybí.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
<b>24</b>	1023/3, 1023/2 2320	plochy sídelní zeleně	parkovací plocha se zázemím, plocha veřejného prostranství

**Změna č.1**

Změnou č.1 se vymezuje nová zastavitelná plocha **Z.104** veřejné prostranství všeobecné pro záměr obce na vybudování parkovacích stání u obecního úřadu, dětského hřiště a cyklostezky. Zastavitelná plocha je vymezena v souladu s novým rozdělením pozemků v místě dle podkladů obce a důvodem je zajištění potřebných parkovacích stání v centru obce pro občany i návštěvníky obce. Součástí plochy budou i pozemky zeleně.

Návrh č.	ppč.	současný stav dle ÚP	lokalizace, specifikace záměru
<b>25</b>	232/2, 2100/1, 240/4	plocha přestavby P06 občanské vybavení	pěší průchod, plochy veřejných prostranství

**Změna č.1**

Záměr je součástí změn v návrhu přestavby bývalé panelárny (viz záměr 21a). Změnou č.1 se vymezuje zastavitelná plocha **Z.93** veřejné prostranství všeobecné (komunikace pro nemotorovou dopravu) dle záměru a podkladů obce zajišťující přístupnost území. Její trasa je vedena od nově vymezené místní obslužné komunikace (plocha P.09) jižně vodních ploch po stávající místní komunikaci u č.p. 224. Vymezena VPS.

**Požadavky vyplývající z územní studie krajiny (dále též ÚSK)**

- Ad 24 Změnou č.1 byly prověřeny všechny zastavitelné plochy i dle ÚSK vymezené v minimálním nebo žádném kontaktu s kompaktní zástavbou sídla, přičemž lze konstatovat že část ploch je již zastavěna, je připravena pro výstavbu (vydaná správní rozhodnutí), tvoří proluku aj.)
- Plochy smíšené obytné venkovské: byly již využity zastavitelné plochy Z.31, Z.74, Z.77.
- Zastavitelná plocha Z.30 byla vymezena pro rozvoj bydlení mimo záplavové území v blízkosti centra obce, kdy Změnou č.1 se k této ploše nově vymezuje zastavitelná plocha Z.97 stejné funkce. Po veřejném projednání byla na základě stanovisek DO tato plocha vypuštěna ze Změny č.1. Plocha Z.75 a plocha Z.76 přímo navazují na zastavěné území a dotváří zástavbu v daném místě. Plocha Z.78 se připravuje pro zástavbu (provedena navážka).
- V lokalitě Sedmidomky byly vymezeny zastavitelné plochy omezeně ve shodě s připravovanými záměry vlastníků. Plocha Z.61 přímo navazuje na zastavěné území a nyní se zastavuje, plocha Z.62 vymezena pro využití historického zbořeniště se zahradou (část v zastavěném území), plocha Z.63 (záměr výstavby 1 RD), přímo navazuje na zastavěné území, plocha Z.83, plošně nevýznamná zastavitelná plocha sousedí s plochami stabilizovanými smíšenými venkovskými shodného vlastníka a navazuje na zastavěné území. V ÚP navržené zastavitelné plochy dotváří zástavbu lokality Sedmidomky. Změnou č.1 se v této lokalitě další rozvojové plochy nevymezují. Zastavitelná plocha Z.59 navazuje na zastavěné území a stabilizované plochy smíšené obytné venkovské shodného vlastníka. Po dohodě s určeným zastupitelem není požadavek na vypuštění výše uvedených zastavitelných ploch, všechny se nacházejí v kontaktu se zastavěným územím a jsou postupně využívány.
- Ad 25 Změnou č.1 byly prověřeny lokality dle ÚSK, ve kterých by nemělo dojít k nežádoucímu srůstání samostatných sídel nebo jejich nežádoucímu rozrůstání, popř. zhušťování zástavby. Je nutno konstatovat, že v ÚP vymezené zastavitelné plochy Z.69, Z.70, Z.71 jsou plně nebo částečně využity a aktivně je připravováno využití zbývajících částí těchto zastavitelných ploch (vydána správní rozhodnutí). Změnou č.1 se příslušně využití zastavitelné plochy vymezují jako plochy stabilizované a vymezují se upravené zbývajících části zastavitelných ploch, pro které po prověření byly stanoveny regulační kódy. V lokalitě Máselný vrch v ÚP vymezené zastavitelné plochy Z.46, Z.47 jsou hlavním záměrem obce (vlastník) a jsou dlouhodobě připravovány k zástavbě (v minulosti prověřeny územní studií). Na základě požadavku obce se jejich vymezení Změnou č.,1 nemění.
- Ad 26 Byly prověřeny 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). Je nutno konstatovat, že všechny v ÚP vymezené zastavitelné plochy byly v době zpracování ÚP konfrontovány s limity využití území a potenciální střety byly řešeny a dohodnuty s příslušnými dotčenými orgány. Změnou č.1 vymezené zastavitelné plochy jsou posouzeny s potenciálními střety s limity využití území získanými z nových dat ÚAP ORP Liberec (stav data 2023). Zobrazitelné limity využití území jsou v Koordinačním výkresu (5).
- Ad 27 Ve Změně č.1 bylo posouzeno účelné využití zastavěného území a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch (podrobně viz kapitola J odůvodnění), uváděné plochy jsou již často zastavěny (např. plocha Z.08 část, Z.23 nebo jsou připravovány k zástavbě (vydána správní rozhodnutí) např. plochy Z.21, Z.22. V lokalitě Máselný vrch v ÚP vymezené zastavitelné plochy Z.46, Z.47 jsou hlavním záměrem obce (vlastník) a jsou dlouhodobě připravovány k zástavbě (v minulosti prověřeny územní studií). Plocha Z.24 je vymezena pro 1 rodinný dům v blízkosti centra obce.
- Ad 28 Změnou č.1 je stanoven typický charakter zástavby dílčích částí obce a jsou stanoveny podmínky pro rozhodování při využití území. Nové zastavitelné plochy se Změnou č.1 vymezují zejména mimo údolní nivu Jeřice (též stanovené záplavové území) s návazností na zastavěné území.

Vhodné, dalšími limity využití území nedotčené území pro rozvoj je ve IV. zóně CHKO JH již téměř vyčerpáno, proto jsou rozvojové plochy směřovány i do III. zóny CHKO JH. Nové rozvojové plochy jsou určeny zejména pro záměry vlastníků pozemků pro výstavbu jednotlivých rodinných domů.

Plošně významné lokality se Změnou č.1 nevymezují. V části obce Filipka a Na Pilách je vymezeno území se zvýšenou ochrannou charakteru zástavby (viz schéma Vymezení krajinného členění a krajinných dominant ve Změně č.1).

*Poznámka: návrh ÚSK byl zpracován k 04/2019, přičemž analytická část byla zpracována o několik let dříve. Protože již uplynulo od jejího zaevidování 5 let, bylo by vhodné s ohledem na proběhlé a dále probíhající změny v území posoudit její využitelnost a případně ji aktualizovat a upřesnit jevy v měřítku ÚP (nad katastrální mapou), kdy řada jevů uváděných v ÚSK (a předaných do ÚAP ORP Liberec) je zpracována nad mapou v měřítku 1:10000 a s mapovým podkladem používaným při zpracování ÚP (katastrální mapa) se „nepotkává“ – např. vymezení údolních niv aj.*

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

### **Doprava**

- Ad 29 Změnou č.1 se nemění kategorie silnic III. třídy stanovená v ÚP Oldřichov v Hájích a respektující normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy.
- Ad 30 Ochranné pásmo dráhy je zobrazeno v Koordinačním výkrese (5). Do ochranného pásma dráhy okrajově zasahuje zastavitelná plocha Z.103 veřejné prostranství všeobecné vymezená pro parkoviště u železniční zastávky, zastavitelné plochy Z.99 a Z.112 veřejné prostranství všeobecné vymezené pro úpravu místních komunikací (přístup na pozemky bydlení). Přímé vlivy těchto ploch na provoz dráhy nejsou.
- Ad 31 Změnou č.1 po prověření byla místně upravena stabilizovaná plocha veřejné prostranství všeobecné a stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská na pozemku p. č. 2215 ve vazbě na umístěnou garáž. Územní plán se takto uvedl do souladu se skutečným stavem v území (opravení zákresu).
- Ad 32 Změnou č.1 se po prověření vymezuje zastavitelná plocha Z.106 veřejné prostranství všeobecné na pozemcích p.č. 2228/2 a 2263/1 pro místní komunikaci zajišťující dopravní přístup k plochám smíšeným obytným všeobecným a k plochám zemědělským všeobecným (volná krajina) od silnice III/2905.
- Ad 33 Změnou č.1 se po prověření vymezuje zastavitelná plocha Z.105 veřejné prostranství všeobecné na pozemcích p.č. 1752/2, 976/7, 976/8, 976/9, 976/10, 976/11, 976/12 pro místní komunikaci v zahrádkách dle obcí Oldřichov v Hájích dodaného zaměření stavu komunikace v terénu. Vymezena VPS. V místní komunikaci je též realizován vodovodní řad pro zahrádky.
- Ad 34 Změnou č.1 byly prověřeny plochy veřejných prostranství všeobecných na pozemcích p.č. 1036/2 – součást zastavitelné plochy Z.25 v ÚP vymezené pro úpravu (rozšíření) místní komunikace, p.č. 1061/3 – součást zastavitelné plochy Z.26 v ÚP vymezené pro místní komunikaci, p.č. 2016 – stabilizovaná plocha veřejné prostranství všeobecné (místní obslužná komunikace) a lze konstatovat, že ÚP vytváří územní podmínky pro její potenciální rozšíření (viz regulativ v kapitole F.3.2 ÚP Oldřichov v Hájích). Problematika nevyžaduje změnu ÚP.

### **Zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod**

- Ad 35 Koncepční řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, Plánem hlavních povodí ČR a Směrným vodohospodářským plánem.
- Ad 36 Koncepce zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod byla stanovena v ÚP Oldřichov v Hájích a Změnou č.1 se nemění. V nedávném období byly realizovány rozvody veřejného vodovodu v zastavěném území obce vyjma vzdálených okrajových částí obce např. Sedmidomky, Betlém a jednotlivých samot. Změnou č.1 se navrhuje pouze místní doplnění vodovodních řadů a potenciální prodloužení vodovodního řadu do části obce Betlém.

Koncepce odkanalizování navržená v ÚP a založená na systémech tlakové splaškové kanalizace ukončené na dvou navržených ČOV (centrum, Na Lukách) se Změnou č.1 nemění. Pro Změnou č.1 navržené rozvojové plochy lze využít navržený systém splaškové kanalizace. Pro stávající okrajové a odloučené části obce (např. Sedmidomky, Betlém) není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a splaškovou kanalizační síť. Je proto nutné zajistit individuální čištění splaškových vod v souladu s platnými právními předpisy a normami.

### **Elektro**

Požadavky nebyly uplatněny. Koncepce zásobování obce elektrickou energií se Změnou č.1 nemění, pouze se formálně upravuje text. Dílčí plochy Změny č.1 budou napojeny na stávající rozvody elektrické energie. Byly aktualizovány vedení a zařízení systému zásobování elektrickou energií (nové trafostanice) dle dat z ÚAP ORP Liberec (stav data 2023).

### **Zásobování plynem**

Požadavky nebyly uplatněny. Koncepce zásobování obce plynem se Změnou č.1 nemění. Byly aktualizovány vedení a zařízení systému zásobování plynem dle dat z ÚAP ORP Liberec (stav data 2023).

### **Požadavky na civilní ochranu**

- Ad 37 Požadavek je zpracován v textové části ÚP.
- Ad 38 Koncepce Civilní ochrany se Změnou č.1 nemění.
- Ad 39 Do textové části odůvodnění Změny č.1 byl zpracován požadovaný text. Do Koordinačního výkresu byl doplněn text Celé správní území obce je zájmovým územím MO ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

### **Požadavky na veřejné zdraví**

- Ad 40 Změna je zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje, kde jsou uvedeny obecné cíle a opatření, které často jsou mimo podrobnost územního plánu. Pro zastavitelné plochy s venkovními chráněnými prostory staveb (plochy smíšené obytné venkovské) potenciálně dotčené nadměrným hlukem z provozu na stabilizovaných plochách dopravy drážní, dopravy silniční a výroby lehké se stanovuje požadavek „HL – v navazujícím projednání jednotlivých záměrů postupy podle stavebního zákona řešit vliv hluku z provozu na stabilizovaných plochách dopravy silniční, dopravy drážní, plochách výroby lehké v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“.

### **Požadavky na veřejná prostranství**

- Ad 41 Veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské o výměře nad 2 ha se územním plánem ani Změnou č.1 nevymezují.

**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**

- Ad 42 Problém případného umístování tzv. mobilhousů, treehousů, skleníků, rekreačních objektů a obdobných staveb ve volné krajině / v nezastavěném území byl prověřen. Jsou stanoveny nepřípustné stavby v nezastavěném území (viz kapitola F.3 ÚP) a jsou příslušně odůvodněny. Je nově vytvořena kapitola J. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.
- Ad 43 Změnou č.1 nejsou vymezovány zastavitelné plochy mezi souvislými lesními porosty a zástavbou, plošné zalesňování není navrhováno. ÚP vytváří podmínky pro ochranu členité krajinné struktury s četnou mimolesní zelení a remízky - viz kapitola E.2 ÚP, který je Změnou č.1 místně upřesněna, zejména ve vztahu k ZÚR LK (krajinné členění).

Ad 44 Změnou č.1 je do záplavového území navrhována pouze malá zastavitelná plocha zeleně sídelní ostatní (plocha Z.113) – pobytová louka s herními a cvičebními prvky. V koordinačním výkrese je zobrazena vymezená údolní niva dle Územní studie krajiny SO ORP Liberec místně upřesněná na katastrální mapu. Současně jsou stanoveny podmínky pro ochranu přírodních prvků tzn. i údolních niv (viz kapitola F.3.2 ÚP).

Ad 45 Celý systém ÚSES byl ve Změně č.1 prověřen, byla odstraněna problematická místa vymezení prvků ÚSES v ÚP, kdy bylo do původního lokálního biokoridoru na hranicích s obcí Mníšek vloženo lokální biocentrum a tím byl lokální biokoridor rozdělen na části o délce nepřesahující 2 km (podrobně viz kapitola I.5 odůvodnění). Prvky jsou vymezeny jako stabilizované. Současně byl prověřen z ÚAP ORP Liberec poskytnutý podklad (data 03/2024) - Plán ÚSES na území CHKO Jizerské hory (VRV a.s., ČZÚ, Praha, 2022) a využit při upřesnění stávajících a doplnění dalších prvků ÚSES (lokální biocentra a biokoridory). Všechny prvky jsou vymezeny jako stabilizované (funkční).

Po prověření se plocha přestavby P.01 vymezená v ÚP, kdy se jedná o bývalý lom na žulu, ponechává beze změny. Plocha přestavby byla navržena pro vytvoření územních podmínek pro nové využití lomu pro různé volnočasové aktivity např. lanové centrum, lezecká stěna aj. nebo i drobnou výrobu spojenou se zpracováním kamene (ta tam dříve fungovala). Vlastní přírodní plochy biocentra nejsou dotčeny, protože vymezená plocha přestavby navazuje na silnici III/2904, která nadregionálním biocentrem též prochází. Ve Změně č.1 je upřesněno vymezení nadregionálního biocentra NC84 mimo tyto antropogenní plochy.

#### **Zemědělský půdní fond**

Ad 46 Při koncipování Změny č.1 byly dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

Ad 47 Změnou č.1 jsou respektována hlavní odvodňovací zařízení, která jsou zakreslena v Koordinačním výkrese (5). Změnou č.1 se v souladu s ÚS krajiny navrhuje jejich revitalizace (např. otevření, přehrázky pro zpomalení odtoku) v rámci vymezených koridorů pro revitalizační opatření v povodí toku Jeřice. V zastavitelných plochách Z.70a – Z.70c (lokalita Na Lukách) bude nutno v dalších fázích projektové přípravy tato zařízení opětovně prověřit, protože v této lokalitě proběhla a dále probíhá nová výstavba (celá plocha byla původně odvodněna v roce 1978) a lze předpokládat, s ohledem na stáří a zanedbanou údržbu odvodňovacích zařízení, jejich nefunkčnost.

#### **Pozemky určené k plnění funkce lesa**

Ad 48 Pozemek parc. č. 598 je Změnou č.1 vymezen jako zastavitelná plocha zeleně sídelní ostatní (plocha Z.109) za účelem realizace stromové kaple s mobiliářem. Jedná se o velmi malý lesík situovaný uprostřed ploch zemědělských všeobecných. Předpokládá se pěší přístup po stávající účelové komunikaci.

#### **Protipovodňová ochrana**

Ad 49 Změnou č.1 byly prověřeny v ÚS krajiny vymezené čtyři kritické body. Jedná se o stávající mosty nebo propustky (Na Pilách, Betlém, pod Sedmidomky, centrum). Mosty byly po povodních postupně rekonstruovány (zvýšení průtočnosti) a bylo vyčištěno koryto Jeřice a Malé Jeřice od nánosů. Změnou č.1 nejsou do míst kritických bodů navrhovány zastavitelné plochy.

Ad 50 V ÚP Oldřichov v Hájích byla problematika ochrany území před povodněmi a záplavami komplexně řešena. Byly vymezeny koridory pro snižování ohrožení území povodněmi (CNU.PK03a) a pro suchý poldr (CNU.PK03b). Současně byly vymezeny koridory pro zvyšování retenčních schopností území – koridory pro revitalizační opatření v povodí toku Jeřice. V centru obce byla vymezena retenční nádrž. Změnou č.1 se tato koncepce nemění. Všechny v ÚS krajiny navržené vodní plochy byly prověřeny s tím, že některé byly do ÚS krajiny převzaty z ÚP, kde byly již předtím vymezeny, některé jsou stávajícími vodními plochami a další navržené v ÚS krajiny jsou součástí výše uvedených koridorů (např. tůň VN381-VN386), nebo jsou o velmi malé výměře (tůň), kdy není účelné je bez podrobného zaměření v ÚP vymezovat.



Změnou č.1 se vytváří územní podmínky pro budoucí realizaci vodních ploch, zejména v nezastavěném území, kdy se do podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití (typ ploch AU, LU, NU, ZK) doplňuje podmíněně přípustné využití o vodní plochy a toky do max. velikosti 3000 m<sup>2</sup> jedné plochy. Bude záležet na vůli jednotlivých vlastníků pozemků a správců vodních toků tyto drobné vodní plochy realizovat.

Obec Oldřichov v Hájích nechce tyto drobné vodní plochy budovat ani spravovat (natož vyvlastňovat pozemky). Změnou č.1 se vymezují další čtyři koridory pro zvyšování retenčních schopností územní.

**B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Požadavek nebyl uplatněn. Změnou č.1 se plochy a koridory územních rezerv nevymezují.

**C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Ad 51 Změnou č.1 byly prověřeny všechny v ÚP vymezené VPS a VPO. Zrušují se VPO - prvky nadregionálního a regionálního systému ÚSES, v souladu s aktualizovanými ZÚR LK, kde se jako VPO již vymezují jen prvky k založení. Dále se zrušuje z VPS a VPO multifunkční turistický koridor Nová Hřebenovka, kdy pěší a cyklo trasy byly realizovány, pro navrženou lyžařskou trasu se s ohledem na její charakter nenavrhuje vyvlastnění. Zrušují se VPO pro založení prvků ÚSES, protože Změnou č.1 došlo na základě Plánu ÚSES na území CHKO JH k úpravě systému tak, že všechny prvky jsou stabilizované (funkční) a nejsou navrhovány prvky ÚSES k založení.

Všechny VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo se zrušují, protože od 1.7. 2024 vešel v účinnost nový stavební zákon, kde jsou tyto VPS zrušeny. Některé z v ÚP vymezených VPS již byly realizovány: D1 a-h (realizace chodníků podél silnice III/2904, P04 – otočka bus a parkování u sokolovny. Změnou č.1 se nově vymezují VPS dopravní infrastruktury, pro úpravy a doplnění místních komunikací. Jsou to zejména VPS pro komunikace v Betlémě (VD.Z.107), u zahrádek (VD.Z.105).

Ad 52 Místní komunikace v části obce Betlém na pozemcích parc. č. 2190, 449/1 je vymezena jako VPS (VD.Z.107).

**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**

Ad 53 Změnou č.1 byly prověřeny podmínky zpracování dohod o parcelaci v plochách Z.36 a Z.70. V dané lokalitě Na Lukách (Z.70) došlo k dohodě vlastníků a byla povolena a již realizována na části zastavitelné plochy výstavba RD (3 domy postaveny, další v přípravě). Změnou č.1 se vymezují tři dílčí „zbytkové“ plochy označené Z.70a, Z.70b, Z.70c o malém počtu staveb.

Zastavitelná plocha Z.36 v centru obce byla částečně již také zastavěna, je vybudována nová přístupová komunikace a zbývající plochu lze bez problémů rozčlenit pro výstavbu čtyř rodinných domů. Podmínka zpracování územní studie se nestanovuje, protože pominul důvod předmětná území dále prověřovat. Změnou č.1 se nevymezují plošně rozsáhlejší plochy vyžadující rozhodování o změnách v území v nich podmiňovat zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.

**E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Požadavek nebyl uplatněn, etapizace se nestanovuje.

## F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č.1 (textová i grafická část) byla zpracována v souladu zejména se zákonem č. 183/2006 Sb. a vyhláškou č.500/2006Sb.

Celá grafická část byla uvedena do souladu s požadavky příloh novelizované vyhlášky č.500/2006 Sb. a vyhlášky č.501/2006Sb. deklarující Jednotný standard územního plánu (dále též Standard). Grafická část je tištěna formou celých výkresů, kdy jsou zvýrazněny plochy a koridory změn požadované usnesením zastupitelstva ve Změně č.1 nebo vyplývající z novelizované legislativy nebo zohledňující ZÚR LK ve znění aktualizací č.1 a č.2.

V Koordinačním výkresu byly aktualizovány limity využití území při využití dat z ÚAP ORP Liberec (stav 2023). Plochy měněné ve Změně č.1 jsou zvýrazněny fialovým obrysem. Byl vytvořen nový výkres širších vztahů.

Textová část Změny č.1 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.. Odůvodnění Změny č.1 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a již s přihlédnutím ke struktuře stanovené v novém stavebním zákoně.

Změna č.1 je zpracována dle požadavků příloh aktualizované vyhlášky č.500/2006Sb., kde je deklarován Jednotný standard územního plánu včetně datové části. Změna č.1 je zpracována v CAD a GIS. Struktura standardizovaných jevů územního plánu je provedena dle přílohy č.19 a č.20, grafické vyjádření standardizovaných částí územního plánu je v souladu s přílohou č.21 a grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu s přílohou č.22 k vyhlášce č.500/2006 Sb. v platném znění. Složky a soubory jsou uspořádány dle přílohy č.23. Datová část je předána ve formátech .shp, .dgn, textová část ve formátech .doc a .pdf, výkresy jsou ve formátech .pdf, .png.

## G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

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.

Na základě toho pořizovatel dne 11. 1. 2023 zaslal příslušnému úřadu žádost č. j. CJ MML 252809/22 o změnu 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 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.

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.

Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

## F.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č.1 PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ.

Požadavky, pro úpravu návrhu Změny č.1 pro opakované veřejné projednání (dále jen Požadavky) byly zpracovány pořizovatelem (Magistrát města Liberec, oddělení úřadu územního plánování) ve spolupráci s určeným zastupitelem ve smyslu § 51 zákona č. 183/2006 Sb., a předány zpracovateli Změny č.1 dne 10.2.2025

Na základě výsledků vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, obce, připomínek ostatních orgánů, sousedících obcí a námitek veřejnosti k návrhu ÚP pro veřejné projednání byly provedeny následující úpravy grafické a textové části:

### Požadavky vzešlé ze stanovisek DO

#### MML ŽP

*V koordinačním výkresu na celém pozemku st. č. 16 plošně vymežit nemovitou kulturní památku areálu zájezdního hostince rejstříkového čísla ÚSKP 10556/5-5622. Na pozemku st. 277 ji nevymezovat.*

Na st.p.č.16 byla plošně vymezena nemovitá kulturní památka zájezdního hostince (v rozsahu stávající budovy č.p.5 – viz zobrazení NPÚ). Do stavebního pozemku č.16 částečně zasahují novodobé stavby Ekocentra včetně zpevněných ploch.

#### MO

*Do koordinačního výkresu doplnit informaci o jevu ÚAP č. 119 + text, že „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.*

Požadavek byl do Koordinačního výkresu doplněn.

#### KULK ZPF

*Plochy Z.95, Z.96, Z.97, Z.98, Z.101 a Z.102 budou vypuštěny.*

Předmětné zastavitelné plochy jsou ze Změny č.1 vypuštěny.

*U plochy Z.113 bude v textové části odůvodnění doplněna informace, že vymezením plochy nedojde k ovlivnění hydrologických poměrů.*

Požadavek byl u předmětné zastavitelné plochy doplněn v tabulce I..3\_1 odůvodnění.

*Z hlavního využití ploch zemědělských všeobecných (AU) a ploch krajinné zeleně (ZK) budou vypuštěny zahrady a v podmíněně přípustném využití uvedených ploch bude k podružným stavbám doplněna specifická podmínka, že nebudou vyvolávat potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.*

Ve stanovených podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití, typ ploch zemědělské všeobecné (AU) a zeleň krajinná (ZK) byly vypuštěny zahrady a doplněna požadovaná podmínka.

*Na pozemcích parc. č. 1985/7, 510, 817/2 v k. ú. Oldřichov v Hájích umožnit zástavbu pouze mimo aktivní zóny záplavového území.*

Pro stavby a činnosti v záplavovém území a aktivní zóně záplavového území (AZZÚ) platí omezení stanovená zákonem č.254/2001 Sb. v platném znění (Zákon o vodách) a nelze do ÚP přepisovat jeho ustanovení. Požadavek na respektování stanoveného záplavového území Jeřice včetně jeho aktivní zóny je uplatněn v kapitole E.6 výrokové části a týká se i výše uvedených pozemků a není tak nutné doplňovat nějakou další specifickou podmínku. Vymezení stabilizované plochy smíšené obytné venkovské obsahující i předmětné pozemky nebylo Změnou č.1 měněno, pouze byl upraven regulační kód (navýšen koeficient zastavění nadzemními stavbami), ale nadzemní stavby lze na dané ploše realizovat mimo vymezené AZZÚ. Je nutno konstatovat, že st.p.510 neleží v AZZÚ, pozemek p.č. 817/2 zasahoval do vymezené AZZÚ velmi okrajově (v řádu metrů) a pozemek p.č. 1985/7 je stávající zahradou tvořící společně s přilehlými stavbami rodinných domů zastavěné stavební pozemky. Pozn. Protože probíhá digitalizace katastrálního území Oldřichov v Hájích, byly výše uvedené pozemky částečně sloučeny, přerozděleny, přečíslovány.

**SCHKO JH**

*Plochy Z.95, Z.97, Z.98, Z.101 a Z.102 budou vypuštěny.*

Předmětné zastavitelné plochy jsou ze Změny č.1 vypuštěny.

*Plocha Z.90 bude vymezena pouze ve své severní části.*

Zastavitelná plocha Z.90 byla zmenšena dle dohodnutého zákresu.

*V kapitole E.2 „Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu“ textové části výroku bude text:*

*nepřipouštět výstavbu areálů vysokých větrných elektráren (s výškou tubusu nad 35 m) a areálů fotovoltaických elektráren v nezastavěném území*

*upraven následovně: „nepřipouštět umístování samostatných výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území“.*

Text byl lingvisticky upraven následovně: „v nezastavěném území nepřipouštět umístování samostatných výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů.“

*Do kapitoly E.2 „Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu“ textové části výroku bude doplněn text:*

*Před realizací záměrů v rámci následných stupňů projektové přípravy provádět dle požadavků příslušného orgánu ochrany přírody odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz pro každý konkrétní stavební záměr.*

Text byl dle požadavku doplněn.

*Do kapitoly F.4 „Podmínky prostorového uspořádání“ textové části výroku bude do druhého odstavce doplněn text:*

*Na území obce nejsou dohodnuty podrobné podmínky ochrany krajinného rázu a příslušný orgán ochrany přírody bude posuzovat vlivy záměrů na krajinný ráz.*

Text byl dle požadavku doplněn.

*V kapitole E.6 „Vodní toky“ textové části výroku bude upravena formulace odrážky „nezastavovat nivu vodního toku Jeřice zejména ...“ na „nezastavovat nivu vodních toků zejména ...“*

Text byl dle požadavku upraven.

*V kapitole J „Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“ textové části výroku bude doplněna definice oplocenek a ohradníků.*

Požadované definice jsou doplněny do kapitoly J.

*Z podmíněně přípustného využití ploch vodních a vodních toků kapitoly F.2.4 textové části výroku budou vypuštěny jezy.*

Jezy byly vypuštěny z podmíněně přípustného využití ploch vodních a vodních toků.

*V kapitole E.8 „rekreační využívání krajiny“ textové části výroku bude upraven text, který v nezastavěném území vylučuje stavby individuální rekreace. Text „v nezastavěném území nepřipouštět výstavbu staveb individuální rekreace (např. chaty, mobilní domy, treehouses)“ bude nahrazen textem: „v nezastavěném území nepřipouštět výstavbu staveb individuální rekreace (např. chaty, mobilní domy, treehouses, obytné posedy, tinyhousy, jurty)“.*

Text byl dle požadavku upraven.

*V koordinačním výkresu bude v místě plochy Z.98 opraveno zakreslení hranice údolní nivy dle stavu v území.*

Zastavitelná plocha Z.98 byla ze Změny č.1 vypuštěna a příslušně bylo opraveno vymezení údolní nivy.

*V kapitole F.4.2. textové části výroku ve druhém odstavci bude upraven regulativ výškové hladiny zástavby, který bude doplněn o stanovení celkové maximální šíře vstupů, vjezdů a anglických dvorků do šíře max. 6 metrů (viz žlutě označený text níže)*

*„při stanovování nejnižšího bodu přiléhajícího terénu se nezapočítává nutné umístění vstupů a vjezdů do podzemních podlaží v souhrnné šíři max. 6 m na jeden stavební objekt a dna anglických dvorků,“*

Text byl dle požadavku doplněn.

**Požadavky vzešlé z uplatněných námitek a připomínek****Připomínka PV02 – Věra Landsmannová**

*pozemek parc. č. 488 v k. ú. Oldřichov v Hájích zahrnout do návrhové plochy smíšené obytné venkovské s podmínkou 1ST.*

Byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.114, smíšená obytná venkovská s regulačním kódem SV.1.20.60.

**Připomínka PV07 – Jan Slowiak**

*V regulačním bloku, ve kterém se nachází pozemky parc. č. 1985/7, 510, 817/2 v k. ú. Oldřichov v Hájích navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami na 15 %.*

Na stabilizované ploše smíšené obytné venkovské je stanoven regulační kód SV.1.15.70. Pro stabilizovanou plochu, jejíž součástí jsou uvedené pozemky, platí zákonná ustanovení (zákon č.254/2001 Sb.) týkající se AZZÚ.

**Připomínka PV08 – Jan Moravec**

- Na pozemku parc. č. 1127/3 a st. č. 394 v k. ú. Oldřichov v Hájích navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami na 20 %.

Na stabilizované ploše smíšené obytné venkovské je stanoven regulační kód SV.1.20.60.

**Námitka NV05b – Martin Kudrna**

V ploše Z52 bude navýšen koeficient zastavění nadzemními stavbami na 15 %.

Na zastavitelné ploše Z.52 smíšené obytné venkovské je stanoven regulační kód SV.1.15.70.

**Námitka NV10 - Mgr. Bc. Pavla Marta Eichlerová**

Plochu Z.100 vypustit. Místo ní vymezit stabilizovanou plochu veřejných prostranství všeobecných (PU)

V souladu se stavem v území, rozhodnutím MML potvrzeným KÚLK a rozsudkem soudu z 11/2024 je vymezena stabilizovaná plocha veřejné prostranství všeobecné. Zastavitelná plocha Z.100 byla ze Změny č.1 vypuštěna.

**Námitka NV11 – Ing. Hana Myslivcová, Námitka NV12 – Helena Deverová**

V regulačním bloku, jehož součástí je pozemek parc. č. 850/1 a 849/3 v k. ú. Oldřichov v Hájích, bude navýšen koeficient zastavění nadzemními stavbami na 20 %.

Na stabilizované ploše smíšené obytné venkovské je stanoven regulační kód SV.1.20.60.

**Námitka NV13 – Lukáš Ulvr**

U plochy Z.27 stanovit maximální počet staveb hlavního a přípustného využití na „0“.

V tabulce C.3.1: Vymezení zastavitelných ploch byla u zastavitelné plochy Z.27 stanovena podmínka max. ST. = 0.

**Požadavky vzešlé od pořizovatele**

V základní vybavenosti území je uplatněna specifická podmínka „budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy“. Tuto podmínku nelze uplatnit např. na liniovou technickou infrastrukturu. Podmínku nastavit tak, aby byla aplikována pouze pro záměry, u kterých to bude smysluplné.

Text byl po konzultaci s pořizovatelem doplněn o přesnější specifikace.

Umístování staveb v nezastavěném území dle § 18 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., řešit dle § 122 odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb.

Text byl upraven, aby byl sdílnější a nejsou uváděna čísla zákonů a paragrafů, protože dochází ke změnám stavebního zákona.

V kapitole F.2.4 je v tabulce ploch veřejných prostranství všeobecných uvedena zkratka PP. Má být PU.

Překlep byl opraven.

Na základě aktuálních podkladů Land Use u všech funkčních ploch, kterým byly stanoveny koeficienty, prověřit naplněnost koeficientů zastavění nadzemními stavbami a dle potřeby je navýšit. Adekvátně tomu pak upravit koeficienty zeleně.

Bylo prověřeno celé zastavěné území Oldřichova v Hájích a příslušně byly upraveny koeficienty zastavění nadzemními stavbami a koeficienty zeleně dle skutečného stavu v území (stav 2024). Změněné regulační kódy stabilizovaných ploch jsou v Hlavním a Koordinačním výkresu zobrazeny modrou barvou. Změny byly konzultovány s určeným zastupitelem a pořizovatelem.

**G ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vliv na soustavu NATURA 2000 byl vyloučen. Na základě posouzení Pokynů pro zpracování změny č.1 ÚP Oldřichov v Hájích, jeho projednání a všech doložených skutečností, konstatoval Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný správní úřad k posuzování vlivů na ŽP ve smyslu § 10i odst. 3) zákona, že neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

Vzhledem k výše uvedenému **nebylo požadováno zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj území“.**

Z koncepčního řešení Změny č.1 nevyplývají žádné předpoklady významných negativních vlivů na životní prostředí.

**H STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE §50 ODST.5 SZ, SDĚLENÍ, JAK BYLO TOTO STANOVISKO ZOHLEDNĚNO**

Protože nebylo požadováno Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na životní prostředí, nebylo ani zpracováno toto vyhodnocení.

Bude případně doplněno po opakovaném veřejném projednání Změny č.1.

## **I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **I.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území vymezené podle zákona č.283/2006Sb. v platném znění bylo vymezeno k datu 29.08. 2014. Vymezení zastavěného území bylo po komplexním prověření (vydaná správní rozhodnutí, stav území) Změnou č.1 místně aktualizováno k datu 12.2.2024 v souladu s metodikou nad pořizovatelem poskytnutou novou digitální katastrální mapou (stav 01/2024) vyhotovenou pro celé správní území obce.

Zastavěné území je zakresleno v Koordinačním výkresu (5) a Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (7).

### **I.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

#### **ÚLOHA OBCE V ŠIRŠÍM ÚZEMÍ**

Úloha obce v širším území se Změnou č.1 nemění. Pouze se ve Změně č.1 aktualizace v souladu s PÚR ČR ve znění aktualizací č.1 – č.9 název a označení železničního koridoru Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko.

#### **ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Změnou č.1 se nemění hlavní principy rozvoje obce stanovené v ÚP Oldřichov v Hájích. Usměrnovaný rozvoj jednotlivých částí obce v souladu s jejich převažující funkcí je Změnou č.1 respektován.

Změnou č.1 se nemění v ÚP Oldřichov v Hájích stanovené zásady koncepce rozvoje území obce.

Znění textu bylo prověřeno a přizpůsobeno tak, aby bylo lépe sdílné a aplikovatelné při následné územně plánovací činnosti. Příliš popisné teze nebo obecná ustanovení nebo obtížně aplikovatelné formulace a ustanovení neřešitelná v rámci územně plánovací činnosti byly vypuštěny nebo upraveny.

Dle Standardu se mění názvy typů ploch s rozdílným způsobem využití a dle PÚR ČR se mění název železničního koridoru. Je zohledněn realizovaný vodovodní systém. Doplnují se texty týkající se hospodaření se srážkovými vodami a výroby energie z obnovitelných zdrojů energií v souladu s aktualizovanou legislativou a strategickými dokumentacemi.

Protože obec již téměř dosáhla předpokládané pravděpodobné velikosti cca 900 trvale bydlících obyvatel, byla po dohodě s vedením obce a posouzení demografického vývoje stanovena nová výhledová velikost cca 1000 trvale bydlících obyvatel k roku 2035. Nový výhledový počet obyvatel vychází z optimistického scénáře demografického vývoje obce. V obci se staví průměrně cca 2-3 RD ročně a od roku 2011 přibylo v obci cca 179 obyvatel (tj. 27% stavu roku 2011). Zejména při stanovování potřeb technické a dopravní infrastruktury byl zohledněn celkový počet potenciálních uživatelů území – cca 1 400 až 1 500.

Při pokračujícím růstu počtu trvale bydlících obyvatel bude vyvolána potřeba zajištění zejména základních zařízení veřejného občanského vybavení (školy, zdravotnictví, sociální péče, kultura, veřejná správa území, apod.). ÚP Oldřichov v Hájích vytváří podmínky pro potenciální umístování těchto zařízení na plochách občanského vybavení veřejného. Obecně, s ohledem na možnost flexibilní reakce na změny dostupnosti stavebních fondů, rozmístění, věkové struktury trvale bydlících obyvatel a ostatních uživatelů území mohou být zařízení občanského vybavení umístována i v rámci ploch smíšených obytných venkovských nebo smíšených výrobních všeobecných. Obec Oldřichov v Hájích aktivně kooperuje se sousední obcí Mníšek, kde je umístěna většina potřebných zařízení (ZŠ, MŠ, zdravotní středisko), ale také samostatně připravuje výstavbu malotřídní ZŠ s jídelnou. Zařízeními občanského vybavení disponuje také nedaleké krajské město Liberec.

V zájmu překonání jednostranné orientace na satelitní bydlení pro Liberec je dále podporován rozvoj ploch zejména pro aktivity v oblasti cestovního ruchu a rekreace využívající výhodné polohy obce a stávající zařízení s nadmístním dosahem (Ekocentrum). Záměrem je využití potenciálu území a vytvoření uceleného, významného, společensko naučného, ekologického, rekreačního volnočasového areálu. Jsou vytvářeny podmínky i pro rozvoj sportovních aktivit nabídkou Změnou č.1 nově vymezených ploch občanského vybavení – sport, občanské vybavení všeobecné.

### KULTURNÍ HODNOTY

Hodnoty území, které představují limity využití území a další limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu (5). Jednotlivé jevy byly aktualizovány na základě poskytnutých aktuálních dat z ÚAP ORP Liberec. Seznam nemovitých kulturních památek lokalit ÚAN je součástí ÚAP ORP Liberec a je pravidelně aktualizován.

Data ÚAP ORP Liberec obsahují bodové, nikoliv plošné vymezení nemovitých kulturních památek. V datech je pouze jeden bod na st. p. č.16. Bylo dle požadavku DO doplněno plošné vymezení nemovité kulturní památky na st.p.č. 16.

Při změnách využití území jsou zohledněny i další hodnoty území – architektonicky cenné stavby, drobné památky (boží muka, kaplička, márnice), válečné hroby a zvláštní fenomén Jizerských hor - pomníčky, jako místa významných událostí (vzpomínky, výročí, tragický osud), které nejsou institucionálně chráněny, ale jsou uvedeny mezi jevy 11,12,13,14,19 aktualizovaných ÚAP ORP Liberec (data 2023).

Území s archeologickými nálezy (ÚAN II.) je zobrazeno v Koordinačním výkresu (5). Celá obec Oldřichov v Hájích leží na ÚAN III., vyjma prostoru bývalé pískovny a lomu Filipka (ÚAN IV.).

Tab.I.2\_1: Území archeologických nálezů (ÚAN)

ID SAS	název ÚAN	kategorie	katastrální území	lokalizace
1651	Oldřichov v Hájích	II.	Oldřichov v Hájích	areál vsi
1650	Filipov	II.	Filipov	okrajově zasahuje do západní části řešeného území

Zdroj: ÚAP ORP Liberec 2023

**ÚAN II.** území, na němž nebyl doposud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují, pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 51-100 %,

**ÚAN III.** území, na kterém ještě nebyl rozpoznán a pozitivně doložen výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a proto existuje 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů, ostatní území obce mimo ÚAN II. a IV.

**ÚAN IV.** území, kde je nereálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů – veškerá vytěžená území - lomy, cihelny, pískovny apod.

Na všechny kategorie území s archeologickými nálezy mimo UAN IV. se vztahuje ohlašovací povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN I., II. a III. respektovat § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být objeven archeologický nález ve smyslu § 23, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Navržená koncepce uspořádání hlavních ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové regulativy podporuje zachování a rozvoj urbanistických hodnot (prostorová struktura obce, kompoziční osy, výhledy, širší krajina – podrobněji viz kapitola I.3.1 a Odůvodnění).



## PŘÍRODNÍ HODNOTY

Území obce Oldřichov v Hájích je z pohledu environmentálního pilíře hodnoceno jako nadprůměrné. Celé území obce leží v CHKO Jizerské hory, vyskytuje se zde větší množství přírodních a krajinných hodnot, které podléhají zákonu o ochraně přírody (např. EVL Jizerskohorské bučiny, Ptačí oblast Jizerské hory) a je zde vysoký podíl lesních porostů. Zatížení životního prostředí je relativně nízké.

Změnou č.1 je stanoven typický charakter zástavby dílčích částí obce a jsou stanoveny podmínky pro rozhodování při využití území. Nové zastavitelné plochy se Změnou č.1 vymezují zejména mimo údolní nivu Jeřice (též stanovené záplavové území) s návazností na zastavěné území. Vhodné, dalšími limity využití území nedotčené území pro rozvoj ve IV. zóně CHKO je již téměř vyčerpáno, proto jsou rozvojové plochy směřovány i do III. zóny CHKO JH.

ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 vytváří mimo jiné z hlediska zdravých podmínek pro bydlení územní podmínky pro naplňování cílů a realizaci aktivit Zdravotní politiky Libereckého kraje. Konkrétní aktivity tohoto dokumentu jsou naplněny, většinou však jdou za rámec ÚP. Pro zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské potenciálně dotčené nadměrným hlukem z provozu na stabilizovaných plochách dopravy drážní, dopravy silniční a výroby lehké se stanovuje požadavek „HL – v navazujícím projednání jednotlivých záměrů postupy podle stavebního zákona řešit vliv hluku z provozu na stabilizovaných plochách dopravy silniční, dopravy drážní, plochách výroby lehké v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“.

Koncepce ochrany přírodních hodnot se v důsledku Změny č.1 nemění a Změnou č.1 nejsou významně dotčeny přírodní hodnoty území. Vliv Změny č.1 na přírodní hodnoty území je akceptovatelný. Realizací záměrů Změny č.1 při dodržení stanovených regulativů ÚP nedojde k zásadnímu ovlivnění rázu krajiny.

Byl prověřen z ÚAP ORP Liberec poskytnutý podklad (data 03/2024) - Plán ÚSES na území CHKO Jizerské hory (VRV a.s., ČZÚ, Praha, 2022) a využit při upřesnění stávajících a doplnění dalších prvků ÚSES (lokální biocentra a biokoridory). Prvky jsou vymezeny jako stabilizované (funkční). Ve Změně č.1 je upřesněno vymezení nadregionálního biocentra NC84 mimo antropogenní plochy silnice III. třídy a bývalý lom (dle ÚP plocha přestavby) a zpřesněna hranice dle hranic parcel, NPR, EVL a zón odstupňované ochrany přírody.

Znění textu kapitoly bylo prověřeno a přizpůsobeno tak, aby bylo lépe sdílné a aplikovatelné při následné územně plánovací činnosti.

## **I.3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

### **I.3.1 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE**

#### **ODŮVODNĚNÍ OBECNÝCH ZÁSAD**

Současná podoba urbanistické struktury území je výsledkem dlouhodobého a nadále trvale probíhajícího procesu. Zastavěné území zahrnuje obvyklé plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy), přičemž největší podíl zaujímá obytná funkce se specifickým individuálním nízkopodlažním zástavbou. S ohledem na venkovský charakter území a přírodní hodnoty bude rozvoj obce limitovaný nejen představami jejích obyvatel o filosofii obce a jejím velikostním růstu, případně výsledky obecního správního i ekonomického managementu v soutěži s ostatními sídly, ale i neopominutelnými zájmy ochrany přírody a krajiny.

ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 usiluje o vyváženost využití vnitřních zdrojů zastavěného území a umírněnost expanze zastavitelných ploch do krajiny za účelem zachování a rozvíjení obytného území s přiměřenou hustotou zástavby.

Navržená urbanistická koncepce v ÚP Oldřichov v Hájích se Změnou č.1 nemění a spočívá v přiměřeně funkčně promíšeném vytváření urbanizovaného území v souladu s dlouhodobým historickým vývojem krajiny, osídlení a samotné zástavby obce. Bylo opětovně prověřeno plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, včetně možných změn v rámci zastavěného území a byly doplněny rozvojové plochy. Byla navržena intenzifikace využití zastavěného území. Plošný rozvoj obce je navržen uvážlivě, zejména s ohledem na postavení obce v sídelní struktuře, charakter obce, únosnosti, kapacit a dostupnosti veřejné infrastruktury, zejména základního občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury.

V zástavbě dominuje funkce obytná a navržená urbanistická koncepce tuto funkci v území stabilizuje a dále rozvíjí. Jsou dále vytvářeny územní podmínky pro rozvoj občanského vybavení veřejného a občanského vybavení - sport.

#### **ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

Urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání, jsou stanoveny ve Výkresu základního členění území (1) a v Hlavním výkresu (2).

Sídelní struktura spočívá na funkčním uspořádání ploch zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch volné krajiny (nezastavěného území), uspořádání dopravy a technického vybavení.

Urbanistická koncepce zaměřená zejména na rozvoj bydlení, občanského vybavení a rekreačních aktivit směřuje k zajištění potřeb potenciálních uživatelů území při respektování ochrany přírody a krajiny. ÚP Oldřichov v Hájích usiluje o vyváženost využití vnitřních zdrojů zastavěného území a umírněnost expanze zastavitelných ploch do krajiny za účelem zachování a rozvíjení obytného území s přiměřenou hustotou zástavby.

Urbanistická koncepce se Změnou č.1 nemění, jsou zachovány proluky nezastavěných pásů zeleně – údolní nivy Jeřice a Malé Jeřice (stanovené záplavové území), respektuje se stávající charakter obce.

Na základě správních rozhodnutí jsou ve Změně č.1 vymezeny zastavitelné plochy nebo jejich části jako plochy stabilizované tam, kde proběhla výstavba. Jsou to zejména plochy smíšené obytné venkovské (viz tabulky v podkapitole C.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby). Využitím části plochy Z.70 došlo k jejímu rozdělení na tři dílčí části (Z.70a, Z.70b, Z.70c).

Plochy smíšené obytné venkovské, tvořící podstatu zástavby obce, zahrnují bydlení trvalé i rekreační, kdy veškerá zástavba na území obce má v principu venkovský charakter rozlišený z hlediska prostorového prostorovými regulativy, z hlediska možnosti umístění ekonomických aktivit podmínkami hygienickými a pohody bydlení a dalšími specifickými (návaznost na zemědělskou půdu pro zemědělskou výrobu,...).

Změnou č.1 se nové zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) navrhuji v lokalitách Na Pilách (plocha Z.90), u Ekocentra (plochy Z.91, Z.92) a u hřiště (plocha Z.114).

Plochy občanského vybavení veřejného (OV) zahrnují zařízení správy, kultury, obchodu, služeb. Samostatně jsou vymezena ve stabilizovaných plochách občanského vybavení veřejného pro obec klíčová zařízení (obecní úřad, prodejna, restaurace) umístěná zejména v centru sídla.

Významnou stabilizovanou plochou občanského vybavení veřejného situovanou mimo centrum obce je areál Ekocentra při silnici III/2904 v jihozápadní části obce. Pro rozvoj občanského vybavení spojeného s trávením volného času byly v ÚP Oldřichov v Hájích navrženy s návazností na Ekocentrum rozvojové plochy občanského vybavení veřejného a občanského vybavení – sport (OS) na části území bývalé panelárny doplněné plochami sídelní zeleně a vodními plochami „vodní nádrž Písečák“ pro vytvoření multifunkčního ekoturistického areálu. Toto centrum již postupně vzniká (např. funguje provoz ekokempu).

Změna č.1 na základě zpracovaných podrobnějších podkladů a několika konzultací s určeným zastupitelem řeší nové uspořádání území po bývalé panelárně včetně okolních pozemků, které by mělo přispět ke zlepšení využití území a upřesňuje se řešení vymezené v platném ÚP. Navrhované změny nevyvolávají nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu a nevyvolávají potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch. Plochy byly dle požadavku Jednotného standardu územního plánu přehodnoceny ve vztahu k zastavěnému území (plochy zastavitelné, plochy přestavby) pokud možno při zachování původní identifikace ploch. Jako stabilizované se vymezují plochy vodní a vodních toků (stávající vodní plochy), jako zastavitelné plochy Z.87, Z.88 a Z.89 se vymezují plochy občanského vybavení – sport v ÚP vymezené jako plochy přestavby P08 plochy občanského vybavení - sport, kde došlo k rozdělení původní plochy „sportu“ Změnou č.1 vymezenou zastavitelnou plochou Z.93 veřejné prostranství všeobecné (komunikace pro nemotorovou dopravu) dle záměru a podkladů obce zajišťující prostupnost území. Její trasa je vedena od nově vymezené místní komunikace (plocha P.09) jižně vodních ploch až ke stávající místní komunikaci u č.p. 224. Vymezují se plochy občanské vybavení veřejné – plochy přestavby P.06a pro využití spojené se zázemím multifunkčního turistického areálu (ekokemp) a plochy přestavby P.06b, P.06c pro využití spojené s obecním sběrným místem a dalšími službami. Na pozemcích nebo jejich částech p.č. 221, 220/2, 232/2, 155, 165/3 v kontaktu s plochami výroby lehké byly vymezeny dle skutečného stavu v území stabilizované plochy zeleně sídelní ostatní. Související terénní úpravy (např. zemní val) mohou být součástí tohoto typu ploch s rozdílným způsobem využití. V lokalitě panelárna se Změnou č.1 vymezuje plocha přestavby P.09 veřejné prostranství všeobecné pro umístění místní komunikace zpřístupňující dílčí plochy občanského vybavení veřejného, plochy občanského vybavení – sport, plochy výroby lehké a plochy zeleně sídelní ostatní. Účelové komunikace v dílčích plochách s rozdílným způsobem využití se nevymezují a budou upřesněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Bylo upraveno vymezení koridoru CNZ.D42I (MTK Nová Hřebenovka) pro lyžařskou trasu spojující stávající lyžařské trasy Jizerské magistrály v Oldřichově v Hájích Na pilách (nástupní místo) s lyžařskými trasami na území Frýdlantu. V bezprostředním okolí Ekocentra a multifunkčního turistického areálu je koridor ukončen u zastavěného území, kdy dále jako spojnice oddělených částí koridoru (budoucích lyžařských tras) budou sloužit místní komunikace (pěší přesun lyžařů přes zastavěné území). Areál ekocentra popř. multifunkčního turistického centra (např. parkování, služby) může sloužit i jako vhodné nástupní místo na upravované lyžařské trasy.

Plochy výroby lehké (VL) zahrnují plochy pro průmyslovou výrobu, sklady, výrobní služby, technické služby, lesnické služby. Tyto plochy zůstávají i přes různý stupeň jejich aktuální ekonomické aktivity stabilizované v údolních polohách většinou obklopené obytnými plochami, což omezuje možnosti jejich rozvoje pouze na revitalizaci. Nejvýznamnější jsou areály pily Facek při hranicích s obcí Mníšek, část areálu bývalé panelárny navržená na revitalizaci na provozně komunální služby obce, areál truhlářství v části obce Na Pilách. Rozvojové plochy výroby lehké (VL) se Změnou č.1 nenavrhují.

Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) zahrnují zejména plochy pro živočišnou a rostlinou výrobu a v obci jsou zastoupeny funkčním zemědělským areálem (chov hospodářských zvířat) v prostoru za bývalou panelárnou s přímou návazností na okolní pastviny. Rozvojové plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) se Změnou č.1 nenavrhují.

Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) umožní aplikaci různých forem úprav těchto již dnes promíšených struktur od přestavby spojené se změnou funkce ploch a objektů až po revitalizaci historických výrobních ploch při zachování vhodného promíšení výroby, bydlení a občanského vybavení. Široká škála využití je podmíněna vzájemnou slučitelností. Rozvojové plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) se Změnou č.1 nenavrhují.

Systémy dopravní infrastruktury se v řešeném území vymezují na plochách dopravy drážní (DD), plochách dopravy silniční (DS). Odůvodnění návrhu dopravní infrastruktury viz kapitola I.4.1 v Odůvodnění.

Pro rozvoj všech druhů motorové dopravy na místní komunikační síti, bezmotorové dopravy a zajištění všech typů veřejných pobytových prostorů jsou ve Změně č.1 vymezeny rozvojové plochy veřejná prostranství všeobecná (PU). Veřejná prostranství by měla zajistit zachování veřejně přístupného prostoru pro pobyt obyvatel a průchodnost krajiny v uceleném systému daném minimálně vymezením v Hlavním výkresu (2). Doplnění dalších veřejných prostranství v rámci jednotlivých stabilizovaných ploch a rozvojových ploch je umožněno s ohledem na zachování přiměřené míry volnosti při dělení těchto ploch na jednotlivé pozemky v rámci podrobnějších dokumentací. Další specifikace odůvodnění veřejných prostranství viz kapitola I.4.4 Odůvodnění.

Technická infrastruktura bude nadále zajišťovat zásobení pitnou vodou z veřejného vodovodu s omezeným využitím individuálních zdrojů, odvedení maximálního množství splaškových odpadních vod na plánované ČOV pomocí kompletního vybudování kanalizační sítě, stabilizaci páteřních sítí energií (VN, STL) pro zajištění dostatečné kapacity a spolehlivosti jejich dodávek a rozvoj zásobování teplem ve středu obce založený na obnovitelných zdrojích energie (biomasa). Nové plochy technické infrastruktury všeobecné (TU) se Změnou č.1 nevymezují.

### **I.3.2 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

Urbanistická kompozice se Změnou č.1 podstatně nemění. Text kapitoly byl pouze pro větší sdílnost místně doplněn.

ÚP Oldřichov v Hájích a Změna č.1 stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání respektuje a harmonicky rozvíjí stávající prostorovou strukturu obce.

Změna č.1 nepřináší zásadní změny do stávajícího prostorového uspořádání zástavby sídla. Návrh prostorového uspořádání vychází ze současného stavu a další přirozený vývoj usměřňuje tak, aby v daných podmínkách území s vyloučením nebo omezením negativních jevů přispíval ke zlepšování životního prostředí a zachování hodnot území. Zachovává se kompaktnost jednotlivých částí obce. Návrh rozvojových ploch a regulačních podmínek (Kz, Kn) respektuje měřítko stávající zástavby.

### I.3.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Príslušně byla doplněna a upravena tabulková část výrokové části ÚP Oldřichov v Hájích – Vymezení ploch zastavitelných ploch (Z) a ploch přestavby (P). Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby byly posouzeny, byla zohledněna vydaná správní rozhodnutí a plochy nebo jejich části, kde proběhla legální zástavba jsou vymezeny jako plochy stabilizované, byla opravena výměra dílčích rozvojových ploch U některých částečně zastavěných ploch byl pro zbývající část zastavitelné plochy upraven regulační kód a max. počet staveb hlavního resp. přípustného využití (např. plochy Z.08, Z.37, Z.70). Vlivem zastavění došlo k rozdělení zastavitelné plochy Z.70 na tři části (označeny Z.70a, Z.70b, Z.70c). Zrušují se již využitá zastavitelné plochy Z.07, Z.20, Z.23, Z.51, Z.60, Z.69, Z.72, Z.77, Z.84.

#### Legenda k následujícím tabulkám:

Z.85	plocha se oproti návrhu Změny č.1 pro veřejné projednání nezměnila
Z.95	plocha vyřazena po veřejném projednání návrhu Změny č.1
Z.48	plocha upravena (změněn plošný rozsah) nebo upravena regulace po veř. projednání návrhu Změny č.1
Z.11	plocha přidána do Změny č.1 po veřejném projednání návrhu Změny č.1

Tab. I.3 1: Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Ozn.	funkce regulace	umístění	odůvodnění
Z.85	DD	Filipka	v ÚP plocha přestavby (P03) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy (funkce)
Z.86	DS	Na Pilách	v ÚP plocha přestavby (P05) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy (funkce)
Z.87	OS.1.10.30	multifunkční ekoturistický areál	v ÚP plocha přestavby (P08) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy (funkce), upraveno vymezení z důvodu rozdělení původní plochy
Z.88	OS.1.10.30	multifunkční ekoturistický areál	v ÚP plocha přestavby (P08) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy (funkce), upraveno vymezení z důvodu rozdělení původní plochy
Z.89	OS.1.10.30	multifunkční ekoturistický areál	v ÚP plocha přestavby (P08) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy (funkce), upraveno vymezení z důvodu rozdělení původní plochy
Z.90	SV.1.20.60	Na Pilách	individuální bydlení, plocha vymezena v zastavěném území (zahrada), přímá návaznost na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské shodného vlastníka po veřejném projednání na základě požadavku DO byla plocha zmenšena
Z.91	SV.1.15.70	u Ekocentra	individuální bydlení, plocha je vymezena na místě historického zbořeníště při silnici III/2904. Z důvodu předběžné opatrnosti se stanovuje podmínka na posouzení hluku ze silniční dopravy. Současně se zrušuje v dané lokalitě v ÚP vymezená zastavitelná plocha Z.66 – plochy dopravní infrastruktury - vybavení vymezená pro parkoviště Ekocentra, které bylo realizováno v jiné poloze. Předpokládá se vybudování dalších parkovacích kapacit v této lokalitě v rámci ploch veřejných prostranství a ploch občanského vybavení veřejného.
Z.92	SV.1.15.70	u Ekocentra	plochy smíšené obytné venkovské pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD). Zastavitelná plocha je vymezena na části v ÚP vymezené zastavitelné plochy Z.81 (původně rozvojová plocha pro Ekocentrum, dočasně využívaná organizací Suchopýr (ekologické aktivity)). Plocha Z.81 se takto Změnou č.1 zmenšuje. Do zastavitelné plochy Z.92 smíšené obytné venkovské je přičleněn i pozemek p.č. 153/5 tvořící s p.p.č 153/1 jeden celek na východě omezený stabilizovanými plochami veřejného prostranství všeobecného. Plocha navazuje na zastavěné území. Z důvodu předběžné opatrnosti se stanovuje podmínka na posouzení hluku ze silniční dopravy.
Z.93	PU	multifunkční ekoturistický areál	Záměr je součástí změn v návrhu přestavby bývalé panelárny, komunikace pro nemotorovou dopravu je vymezena dle záměru a podkladů obce zajišťující přístupnost území, její trasa je vedena od nově vymezené místní komunikace (plocha P.09) jižně vodních ploch až ke stávající místní komunikaci u č.p. 224.
Z.94	OV.2.30.30	multifunkční turistický areál	zázemí multifunkčního turistického areálu (ekokemp). Plocha je dopravně přístupná po stávající místní komunikaci, kdy se navrhuje její místní úprava (plocha Z.111) a bude příslušně rozšířeno vedení technické infrastruktury (vodovod, el. energie). plocha je součástí území bývalé panelárny – brownfields, kdy se navrhuje její nové využití.
Z.95	SV.1.15.70	Máselný vrch	plochy smíšené obytné venkovské pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD). zastavitelná plocha je vymezena v rozsahu tří pozemkových parcel. Plocha se velmi okrajově nachází ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa (pouze JV roh p.p.č. 921/22). <b>po veřejném projednání návrhu Změny č.1 na základě stanovisek DO byla zastavitelná plocha vypuštěna</b>
Z.96	PU	Máselný vrch	lokální rozšíření místní komunikace pro zajištění dopravního přístupu k předmetným pozemkům na ploše Z.95 (část p.p.č. 921/18). <b>po veřejném projednání návrhu Změny č.1 na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna</b>

Ozn.	funkce regulace	umístění	odůvodnění
Z.97	SV.1.15.70	centrum obce	<p>plochy smíšené obytné venkovské pro umístění max. tří staveb hlavního popř. přípustného využití (RD), zastavitelná plocha Z.97 je vymezena v rozsahu tří pozemkových parcel. Zastavitelná plocha navazuje na v ÚP vymezenou zastavitelnou plochu Z.30 stejného typu. Plocha leží v blízkosti centra obce a vytváří územní podmínky pro potenciální transfer bydlení ze záplavového území Jeřice. Plocha je dopravně přístupná po místní komunikaci. Plocha je dotčena ochranným pásmem VN.</p> <p><b>po veřejném projednání návrhu Změny č.1 na základě stanovisek DO byla zastavitelná plocha vypuštěna</b></p>
Z.98	SV.1.15.70	U Školky	<p>plochy smíšené obytné venkovské, plocha navazuje na zastavěné území v nivě Lučního potoka. Je zachován nezastavitelný pás krajinné zeleně o šíři cca 6 m od hrany plochy vodního toku. Zastavitelná plocha je dopravně přístupná z místní komunikace. Z důvodu předběžné opatrnosti se stanovuje podmínka na posouzení hluku ze silniční dopravy. Plocha je částečně dotčena OP trafostanice.</p> <p><b>po veřejném projednání návrhu Změny č.1 na základě stanovisek DO byla zastavitelná plocha vypuštěna</b></p>
Z.99	PU	Filipka	<p>dle dohody s určeným zastupitelem navrženo rozšíření místní komunikace pro zajištění dopravního přístupu ke stávající stavbě RD, jde o scelení ploch veřejných prostranství všeobecných v dané lokalitě při zachování požadované min. šíře veřejných prostranství dle vyhlášky č.501/2006Sb. Sídlní zeleň je přípustnou součástí veřejných prostranství všeobecných. Zastavitelná plocha sice částečně zasahuje do vymezeného koridoru CNZ.ŽD8_D27 pro optimalizaci železniční trati, ale nikoliv do ploch dráhy. Směrová úprava železniční trati se v daném místě nepředpokládá. Dle stanovených regulativů ÚP, lze v odůvodněných případech ve vymezeném koridoru CNZ.ŽD8_D27 umísťovat stavby dopravní infrastruktury.</p>
Z.100	PU	u Malé Jeřice	<p>veřejné prostranství všeobecné pro účelovou komunikaci. Plocha byla vymezena jako VPS. Komunikace byla vymezena v ÚP Oldřichov v Hájích na základě její skutečné historické realizace v 80 tých letech minulého století jako plocha stabilizovaná veřejného prostranství, jehož součástí jsou i místní a účelové komunikace. Komunikace ale nebyla administrativním pochybením zanesena do Katastru nemovitostí.</p> <p>Na základě rozsudku krajského soudu z roku 2017 byla stabilizovaná plocha veřejného prostranství na p.p.č. 409/3 v ÚP zrušena.</p> <p>Změnou č.1 se vymezuje zastavitelná plocha Z.100 pro zajištění dopravní obsluhy rodinného domu č.p.211 a stavby individuální rekreace č.p.188 nalézající se u pokračování této účelové komunikace podél Malé Jeřice i pro zpřístupnění navazujících ploch zemědělských všeobecných. Důvodem vymezení je požadavek obce na zachování jednoduchého dopravního přístupu k uvedeným nemovitostem bez nákladně budované nové místní komunikace ve volné krajině (podél levého břehu Malé Jeřice).</p> <p>Po veřejném projednání byla dle požadavku pořizovatele <b>zastavitelná plocha na základě vypořádání námítky podané k návrhu Změny č.1 pro veřejné projednání vypuštěna, vymezuje se stabilizovaná plocha veřejného prostranství všeobecné.</b></p> <p>Na základě vypořádání námítky podané k návrhu Změny č.1 pro veřejné projednání došlo k úpravě ve vymezení účelové komunikace na pozemku p.č.409/3 (dále jen Pozemek), kdy byla zahrnuta do stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného. Tím došlo ke sjednocení vymezení funkčního využití účelové komunikace na všech dotčených pozemcích. Nově je celá komunikace vedena jako stavová plocha, což bylo provedeno v souladu s rozhodnutím Magistrátu města Liberec, Odboru dopravně správních agend vedené pod č. j. 36/2024/81.1/S1/DS ze dne 13. 2. 2024 (dále jen „Rozhodnutí MML“), které konstatovalo, že na části Pozemku se nachází veřejně přístupná účelová komunikace. Stejně tak konstatovalo, že se nachází i na navazujících pozemcích parc. č. 426/7, 409/1, 408/3, 2152/14, 364/3 a 2097/3. Tím, že Rozhodnutí MML konstatovalo, že se na části Pozemku nachází účelová komunikace, je žádoucí, aby územní plán toto zohlednil a Změna č.1 dotčenou část Pozemku zahrnula do stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného.</p> <p>Návrhová plocha byla vypuštěna, protože její vymezení znamenalo, že se v místě žádná komunikace nenachází. To pak ale bylo v rozporu s Rozhodnutím MML, které naopak říká, že na Pozemku se nachází veřejná účelová komunikace. Územní plán z hlediska časového určení rozlišuje plochy stabilizované (stavové) na nichž zachovává dosavadní charakter využití území, plochy změn (rozvojové, návrhové) na nichž dochází ke změně dosavadního využití území, které neumožňovalo zastavění a nově jej umožňuje a plochy transformační (dříve přestavbové) ke změně dosavadního využití území určeného k zastavění na jiné funkční využití určené k zastavění tedy k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití. Z uvedeného je patrné, že návrhová plocha nebyla vhodně vymezena, protože se tím říkalo, že dochází ke změně v území. K té ale nedochází, jelikož dle Rozhodnutí MML se v území, i na Pozemku, účelová komunikace nachází od nepaměti.</p> <p>Stabilizovaná plocha značí, že územní plán v ploše zachovává dosavadní charakter využití území. V tomto případě je zachováván přístup po stávající účelové komunikaci k rodinnému domu č.p.211 na pozemku st. č. 297 a ke stavbě pro rodinnou rekreaci č.p.188 na pozemku st. č. 266 nalézající se u pokračování této účelové komunikace podél Malé Jeřice i pro zpřístupnění navazujících ploch zemědělských všeobecných.</p>

Ozn.	funkce regulace	umístění	odůvodnění
			V současné době existuje pravomocné rozhodnutí příslušného správního orgánu deklarující existenci veřejně přístupné účelové komunikace ve smyslu § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích na předmětné části pozemku p.č. 409/3. Podrobně viz Rozhodnutí o námitkách a v kapitole I.4.1 odůvodnění.
Z.101	PU	Na Lukách	parkoviště u cyklostezky, zastavitelná plocha je dotčena záplavovým územím a AZZÚ, takže se nepřipouští nadzemní stavby a oplocení, pouze se připouští zpevnění povrchu pro krátkodobé parkování osobních vozidel <b>po veřejném projednání návrhu Změny č.1 na základě stanovisek DO byla zastavitelná plocha vypuštěna</b>
Z.102	SV.1.10.80	Pod Špičákem	rozšíření k zastavitelné ploše Z.12 vymezené v ÚP, záměr výstavby 1 stavby rodinné rekreace na souhrnné ploše obou zastavitelných ploch <b>po veřejném projednání na základě stanovisek DO byla zastavitelná plocha vypuštěna</b>
Z.103	PU	železniční zastávka	záměr obce na vybudování parkovacích stání u železniční zastávky, kde taková parkovací místa chybí a není je možné umístit jinam, veřejným zájmem je vyšší využívání VDO (snížení množství dojíždky OA, zlepšení životního prostředí), vybudováním parkovacích stání se omezí stávající negativní jev – parkování podél silnice III/2904
Z.104	PU	obecní úřad	záměr obce na vybudování parkovacích stání u obecního úřadu, dětského hřiště a cyklostezky, kde je těchto míst nedostatek. Zastavitelná plocha je vymezena v souladu s novým rozdělením pozemků v místě dle podkladů obce a důvodem je zajištění potřebných parkovacích stání v centru obce pro občany i návštěvníky obce. Součástí plochy budou i pozemky zeleně.
Z.105	PU	v zahrádkách	úprava na pozemcích p.č. 1752/2, 976/7, 976/8, 976/9, 976/10, 976/11, 976/12 pro místní komunikaci v zahrádkách dle obcí dodaného zaměření stavu komunikace v terénu. Vymezena VPS. V místní komunikaci je též realizován vodovodní řad.
Z.106	PU	Na Pilách	místní komunikace na pozemcích p.č. 2228/2 a 2263/1 pro zajištění dopravního přístupu k plochám smíšeným obytným všeobecným a k plochám zemědělským všeobecným (volná krajina) od silnice III/2905.
Z.107	PU	Betlém	předpokládá se dvoupruhová obousměrná místní komunikace zajišťující zpřístupnění části obce Betlém, VPS
Z.108	ZS	multifunkční ekoturistický areál	sídelní zeleň, rekreační zeleň, stanový kemp, v ÚP vymezena jako plocha nezastavitelná (N08) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, upraveno vymezení v souladu s podrobnějším podkladem a nově vymezenou zastavitelnou plochou občanského vybavení veřejného Z.94 a zastavitelnou plochou Z.111 veřejné prostranství všeobecné (úprava místní komunikace). Účelové komunikace v dílčích plochách s rozdílným způsobem využití se nevymezují a budou trasovány v dalších stupních projektové dokumentace.
Z.109	ZS	Na Pilách	stromová kaple, záměr obce na zvýšení atraktivity území obce a pro zklidnění a duševní hygienu
Z.110	WT	centrum obce	retenční vodní nádrž, v ÚP vymezeno jako plocha nezastavitelná (N01) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy (funkce)
Z.111	PU	multifunkční ekoturistický areál	lokální úprava místní komunikace pro zajištění dopravního přístupu k zastavitelné ploše Z.94 (zázemí ekokempu)
Z.112	PU	Máselný vrch	pozemky p. č. 948/3, 921/24 a 1974/1 v lokalitě Máselný vrch se vymezují jako plochy veřejných prostranství všeobecných umožňujících realizaci místní komunikace zpřístupňující stávající stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské
Z.113	ZS	u Ekocentra	pozemek 1460/9 v lokalitě u Ekocentra pro extenzivně upravenou zeleň, pobyťová louka s herními a cvičebními prvky (dětské hřiště) se vymezuje jako zastavitelná plocha zeleně sídelní ostatní, záměr obce (veřejný zájem) na udržení zdraví obyvatel a dětí, edukační činnost ve vazbě na Ekocentrum, zastavitelná plocha Z.113 je vymezena jako plocha zeleně sídelní ostatní, kde jsou pouze podmíněně přípustné podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu, kdy tyto stavby lze umístit např. v nedalekém Ekocentru, plocha zůstane v podstatě ZPF (TTP), s nadzemními stavbami typu budova se nepočítá, hydrogeologické podmínky se v místě nezmění, odtokové poměry budou posouzeny v následných stupních PD při umístování případných drobných staveb a zařízení zejména ve vztahu k záplavovému území a jeho aktivní zóně, plocha se nachází v údolní nivě Jeřice, ale navrženým využitím nedojde k podstatnému ovlivnění odtokových poměrů v území, povrchový odtok po využití území by neměl mít zásadně odlišné parametry jako před jeho novým využitím
Z.114	SV.1.25.50	u hřiště	zastavitelná plocha v zastavěném území tvoří plošně nevýznamnou proluku v zástavbě u silnice III/2904, není zábor ZPF

### I.3.4 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Tab. I.3 2: Odůvodnění vymezení ploch přestavby (pouze nové a měněné plochy)

Ozn.	funkce regulace	umístění	odůvodnění
P.06a	OV.2.40.20	multifunkční ekoturistický areál	původní plocha přestavby P.06 se rozděluje na dílčí části P.06a pro využití spojené se zázemin multifunkčního turistického areálu (ekokemp) a plochy přestavby P.06b, P.06c pro využití spojené se sběrným místem a dalšími službami.
P.06b	OV.2.40.20	bývalá panelárna	původní plocha přestavby P.06 se rozděluje na dílčí části P.06a pro využití spojené se zázemin multifunkčního turistického areálu (ekokemp) a plochy přestavby P.06b, P.06c pro využití spojené se sběrným místem a dalšími službami
P.06c	OV.2.40.20	bývalá panelárna	původní plocha přestavby P.06 se rozděluje na dílčí části P.06a pro využití spojené se zázemin multifunkčního turistického areálu (ekokemp) a plochy přestavby P.06b, P.06c pro využití spojené se sběrným místem a dalšími službami
P.09	PU	multifunkční ekoturistický areál	veřejné prostranství všeobecné pro umístění místní komunikace zpřístupňující dílčí plochy občanského vybavení veřejného, plochy občanského vybavení – sport, plochy výroby lehké a plochy zeleně sídelní ostatní

V ÚP Oldřichov v Hájích vymezené plochy přestavby P02 P03, P04, P05, P08 jsou Změnou č.1 změněny na plochy zastavitelné (viz výše), plocha přestavby P02 byla využita – stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská.

V ÚP Oldřichov v Hájích vymezené plochy přestavby P01 a P07 se Změnou č.1 nemění, pouze se přeznačují a přejmenovávají dle Standardu.

Poznámka:

Plochy nezastavitelné se v důsledku legislativních změn jako pojem zrušují a vymezují se jako plochy změn v krajině nebo plochy zastavitelné.

### I.3.5 ODŮVODNĚNÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Kapitola byla doplněna vyčleněním části textu z kapitoly Koncepce krajiny a doplněna.

Území obce disponuje množstvím prvků vzrostlé nelesní zeleně (dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, § 3, písm. g - dřeviny rostoucí mimo les), tzn. zeleně vyskytující se mimo katastrované lesní pozemky. Výskyt vzrostlé nelesní zeleně patří mezi významné krajinnotvorné prvky místního významu.

Sídelní zeleň má v řešeném území mimořádný význam, její hlavní funkcí je propojení zástavby veřejnými prostranstvími a vytvoření vazby mezi zastavěným územím a volnou krajinou tvořenou krajinnou zelení. Zahrnuje zejména plochy zeleně v nivě Jeřice, doprovodnou zeleň podél komunikací a další drobné plochy zeleně se specifickou náplní. Další vyhrazená, soukromá, rozptýlená soliterní a liniová zeleň je skryta v jiných plochách s rozdílným způsobem využití.

Zeleň sídelní tvoří plochy sídelní zeleně ostatní a prvky vzrostlé nelesní zeleně vyskytující se v zastavěném území a na zastavitelných plochách. Jedná se o prvky rurální zeleně vyskytující se v zastavěných územích obce, jsou pro výraz zástavby obce důležité. Jedná se o různé struktury zejména na soukromých pozemcích v okolí rodinných domů, méně jde o různé nárosty na plochách právnických osob, ale i na obecních pozemcích místy charakteru veřejné zeleně.

Plochy zeleně sídelní ostatní často navazují na plochy zeleně krajinné (vně zastavěného území).

Změna č.1 stabilizuje stávající plochy zeleně sídelní ostatní a vymezuje v multifunkčním turistickém areálu zastavitelné plochy zeleně sídelní ostatní (plocha Z.108) - vymezeno již v ÚP jako nezastavitelná plocha zeleně sídelní (změna na zastavitelnou plochu dle Standardu), v části obce Na Pilách plochu zeleně sídelní ostatní pro realizaci stromové kaple – revitalizace malého lesíka uprostřed ploch zemědělských všeobecných na místo pro duševní hygienu (plocha Z.109) a plochu zeleně sídelní ostatní (plocha Z.113) pro pobytovou louku s herními a cvičebními prvky (dětské hřiště) v širší návaznosti na Ekocentrum v souladu se záměry obce.



## **I.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **I.4.1 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

#### **ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

V souladu s aktualizovanou PÚR ČR i Aktualizovanými ZÚR LK byl prověřen i v ÚP Oldřichov v Hájích vymezený koridor D27 pro optimalizaci železniční trati. Změnou č.1 se nemění jeho prostorové vymezení (vymezení je v souladu s místně upřesněným koridorem dle Aktualizace č.1 ZÚR LK). Cílem záměru je rychlé, konkurenceschopné spojení sídel na ose Praha – Mladá Boleslav – Turnov – Liberec – hranice ČR/Polsko s cestovní dobou rovnou nebo menší než jiné druhy dopravy s dostatečným množstvím spojů při zachování ekonomické efektivity projektu a jeho územní průchodnosti (minimalizace vlivů na životní prostředí). Územím obce Oldřichov v Hájích prochází železniční trať rovným úsekem přibližně ve směru JZ – SV. Je použito označení koridoru CNZ.ŽD8\_D27 dle platných ZÚR LK ve znění aktualizací č.1 a č.2.

Správou železnic, státní organizací byla pořízena další Studie proveditelnosti trati Mladá Boleslav – Turnov – Liberec – státní hranice ČR/Polsko zpracovaná firmou SUDOP (dále jen Studie proveditelnosti 2022). Centrální komise MD dne 30. května 2023 schválila záměr železnice Mladá Boleslav – Turnov – Liberec – hranice ČR/Polsko. Realizace vybrané varianty by mělo přinést zkrácení jízdní doby mezi Prahou a Libercem přibližně na polovinu, konkrétně na 69 minut a rychlost v některých úsecích 200 km/hod. Vymezení koridoru pro optimalizaci a elektrifikaci železniční trati v úseku Liberec – hranice ČR/Polsko se nemění. V ÚP Oldřichov v Hájích navržená plocha pro další železniční zastávku blíže centra obce se Změnou č.1 nemění.

Změnou č.1 se doplňuje text podmínek pro rozhodování o změnách v území týkající se zejména ochrany území před hlukem z dopravy.

Ochranné pásmo dráhy (60 m od osy krajní koleje nebo 30 m od hranice obvodu dráhy) je stanoveno podle zákona č. 266/94 Sb., o drahách v platném znění. V ochranném pásmu dráhy bude výstavba objektů trvalého bydlení realizována omezeně s ohledem na negativní vlivy (hluk, vibrace) způsobené provozem železniční dopravy. Při realizaci změn využití území musí být zajištěna bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení jejich údržby a rekonstrukce včetně přístupu k nim.

#### **SILNIČNÍ DOPRAVA**

Koncepce silniční dopravy stanovená v ÚP Oldřichov v Hájích se Změnou č.1 nemění.

#### **SILNICE III. TŘÍDY**

Obcí prochází silnice III/2904 z Mníšku do Raspenavy. Silnice slouží vedle silnice I/13 jako druhé dopravní spojení do Frýdlantského výběžku a současně tvoří hlavní páteř dopravy v Oldřichově v Hájích. Návrhová kategorie je dle krajské kategorizace silniční sítě S 7,5/60. Silnice byla v úseku Ekocentrum – Filipka v nedávném období celkově rekonstruována včetně doplnění technické infrastruktury (vodovod, veřejné osvětlení, NN rozvody aj) a jednostranného chodníku v celé délce, úpravy autobusových zastávek a byla vybudována nová otočka autobusu u sokolovny.

V roce 2024 byla zahájena rekonstrukce zbývajících úseku této silnice od Ekocentra do Mníšku (křižovatka se silnicí I/13), kdy součástí bude opět vybudování chodníků, zastávek autobusů, veřejného osvětlení, oprav propustků a mostů aj.

Silnice III/2905 zprostředkovává dopravní dostupnost místní části Na Pilách. Trasa silnice je stabilizovaná, proběhnou pouze úpravy šířkového uspořádání do normové kategorie. Návrhová kategorie je dle krajské kategorizace silniční sítě S 6,5/60. Pro možnost rozšíření místní autobusové dopravy se v ÚP Oldřichov v Hájích navrhlo její prodloužení v rámci přestavby stávající účelové komunikace a zřízení obratiště na ploše (P05) s návazností odstavné plochy při nástupu do Jizerských hor. Změnou č.1 se tato plocha mění pouze na plochu zastavitelnou (viz požadavky Standardu) bez změny jejího vymezení a typu (funkce). Autobusová linka do části obce Na Pilách je již provozována s dočasným umístěním zastávek v jiné poloze.

Ochranné pásmo silnic III. třídy (15 m od osy vozovky) je stanoveno podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění a je zakresleno v Koordinačním výkrese.

### **MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

V rozsahu zastavěného území mají vybrané komunikace dopravně obslužný význam ve zpřístupnění okrajové zástavby zejména v lokalitách: Máselný vrch, Pod Špičákem, Betlém, Na Lukách, spojnice k železniční stanici Mníšek. Minimální typ příčného uspořádání dvoupruhových obousměrných komunikací bude MO2k -/5,5/30 a jednopruhových obousměrných s výhybnami MO1k -/4/30. Místní a účelové komunikace jsou zařazeny do ploch veřejných prostranství všeobecných (PU).

Změnou č.1 se vymezují následující dílčí úpravy a doplnění komunikací.

Je vymezena plošně nevýznamná zastavitelná plocha Z.99 veřejné prostranství všeobecné pro úpravu stávající místní komunikace zajišťující dopravní přístup ke stabilizované ploše smíšené obytné venkovské. Jde o scelení ploch veřejných prostranství všeobecných v dané lokalitě. Sídelní zeleň je přípustnou součástí veřejných prostranství všeobecných. Zastavitelná plocha sice částečně zasahuje do vymezeného koridoru CNZ.ŽD8\_D27 pro optimalizaci železniční trati, ale nikoliv do ploch dráhy. Směrová úprava železniční trati se v daném místě nepředpokládá. Dle stanovených regulativů ÚP, lze v odůvodněných případech ve vymezeném koridoru CNZ.ŽD8\_D27 umisťovat stavby dopravní infrastruktury.

Vymezuje se zastavitelná plocha Z.105 veřejné prostranství všeobecné na pozemcích p. č. 1752/2, 976/7, 976/8, 976/9, 976/10, 976/11, 976/12 pro místní komunikaci v zahrádkách dle obcí dodaného zaměření stavu komunikace v terénu. Komunikace se vymezuje jako VPS. V této komunikaci byl již realizován nový vodovodní řad. Změnou č.1 se dává do souladu územní plán se skutečným stavem v terénu.

Vymezuje se zastavitelná plocha Z.106 veřejné prostranství všeobecné na pozemcích p. č. 2228/2 a 2263/1 pro místní komunikaci zajišťující dopravní přístup k plochám smíšeným obytným všeobecným a k plochám zemědělským všeobecným (volná krajina) od silnice III/2905.

Vymezuje se zastavitelná plocha Z.107 veřejné prostranství všeobecné v části obce Betlém na pozemcích p. č. 2190, 449/1 pro zpřístupnění této lokality. Místní komunikace se vymezuje jako VPS.

Změnou č.1 byly prověřeny plochy veřejných prostranství všeobecných na pozemcích p. č. 1036/2 – součást zastavitelné plochy Z.25 v ÚP vymezené pro úpravu (rozšíření) místní komunikace, p. č. 1061/3 – součást zastavitelné plochy Z.26 v ÚP vymezené pro místní komunikaci, p. č. 2016 – stabilizovaná plocha veřejné prostranství všeobecné (místní obslužná komunikace) a lze konstatovat, že ÚP vytváří územní podmínky pro její potenciální rozšíření (viz regulativ v kapitole F.3.2 ÚP Oldřichov v Hájích). Problematika nevyžaduje změnu ÚP.

V ÚP vymezená nezastavitelná plocha zeleně sídelní ostatní využitelná pro ekokemp se Změnou č.1 v souladu s novou legislativou přeznačuje na plochu zastavitelnou Z.108 a zmenšuje se její vymezení v souladu s podrobnějším podkladem a nově vymezenou zastavitelnou plochou občanského vybavení veřejného Z.94 a zastavitelnou plochou Z.111 veřejné prostranství všeobecné (úprava místní komunikace), která zajistí dopravní přístup k zastavitelné ploše Z.94.

Byly prověřeny pozemky p. č. 948/3, 921/24 a 1974/1 v lokalitě Máselný vrch a vymezují se jako plochy veřejných prostranství všeobecných umožňujících realizaci místní komunikace zpřístupňující stávající stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské. Je vymezena zastavitelná plocha Z.112.

Změnou č.1 se vymezuje plocha přestavby P.09 veřejné prostranství všeobecné pro umístění místní komunikace zpřístupňující dílčí plochy občanského vybavení veřejného, plochy občanského vybavení – sport, plochy výroby lehké a plochy zeleně sídelní ostatní v multifunkčním turistickém areálu (lokalita bývalé panelárny).

Dle požadavku obce Oldřichov v Hájích byla v návrhu Změny č.1 pro veřejné projednání na části pozemku p.č. 409/3 (dále jen Pozemek) vymezena zastavitelná plocha Z.100 veřejné prostranství všeobecné pro účelovou komunikaci. Po veřejném projednání návrhu Změny č.1 se účelová komunikace vymezuje jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství všeobecného.

Na základě vypořádání námítky podané k návrhu Změny č.1 pro veřejné projednání došlo k úpravě ve vymezení účelové komunikace na Pozemku, kdy byla zahrnuta do stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného. Tím došlo ke sjednocení vymezení funkčního využití účelové komunikace na všech dotčených pozemcích. Nově je celá komunikace vedena jako stavová plocha, což bylo provedeno v souladu s rozhodnutím Magistrátu města Liberec, Odboru dopravně správních agend vedené pod č. j. 36/2024/81.1/S1/DS ze dne 13. 2. 2024 (dále jen „Rozhodnutí MML“), které konstatovalo, že na části Pozemku se nachází veřejně přístupná účelová komunikace. Stejně tak konstatovalo, že se nachází i na navazujících pozemcích parc. č. 426/7, 409/1, 408/3, 2152/14, 364/3 a 2097/3. Tím, že Rozhodnutí MML konstatovalo, že se na části Pozemku nachází účelová komunikace, je žádoucí, aby územní plán toto zohlednil a Změna č.1 dotčenou část Pozemku zahrnula do stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného.

Krajský úřad Libereckého kraje ve svém stanovisku ze dne 25.6.2024 č.j. OSH 245/2024 KULK/50869/2024/280.9/Fr zamítl odvolání Mgr. P.M. Eichlerové a odvolání Ing. M. Eichlera podané vůči výše uvedenému Rozhodnutí MML a potvrdil Rozhodnutí MML. Proti tomuto rozhodnutí KÚLK podala Mgr. P.M. Eichlerová žalobu ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec. Krajský soud v Ústí nad Labem, pobočka Liberec ve svém rozsudku ze dne 11.listopadu 2024 žalobu zamítl (podrobně viz uvedená Rozhodnutí a Rozsudek Krajského soudu).

Na základě uvedených skutečností byla návrhová plocha Z.100 ze Změny č.1 vypuštěna, protože její vymezení znamenalo, že se v místě žádná komunikace nenachází. To pak by ale bylo v rozporu s Rozhodnutím MML, které naopak říká, že na Pozemku se nachází veřejná účelová komunikace. Územní plán z hlediska časového určení rozlišuje plochy stabilizované (stavové) na nichž zachovává dosavadní charakter využití území, plochy změn (rozvojové, návrhové) na nichž dochází ke změně dosavadního využití území, které neumožňovalo zastavění a nově jej umožňuje a plochy transformační (dříve přestavbové) ke změně dosavadního využití území určeného k zastavění na jiné funkční využití určené k zastavění tedy k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití. Z uvedeného je patrné, že návrhová plocha nebyla vhodně vymezena, protože se tím říkalo, že dochází ke změně v území. K té ale nedochází, jelikož dle Rozhodnutí MML se v území, i na Pozemku, účelová komunikace nachází od nepaměti. Na základě výše uvedeného došlo k vypuštění návrhové plochy Z.100, která byla nově zahrnuta do stabilizované plochy veřejného prostranství všeobecného. Tato funkce tam byla stanovena i s hledem na předchozí rozhodnutí soudů, která na Pozemku zrušila stabilizovanou plochu veřejného prostranství. Stabilizovaná plocha značí, že územní plán v ploše zachovává dosavadní charakter využití území. V tomto případě je zachováván přístup po stávající účelové komunikaci k rodinnému domu č.p.211 na pozemku st. č. 297 a ke stavbě pro rodinnou rekreaci č.p.188 na pozemku st. č. 266 nalézající se u pokračování této účelové komunikace podél Malé Jeřice i pro zpřístupnění navazujících ploch zemědělských všeobecných. Důvodem vymezení je i požadavek obce na zachování jednoduchého dopravního přístupu k uvedeným nemovitostem bez nákladně budované nové místní komunikace ve volné krajině (podél levého břehu Malé Jeřice).

Komunikace byla vymezena v ÚP Oldřichov v Hájích na základě její skutečné historické realizace jako plocha stabilizovaná veřejného prostranství, jehož součástí jsou i místní a účelové komunikace. Komunikace byla v 80-tých letech minulého století nově zpevněna, ale nebyla administrativním pochybením zanesena do Katastru nemovitostí. Na základě rozsudku krajského soudu z roku 2017 byla stabilizovaná plocha veřejného prostranství na p.p.č. 409/3 v ÚP zrušena. V dané ploše je při rozhodování o změnách v území nutno uvažovat s místní a přístupovou komunikací v souladu s předchozím ÚPO Oldřichov v Hájích, kde byla takto vymezena (viz výklad MMR ČR ke zrušeným plochám).

Změnou č.1 se vymezuje stabilizovaná plocha veřejné prostranství všeobecné pro účelovou komunikaci pro zajištění dopravní obsluhy rodinného domu č.p.211 a stavby individuální rekreace č.p.188 nalézající se u pokračování této účelové komunikace podél Malé Jeřice i pro zpřístupnění navazujících ploch zemědělských všeobecných. Důvodem vymezení je potvrzení všech čtyřech znaků účelové komunikace a požadavek obce na zachování jednoduchého dopravního přístupu k uvedeným nemovitostem bez nákladně budované nové místní komunikace ve volné krajině (podél levého břehu Malé Jeřice).

Po rozsudku soudu bylo MML odborem dopravně správním jako silničním úřadem vydáno správní rozhodnutí, že na části pozemku p.č.409/3 v k.ú. Oldřichov v Hájích (viz situace přiložená u rozhodnutí) se nachází veřejně přístupná účelová komunikace ve smyslu ust. §7 odst.1 zákona o pozemních komunikacích, tento právní vztah trvá od nepaměti. V rozsáhlém odůvodnění tohoto rozhodnutí uvádí MML z jakých předložených důkazů vycházel včetně ohledání na místě a ústního jednání a svědeckých výpovědí. Je proveden rozsáhlý rozbor jednotlivých znaků účelové komunikace. Dále uvádíme jen rozhodné specifikace ve zkrácené podobě.

Znak stálost a patrnost v terénu je dán. V odůvodnění rozhodnutí je podrobně popsáno splnění znaků stávající účelové komunikace na základě provedeného místního šetření. Byl sepsán protokol a pořízena fotodokumentace. Pozemek p.č. 409/3 je napojen na silnici III/2904, kde jsou v daném místě vidět vyjeté koleje (poznámka komunikace byla kdysi zpevněna šterkem prolitým asfaltem) umožňující jízdu motorového vozidla. Dále pokračují na navazující pozemek p.č. 426/7, na němž je patrné značně dožilé zpevnění šterkem s asfaltovou zálivkou. Koleje dále pokračují po celé délce pozemku p.č.426/7 a také na části p.p.č.409/1 a pokračují na pozemek p.č.408/3, kde je v polovině jeho délky vidět rozvětvení, kde mírně vlevo vedou ke vjezdu na pozemek p.č.408/1 (objekt č.p.188) a jednak pokračují dále po pozemcích p.č.2152/14, 364/3, 2097/3 na mostek přes Malou Jeřici. Z uvedených zjištění je patrné, že jako dopravní cesta je využívána nejen část posuzovaného pozemku p.č.409/3 ale i další navazující pozemky vedoucí k sousedním nemovitostem. Dotčený pozemek je způsobilý sloužit k užití silničními a jinými vozidly a chodci.

Znak plnění účelu podle zákona o pozemních komunikacích je dán. Podle ust. §7 odst.1 zákona o pozemních komunikacích je účelová komunikace pozemní komunikací sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Účelovou komunikaci je nutno posuzovat v celém jejím průběhu. Pozemek p.č.409/3 resp. jeho část plní čel podle zákona o pozemních komunikacích, neboť přímo navazuje na silnici III/2904 a slouží jako počátek napojení k ostatním nemovitostem (č.p.211, č.p.188), ale i k obhospodařování přilehlých luk a pastvin. Lze tedy říci, že účelová komunikace jako funkční celek slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí se silnicí III/2904.

Znak souhlas vlastníka s obecným užíváním veřejností je dán. V rámci správního řízení bylo zjištěno, že část pozemku p.č.409/3 je užívána veřejností od nepaměti. Z komentáře k zákonu o pozemních komunikacích vyplývá, že doktrína o přechodu souhlasu z jednoho vlastníka na dalšího vede k tomu, že u některých účelových komunikací leží okamžik jejich zřízení či vzniku tak hluboko v minulosti, že lze hovořit o tom, že veřejná cesta existuje od nepaměti.

Tak je tomu i v tomto případě. MML ze zjištěných skutečností odvozuje, že cesta na pozemku p.č.409/3 existuje minimálně od doby stavby domů č.p.211 a č.p. 188. Je logické, že domy musely mít adekvátní příjezd v době jejich vzniku. Bez použití části pozemku p.č.409/3 to nebylo možné. Existenci dopravní obslužnosti je tedy možné předpokládat před více než 200 lety. Písemně je existence cesty deklarovaná již před rokem 1954. Dnes již nelze zjistit, kým a kdy byl souhlas s užíváním cesty vydán. z doložených důkazů ale vyplývá, že tento souhlas byl respektován po dlouhou dobu až do doby současných vlastníků. Ti ho však nemohou vzít zpět.

Znak nutná a ničím nenahraditelná komunikační potřeba je dána. Bylo třeba posoudit, zda neexistuje případná komunikační alternativa, přitom alternativní cesta musí reálně existovat, nelze požadovat její zbudování. MML v průběhu správního řízení zjistil a prokázal, že neexistuje alternativní cesta, která by byla výhradně ve vlastnictví veřejnoprávní korporace. MML posuzoval alternativní cestu navrženou vlastníky pozemku p.č.409/3. Při šetření MML zjistil, že na pozemku p.č. 2116 neexistuje použitelná účelová komunikace.

V průběhu řízení bylo zjištěno částečné zpevnění povrchu vsypem kameniva a sypkého materiálu. Úpravu nepovažoval MML za trvale schopnou zajistit dopravní obslužnost objektů č.p.211 a 188. Dalším závažným faktorem je most přes Malou Jeřici, kdy nebyl zjištěn vlastník této stavby. Z pořízeného odborného posouzení vyplývá, že most nelze z hlediska bezpečnosti užívat. Z oponentního znaleckého posudku dodaného účastníkem řízení vyplývá, že technický stav mostu umožňuje užívání i nákladní technikou. Nelze pochybovat o správnosti obou posudků, proto MML dovozuje, že v době mezi zpracováním obou posudků došlo k úpravě mostu a odstranění závad zjištěných prvním znalcem a to i přesto, že není znám jeho vlastník. V případě mostu přes Malou Jeřici neexistuje osoba, která by plnila povinnosti vlastníka stavby. Přestože podle posledního znaleckého posudku je most v pořádku, nelze tento stav garantovat do budoucna. Nelze se spoléhat na to, že most v případě nutnosti někdo opraví, jako se stalo v průběhu řízení. Dokud nebude ustanovena konkrétní osoba, která ponese odpovědnost za stav mostu, nelze uznat alternativní cestu jako schopnou náhradu za pozemek p.č.409/3 pro obsluhu objektů č.p. 211a 188. Dále se uvádí, že alternativní cesta zatěžuje navýšením dopravy i pozemek p.č. 364/3 další fyzickou osobou.

Na základě shora uvedených skutečností silniční správní úřad MML dospěl k závěru, že v posuzovaném případě jsou kumulativně splněny všechny čtyři znaky prokazující existenci účelové komunikace na části pozemku p.č.409/3. Proti tomuto Rozhodnutí MML bylo podáno odvolání ke Krajskému úřadu Libereckého kraje.

Krajský úřad Libereckého kraje ve svém stanovisku ze dne 25.6.2024 č.j. OSH 245/2024 KULK/50869/2024/280.9/Fr zamítl odvolání Mgr. P.M. Eichlerové a odvolání Ing. M. Eichlera podané vůči výše uvedenému Rozhodnutí MML a potvrdil Rozhodnutí MML.

Proti tomuto rozhodnutí KÚLK podala Mgr. P.M. Eichlerová žalobu ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec. Krajský soud v Ústí nad Labem, pobočka Liberec ve svém rozsudku ze dne 11. listopadu 2024 žalobu zamítl (podrobně viz uvedená Rozhodnutí a Rozsudek Krajského soudu).

## DOPRAVA V KLIDU

Odstavování vozidel je doprovodný jev současného životního stylu závislého na silničním provozu, jehož neřešení negativně ovlivňuje jeho bezpečnost a s postupným omezováním hluku a emisí se prostorovým přetížením komunikací a ostatních veřejných ploch stává hlavním limitem rozvoje a faktorem zhoršení životního prostředí dopravou. Normová potřeba odstavných stání pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití je stanovena v ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kapitola „Parkovací a odstavná stání“.

Nabídka v možnosti parkování vozidel v blízkosti centra obce nebo jednotlivých aktivit na jeho území, zásadním způsobem ovlivňuje jejich atraktivitu. Současný stav je neuspokojivý, kdy jsou v obci parkovací plochy většinou nejasně vymezené a situovány jsou u Ekocentra, u cyklostezky (6 stání), u obecního úřadu (4 stání), před restaurací Beseda, u sokolovny, u ubytovny Větrník (cca 6 stání) a odstavná plocha je i u počátku lyžařské magistrály Na Pilách (nezpevněná plocha pro cca 8 vozidel). V Oldřichovském sedle (na území obce Raspenava) bylo nově rozšířeno parkoviště u restaurace Hausmannka – U Kozy (nástupiště turistických tras na Hemmrichu).

Odstavování a parkování vozidel rezidentů a dlouhodobých návštěvníků ubytovacích zařízení bude řešeno v rozptýlených minimalizovaných kapacitách vyhrazených stání na plochách těchto aktivit.

Změnou č.1 se vymezuje nová zastavitelná plocha Z.103 veřejné prostranství všeobecné pro záměr obce na vybudování parkovacích stání u železniční zastávky, kde taková parkovací místa chybí.

Změnou č.1 se vymezuje nová zastavitelná plocha Z.104 veřejné prostranství všeobecné pro záměr obce na vybudování parkovacích stání u obecního úřadu, dětského hřiště a cyklostezky. Zastavitelná plocha je vymezena v souladu s novým rozdělením pozemků v místě dle podkladů obce a důvodem je zajištění potřebných parkovacích stání v centru obce pro občany i návštěvníky obce. Součástí plochy budou i pozemky zeleně.

## NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Územím obce prochází značené turistické trasy. Důležitou křižovatkou cest a výchozími místy jsou železniční zastávka Oldřichov v Hájích a Oldřichovské sedlo. V ÚP Oldřichov v Hájích je reagováno na zřízení nové železniční zastávky doplněním pěších cest. Ostatní turistické stezky jsou vedeny v zastavěném území po málo frekventovaných místních a účelových komunikacích.

V lokalitě bývalé panelárny (multifunkční turistické centrum) se vymezuje zastavitelná plocha Z.93 veřejné prostranství všeobecné (komunikace pro nemotorovou dopravu) dle záměru a podkladů obce zajišťující prostupnost území. Její trasa je vedena od nově vymezené místní obslužné komunikace (plocha P.09) jižně vodních ploch po stávající místní komunikaci u č.p. 224.

Cyklistická trasa (značená v tomto úseku jako cyklotrasa č.22) v rámci MTK je stabilizovaná a vede též po účelové silnici Bílá kuchyně – Na Pilách a dále po silnici III/2905 k obecnímu úřadu, odkud pokračuje po vybudované cyklostezce do Mníšku. Pro pěší a cyklistickou dopravu byla realizována cyklostezka se smíšeným provozem (cyklostezka, pěší komunikace, in-line dráha, přístupová komunikace k objektům) v propojení Mníšek – Oldřichov v Hájích. In-line dráha patří k nejlepším v blízkosti Liberce a v dosahu železniční dopravy.

Řešeným územím procházejí cyklotrasy celostátního a místního významu. Cyklotrasy jsou vedeny většinou po místních obslužných nebo účelových komunikacích, část cyklotras č.22 a č.3006 je vedena segregovaně od automobilové dopravy po vybudované cyklostezce Oldřichov v Hájích – Mníšek (viz výše). Místní cyklotrasa č.3006 pokračuje po místních komunikacích souběžně se silnicí III/2904 a železniční tratí k Čertově jámě, odkud strmě stoupá do Oldřichovského sedla (Hemmrich), kde překračuje silnici III/2904 u restaurace Hausmannka (U Kozy) a pokračuje dále po Viničné cestě do Hejnic. Místní cyklotrasa č.3024 spojuje Oldřichov v Hájích s Albrechticemi u Frýdlantu a navrhuje se její nové vyznačení.

Lyžařská trasa v rámci MTK Nová Hřebenovka je v úseku Bílá kuchyně – Na Pilách stabilizovaná po účelové komunikaci – Polednické silnici. Trasa je v rámci Jizerské lyžařské magistrály pravidelně udržována. ÚP Oldřichov v Hájích navrhl nové lyžařské propojení z nástupního místa Na Pilách po místních a účelových komunikacích a zemědělských plochách pod Betlémem do navrženého multifunkčního ekoturistického areálu a dále areálem Ekocentra, který by měl být opět zprůchodněn (možné nástupní a odpočinkové místo) směrem do Filipova a Albrechtic u Frýdlantu.

Změnou č.1 bylo upraveno vymezení koridoru CNZ.D42I (MTK Nová Hřebenovka) pro lyžařskou trasu spojující stávající lyžařské trasy Jizerské magistrály v Oldřichově v Hájích Na pilách (nástupní místo) s lyžařskými trasami na území Frýdlantu. V bezprostředním okolí Ekocentra a multifunkčního turistického areálu je koridor ukončen u zastavěného území, kdy dále jako spojnice oddělených částí koridoru (budoucích lyžařských tras) budou sloužit místní komunikace (pěší přesun lyžařů přes zastavěné území).

Areál ekocentra popř. multifunkčního turistického centra (např. parkování, služby) může sloužit i jako vhodné nástupní místo na upravované lyžařské trasy. Koordinace na hranicích s obcí Frýdlant je zajištěna. Navržený koridor upřesňuje dosud ideově nevymezenou lyžařskou trasu v rámci MTK Nová Hřebenovka.

## I.4.2 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro umístování systémů technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- ve Výkresu koncepce technické infrastruktury (3) jsou zakresleny pouze liniové a plošné prvky technické infrastruktury nadřazených a celooobecních systémů prokazující jejich celistvost a napojení rozvojových ploch ÚP,
- liniové stavby technické infrastruktury tvoří přípustné využití zejména ploch dopravy silniční (DS), ploch dopravy drážní (DD) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PU),
- liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury, jejichž plocha nepřesáhne stanovenou výměru, tvoří jako základní vybavenost území za stanovených podmínek podmíněně přípustné využití všech ploch s rozdílným způsobem využití.
- řešení technické infrastruktury v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití je pod podrobností řešení ÚP.

Vymezení samostatných bodových a liniových prvků technické infrastruktury převzatých z ÚAP resp. navržených v ÚP je provedeno ve vztahu k plochám dopravy silniční (DS), plochám veřejných prostranství všeobecných (PU) a hranicím parcel, jeho upřesnění bude předmětem dalších fází projektové přípravy.

### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Vodovodní síť vybudovaná v obci je zásobena ze skupinového vodovodu pro Mníšek, Novou Ves a Oldřichov v Hájích se skupinovým zdrojem - vrtem s vydatností 8 l/s na území Mníšku, úpravnou vody na území obce Nová Ves, vodojemy na území Nové Vsi a Oldřichova v Hájích (vodojem 2x100 m<sup>3</sup>) a čerpací stanicí v Oldřichově v Hájích (Q=2 l/s). Vodovodní síť se postupně rozšiřuje dle potřeb připojení nové výstavby. V okrajových částech obce a v místech bez veřejného vodovodu je zásobování vodou řešeno individuálně studnami. Vodovodní síť zdrojově i akumulací vyhovuje požadavkům obce. Bylo provedeno rozšíření vodovodu do částí obce Filipka a Na Pilách a propojení vodovodních systémů se sousedící obcí Mníšek v Nádražní ulici. S rozšířením vodovodních řadů do vzdálenějších okrajových části obce (např. Sedmidomky) se zatím neuvažuje. Veřejný vodovod je ve vlastnictví obce a v provozování Mikroregionu Jizerské podhůří. Celý stávající vodovodní systém je Změnou č.1 aktualizován na základě obcí poskytnutých dílčích podkladů z jeho postupné realizace. Změnou č.1 se navrhuje krátká doplnění vodovodních řadů v lokalitě u hřbitova (zokruhování sítě) a Na Pilách a pro potenciální prodloužení vodovodního systému do části obce Betlém. Změnou č.1 vymezené zastavitelné plochy určené pro bydlení a občanské vybavení lze napojit na stávající nebo navržený vodovodní systém.

Ochranná pásma vodovodů stanovená podle zákona č. 274/2001 Sb. nejsou s ohledem na jejich malý rozsah v Koordinačním výkresu zakreslena.

### ODKANALIZOVÁNÍ

Stávající stav odkanalizování je nevyhovující. Obec nemá splaškovou kanalizaci, likvidace splaškových vod je řešena individuálně. Dle PRVKLK se v ÚP Oldřichov v Hájích navrhuje výstavba tlakové kanalizace v celkové délce 4,8 km. Součástí stavby bude cca 120 ks tlakových kanalizačních přípojek a 120 ks domovních tlakových stanic, ve Filipce dalších 20 ks. Počítá se s centrální čistírnou odpadních vod o kapacitě 63 m<sup>3</sup>/d v centru obce za ubytovnou DDM Větrník. Čistírna odpadních vod bude společná i pro sídlo Filipka, která je prakticky součástí Oldřichova v Hájích. Druhou lokalitou navrženou k realizaci splaškové kanalizace je území v okolí Ekocentra, bývalé panelárny se samostatnou dílčí ČOV při silnici III/2904 – lokalita Na Lukách. U této ČOV budou provedena technická opatření proti záplavě (leží v záplavovém území Jeřice).

Koncepce odvádění a likvidace splaškových vod se Změnou č.1 nemění.

Srážkové vody budou ve výhledu vždy důsledně odděleny od splaškových vod u příslušné nemovitosti. Srážkové vody je třeba přednostně využívat, pak vsakovat na místě, případně vsakovat alespoň částečně a zpomalit jejich odtok (retenční nádrže apod.) s jejich následným odvedením do vodoteče.

Vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch pozemků bude zajištěno v rámci vlastních pozemků zejména záchytem a akumulací do individuálních nádrží a druhotným využitím takto získané užitkové vody pro zálivku apod. Přepad z nádrže bude odveden do vsakovacího objektu na pozemku.

Srážkové vody z parkovacích a manipulačních ploch s možností kontaminace ropnými produkty budou zachyceny a předčištěny v odlučovačích ropných látek před jejich svedením do kanalizační sítě. Odvádění povrchových vod stékajících z komunikací je navrženo do otevřených příkopů budovaných podél místních komunikací, které budou zároveň sloužit jako vsakovací objekty.

Ochranná pásma ČOV budou stanovena v dalších stupních dokumentace podle „TNV 756011 Ochrana prostředí kolem kanalizačních zařízení“. Ochranná pásma kanalizačních stok jsou stanovena podle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 428/2001 Sb. v platném znění a nejsou s ohledem na jejich malý rozsah zakreslena v Koordinačním výkresu (5).

## ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Prívod elektrické energie je řešen nadzemním vedením VN 22 kV z transformovny TR 110/22 kV Frýdlant - Větrov. Mimo řešené území byla provedena opatření na zvýšení kapacity elektrické energie v oblasti Liberce (nové vedení VVN 110 kV v úseku Bezděčín – Šimonovice. nová transformovna Liberec - Pavlovice).

Stávající síť vedení VN 22 kV a trafostanic VN/NN je stabilizovaná a odpovídá současným požadavkům. Na území obce se nachází 13 transformačních stanic (z toho 2 velkoodběr).

Nové lokality budou připojeny ze stávajících rozvodů NN po jejich posílení a po zvýšení stávajících transformačních kapacit.

V případě potřeby lze další nové trafostanice realizovat v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití. Jejich kapacita i poloha budou upřesněny podle záměrů budoucích investorů.

Změnou č.1 se nemění stanovená koncepce zásobování elektrickou energií.

Budou respektována ochranná pásma pro nadzemní a podzemní vedení elektrické energie, elektrické stanice a výrobní elektrické energie stanovená Energetickým zákonem č. 458/2000 Sb., který se skládá ze stávajících vedení podle zákona č. 79/1957 Sb. realizovaných do 31.12.1994 a z nově realizovaných vedení podle zákona č. 222/1994 Sb., od 1.1.1995. v platném znění, která jsou v závislosti na jejich rozsahu zakreslena v Koordinačním výkresu.

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Na jižní okraj obce je přiveden STL plynovod z regulační stanice VTL/STL v Mníšku. Obec Oldřichov v Hájích s ohledem na rozptýlenou výstavbu a malý zájem obyvatel nepožaduje plošnou plynofikaci.

Budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma pro plynárenská zařízení stanovená Energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. v platném znění, která jsou v závislosti na jejich rozsahu zakreslena v Koordinačním výkresu.

## ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V centrální části obce v roce 2013 proběhla výstavba kotelny na spalování biomasy včetně příslušných teplovodů. Byly připraveny 2 etapy výstavby rozvodů tepla, kdy nejprve byly připojeny objekty občanského vybavení v centrální části obce (OÚ, pošta, restaurace, ubytovna Větrník, prodejna aj). Předávací stanice jsou umístěny v jednotlivých objektech.



Pro potřeby vytápění a ohřevu TUV budou využívány v obci Oldřichov v Hájích nejvíce elektrická energie, tepelná čerpadla, biomasa, dřevo. Budou vytvářeny podmínky pro vytěšňování hnědého uhlí jako paliva. Spotřeba jednotlivých druhů energií pro vytápění bude závislá na jejich cenových relacích. Předpokládá se další útlum spotřeby uhlí a zvýšení podílu obnovitelných druhů energií.

Ochranná pásma pro teplárenská zařízení stanovená Energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. v platném znění nejsou vzhledem k lokálnímu vytápění potřebná.

## OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE, ÚSPORY ENERGIE

Mezi dostupná opatření vedoucí ke snížení tepelných ztrát stávajících budov patří zvýšení provozní účinnosti vytápěcích soustav, využití tepelných zisků, zateplení objektů, utěsnění, repase a výměna oken. U novostaveb bude podporována výstavba nízkoenergetických a pasivních domů. V objektech se budou používat osvětlovací soustavy s vysokou účinností a energeticky úsporné spotřebiče.

Rozvoj obnovitelných zdrojů bude závislý na politice dotačních programů a vývoji cen energií. V případě zastavení výroby elektrické energie v jaderných elektrárnách, o kterém uvažují některé země EU, lze očekávat zvýšení poptávky po energiích a následný růst cen. Za těchto předpokladů se využití energie z obnovitelných zdrojů může stát více ekonomickým.

### Možnosti využití **solární energie**:

- pasivní – využití prosklených architektonických prvků (prosklené fasády, zimní zahrady – zejména u novostaveb), orientace staveb na jižní stranu
- výroba tepla solárními kolektory (sezónní ohřev TUV a bazénové vody)
- výroba elektrické energie – ke stavbě fotovoltaických zdrojů elektrické energie docházelo v posledním období na základě vytvoření ekonomicky výhodných podmínek z hlediska výkupu vyrobené energie a také z důvodu poklesu investičních nákladů na stavbu těchto zdrojů o desítky procent. V současné době je výstavba větších slunečních zdrojů omezena. Distribuční společnosti omezují jejich připojení do společné elektrizační sítě. Jedním z důvodů je proměnlivost výkonu vázaná na sluneční svit, kdy jiné typy zdrojů elektrické energie a spotřebiče zapojené do společné sítě nemají možnost reagovat na rychlé změny výkonu světelných zdrojů.
- s ohledem na charakter obce a její umístění v CHKO JH se v ÚP Oldřichov v Hájích nepovoluje výstavba samostatných areálů fotovoltaických elektráren. Instalace světelných panelů na budovách se považuje za technické zařízení budov. Instalace světelných zdrojů v obci bude limitována rozsahem dostupných ploch, regulativy využití ploch stanovenými v ÚP, ochranou krajinného rázu. Světelné zdroje by mohly pokrýt požadavky na klimatizaci v horkých letních dnech – obojí mají shodný časový průběh a také nabíjení elektromobilů v budoucnu.

Změna č.1 navrhuje posílení výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území v rámci přípustného využití ploch výroby lehké nebo u ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb.

### Možnosti využití **vodní energie**

V území jsou dvě malé vodní elektrárny. Jedná se o výkonově i plošně malá zařízení.

### Možnosti využití **větrné energie**

Území obce je s ohledem na to, že se celé nachází v CHKO Jizerské hory, řazeno mezi území nevhodná pro výstavbu těchto zařízení.

### Možnosti využití **energie z biomasy**

Biomasa se rozumí dřevo, složky rostlin, odpadní produkty živočišného původu vč. čistírenských kalů, apod. Energii biomasy lze využívat různými technologiemi – spalováním, zplynováním, fermentací s produkcí etanolu nebo vyhníváním, při kterém vzniká bioplyn. Potenciál nabízí biomota z údržby sídelní zeleně i výchovných opatřeních v prvcích krajinné zeleně (okrajově i z lesních komplexů).

## Geotermální energie

Využití geotermální energie se bude pravděpodobně také rozvíjet. Systém voda vzduch může zajišťovat tepelnou energii pro vytápění a ohřev TUV při teplotách okolního vzduchu od -5°C. Při nižších teplotách musí být do systému vřazen doplňkový zdroj energie. Technicky lze uvedeným zdrojem řešit i vytápění stávajících rodinných domů po jejich zateplení.

## SPOJE

Změnou č.1 se koncepce spojů nemění.

Ochranná pásma podzemních telekomunikačních vedení a zařízení stanovená v § 92 zákona o telekomunikacích č. 151/2000 Sb. nejsou s ohledem na malý rozsah zakreslena v Koordinačním výkresu (5).

## NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Problematika odpadového hospodářství je v obci celkem spolehlivě zabezpečena a není v ní spatřováno zásadní riziko. Obec Oldřichov v Hájích má obecně závaznou vyhlášku o stanovení obecního systému odpadového hospodářství. Tento dokument je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Libereckého kraje a zákonem č. 185/2002 Sb., o odpadech v platném znění. Sběrné místo pro určené složky komunálního odpadu je stanoveno na adrese Oldřichov v Hájích č.p.7.

Směsný komunální odpad se odkládá do sběrných nádob. Pro účely obecní vyhlášky se sběrnými nádobami rozumějí: a) popelnice b) kontejnery c) odpadkové koše, které jsou umístěny na veřejných prostranstvích v obci, sloužící pro odkládání drobného směsného komunálního odpadu.

Papír, plasty, PET lahve, sklo, kovy, jedlé oleje a tuky, textil a nápojové kartony se soustřeďují do zvláštních sběrných nádob, kterými jsou popelnice, kontejnery, velkoobjemové kontejnery a pytle. Zvláštní sběrné nádoby jsou umístěny na stanovištích zvláštních sběrných nádob, jejichž seznam je uveden na webových stránkách obce Oldřichov v Hájích (u železniční zastávky, za Besedou, u fotbalového hřiště, sběrné místo č.p.7). Pytle na tříděný komunální odpad (na plasty) jsou k dispozici na obecním úřadě a ve sběrném místě. Naplněné a zavázané pytle se odevzdávají ve sběrném místě a do zvláštních sběrných nádob.

Nebezpečný odpad lze odevzdávat ve sběrném místě celoročně.

Objemný odpad lze odevzdávat ve sběrném místě celoročně.

Je možné objednat prostřednictvím obecního úřadu Oldřichov v Hájích na náklady objednatele přistavení a následný odvoz kontejneru na stavební a demoliční odpad. Ceny za tyto služby jsou odvozeny od skutečných nákladů na manipulaci a likvidaci odpadu.

Rostlinné zbytky z údržby zeleně, zahrad a domácností ovoce a zelenina ze zahrad a kuchyní, drny se zeminou, rostliny a jejich zbytky neznečištěné chemickými látkami, které budou využity v rámci komunitního kompostování, lze předávat ve sběrném místě.

Celkově lze konstatovat, že svoz a likvidace odpadů jsou na území obce uspokojivě zajištěny.

### 1.4.3 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Sektor „služeb“ v širším pojetí v 90. letech 20. století prošel a stále prochází výraznými vnitřními a vnějšími proměnami, především z hlediska vlastnických a uživatelských vztahů. Velká část zařízení občanské vybavenosti působí na tržních principech. Přesto by obec měla sledovat a v případě naléhavé potřeby případně i ovlivňovat strukturu a lokalizaci občanské vybavenosti na svém správním území, zejména v oblastech, kde tržní regulaci nelze uplatnit, resp. kde selhává – školství, zdravotnictví, sociální péče, státní správa, veřejné služby,...

Výčet složek (druhů) občanského vybavení je velmi obsáhlý a neustále se vyvíjí v souvislosti s novými potřebami společnosti. Dle stupně nepostradatelnosti se dále rozlišuje vybavenost základní (potřebná denně pro každého) a vyšší (navyšující úroveň, standard a kvalitu života obyvatel).

Z výše uvedených důvodů a s ohledem na flexibilitu využitelnost ploch se v ÚP Oldřichov v Hájích rozlišují kategorie občanského vybavení, odlišné charakterem poskytovaných služeb a nároků na jejich zajištění:

- občanské vybavení veřejné: zařízení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, věda a výzkum aj,
- občanské vybavení – sport: zařízení pro koncentrovanou lokalizací rozmanitých sportovních a sportovně rekreačních činností v areálech pro denní rekreaci obyvatel i cestovní ruch,
- občanské vybavení - hřbitovy: zařízení pro lokalizací pietních činností s parkovými úpravami v kombinaci s pohřebišti různých druhů.

Na úrovni zajištěnosti území obce občanským vybavením sleduje urbanistická koncepce ÚP Oldřichov v Hájích různorodost, územní vyváženost a dostupnost:

- respektuje stabilizovaná a vyhovující zařízení,
- vymezuje lokalizaci rámcově specifikovaných rozvojových ploch zejména pro složky občanského vybavení, jejichž existence je pro úlohu obce – příměstského střediska rekreace nezbytná nebo je charakteristická speciálními plošnými a provozními nároky nebo lze předpokládat, že v souvislosti s obecně přijatými trendy bude vyžadována.

Pro rozvoj občanského vybavení budou sloužit:

- stávající i navržené plochy občanského vybavení veřejného, občanského vybavení – sport, občanského vybavení – hřbitovy,
- objekty a zařízení na plochách smíšených obytných venkovských,
- přípustné a podmíněně přípustné objekty a zařízení na dalších plochách s rozdílným způsobem využití.

Konkrétní záměry budou zajišťovány na vymezených plochách v souvislosti s vývojem potřeb jednotlivých složek občanské vybavenosti a v souladu s podmínkami ÚP.

Změnou č.1 se upravuje vymezení a dílčí rozdělení zastavitelných ploch a ploch přestavby občanského vybavení veřejného a občanského vybavení - sport v areálu bývalé panelárny v souladu s podrobnější dokumentací a záměry obce. V areálu již funguje obecní sběrné místo a ekoturistické zařízení – kemp. Přípravuje se další smysluplné využití rozsáhlého areálu brownfields po bývalé panelárně pro multifunkční ekoturistické centrum. Pro umístění zázemí ekokempu se vymezuje zastavitelná plocha Z.94 občanské vybavení veřejné.

Změnou č.1 se základní koncepce občanského vybavení na území obce nemění.

Odůvodnění návrhu občanského vybavení též viz kapitola I.3 Odůvodnění urbanistické koncepce.

#### **I.4.4 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Veřejná prostranství zahrnují náměstí, ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství jsou vymezena jako samostatné plochy zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v ÚP jsou tvořena samostatnými plochami veřejných prostranství všeobecných (PU). Funkci veřejných prostranství bude plnit i část ploch zeleně sídelní ostatní (ZS).

Požadavek, aby všechny pozemky splňující definici veřejného prostranství dle zákona o obcích byly i v ÚP definovány jako plochy veřejných prostranství dle stavebního zákona, by vedl k tomu, že by území obce nebylo členěno na funkční plochy, ale v lepším případě na uliční bloky, v horším na pozemky jednotlivých objektů.

Rovněž není možné za veřejné prostranství automaticky považovat pozemky v soukromém vlastnictví, které jsou z různých důvodů neoplocené a přitom pro jejich veřejné zpřístupnění není ve struktuře veřejných prostranství důvod, takto by se obtížně prosazovala např. regulace rozptýlené zástavby v krajině bez oplocení nebo zástavba dlouhodobě sledovaných rozvojových ploch v dočasně zanedbaném stavu.

V rámci ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) jsou Změnou č.1 navrženy úpravy stávajících místních a účelových komunikací (plochy Z.99, Z.105, Z.106, Z.107, Z.111, Z.112, P.09), kdy navrženými úpravami dojde ke zlepšení systému veřejných prostranství v obci a dopravní dostupnosti jednotlivých lokalit a staveb. U Písečáku v bývalém areálu panelárny se vymezuje komunikace pro nemotorovou dopravu (plocha Z.93) pro zajištění pěší prostupnosti území. Pro rozšíření možností parkování se vymezují zastavitelné plochy Z103, Z.104 zajišťující soustředěné odstavování vozidel u jednotlivých aktivit.

Pro veřejná prostranství dle § 7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nejsou vymezeny samostatné plochy, tato veřejná prostranství budou součástí dotčených zastavitelných ploch, přičemž jejich konkrétní umístění bude řešeno na základě prověření území zpracováním územních studií, jejichž zpracování podmiňuje využití některých ploch.

Veřejná prostranství mohou vznikat dle místních podmínek i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch, pokud slouží bezprostředně pro zajištění hlavního nebo přípustného využití vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, resp. pro dopravní připojení staveb umístěných v souladu s ÚP Oldřichov v Hájích, neboť vznik veřejných prostranství je pro obec žádoucí.

Postupnou revitalizaci stávajících veřejných prostranství a doplňováním nových veřejných prostranství v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití s cílem:

- vytvářet územní podmínky pro harmonický soulad motorové, nemotorové i pěší dopravy v kvalitním prostředí s přiměřeným uplatněním zeleně,
- zajistit prostupnost krajiny,
- vytvářet územní podmínky pro podporu programu mobility.

#### **I.4.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE CIVILNÍ OCHRANY**

Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů - např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, apod. nebyly uplatněny. Tato problematika není v obecných souvislostech Změnou č.1 dotčena.

V ÚP Oldřichov v Hájích stanovená koncepce civilní ochrany se Změnou č.1 nemění.

**Ministerstvo obrany ČR** požaduje respektovat **zvláštní zájmy MO ČR** na území obce.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO ČR:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. 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 (přehrady, rybníky),
- 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,
- výstavba 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.

V Koordinačním výkrese je uveden text: celé správní území obce je zájmovým územím MO ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

## I.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### I.5.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny vychází z původních textů ÚP Oldřichov v Hájích, kdy ve Změně č.1 v některých podkapitolách došlo k přemístění částí textu z jiných podkapitol (např. z Návrhu nezastavitelných ploch byly vybrány a přemístěny plochy změn v krajině aj.). Text kapitoly tak byl upraven do souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu. Text byl částečně aktualizován v podkapitole Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu, kde se vymezují krajinné celky a krajiny (v ÚP Oldřichov v Hájích byly vymezeny oblasti a podoblasti krajinného rázu v podstatě v podobných hranicích) a jejich cílové charakteristiky v souladu a aktualizací PÚR ČR, ZÚR LK a aktualizací českého překladu textu Evropské úmluvy o krajině. Texty byly doplněny zejména ve vztahu ke změnám, úpravám a doplněním navrhovaným ve Změně č.1.

Základní uspořádání krajiny se návrhy urbanistického řešení nemění. Návrhy urbanistického řešení respektují pozitivní hodnoty vymezených jednotek krajinného rázu a negativně nezasahují do jejich určujících charakteristik. Využívání stabilizovaných ploch v nezastavěném území a ploch změn v krajině je dáno podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz ÚP Oldřichov v Hájích – kapitola F.).

V ÚP Oldřichov v Hájích jsou převážně na pozemcích zemědělského půdního fondu vymezeny plochy zemědělské všeobecné (AU) k zajištění hospodářského využívání v souladu s ekologicko-stabilizačními a krajině estetickými funkcemi, pro zabezpečení zájmů ochrany přírody a krajiny mimo les i plochy přírodní všeobecné (NU). Zemědělské hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmů ochrany přírody.

Pro hospodářské a jiné využívání PUPFL jsou v ÚP vymezeny plochy lesní všeobecné (LU), pro zabezpečení zájmů ochrany přírody a krajiny v lesích i plochy přírodní všeobecné (NU). V částech nezastavěného území, se vymezují plochy krajinné zeleně (ZK), kde bude při hospodaření na nich upřednostňována ochrana přírody a krajiny. Pro stabilizaci a stanovení zásad využívání kostry vodních toků a nádrží jsou vymezeny plochy vodní a vodních toků (WT).

Plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) jsou vymezené zejména k zajištění krajinně estetických, hygienických i půdo ochranných funkcí. Plochy zeleně sídelní ostatní vytváří vazby mezi zastavěným územím a volnou krajinou tvořenou krajinnou zelení, která má pro charakter území obce velký význam.

Změnou č.1 se část v ÚP vymezených ploch nezastavitelných v souladu s platnou legislativou a Standardem vymezuje jako plochy změn v krajině (plochy K.02, K.03, K.05, K.09) určené pro malé vodní nádrže, nebo pás zeleně pro zachování migrační prostupnosti území beze změny jejich vymezení. Nové plochy změn v krajině se Změnou č.1 nevymezují.

### I.5.2 ODŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

#### DEFINICE

**Evropská úmluva o krajině:** „Krajina znamená část území, tak, jak je vnímána obyvatelstvem, a jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních nebo lidských faktorů. Ochrana krajiny znamená činnosti směřující k zachování a udržení význačných nebo charakteristických rysů krajiny, odůvodněné její dědičnou hodnotou, vyplývající z její přírodní konfigurace nebo z lidské činnosti“ (Evropská úmluva o krajině z 20.10.2000, Sbírnka mezinárodních smluv č. 12/2017).

„**Krajina**“ znamená část území, tak jak je vnímána lidmi, jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů“.

„**Cílová kvalita krajiny**“ znamená vyjádření požadavků a přání lidí na charakter prostředí, v němž žijí, formulované pro danou krajinu kompetentními veřejnými orgány.

**Krajinný celek (KC):** „Území se stejným či velmi podobným souborem typických znaků, odrážejících jeho stav a vývoj. Krajinný ráz je dán určitou typickou kombinací přírodních, kulturních a historických charakteristik oblasti krajinného rázu, které jsou lidmi vnímány jako její typické znaky, které pro ně určitý prostor identifikují a vytváří jeho obraz“ (metodiky hodnocení krajinného rázu).

Základní uspořádání krajiny se návrhy urbanistického řešení nemění. Návrhy urbanistického řešení respektují hodnoty krajinného rázu a negativně nezasahují do cílových kvalit krajiny.

Pozn.: Vymezení krajinných celků a krajiny je upřesněním údajů ZÚR LK dle aktuálního stavu v terénu.

### JEDNOTKY KRAJINNÉHO ČLENĚNÍ

Na základě výsledků terénního šetření zpracovatele ÚP a podrobné znalosti území se navrhuje členění zdejší krajiny na uvedené jednotky krajinného členění (kompilát hodnot reliéfu terénu a způsobů využívání území) v rámci vymezených nadřazených jednotek (ZÚR LK).

Na území obce Oldřichov v Hájích se vymezují krajinné celky (KC) a krajiny:

#### KC 02 LIBERECKO:

krajina 02-2 Hrádecko – Chrastavsko

#### KC 03 JIZERSKÉ HORY:

krajina 03-1 Centrální část:

krajina 03-2 Severní svahy

krajina 03-8 Krásná Studánka, Oldřichov v Hájích

krajina 03-9 Albrechtické sedlo

Změnou č.1 bylo „Schéma vymezení jednotek krajinného rázu“ nahrazeno novým „Schématem vymezení krajinného členění a krajinných dominant“ vloženým do textové části.

### Stručný popis a charakteristiky krajinných celků a krajiny:

#### KC 02 - LIBERECKO

Krajinný ráz: Sníženina vymezená okraji obvodových hřebenů, nevýrazná modelace (zarovnané hřbety, mělká údolí, místy zahloubené údolí Lužické Nisy, Prosečský hřeben, členitější terén v severní a severovýchodní části v návaznosti na CHKO JH). Množství přírodních krajinných a technických dominant s řadou vyhlídkových bodů. Nejvíce urbanizovaný a výrazně proměněný krajinný typ v ose Lužické Nisy s pokračujícím trendem rozrůstání měst a zastavování volné krajiny. Nejvyšší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit. Volnější struktura přírodě blízkého charakteru je zachována v nezastavěných částech krajinného celku.

Hlavní cíle ochrany krajiny v KC: Udržení současného charakteru krajiny KC s minimalizací negativních zásahů do krajinného prostředí – eliminace negativního ovlivnění částí přírodní krajiny investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

#### 02-2 Hrádecko a Chrastavsko

Územní identifikace, vymezení: součást krajiny lesozemědělské i zemědělské, běžných, okrajově i význačných krajinných typů (krajiny výrazných svahů a skalnatých horských hřbetů). Východní část na území CHKO Jizerské hory.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: zachovaná, většinou mírně zvlněná krajina (na přechodu do okolních krajinných celků i mírně svažité), základní matrice tvořená mozaikou zemědělských pozemků, drobných lesů a ploch venkovského osídlení, vesměs v nivách vodotečí. Stabilizovaný půdní fond v členění i způsobech využívání. Zachovalá rozptýlená zástavba sídla Oldřichov v Hájích navazující na sídlo Mníšek lánového typu, situovaná v nivě Jeřice.

Krajina částečně nevyvážená, rozvojová - cílem je přiměřený rozvoj urbanizovaného území a stabilizace nezastavěných přírodních částí krajiny.

Stanovené podmínky (úkoly územního plánování) pro tuto krajinu týkající se řešeného území byly zohledněny již v ÚP Oldřichov v Hájích a Změnou č.1 se nemění.

### **KC 03 - JIZERSKÉ HORY**

Krajinný ráz: Náhorní plošina s jemnou modelací terénu, táhlé hřbety, výrazné dominanty, nivy, zaříznutá balvanitá hluboká údolí a rokle, rašeliniště, prudké svahy se skalnatými výchozy a vrcholy, zaříznutá balvanitá hluboká údolí a rokle, nivy, rašeliniště. Množství významných výhledů (přírodních i technicky vybavených). Zachované a mimořádně cenné území přírodního a přírodě blízkého charakteru s vysokou koncentrací přírodních a krajinářsky hodnotných ploch. Území je zázemím poskytující sportovně rekreační funkce pro oblast Liberecko - jablonecké sídelní aglomerace s významnou zátěží cestovním ruchem.

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: Zachování současného charakteru lesního prostředí (i přes dočasné důsledky poškození lesních porostů), zachování územních částí s rozvolněnou zástavbou sídel a vazbou zástavby na pomístně navazující zemědělskou půdu, zachování charakteru podhorských luk, ochrana přírodních i kulturních prvků a dominant, ochrana prostoru před nadměrným rekreačním a sportovním využíváním mající negativní vliv na krajinný ráz a zájmy ochrany přírody, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

#### **03-1 Jizerské hory - centrální část**

Územní identifikace, vymezení: součást krajiny lesní, okrajově lesozemědělské, většinou význačných krajinných typů (krajiny vysoko položených plošin, a krajiny výrazných svahů a skalnatých horských hřbetů), ojediněle unikátního typu (krajiny izolovaných kuželů), okrajově i běžných krajinných typů. Tato krajina je součástí Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Základní matricí je z hlediska využívání území lesnatý pokryv (v různých fázích obnovy lesů) a reliéf terénu.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: Zachovaná lesnatá, vesměs homogenní část Jizerských hor tvořená náhorními plošinami s častými vrcholy a hřebeny, zářezy s horními částmi toků. Stabilizovaná dřevinná skladba lesních porostů. Optimální využívání území a rekreačního potenciálu krajiny s návazností na Liberecko - jabloneckou aglomeraci, zejména pro běžecké lyžování, cyklistiku a pěší turistiku při zohlednění vysokých krajinných a přírodních hodnot území.

Krajina stabilizovaná - cílem je ochrana a zachování současného zachovaného charakteru krajiny i způsobů využívání půdního fondu s důrazem na způsoby lesnického hospodaření cílené na stabilitu lesních porostů extrémních a exponovaných stanovišť a podporu mimoprodukčních funkcí lesů.

Stanovené podmínky (úkoly územního plánování) pro tuto krajinu týkající se řešeného území byly zohledněny již v ÚP Oldřichov v Hájích a Změnou č.1 se nemění.

#### **03-2 Jizerskohorské bučiny**

Územní identifikace, vymezení: součást krajiny lesní, okrajově lesozemědělské, většinou význačných krajinných typů (krajiny výrazných svahů a skalnatých horských hřbetů), okrajově i běžných krajinných typů. Krajina je součástí Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory i EVL Jizerskohorské bučiny a část patří do PO Jizerské hory.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: Zachované velmi svažité homogenní lesnaté partie většinou severních expozic, většinou stanovištně adekvátní dřevinné skladby. Cílem je jednoznačné zachování krajiny s důrazem na neprodukční formy lesnického hospodaření. Ochrana krajinné dominantních prvků např. Poledníku, skalních výchozů.

Krajina stabilizovaná - cílem je ochrana a zachování současného charakteru krajiny s důrazem na ochranu lesů a jejich mimoprodukčních funkcí a ochranu území před nadměrným rekreačním a sportovním zatížením.

Stanovené podmínky (úkoly územního plánování) pro tuto krajinu týkající se řešeného území byly zohledněny již v ÚP Oldřichov v Hájích a Změnou č.1 se nemění.

### 03-8 Krásná Studánka - Oldřichov v Hájích

Územní identifikace, vymezení: součást krajiny lesozemědělské, okrajově lesní, většinou běžných, okrajově i význačných krajinných typů (krajiny výrazných svahů a skalnatých horských hřbetů). Krajina je z větší části součástí CHKO Jizerské hory.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: lesnatý okraj masívu Jizerských hor a část otevřené krajiny s mozaikou zemědělské půdy, středně velkých a drobných lesů, množstvím udržovaných významných a dominantních prvků vzrostlé nelesní zeleně. Zachovalý liniový charakter rozptýlené zástavby venkovského sídla Oldřichov v Hájích podél vodních toků, zejména Jeřice, Malé Jeřice doplněný rozptýlenou zástavbou samot v harmonickém vztahu s volnou krajinou.

Krajina stabilizovaná - cílem je zachování současného charakteru krajiny, zejména charakteru zástavby i způsobů využívání půdního fondu.

Stanovené podmínky (úkoly územního plánování) pro tuto krajinu týkající se řešeného území byly zohledněny již v ÚP Oldřichov v Hájích a Změnou č.1 se nemění.

### 03-9 Albrechtické sedlo

Územní identifikace, vymezení: součást krajiny lesozemědělské, většinou význačných krajinných typů (krajiny výrazných svahů a skalnatých horských hřbetů), okrajově i běžných krajinných typů, na území CHKO Jizerské hory.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: mírné terénní sedlo s mozaikou drobných lesů v okolních většinou travnatých pozemcích ve svažitém terénu gravitujícím do nivy Albrechtického potoka směrem k vodní nádrži Mlýnice a Včelího potoka.

Krajina stabilizovaná - cílem je zachování současného charakteru krajiny, zejména charakteru zástavby i způsobů využívání půdního fondu.

Stanovené podmínky (úkoly územního plánování) pro tuto krajinu týkající se řešeného území byly zohledněny již v ÚP Oldřichov v Hájích a Změnou č.1 se nemění.

## 1.5.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

### PODKLADY PRO VYMEZENÍ ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

**Územní systém ekologické stability** (dále ÚSES, systém, součást tzv. obecné ochrany přírody) je v řešeném území řešen v následujících podkladových dokumentacích (zdroje informací):

- Územně technické podklady nadregionálního a regionálního ÚSES (ÚTP NR a R ÚSES), MMR a MŽP ČR, 1996 – Společnost pro životní prostředí Brno, revize z 2011,
- Plán ÚSES na území CHKO Jizerské hory (dále Plán) - Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., Praha, a Česká zemědělská univerzita v Praze, 2022,
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění po aktualizacích č.1, 2
- Územně analytické podklady ORP Liberec, (data 01/2024),
- Územní plán obce, SAUL, 2014,
- Územní plány okolních obcí
- Doplňující průzkumy a rozborů ÚP SAUL, 03/2024.

### ZPŮSOB VYMEZENÍ PRVKŮ SYSTÉMU V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Vymezení systému respektuje aktuální metodické požadavky MŽP ČR na vymezení ÚSES, vč. dodržení podmínek na označování prvků v ÚP dle stanovených standardů MMR ČR. Vymezení ÚSES je koncipováno na základě vyhodnocení systému v DPR (2021) odstraněním původních nedostatků.



Vymezený systém je v řešeném území aktuálně tvořen:

- systémem **nadregionálního biogeografického významu**:  
částmi biocentra NC84: **NRBC.NC84**,  
částmi biokoridoru K19MB v území tvořeného úseky **NRBK.K19MB 286/NC84**,  
**NRBK.K19MB RC05/286**, zabezpečeného částmi vloženého biocentra regionálního významu **RBC.RC05** a lokálním biocentrem **LBC.286**,
- systémem **regionálního biogeografického významu**:  
částmi biocentrem **RBC.RC05** vloženým v trase K19MB
- prvky lokálního významu v systému **lokálního (místního) biogeografického významu**:  
biocentra: **LBC.13**, **LBC.26**, **LBC.27**, **LBC.1029**, **LBC.1067**, **LBC.1069**, **LBC.1071**  
biokoridory: **LBK.13/1069**, **LBK.26-1/RC05**, **LBK.26-2/RC05**, **LBK.26/NC84**, **LBK.27/13**,  
**LBK.27/NC84**, **LBK.82/1067**, **LBK.265/1070**, **LBK.265/1071**, **LBK.359/27**,  
**LBK.1029-1/NC84**, **LBK.1029-2/NC84**, **LBK.1067/RC05**, **LBK.1067/1069**, **LBK.1069/26**,  
**LBK.1069/RC05**, **LBK.1071/27**, **LBK.1071/1067**, **LBK.RC05/1029**

Pozn.: v souladu s platnou legislativou vztaženou k územnímu plánování, nejsou v ÚP vymezeny **interakční prvky** (za které lze považovat i plochy s vyšším stupněm ekologické stability) – tyto prvky vymezené v Generelch ÚSES je nutno při změnách využívání považovat za nedotknutelné, s nutností zachování současných způsobů využívání.

Vymezení prvků ÚSES je (až na dále popsané výjimky) převzato z Plánu, včetně jejich posoupného značení s doplněním o náležitosti Standardu vybraných částí územního plánu (vyhláška č.418/2022 Sb.). V některých případech bylo Plánem vymezení prvků revidováno (na základě znalosti terénu), byly vyčleněny zastavěné pozemky (např. železniční trať, silnice, zástavba, zastavitelné plochy).

Byla provedena kontrola prostorových parametrů, kdy byly odchylky od požadovaných výměr biocenter a délek biokoridorů odstraněny. Všechny prvky jsou tzv. územně vymezené, dle Plánu funkční (tzn. „stav“, bez prvků navrhovaných k založení), upřesněné dle parcelního členění map katastru nemovitostí či jednotek prostorového rozdělení lesa dle LHP.

Vymezené prvky systému respektují řešení ÚSES vyššího významu (nadregionálního a regionálního) nadřazenou dokumentací ZÚR LK, i metodické požadavky na upřesnění systému a jeho zpracování do ÚP.

Změnou č.1 se zrušuje v ÚP Oldřichov v Hájích vymezená část lokálního biokoridoru (původní označení RC05/6) a jeho části navržené k založení na hranicích s obcí Mníšek (původní označení RC05/6-1a, RC05/6-1b, RC05/6-2, RC05/6-3), kdy je tento lokální biokoridor vymezen Plánem zejména na území obce Mníšek (nově označeno LBK.1071/1067) s nově vymezeným lokálním biocentrem LBC.1067 v kontaktu s údolní nivou Jeřice. Dále se zrušují lokální biokoridory v ÚP Oldřichov v Hájích označené 1/6 a 1/4, kdy se nahrazují upřesněnými lokálními biokoridory dle Plánu (LBK.1071/27 a LBK.27/13). Zrušuje se lokální biokoridor RC05/2 a nahrazuje se dle Plánu nově vymezeným a upřesněným lokálním biokoridorem LBK.26-1/RC05.

Ve Změně č.1 bylo z řešení ÚSES vypuštěno v Plánu vymezené lokální biocentrum 1029 (v Plánu nevhodná lokalizace, nezohledňující přírodní poměry ani parcelní členění a jednotky rozdělení lesa LHP), kdy pořadové číslo bylo využito pro Změnou č.1 nově vymezené LBC.1029 v jiné vhodnější poloze.

Z podrobné znalosti terénu území obce vyplývá ke zvážení navýšení funkčnosti biokoridoru LBK.1067/RC05 (v kontinuitě s obcí Mníšek) a LBK.1069/RC05 založením pásů vyšší víceetážové zeleně v méně funkčních úsecích.

## VÝČET PRVKŮ ÚSES

## BIOCENTRA

označení	název	způsob vymezení, odůvodnění	výměra [m <sup>2</sup> ]
NRBC.NC84	„Jizerskohorské bučiny“	hranice převzaty dle Plánu, upřesněny dle hranic ZCHÚ (NPR), EVL a částečně i dle hranic zón odstupňované ochrany přírody CHKO z plochy NRBC vyčleněny antropogenní části (silnice, lom) v ř.ú. část tvořená pěti dílčími částmi	část v ř.ú. 3369272
RBC.RC05	„Nad Betlémem“	hranice převzaty dle Plánu, upřesněny na DKM z plochy RBC vyčleněny antropogenní části (silnice) v ř.ú. část tvořená třemi dílčími částmi	část v ř.ú. 789042
LBC.13	„Pod vrškem“	převzato dle Plánu	40060
LBC.26	„Na Pilách“	převzato dle Plánu	166674
LBC.27	„K brodům“, „Stráně nad Včelím potokem“	převzato dle Plánu, upřesněno dle DKM za vyčlenění zastavěných ploch	113945
LBC.286	„Schneiderova louka“	převzato z ÚP, vloženo v trase NRBK.K19MB, upřesněno dle Plánu	36615
LBC.1029	„Jeřice pod Závorami“	nově vymezeno Změnou č.1 pro dodržení min. délek biokoridorů, nutnost vymezení části v sousedícím území Mníšku	část v ř.ú. 22590
LBC.1067	„Nad Jeřicí“	převzato dle Plánu	31882
LBC.1069	„Jeřice“	částečně převzato dle Plánu, částečně nově vymezeno Změnou č.1 pro dodržení min. výměry biocentra, tvořena dvěma dílčími částmi	31050
LBC.1071	„Na Včelím potoce“	převzato dle Plánu	46083

## BIOKORIDORY

označení	způsob vymezení, odůvodnění	délka [m]
NRBK.K19MB 286/NC84 „Studený vrch-Poledník“ část	převzato dle Plánu, upřesněno dle LHP a terénu	170
NRBK.K19MB RC05/286 „Studený vrch-Poledník“ část	převzato dle Plánu, upřesněno dle LHP a terénu	665
LBK.13/1069	převzato dle Plánu, upřesněno dle terénu	100
LBK.26-1/RC05	převzato dle Plánu, upřesněno dle terénu	710 v ř.ú.
LBK.26-2/RC05	převzato dle Plánu	700
LBK.26/NC84	převzato dle Plánu	1120
LBK.27/13	převzato dle Plánu	375
LBK.27/NC84	převzato dle Plánu, upřesněno dle KN a terénu	355
LBK.82/1067	převzato dle Plánu, upřesněno dle terénu	100
LBK.265/1070	převzato dle Plánu, část	425 v ř.ú.
LBK.265/1071	převzato dle Plánu	895
LBK.359/27	převzato dle Plánu	890
LBK.1029-1/NC84	nově vymezeno	475
LBK.1029-2/NC84	nově vymezeno	880 v ř.ú.
LBK.1067/RC05	převzato dle Plánu, upřesněno dle terénu, vyčleněna část železniční tratě	775 v ř.ú.
LBK.1067/1069	převzato dle Plánu, upřesněno dle terénu	880
LBK.1069/26	převzato dle Plánu, upřesněno dle DKM a terénu, vyčleněna část železniční tratě a zastavěné plochy	1645
LBK.1069/RC05	převzato dle Plánu, vyčleněna část železniční tratě	1410
LBK.1071/27	převzato dle Plánu, upřesněno dle terénu	340
LBK.1071/1067	převzato dle Plánu, upřesněno dle terénu	385

## 1.5.4 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZELENĚ

„Zelení“ se dále rozumí (dle lokalizace výskytu vzhledem k zastavěnému území):

- **zeleň krajinná:** plochy disponující trvalým vegetačním pokryvem v nezastavěném území – tzn. zejména na plochách lesních, zemědělských, přírodních a smíšených nezastavěného území a na části ostatních vymezených ploch s výskytem prvků zejména vzrostlé nelesní zeleně,
- **zeleň sídelní:** plochy a prvky vzrostlé nelesní zeleně vyskytující se v zastavěném území a na zastavitelných plochách (do této kategorie zeleně nejsou zařazeny běžné ovocné dřeviny ve zdejších evidovaných zahradách a ovocných sadech), podrobně viz podkapitola 1.3.6 odůvodnění.

**Krajinná zeleň** má pro charakter území obce určující charakter, zeleň sídelní má v řešeném území mimořádný význam, její hlavní funkcí je propojení rozptýlené zástavby a vytvoření vazby mezi zastavěným územím a volnou krajinou tvořenou krajinnou zelení.

**Ochrana dřevin** je v pojetí § 3 a § 7 zákona č. 114/92 Sb. cílena na „dřeviny rostoucí mimo les“, kterými se rozumí „strom či keř rostoucí jednotlivě i ve skupinách ve volné krajině i v sídelních útvarech na pozemcích mimo lesní půdní fond“. Výskyt vzrostlé nelesní zeleně patří mezi významné krajinnotvorné prvky místního významu. Optickým doplňkem této zeleně jsou ovocné dřeviny ve zdejších evidovaných zahradách a ovocných sadech.

### SYSTEM KRAJINNÉ ZELENĚ

Zeleň na plochách nezastavěného území ve volné krajině – zejména na plochách lesních všeobecných, zemědělských všeobecných přírodních všeobecných, vodních a vodních toků, plochách krajinné zeleně. Kromě zdejších druhů pozemků na plochách zemědělských všeobecných (bez ohledu na způsoby a intenzitu využívání) a zdejších lesů je tvořena zejména plochami nárostů dřevin a keřů v podobě různých struktur, v naprosté většině nepěstěnými nárosty lesních dřevin (vč. keřů a křovin), v druzích dle disponibilních stanovištních podmínek, a to v podobě solitér, hloučků, linií i ploch mozaikovitě v celém řešeném území, na tzv. ostatních plochách i na plochách dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemků jako výsledek probíhající sukcese. Prvky této kategorie přispívají ke krajinařské atraktivitě území, navyšují její ekologickou stabilitu, jsou přirozeným refugiem zde závislých organismů.

Většina zejména plošných prvků svým aktuálním stavem vyžaduje i pěstební opatření (potenciální zdroj hmoty využitelný pro energetické účely bez nutnosti pěstování biomasy), která jsou však i vzhledem k vlastnické pozemkové roztržitosti problematická.

Nelesní krajinná zeleň je zde z hlediska uspořádání tvořena různými strukturami – plochami nárostů (místy charakteru vznikajícího lesa, často na vodou ovlivněných stanovištích), liniemi (podél některých silnic a cest, ale i při hranicích některých pozemků) i solitérami (mozaikovitě v území). Druhově se jedná v naprosté většině o místní dřeviny – LP, DB, OL, OS, TP, BŘ, ... Nejvýznamnější pás zeleně krajinné a sídelní je v údolní nivě Jeřice a Lučního potoka.

## 1.5.5 ODŮVODNĚNÍ ZÁSAD PROSTUPNOSTI KRAJINY

Prostupnost krajiny je pro obyvatele a návštěvníky nutná pro zajištění přímého komunikačního propojení sídel v krajině, pro zajištění hospodárného využívání a údržby dílčích částí krajiny, ale i pro zachování vztahu obyvatel ke krajinnému prostředí bez ohledu na vlastnické vztahy. Prostupnost krajiny ke kromě volného neorganizovaného pohybu krajinou umožněna sítí silnic, místních a účelových komunikací, tedy v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství všeobecných (PU), plochami doprava silniční (DS) a dalšími v ÚP Oldřichov v Hájích nevymezenými zvykovými trasami.

Prostupnost krajiny včetně prostupnosti optické je kompromisem mezi zájmy vlastníků pozemků, danými jejich podnikatelskými záměry a technologiemi používanými pro využití a údržbu půdního fondu, zájmy veřejnosti zejména na rekreačním využití krajiny a zájmy státu zejména na ochraně přírody a krajiny.

Důležité je zachování zvykových pěších tras, kdy značná část účelových cest v územích intenzivní zemědělské činnosti již nezřetelná, nebo již zcela vymizela – pro jejich zachování je nezbytné tyto trasy vyčleňovat z pastevních areálů formou prostupů v dočasných oploceních.

Prostupnost a přístupnost území v zájmech obecné i zvláštní ochrany přírody je regulována obecně platnými legislativními ustanoveními (zákon o lesích, o ochraně přírody a krajiny...), v případě zvláště chráněných území i podmínkami jednotlivých Plánů péče o ZCHÚ. Volný pohyb návštěvníků, bude v řešeném území omezen zájmy obecné i zvláštní a mezinárodní ochrany přírody.

Prostupnost krajiny pro zvěř je bezproblémově umožněna na celém území (nevyskytují se zde zásadní problémová místa křížení migračních tras s liniovými stavbami). Pro zlepšení migrace zvěře nevázané na vodní toky se napříč údolím vodního toku Jeřice ÚP i Změna č.1 ponechává volný koridor (nezastavitelný) v prostoru bývalé pískovny (součástí je i plocha K.09).

Zejména lesnatá část správního území obce Oldřichov v Hájích je součástí vymezeného biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Migrace zvěře není návrhy ÚP Oldřichov v Hájích ani Změnou č.1 narušena. Vymezeným biotopem prochází stávající značené cyklistické, turistické pěší a lyžařské trasy. V ÚP navržený a Změnou č.1 upřesněný multifunkční turistický koridor – lyžařská trasa propojuje Oldřichov v Hájích s Frýdlantem sleduje stávající účelové komunikace a vyznačenou cyklotrasu 3024. Biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců nebude výrazně narušen.

## **1.5.6 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU VODNÍCH TOKŮ A NÁDRŽÍ, OCHRANY PŘED ZÁPLAVAMI A POVODNĚMI**

Základní koncepce návrhu vodních toků a nádrží, ochrany před záplavami a povodněmi se změnou č.1 nemění.

Změnou č.1 byly prověřeny v ÚS krajiny vymezené čtyři kritické body. Jedná se o stávající mosty nebo propustky (Na Pilách, Betlém, pod Sedmidomky, centrum). Mosty byly po povodních postupně rekonstruovány (zvýšení průtočnosti) a bylo vyčištěno koryto Jeřice a Malé Jeřice od nánosů. Změnou č.1 nejsou do míst kritických bodů navrhovány zastavitelné plochy.

V ÚP Oldřichov v Hájích byla problematika ochrany území před povodněmi a záplavami komplexně řešena. Byly vymezeny koridory pro snižování ohrožení území povodněmi (CNU.PK03a) a pro suchý poldr (CNU.PK03b). Současně byly vymezeny koridory pro zvyšování retenčních schopností území – koridory pro revitalizační opatření v povodí toku Jeřice. V centru obce byla vymezena retenční nádrž. Změnou č.1 se tato koncepce nemění.

Všechny v ÚS krajiny navržené vodní plochy byly prověřeny s tím, že některé byly do ÚS krajiny převzaty z ÚP, kde byly již předtím vymezeny, některé jsou stávajícími vodními plochami a další navržené v ÚS krajiny jsou součástí výše uvedených koridorů (např. tůň VN381-VN386), nebo jsou o velmi malé výměře (tůň), kdy není účelné je bez podrobného zaměření v ÚP vymezovat. Změnou č.1 se vytváří územní podmínky pro budoucí realizaci vodních ploch, zejména v nezastavěném území, kdy se do podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití (typ ploch AU, LU, NU, ZK) doplňuje podmíněně přípustné využití o vodní plochy a toky do max. velikosti 3000 m<sup>2</sup> jedné plochy. Bude záležet na vůli jednotlivých vlastníků pozemků a správců vodních toků tyto drobné vodní plochy realizovat. Obec Oldřichov v Hájích nechce tyto drobné vodní plochy budovat ani spravovat (natož vyvlastňovat pozemky). Změnou č.1 se vymezují další čtyři koridory pro zvyšování retenčních schopností území.

Změnou č.1 byly aktualizovány limity využití území a to včetně vymezení stanovených záplavových území, aktivní zóny záplavového území aj., což spoluvytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky.

ÚP i Změna č.1 vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadu změny klimatu. Ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování, akumulaci i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Stanovením závazných koeficientů zeleně (min. podíl plochy zeleně z celkové výměry plochy) jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírnění účinků povodní. ÚP vytváří územní podmínky pro preventivní ochranu území před záplavami podmíněnou přípustností realizace staveb protipovodňové ochrany v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (zejména průlehy, úpravy koryt vodních toků aj.). V ÚP byly vymezeny koridory pro stavby a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi, a Změnou č.1 se nemění.

Změnou č.1 se doplňují koridory pro revitalizační opatření v povodí vodního toku Jeřice (CNU.RT04, CNU.RT05a-c) vycházející z návrhu Územní studie krajiny SO ORP Liberec. Jedná se o odkrytí koryt a revitalizaci linií hlavních odvodňovacích zařízení - bezejmenný levostranný přítok Jeřice Na Pilách a bezejmenné levostranné přítoky Malé Jeřice v Betlémě. Šířka koridorů vychází z potřeb praxe při uplatňování správy a údržby vodních toků (tzv. manipulační prostory o šířce 6 m na každou stranu toku). Vymezené koridory pro navržená revitalizační opatření bude nutno v dalších stupních projektové přípravy upřesnit na základě zaměření terénu a místních podmínek.

Revitalizační opatření úprav vodotečí na území obce, zlepšují jejich hydraulické vlastnosti a zároveň budou provedeny šetrně z hlediska krajiny a ekologie, protože současný stav části vodotečí je problémový.

Základní zásadou ochrany před povodněmi je zabránění zvýšení odtoku srážkových vod z území při jejich maximálním zadržování v místě vzniku. Toto lze realizovat technickými opatřeními, ale i vhodnou výsadbou a obhospodařováním půd.

Významnou součástí protipovodňových opatření jsou i vymezené pásy krajinné a sídelní zeleně podél vodních toků zejména ve stanoveném záplavovém území, kde by mělo docházet k postupné redislukaci riskantně umístěných objektů (objekty v aktivní zóně záplavového území).

Povrchový odtok po zástavbě území by neměl mít zásadně odlišné parametry jako před zástavbou území. To znamená, že projekty větších objektů stavěných v inundačním území by měly obsahovat studii ovlivnění odtokových poměrů.

### **1.5.7 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ**

ÚAP ORP Liberec (aktualizace 2024) neregistrují výskyt lokalit výrazně erozně ohrožených, ani nezaznamenaly výskyt v budoucnu takto potencionálně ohrožených lokalit – z tohoto důvodu není tento aspekt přílišným důvodem pro změnu využívání pozemků (k erozi náchylná orná půda je zde již dlouhodobě zatravněna). Pro eliminaci případných erozních jevů ve svažitéjších partiích při neočekávaném orném hospodaření je spíše nutná technologická kázeň zemědělského hospodáře. Na lesních pozemcích jsou při obnově lesů důležité k půdě šetrné způsoby vyklizování a přibližování dřevní hmoty, zejména na svažitých pozemcích.

### **1.5.8 ODŮVODNĚNÍ REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

Text rekreačního využívání krajiny byl Změnou č.1 doplněn.

V obci se nachází fotbalové hřiště, volejbalové hřiště, tři dětská hřiště, cyklostezka, ekokemp, vodní nádrž Písečák, v rozpracovanosti je výstavba multifunkčního turistického centra, územím obce prochází řada pěších, cyklistických a lyžařských tras. Vzhledem k příznivé poloze na úpatí Jizerských hor může obec plnit úlohu rekreačního zázemí pro obyvatele zejména měst Liberec a Chrastava. S ohledem na značné přírodní hodnoty a prostorovému rámci krajinného zázemí obce budou na území obce upřednostňovány šetrné formy cestovního ruchu ve smyslu ochrany přírodních hodnot území, zvyšování kvality služeb a omezování nežádoucích zátěží území. Měkký cestovní ruch (udržitelný, šetrný k životnímu prostředí) - minimalizuje vlivy nežádoucích aktivit na uživatele území a životní prostředí. V maximální možné míře je využíván místní potenciál a zdroje a dochází postupně k přirozenému rozvoji území při udržení příznivého prostředí i vztahů místních komunit. Rozvoj služeb cestovního ruchu může vytvořit další žádoucí pracovní místa. ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 pokračuje ve vytváření územních předpokladů pro systémový rozvoj cestovního ruchu a posílení úlohy Oldřichova v Hájích jako příměstského střediska cestovního ruchu a pro zkvalitňování a rozvoj služeb v rámci multifunkčního turistického koridoru Nová Hřebenovka ve spolupráci se sousedními obcemi.

### **I.5.9 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

Plochy těžby se nevymezují. V prostoru nevýhradního vytěženého ložiska nerostných surovin Oldřichov v Hájích (štěrkopísky) se navrhuje plochu využívat pro občanské vybavení veřejné a občanské vybavení – sport – multifunkční ekoturistický areál. Ložisko bylo využíváno lomovým způsobem pro panelárnu – výrobní družstvo. Těžba štěrkopísků i výroba betonových výrobků byly postupně zastaveny. Těžba byla oficiálně ukončena územním rozhodnutím o změně využití pozemků ze dne 20.1.2010.

Při silnici III/2904 ve Filipce se nachází starý lom na žulu. Těžba byla nepravidelná, naposledy obnovena v roce 1973 a koncem 90. let 20. století opět zastavena. Dnes je lom opuštěn, výroba zastavena a budovy jsou částečně využívány pro skladování. ÚP Oldřichov v Hájích v dané lokalitě navrhuje plochy smíšené výrobní všeobecné pro možné polyfunkční využití tohoto prostoru.

## **I.6 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **I.6.1 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

Kategorie a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou navrženy na podkladě zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., jednotlivé kategorie jsou upraveny nebo děleny na podrobnější s upřesněnými podmínkami využití odpovídajícími funkčnímu členění řešeného území v souladu s požadavky pořizovatele.

Při vertikálním překryvu více funkcí je na základě zvážení zpracovatele v Hlavním výkresu a Koordinačním výkresu zobrazena plocha s rozdílným způsobem využití, která je primárně určena pro pobyt uživatele území (obyvatele obce). Toto zobrazení nevylučuje spojitý průběh liniových prvků (např. vodní toky, dopravní infrastruktura) překrytých plochami jiného využití nebo s nezobrazenými nadzemními částmi.

### **I.6.2 ODŮVODNĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ**

Zastavitelné plochy jsou definovány v souladu se stavebním zákonem.

Za plochy přestavby jsou považovány změny navržené na plochách již zastavěných tam, kde bude s ohledem k narušení urbanistické struktury dosavadním způsobem využití znehodnoceného území změněn dosavadní charakter využití ploch (změna funkce). Změna způsobu zástavby není považována za přestavbu ve smyslu územního plánu, protože náhled na znehodnocení prostorové struktury je ve srovnání s ostatními kritérii územního plánu velmi individuální.

Definování ploch změn v krajině vychází ze stavebního zákona a Jednotného standardu územního plánu (vyhláška č.418/2022Sb.).

#### **ROZLIŠENÍ VYUŽITÍ PODLE PŘÍPUSTNOSTI**

V souladu s požadavky novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb. je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

Převažující podíl hlavního nebo pokud není stanoveno přípustného využití ploch na jedné straně zajišťuje odpovídající využití ploch, na druhé straně umožňuje dostatečné uplatnění podmíněně přípustného využití.

Ve Změně č.1 je definováno v souladu s aktuálním výkladem MMR ČR orientační nepřípustné využití, přičemž na rozdíl od metodického pokynu MMR ČR není zaměřeno pouze na problematiku ochrany ŽP.

Přípustnost dočasného zachování stávajícího využití na plochách změn na jedné straně umožňuje vlastníkům nemovitostí odložit provedení předepsaných změn na dobu vhodnou z hlediska ekonomického i strategického za podmínky nenarušení veřejných zájmů, na druhé straně touto možností zvýší projednatelnost navržených změn.

Zastavitelné plochy obecně mohou zasahovat do ochranných a bezpečnostních pásem především dopravní a technické infrastruktury, protože vyčlenění ploch zasažených OP by neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP.

## ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Použité názvy, označení a barevné provedení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (dále též plochy RZV) vychází z vyhlášky č. 418/2022 Sb., kde je definován jednotný standard územního plánu – dále jen standard. Plochy RZV jsou tímto standardem podrobněji členěny na typy ploch, a to v souladu s §3, odst.4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Typy ploch ÚP Oldřichov v Hájích představují druhou úroveň členění ploch RZV, která tak dle standardu představuje základní standardizovaný způsob označování ploch s RZV a jsou v souladu s obecnými definicemi těchto ploch uvedenými v Standardu vybraných částí územního plánu (MMR ČR, 01/2023).

*Pozn.: Názvy ploch jsou uváděny dle legendy Hlavního a Koordinačního výkresu, kde je Vyhláškou č.418/2022Sb. požadováno přesné dodržení názvu plochy (bez použití slova plochy), v běžném textu odůvodnění je pro přehlednou identifikaci jevu slovo plochy a skloňování uplatňováno.*

### ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ

Základní vybavenost území je definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Věcným účelem je, aby na všech plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP umístovány dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce související s hlavním a přípustným využitím dané plochy nebo které jsou technologicky přímo vázané na dané místo a které nelze vzhledem k jejich rozsahu, stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP územně stabilizovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

Změnu č.1 je základní vybavenost území deklarována společně pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití. Specifická využití ploch včetně případného stanovení podmínek přípustnosti je uvedena u příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v podstatě převzaty z ÚP Oldřichov v Hájích využití a pouze místně aktualizovány v reakci na Standard a Metodický pokyn MMR – Standard vybraných částí územního plánu (01/2023). Pro přehlednost jsou uváděny celé podmínky nově.

### **SV smíšené obytné venkovské**

- plochy pro individuální i kolektivní bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení ve spojení se základním občanským vybavením, rozmanitými ekonomickými aktivitami i rodinnou rekreací při zachování kvality obytného prostředí,
- zahrnují obytné soubory bytových i rodinných domů, stavby pro specifické bydlení i ubytování,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní i sezónní rekreaci a relaxaci obyvatel i ekonomické aktivity obyvatel slučitelné s bydlením (nerušící výroba, služby, zemědělství, lesnictví), dostupnost veřejných prostranství a základního občanského vybavení,
- omezuje se výměra pozemků občanského vybavení - obchodní prodej tak, aby v obci nebyly umístovány velkokapacitní prodejny.

V ÚP Oldřichov v Hájích se nerozlišují plochy bydlení (individuální/hromadné), protože zástavba na území obce má v principu charakter venkovské obytné zástavby rozlišený z hlediska prostorového uspořádání regulativy, z hlediska možnosti umístění ekonomických aktivit podmínkami hygienickými a pohody bydlení a dalšími specifickými (návaznost na zemědělskou půdu pro zemědělskou výrobu,...). To umožní flexibilitu rozvoje, posílení různorodosti, územní vyváženosti a dostupnosti občanského vybavení a posílení životaschopnosti ekonomických aktivit. Přívlastek venkovské je dán charakteristikou venkovského území, kterého je obec součástí.

Plochy rodinné rekreace (např. chalupy) promíšené s plochami pro bydlení jsou zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení venkovského v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení, obě funkce jsou zde možné a rekreace není určena k vymístění.



**OV občanské vybavení veřejné**

- plochy významných zařízení základních i vyšších obslužných funkcí zřizované a užívané ve veřejném zájmu i na komerční bázi pro potřebu obyvatel obce i ostatních uživatelů, součástí může být i bydlení a veřejná prostranství včetně zeleně sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a obslužných funkcí,
- umístované ve spádových polohách nebo ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch veřejných prostranství, jsou určeny zejména pro plošně významná zařízení občanského vybavení,
- menší zařízení občanského vybavení, mohou být nedílnou součástí i dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných venkovských,
- kapacitní obchodní zařízení nejsou v řešeném území na plochách občanského vybavení žádoucí s ohledem na vyvolanou dopravní zátěž, specifický význam vymezených ploch občanského vybavení ve funkční struktuře obce a budoucí problémy při případné revitalizaci specifických stavebních fondů, které tato zařízení vyžadují.

Poznámka: plochy občanského vybavení jsou z pohledu regulativů ÚP kategorizovány jako veřejné, přestože podstatná část zařízení občanského vybavení je nebo může být provozována na komerční bázi, nebo v dílčích plochách občanského vybavení jsou komerční a veřejná zařízení i vzájemně promísená, na území obce však nejsou velkoplošné komerční areály občanského vybavení a ani se s nimi nepočítá a nevyplývá potřebnost v ÚP Oldřichov v Hájích vymezovat specifické funkční plochy občanského vybavení komerčního včetně jejich podmínek pro využití.

**OH občanské vybavení - hřbitovy**

- plochy veřejných pohřebišť s ohledem na specifický charakter vyčleněné z ploch občanského vybavení, zřizované a užívané ve veřejném zájmu, sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost pietních funkcí,
- umístované v atraktivním specifickém prostředí tradičních lokalit nebo přírodního zázemí odpovídajícím jejich účelu, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy zahrnují pouze stávající hřbitovy.

V těchto plochách jsou nepřipustné činnosti, které jsou v rozporu s příručkou Úřadu vlády ve spolupráci s MMR: „K péči o opuštěné německé a další hroby na hřbitovech v České republice, (ISBN 978-80-7440-180-0, Praha 2017).“ Ochrana německých hrobů vyplývá z článku 24 a 30 mezinárodní česko-německé Smlouvy o dobrém sousedství a přátelské spolupráci č. 521/92 Sb. Hroby, náhrobky jsou součástí kulturně historických stop v krajině, které jsou součástí kulturně historické charakteristiky krajinného rázu chráněného ust. § 12 zákona.

**OS občanské vybavení - sport**

- plochy pro umístění zařízení tělovýchovy a sportu s ohledem na specifický charakter jsou vyčleněné z ploch občanského vybavení, zřizované a užívané ve veřejném zájmu i na komerční bázi ve spojení s plochami rekreace, pro vlastní potřebu obyvatel obce i pro využití rekreačního potenciálu území,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost sportovních, tělovýchovných a rekreačních funkcí,
- umístované ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

**VL výroba lehká**

- jsou určeny zejména pro umístění staveb a zařízení charakteru lehké výroby (např. zpracování dřeva), drobné výroby (malosériová nebo maloobjemová produkce), služeb výrobní i nevýrobní povahy, areálů stavebních dvorů, skladovacích areálů, technických služeb obce, zahrnují i areály zpracování bioodpadů (komunitní kompostárna) a skladových zařízení,
- určeny pro přijatelné promíšení výrobních a skladovacích pozemků, u kterých nelze vyloučit negativní vliv za hranicí pozemků, což je vylučuje ze začlenění do ploch jiného způsobu využití,
- umožňují dostupnost veřejných prostranství a ekonomických aktivit tvořících hospodářskou základnu obce,
- umístěné v soustředěných plochách na okraji zastavěného území ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu a vlivu na kvalitu prostředí, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury,
- součástí přípustného využití je výroba energie a zpracování zemědělských produktů.

**VZ výroba zemědělská a lesnická**

- plochy jsou určeny pro produkční ekonomické aktivity zemědělské prvovýroby, u kterých nelze vyloučit negativní vliv za hranicí pozemků, což je vylučuje ze začlenění do ploch jiného způsobu využití,
  - umožňují pouze dané monofunkční využití pro zemědělskou prvovýrobu a bezprostředně související zemědělské služby, agroturistiku včetně ubytování,
  - umístěvané na okraji zastavěného území nebo ve specifickém prostředí volné krajiny odpovídajícím jejich účelu a vlivu na kvalitu prostředí, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.
- Na území obce je situována jedna zemědělská farma za bývalou panelárnou.

**HU smíšené výrobní všeobecné**

(přejmenován původní typ plochy smíšených aktivit)

- plochy jsou určeny pro hygienicky a esteticky přijatelné a společensky únosné promíšení, záměny funkcí a rozmanitých ekonomických aktivit, u kterých lze vyloučit negativní vliv na kvalitu prostředí,
- širší škála možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí nebo ploch narušujících urbanistickou strukturu obce (brownfields) umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj vždy při zachování kvality prostředí,
- umožňují vhodné promíšení občanského vybavení, nerušící výroby a bydlení. Při tom ekonomické aktivity budou mít charakter zejména čistých resp. drobnějších výrobních služeb, široká škála využití těchto ploch principiálně podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se nežádoucí specifikaci konkrétního využití dnes promíšených ploch, kdy řada různých řešení je možných i vhodných,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství, občanského vybavení a rozmanité ekonomické aktivity,
- omezuje se výměra pozemků občanského vybavení - obchodní prodej tak, aby v obci nebyly umístěvány velkokapacitní prodejny s ohledem na vyvolanou dopravní zátěž, strukturu obce aj.

**TU technická infrastruktura všeobecná**

- plochy technické infrastruktury všeobecné, jsou určeny pro plošně rozsáhlejší zařízení technické infrastruktury, jejichž rozsah, intenzita činností a potenciální vliv na kvalitu prostředí za hranicí jejich pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto ploch není možné,
- umožňují obsluhu území obce i širšího území technickou infrastrukturou,
- umístěvané ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému infrastruktury a obsluhovaném území.

**DD doprava drážní**

- plochy dopravy drážní, u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- zahrnují obvod dráhy tzn. stavby a zařízení kolejové dopravy,
- umožňují dopravní přístupnost ploch s jiným způsobem využití v obci i širším území,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému dopravy a obsluhovaném území.

**DS doprava silniční**

- plochy dopravy silniční, u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- zahrnují stavby a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu,
- umožňují dopravní přístupnost ploch s jiným způsobem využití v obci i širším území,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému dopravy a obsluhovaném území,
- v ÚP zahrnují plochy silnic III. třídy a jsou v nich stabilizovány plochy autobusových zastávek a obratišť, přidružené chodníky.

**PU veřejná prostranství všeobecná**

- plochy veřejných prostranství všeobecných, u nichž využití pozemků, malá intenzita dopravy a vliv na kvalitu prostředí nevyklučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jiné využití těchto pozemků není možné,
- zahrnují zejména zpevněné plochy s prostorovou a komunikační funkcí,
- umožňují dostupnost veřejných prostranství a zajištění dopravní přístupnosti ploch s jiným způsobem využití v jejich okolí, stabilizaci prostorové kostry obce, na níž veškeré činnosti směřují k bezúplatnému využívání veřejností pro krátkodobý oddech a rekreaci, běžné i slavnostní shromažďování,
- součástí jsou i pozemky veřejně přístupné zeleně,
- umístované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému veřejných prostranství a obsluhovaném území,
- v ÚP zahrnují i plochy veřejných parkovišť.

**WT vodní a vodních toků**

- plochy pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu vodních ploch, koryt vodních toků a jiných pozemků určených pro převažující vodohospodářské využití,
- zahrnují přírodní i umělé vodní nádrže s převažující funkcí ekologicko stabilizační a rekreační, přírodní i umělá koryta vodních toků, zahrnují i břehové porosty funkčně související s plochou vodní, jsou doplněny liniemi drobných vodních toků bez pozemku dle katastru nemovitostí,
- umístované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

**AU zemědělské všeobecné**

- plochy pro převažující hospodářské, ale i ekologické a rekreační využití zemědělské půdy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné, součástí plochy mohou být jen stavby nezbytné pro jejich obhospodařování,
- umožňují stabilizaci a ochranu zemědělského půdního fondu, jeho transformaci podle pozemkových úprav i umístění liniových prvků ÚSES (biokoridory),
- umisťované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu,
- Podle Jednotného standardu územního plánu se vymezují samostatně za účelem územní ochrany příznivých přírodních podmínek, zejména půdních a terénních, pro jejich žádoucí zemědělské využití. Intenzivní hospodaření na vymezené zemědělské ploše nesmí být ve výraznějším střetu s mimoprodukčními funkcemi zemědělského půdního fondu v řešeném území. Součástí plochy mohou být stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy. Dále mohou být součástí plochy účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

**LU lesní všeobecné**

- plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití lesa, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa i umístění liniových prvků ÚSES (biokoridory),
- umisťované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.
- Podle Jednotného standardu územního plánu se vymezují samostatně pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky.

**NU přírodní všeobecné**

- plochy se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v území,
- plochy pro ochranu přírody a krajiny, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu pozemků dotčených požadavky na zvýšenou ochranu přírody a krajiny,
- umisťované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu - ochraně ploch tvořících biocentra všech biogeografických významů, EVL, NPR, PR, I. a II. zóna ochrany CHKO JH,
- plochy vodní a vodních toků, i když jsou součástí území splňujících výše uvedené vymezení ploch přírodních, si ponechávají základní označení svého způsobu využití.

**ZK zeleň krajinná**

- zahrnují zejména nelesní neprodukční zeleň a doprovodnou zeleň mimo zastavěné území (krajinná zeleň), která není lesem ani zemědělsky obhospodařovanou půdou,
- jsou určeny pro extenzivní hospodářské, ekologické a rekreační využití krajiny - promíšených pozemků zemědělské půdy, pozemků lesních, nelesní zeleně, mokřadů,
- zeleň svým charakterem a skladbou by měla směřovat k blízkému společenstvu (není zde ale výrazně zastoupena vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny),
- plochy vodní a vodohospodářské, i když jsou součástí území splňujících výše uvedené vymezení ploch zeleně krajinné, si ponechávají základní označení svého způsobu využití,

- jsou umístěné v prolukách mezi ostatními plochami v nezastavěném území v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny v případech, kdy s ohledem na charakter ploch nebo jejich ochranu není účelné jejich další členění na plochy vodní a toky, zemědělské a lesní.

### ZS zeleň sídelní ostatní

- plochy určené pro stabilizaci úlohy zeleně v zastavěném území,
- pozemky veřejných prostranství, vyhrazené i soukromé zeleně, u nichž plnění funkce obecní zeleně, malá intenzita provozu a pozitivní vliv na kvalitu prostředí nevyklučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují umístění veřejných prostranství (vč. komunikací), rozmanitých rekreačních funkcí, zajištění ekologické, estetické, mikroklimatické funkce systému sídelní zeleně, stabilizaci rozčlenění prostorové struktury obce,
- veškeré činnosti na nich směřují k vytvoření souvislé kostry nelesní zeleně a zajištění prostupnosti krajiny, specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí a jiné specifické využití krajiny,
- umístěvané převážně v zastavěném území a na jeho okraji v rozsahu a polohách odpovídajících dosavadnímu utváření urbanistické struktury obce, jejich účelu, funkci v celkovém systému sídelní zeleně a obsluhovaném území.

## 1.6.3 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH

### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území vylučují, omezují, případně podmiňují umístování staveb a jiné využití území včetně různých opatření v území. Limity určují nepřekročitelnou hranici, hodnotu, nebo rozpětí pro využití a uspořádání předmětného území za účelem zajištění funkčnosti jeho systémů, bezpečnosti, ochrany přírody a zdravého životního prostředí. Dotčení částí ploch s rozdílným způsobem využití limity využití území nevyklučuje využívání těchto ploch jako celku v souladu se stanovenými funkčními regulativy při respektování příslušných limitů.

Koncepce ÚP Oldřichov v Hájích i Změny č.1 respektuje limity využití území vyplývající z ustanovení obecně závazných právních předpisů, norem a správních rozhodnutí (vstupní limity) identifikované v průběžně aktualizovaných ÚAP ORP Liberec a pokud je to z hlediska jejich charakteru a grafických možností účelné, zakreslené v aktuálním stavu v Koordinačním výkresu.

Podrobnější popis limitů využití území, které často tvoří zároveň hodnoty území, je uveden v příslušných kapitolách odůvodnění.

Tab. I.6\_1: Limity využití území

limity využití území	zakresleno
ochranná pásma silnic III. třídy	ANO
ochranná pásma železniční trati	ANO
ochranná pásma nadzemních elektrických vedení VN 22 kV a stanic	ANO
ochranná pásma podzemních / nadzemních kabelových elektrických vedení VN 22 kV	NE (měřítko)
ochranné pásmo radioreleových spojů	ANO
ochranná pásma podzemních elektronických komunikačních vedení	NE (měřítko)
ochranná pásma vodovodních sítí a objektů	NE (měřítko)
ochranná pásma kanalizačních sítí a objektů	NE (měřítko)
bezpečnostní pásmo STL plynovodu	NE (měřítko)
nemovitě kulturní památky	ANO
území s archeologickými nálezy (ÚAN I. a II.)	ANO
válečné hroby	NE (měřítko)
pásma kolem vodních toků a nádrží pro jejich správu	NE (měřítko)
poddolovaná území	ANO
ložiska nerostných surovin	ANO
stanovené záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území	ANO
lesní pozemky vč. vzdálenosti 30 m od okraje lesa	ANO
pozemky zařazené ve vyšších třídách ochrany ZPF (I. a II. třída)	ANO
meliorované pozemky drenážním odvodněním a hlavní odvodňovací zařízení	ANO
VKP ze zákona (plochy lesní a vodní a vodohospodářské), údolní niva dle ÚS krajiny	ANO
ÚSES (bez ohledu na biogeografický význam)	ANO

limity využití území	zakresleno
CHKO Jizerské hory včetně zón odstupňované ochrany přírody	ANO
NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita	ANO
NATURA 2000 – Ptačí oblast Jizerské hory	ANO
Národní přírodní rezervace včetně ochranného pásma	ANO
lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů	ANO
biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců	ANO
limity a kritéria z hlediska životního prostředí - stanovené emisní limity a další podmínky provozování zdrojů znečištění ovzduší, stanovené emisní stropy pro některé látky znečišťující ovzduší, stanovené imisní limity znečištění ovzduší, vymezené oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší, kritéria znečištění podzemní vody, stanovené limitní hodnoty znečištění povrchových vod, kritéria znečištění zeminy, limity míselnosti odpadů ukládaných na skládky, limity obsahu škodlivin v odpadech využívaných na povrchu terénu, hygienické limity hlukové zátěže a vibrací	NE

Informace o konfrontaci stávajících limitů využití území se zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině je uvedena v následující tabulce Tab.I.6\_2.

#### Vysvětlivky k následující tabulce:

<b>X</b>	označuje „střet“ s limitem využití území – stav k 10/2019 (plocha do něj alespoň částečně zasahuje):
OP SIL	ochranné pásmo silnic III. třídy
OP ZEL	ochranné pásmo dráhy
OP ELE	ochranné pásmo nadzemního vedení a zařízení elektrizační soustavy
UAN	území s archeologickými nálezy (ÚAN I. a II)
MEL	meliorované pozemky drenážním odvodněním
ZPF	plochy zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany ZPF
LES	vzdálenost 30 m od okraje lesa
ZÚ	stanovené záplavové území
AZZÚ	aktivní zóna záplavového území
celé území obce	leží v CHKO Jizerské hory a CHOPAV Jizerské hory
Pozn.:	Nejedná se o úplný výčet dotčených limitů využití území, ale pouze o ty, které mají územní význam při rozhodování o vymezení ploch.

**Tab.I.6\_2: Konfrontace stávajících limitů využití území s plochami změn (jen Změna č.1)**

ozn. plochy	OP SIL	OP ZEL	OP ELE	UAN	MEL	ZPF	LES	ZÚ	AZZU
Z.87				X					
Z.88				X					
Z.89				X					
Z.90									
Z.91	X		X	X	X				
Z.92	X			X	X				
Z.93				X					
Z.94						X			
Z.99		X							
Z.103	X	X		X		X			
Z.104	X			X		X			
Z.105				X					
Z.106									
Z.107					X	X	X		
Z.108									
Z.109							X		
Z.111									
Z.112		X		X	X				
Z.113				X		X	X	X	X
Z.114				X					

## OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH STANOVENÁ V ÚP

Nová omezení (limity) využití území jsou stanovena v ÚP jako uplatnění pravidel stávajících limitů na rozvojové části systémů, které limity generují, nebo jako nová omezující pravidla stanovená územním plánem.

Stanovení omezení využívání ploch („nových limitů využití území“), které jsou, pokud je to z hlediska jejich charakteru a grafických možností účelné, zakreslené v Hlavním výkresu (2) i v Koordinačním výkresu (5) nebo pouze definované v textu návrhu ÚP, vyplývá z:

- **návrhu změn ploch a koridorů** (především technické a dopravní infrastruktury), ke kterým se vážou limity vyplývající z ustanovení obecně závazných právních předpisů, norem a správních rozhodnutí,
- **potřeby vyloučit, omezit, případně podmínit** umístování staveb a jiné využití území způsobem, který nelze jinak zahrnout do stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### NAVRŽENÉ ÚSEKY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Stanovení nových omezení využívání území vyplývá z umístění navržených prvků technické infrastruktury, ke kterým se vážou limity využití území vyplývající z ustanovení obecně závazných právních předpisů, norem a správních rozhodnutí.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby obecně mohou zasahovat do ochranných a bezpečnostních pásem především dopravní a technické infrastruktury, protože vyčlenění ploch zasažených OP by neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP. Přitom úhrada za opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu může být pro majitele těchto pozemků i pro intenzifikaci zastavěného území výhodnější než jejich nevyužívání.

### KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

**Koridory dopravní infrastruktury** – jsou stanoveny v případech, kdy je třeba dočasně chránit jasně vymezené plochy s rozdílným způsobem využití před dopady dosud neupřesněného umístění liniových staveb zvláštními omezeními, přičemž není žádoucí omezovat stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití mimo tyto koridory z důvodů deformace bilancí i celkového náhledu na urbanistickou koncepci. Z téhož důvodu je místně připuštěn i překryv s rozvojovými plochami.

**Koridor pro optimalizaci železniční trati** je navržen jako překryvná plocha nad ostatními plochami s rozdílným způsobem využití, zejména nad plochami dopravy drážní (DD). Tím bude zamezeno zbytečnému omezování stanoveného nestavebního využití navazujících ploch a zachována možnost jejich „započtení“ do celkové urbanistické koncepce.

Změnou č.1 v souladu se ZÚR LK se mění pouze jeho označení bez změny jeho vymezení.

**Navržené plochy veřejných prostranství** (místní komunikace) jsou navrženy jako plochy s rozdílným způsobem využití s reálným vymezením. Přesto je třeba uvažovat s určitou mírou upřesnění v dalších stupních projektové přípravy při zohlednění majetkoprávních, geologických, finančních a dalších podmínek a ochránit širší přilehlý prostor formou ochranného koridoru při zamezení zbytečného omezování stanoveného nestavebního využití navazujících ploch.

Obdobný princip je uplatněn pro **stabilizované plochy veřejných prostranství všeobecných** (místní komunikace) a **plochy dopravy silniční**, které jsou reálně vymezeny. ÚP se snaží vytvořit územní podmínky pro žádoucí rozšiřování stávajících komunikací resp. veřejných prostranství, přičemž by bylo zavádějící na základě stupně poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP rozšíření komunikací územně stabilizovat vymezením návrhových ploch minimálního rozsahu a obrovského počtu. Realizace těchto úprav pak bude zejména u ploch, které nepatří do základní dopravní kostry, závislá na dohodě s vlastníky dotčených pozemků a jejich pochopení, že se nejedná pouze o jejich soukromý zájem.

**Multifunkční turistický koridor** je navržen jako překryvná plocha nad ostatními plochami s rozdílným způsobem využití, protože dosud neexistují relevantní projekční podklady pro další upřesnění lyžařské trasy a souvisejících požadavků. Tím bude zamezeno zbytečnému omezování stanoveného nestavebního využití navazujících ploch.

### **OCHRANA PŘÍRODNÍCH PRVKŮ**

V ÚP jsou definovány ochranné koridory přírodních prvků, které zajišťují možnost logického uceleného vymezení zastavitelných ploch bez vzniku drobných nezastavitelných enkláv v místech, kde jsou potenciálně dotčeny zájmy ochrany přírody, avšak upřesnění v dalších stupních projektové přípravy může zajistit jejich ochranu před stavební činností a vlastní funkční využití ploch nemusí být s ochranou v rozporu.

V podmínkách řešeného území se dle platné legislativy jedná o:

- údolní nivy, vodní plochy a toky (VKP ze zákona), údolní niva je pro potřeby ÚP definována v rozsahu vymezené údolní nivy převzaté z ÚS krajiny SO ORP Liberec nebo tam, kde není vymezena v rozsahu stanoveného záplavového území Jeřice, u ostatních vodních toků v rozsahu 10 m od břehové čáry vodního toku respektive vodní plochy,
- lesní pozemky (VKP ze zákona), dle zákona o lesích jsou-li pozemky ve vzdálenosti 30 m vně od okraje lesa dotčeny řízením podle zvláštních předpisů, je potřebný souhlas příslušného orgánu státní správy lesů podle §14, odst.2 lesního zákona, při posuzování žádostí o vydání těchto souhlasů orgán státní správy lesů, dbá především toho, aby nedocházelo k umístování staveb trvalého charakteru do blízkosti lesních pozemků ve vzdálenosti, která není dostatečná k minimalizaci rizika negativního střetu se zájmy chráněnými lesním zákonem, bezpečná odstupová vzdálenost je obvykle dána střední výškou lesního porostu v mýtném věku upravenou s ohledem na podmínky konkrétní lokality,
- výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, při jeho zjištění je v konkrétních případech nutné dodržet stanovené podmínky orgánu ochrany přírody.

### **VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se připouští pouze v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území stanovenými v ÚP Oldřichov v Hájích. Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Z důvodu veřejného zájmu ochrany krajiny se v nezastavěném území nepřipouští stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (oplocení) s výjimkou oplocení podél železniční trati v přímém kontaktu se zastavěným územím a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů, oplocení též nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL. Dle platné legislativy má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv. Je přitom povinen respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či nájemce pozemku a obecně závazné právní předpisy.

Práva na volný průchod se nevztahují na zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat. Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

Z důvodu ochrany charakteru území obce a vystavěného území a ochrany zemědělského půdního fondu se nepřipouští v nezastavěném území výstavba samostatných staveb a zařízení výroby energie z obnovitelných zdrojů. Důvodem je zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřených stanovenými limity využití území a též deklarovanými v cílových kvalitách krajiny vylíčených ve správním území obce Oldřichov v Hájích a v podmínkách ochrany přírody a krajiny CHKO Jizerské hory, kdy podstatná část území je zařazena do I. a II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Jizerské hory.



V ÚP je požadováno neumisťování technických prvků v pohledově exponovaných prostorech tak, aby potenciálně mohly narušit pohledové reliéfy, měnily siluetu obce v dálkových pohledech, z důvodu nenarušení estetických a kulturních hodnot krajiny. Cílem zachování kvalit krajiny je zachování původního charakteru krajiny bez zásahů do reliéfu terénu, současných způsobů využívání, dodržení podílu druhového členění pozemků a charakteru osídlení. Ochrana krajin spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajině nešetrnými způsoby hospodaření. Celé správní území obce spadá do CHKO Jizerské hory tzn. území zvláště chráněného. Změny využití území nesmí snižovat, likvidovat či znehodnocovat existující krajinářské hodnoty.

Veřejný zájem na ochraně charakteru území, vystavěného prostředí, zemědělského půdního fondu, přírodních a kulturních hodnot v území převažuje nad veřejným zájmem v nezastavěném území správního území Oldřichov v Hájích umisťovat výroby energie.

Samostatné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů nejsou v ÚP Oldřichov v Hájích ani Změně č.1 vymežovány. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se připouští v rámci přípustného využití ploch výroby lehké a ploch technické infrastruktury všeobecné. U všech ostatních typů ploch s rozdílným způsobem využití se podmíněně připouští v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Tím územní plán vytváří územní podmínky pro potenciální využití potenciálu výroby energií z obnovitelných zdrojů v řešeném území. Možnosti využití obnovitelných zdrojů pro výrobu energie v řešeném území viz kapitola I.4. Odůvodnění. V zastavěném území je na toku Jeřice instalována MVE a na budovách v zastavěném území je realizováno několik menších FVE.

Naopak je třeba nezastavěné území tzn. volnou krajinu chránit před neuváženou expanzí těchto výroben (zejména s výkonem nad 1MW), které by zejména bránily řádnému využívání půdního fondu náležitým zemědělským a lesnickým hospodařením v intencích zásad udržitelného rozvoje při zachování současného charakteru území. Území obce je z pokryto zemědělskou půdou i vyšších tříd ochrany (I. a II.), která je významnou hodnotou území.

Potenciální výstavbou areálů výroben energií z obnovitelných zdrojů by došlo i k omezení průchodnosti krajiny pro živočichy (včetně člověka), protože areály výroben energií z obnovitelných zdrojů (FVE, bioplyn) jsou dle dosavadní praxe neprostupně oplocovány.

V rámci zpracování Aktualizace č.1 ZÚR LK bylo posuzováno území Libereckého kraje na vhodnost umisťování vysokých větrných elektráren (VVE s výškou tubusu nad 35 m). Území obce Oldřichov v Hájích je řazeno zejména mezi území nevhodná pro výstavbu těchto zařízení.

Důvodem nevhodnosti umisťování VVE je zdejší reliéf terénu neumožňující jeho narušení těmito zařízeními, existence zdejších lesů, zástavba obce, CHKO Jizerské hory, EVL Jizerskohorské bučiny aj.). S ohledem na krajinný ráz, umístění sídla, vysoké hodnoty území se umístění VVE na území obce nepřipouští.

Jedním z neopominutelných principů územního plánování je omezování plošného rozrůstání zástavby do volné krajiny tedy i areálů výroben energie z obnovitelných zdrojů.

## HYGIENICKÉ A BEZPEČNOSTNÍ VLIVY

Prostor potenciálně zasažený nadměrným **hlukem z dopravy** je vymezen příslušnou orientační hlukovou izofonou vypočítanou na základě pro ÚP dostupných parametrů (dopravní zátěže, sklon, povrch, způsob navazující zástavby,...) v Hlavním výkrese (2) a Koordinačním výkrese (5). V souladu s potřebným omezováním nepříznivých dopadů hluku z dopravy jsou navrhována urbanistická, dopravně-organizační a technická opatření.

Dopravní zátěže byly aktualizovány na návrhový stav komunikačního skeletu k roku 2035. Jako podklad pro výhledové zatížení silniční sítě byly užity výsledky sčítání z roku 2020.

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, kterým jsou stanoveny nejvyšší přípustné hodnoty hluku a vibrací. Metodika stanovení úrovně hluku je dána „Novelou metodiky pro výpočet hluku ze silniční dopravy“ a „Metodickými pokyny pro výpočet hladin hluku z dopravy.“

Vzdálenost příslušných hlukových izofon od pozemních komunikací a železniční dráhy je závislá na intenzitě dopravy, počtu nákladních vozidel, povrchu aj. a je uvedena v následující tabulce.

Vynesením příslušné hlukové izofony do situace je určen rozsah území potencionálně ohroženého vyšší hladinou hluku než je maximálně přípustné.

**Tab.I.4 1: Rozsah území ohroženého nadměrným hlukem z dopravy**

silnice	úsek	celodenní intenzita dopravy – rok 2020 celkem (voz/den)	celodenní intenzita dopravy – rok 2035 celkem (voz/den)	limit hluku (dB)	vzdálenost izofony (m)
III/2904	Mníšek – Raspenava	4102	5000	45	50
<b>dráha</b>					
037	Liberec – Frýdlant	60 vlaků/24 hod.	80 vlaků/24 hod.	55	70

Z výpočtu a vynesení příslušné izofony do situace je zřejmé, že vyšší hladinou hluku je ohrožena zejména kontaktní zástavba v území podél silnice III/2904 a pás území podél železniční trati. Na silnici III/2905 a místních komunikacích sčítání dopravy neproběhlo. Intenzita dopravy je zde velmi nízká a negativní účinky hluku se projeví jen v bezprostřední blízkosti této silnice a místních komunikací.

Při umisťování staveb, kde mohou vznikat chráněné prostory (např. pro bydlení) u stávajících dopravních koridorů je nutné prokázat v rámci následné projektové přípravy dodržování hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech. Plochy tímto požadavkem dotčené jsou identifikovány v podmínkách využitelnosti v kapitole C. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby textové části Změny č.1.

V případech, kdy jsou komunikace nově obestavovány navrženou zástavbou, ÚP navrhuje uplatnění urbanistických opatření v následných stupních projektové přípravy. Vymezení samostatných ploch určených pro neobytné funkce v prostoru zasaženém hlukem by neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP. U těchto ploch budou přednostně uplatněna urbanistická opatření ve vymezení dílčích části těchto ploch s určením pro neobytné funkce – ochranná zeleň, prostor pro uplatnění technických opatření na ochranění obytné funkce (protihlukové stěny) nebo architektonická opatření - orientace chráněných prostorů na stranu odvrácenou od zdroje hluku.

S ohledem na zachování tradiční společenské funkce v uličních prostorech, které tvoří základ urbanistické struktury obce, je třeba citlivě přistupovat k uplatnění hygienických předpisů a skloubit ochranu venkovních prostorů před hlukem s tvorbou urbanizovaného prostoru.

**Podmínka „HL“** se týká nové obytné zástavby umisťované v dosahu stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu lehkou, kde lze negativní účinky těchto již existujících provozů na dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb prokázat například měřeními.

V případech, kdy je zjištěno, nebo na úrovni ÚP vycházejí z orientačně stanovené hlukové izofony předpokládáno, překročení hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb, ÚP navrhuje uplatnění urbanistických, architektonických, dopravně technických a organizačních opatření v následných stupních projektové přípravy, protože by vymezení samostatných ploch určených pro neobytné funkce v prostoru zasaženém hlukem neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP.

U těchto ploch budou přednostně uplatněna urbanistická opatření ve vymezení dílčích části těchto ploch s určením pro neobytné funkce – ochranná zeleň, prostor pro uplatnění technických opatření na ochranění obytné funkce (protihlukové stěny) nebo funkční zónování ploch s orientací obytných budov do klidového prostoru.

Vymezení hlukových izofon je stanoveno orientačně na základě pro ÚP dostupných parametrů, požadavky vyplývající ze zákona č.258/2000 Sb. v platném znění (§ 77) platí i mimo území vymezené zakreslenými hlukovými izofonami a tyto požadavky budou zohledněny v následných stupních projektové přípravy a řízeních.

Stávající výrobní provozy v území nemají stanovena žádná ochranná pásma. **Hluk z výrobních provozů** nesmí překročit za hranicemi vlastního pozemku provozoven požadované hlukové limity. Přesto jsou v zájmu vyváženosti podmínky pro prověřování případného překračování hygienických limitů hluku stanoveny i pro zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) umístované v návaznosti na stabilizované plochy výroby lehké (na základě předběžné opatrnosti do vzdálenosti 100 m stanovené projektantem na základě jednání s DO), protože realizace protihlukových opatření na vlastní náklady může být pro majitele těchto pozemků i pro intenzifikaci zastavěného území obce výhodnější než jejich nevyužívání.

Přitom je věcí potenciálního stavebníka, aby porovnal náklady na budování vyvolaných protihlukových staveb a úprav s náklady na nevyužití pozemků dotčených hlukem bez těchto opatření. Vždy se však požaduje volit opatření s ohledem na zachování tradiční společenské funkce uličních prostorů, které tvoří základ urbanistické struktury obce.

Cílem je dosáhnout optimálního využití zastavěného a zastavitelného území bez vzniku zbytkových nezastavitelných enkláv mimo vymezenou kostru sídelní zeleně a zamezení blokování rozvoje jak obytné funkce na jedné straně, tak dopravní infrastruktury a výrobního potenciálu na druhé straně díky nezbytně vyvolané hlukové zátěži, a prosazení veřejného zájmu ve sporných případech.

#### 1.6.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Úkolem ÚP je stanovení základní koncepce rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice) - z hlediska prostorového uspořádání území se jedná o regulaci intenzity využití stavebních pozemků a výškové hladiny zástavby v plochách, nikoliv o regulaci staveb. Regulace samotné zástavby bude předmětem následujících fází projektové přípravy jednotlivých konkrétních staveb nebo jejich souborů.

Zatímco pro funkční využití ploch lze podmínky stanovit poměrně přesně, a z tohoto hlediska se nedají očekávat větší spory při nalézání souladu s ÚP v dalších stupních projektové přípravy, zkušenosti s aplikací podmínek prostorového uspořádání ukazují, že pokud by se neměl ÚP dostat na úroveň regulačního plánu, bude zde vždy prostor pro „kreativní“ výklady uplatnění podmínek vztažených obecně na celé plochy s rozdílným způsobem využití na jednotlivé pozemky resp. stavby se specifickými lokálními vlastnostmi.

Regulační kódy byly přiřazeny rozvojovým plochám v podrobném členění za účelem jednoznačné identifikace základních charakteristik ploch ze samotné grafické části dokumentace. Přiřazení regulačních kódů i stabilizovaným plochám má za cíl i pro tyto plochy stanovit základní charakteristiky a tím umožnit využití jejich rozvojového potenciálu při zajištění ochrany zájmů jejich stávajících obyvatel.

Regulace výškové hladiny zástavby je kompromisem mezi jednoduchostí a použitelností regulativu pro územní plán a složitostí možných řešení v morfologicky členitém území obce. Výšková hladina zástavby stanovená v metrech i podlažích zahrnuje vlivy osazení do terénu. Hlavním atributem není římsa, protože ne všechny typy domů ji mají, ani vztah k veřejnému prostranství, protože ten není vždy rozhodující pro uplatnění objemu k nejbližším sousedům ani k širšímu okolí. Výšková hladina zástavby odráží aktuální stav stavebních fondů v území.

Definice Kn (koeficient zastavění nadzemními stavbami) zajišťuje umístění přiměřeného podílu hmot stavební struktury na pozemku, čímž zajišťuje minimální rozsah pobytových případně parkovacích ploch na terénu, zároveň však nemůže zamezit spekulativnímu skrývání částí objemu staveb pod upravený terén. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100 %.

Nadzemními stavbami se pro účely ÚP rozumí budovy v souladu s platnou legislativou (stavební objekt ohraničený převážně obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, tedy včetně staveb odkrytých (tzn. stavby zastřešené bez obvodových stěn) a staveb poloodkrytých (tzn. stavby zastřešené, bez některých obvodových stěn). Do zastavění nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod., které se započítávají do zpevněných ploch.

Definice Kz (koeficient zeleně) zajišťuje zachování přiměřeného podílu „zelených“ ploch na pozemku, s ohledem na nepřijetí koeficientu podzemních staveb je umožněno umístit „zelené“ plochy na střechách podzemních objektů a Kz tak nevypovídá např. o způsobu zasakování povrchových vod nebo o možnosti výsadby dřevin na těchto plochách. Přesto přijatá definice zeleně zajistí její funkčnost bez ohledu na stav podloží. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100%.

Rozdílné uplatňování Kn a Kz, na základě kvalifikovaného podrobného prověření urbanistických hodnot území a zohlednění limitů využití území, pro stanovení intenzity využití stavebních pozemků při dělení stabilizovaných ploch zabrání neodůvodněné diskriminaci pozemků zastavovaných v pozdějších etapách, přiměřené uplatňování zajistí přihlednutí ke specifické funkci pozemků (veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura,...) a umístění na ploše (centrum, okraj,...).

Hodnoty Kn mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě vyhodnocení vlivu limitů využití území, které objektivně neumožní využití jejich maximální hodnoty, ale i odůvodněným subjektivním rozhodnutím příslušného DO. V případech, kdy je v odůvodněném zájmu dosažení ověřené prostorové struktury území, může v dalších fázích projektové přípravy příslušný DO v odůvodněných případech naopak vyžadovat naplnění předepsaných hodnot Kn.

Koeficienty zastavění nadzemními stavbami a koeficienty zeleně byly stanoveny na základě skutečného stavu v území v době zpracování návrhu ÚP (2014), kdy byly posouzeny všechny nadzemní stavby, nikoliv jen evidované v Katastru nemovitostí v dané ploše. Tento skutečný stav zastavění byl odborně posouzen a byl stanoven koeficient zastavění tak, aby bylo možné potenciálně realizovat další podružné stavby případně i stavby hlavního a přípustného využití ve volných prolukách o dostatečné výměře stavebního pozemku, jsou-li součástí dané plochy. Při zpracování Změny č.1 (02/2025) byly koeficienty zastavění v celém území obce opětovně prověřeny a dle skutečného stavu využití území (využití podklad zpracovaný pro obec - Land Use, MML, 2024) nebo dle požadavků Zadání a Pokynů pořizovatele případně upraveny.

Zpracovatel ÚP upřednostňuje přístup, kdy stavebníci, kteří nehodlají investovat do podrobného prověření a zohlednění urbanistických hodnot a limitů využití území příslušné lokality například při využití pouhého usazení typového projektu, se musí řídit hodnotou KZP, KZ stanovenou pro celou plochu.

Shodné uplatňování KZP a KZ pro stanovení intenzity využití stavebních pozemků při dělení zastavěných a zastavitelných ploch zabrání diskriminaci pozemků zastavovaných v pozdějších etapách, přiměřené uplatňování zajistí přihlednutí ke specifické funkci pozemků (veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura,...) a umístění na ploše (centrum, okraj,...).

Rozdílné uplatňování KZP a KZ, na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot území a zohlednění limitů využití území, pro stanovení intenzity využití stavebních pozemků při dělení ploch zabrání neodůvodněné diskriminaci pozemků zastavovaných v pozdějších etapách, přiměřené uplatňování zajistí přihlednutí ke specifické funkci pozemků (veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, aj.) a umístění na ploše (centrum, okraj,...).

Pro plochy smíšené obytné venkovské je stanovena minimální velikost stavebního pozemku pro stavby hlavního a přípustného využití z důvodu zachování původní struktury zástavby tak, aby nemohlo docházet k dělení pozemků na neadekvátně malé plochy. Tato minimální výměra zohledňuje požadavky vedení obce Oldřichov v Hájích.

Stanovená výměra je pro jednotlivé rozvojové plochy smíšené obytné venkovské doplněna i stanoveným maximálním počtem staveb hlavního resp. přípustného využití, což společně s hodnotou Kn ještě více specifikuje intenzitu využití území a podmínky prostorového uspořádání.

Ve zvláště odůvodněných případech, při respektování stávajícího charakteru zástavby, se připouští menší min. velikost stavebního pozemku v těchto stabilizovaných plochách, protože byly ve stávající zástavbě identifikovány zastavitelné pozemky o menší než požadované výměře tvořící proluku v zástavbě vhodnou k zastavení nebo jsou v území se stávající zástavbou pozemky s velikostí stavebních pozemků menší než požadovaná min. výměra a jsou připravovány k výstavbě. Výměra je pro jednotlivé stabilizované plochy smíšené obytné venkovské doplněna koeficientem zastavení nadzemními stavbami  $K_n$  zohledňujícím stávající strukturu zástavby.

Stanovená výjimka pro zastavitelné plochy o výměře, která neumožňuje dosáhnout celkové požadované minimální výměry stavebních pozemků, zohledňuje v ÚP Oldřichov v Hájích vymezené zastavitelné plochy, které je vhodné s ohledem na stávající strukturu a charakter zástavby zastavět i při striktním nedodržení min. velikosti stavebního pozemku.

Dosažení požadovaných odstupů objektů a dalších prostorových regulativů nad rámec ÚP může být zajišťováno podrobnějším prověřením požadovaným územním plánem (např. komplexní řešení, územní studie aj.).

Požadavek na umísťování pouze izolovaných staveb na plochách bydlení venkovského vychází ze stávající struktury zástavby a požadavku obce Oldřichov v Hájích.

#### ODŮVODNĚNÍ ZVLÁŠTNÍCH PODMÍNEK

Přípustnost zachování prostorového uspořádání stávajících staveb překračujícího regulační podmínky stanovené pro danou plochu s rozdílným způsobem využití na jedné straně umožňuje vlastníkům nemovitostí odložit provedení předepsaných změn na dobu vhodnou z hlediska ekonomického i strategického, na druhé straně touto možností zvýší projednatelnost navržených regulativů směřujících k optimálnímu stavu prostorové struktury.

#### ODŮVODNĚNÍ CHARAKTERU ZÁSTAVBY

Na podkladě zpracované Územní studie krajiny SO ORP Liberec byly stanoveny podmínky týkající se ochrany charakteru zástavby dle dílčích částí obce s podobným charakterem zástavby. Obec byla rozdělena na části: Filipka, Na Pilách, Betlém a zbývající území Oldřichova v Hájích. Je specifikován stávající charakter zástavby v těchto dílčích částech obce. Hlavním úkolem je při umísťování nových staveb do území zohlednění stávajícího charakteru navazující zástavby (zejména měřítko, výška, hmota).

Bylo vymezeno území se zvýšenou ochranou charakteru zástavby, kdy se jedná o části obce Filipka, Na Pilách a Betlém, které zahrnují ucelené části sídel s poměrně zachovalou, historickou strukturou zástavby zapojenou do krajinného rámce s větším počtem dochovaných objektů lidové architektury doplněných dalšími stavbami hmotově, ani výškově výrazně nenarušujícími dochovaný ráz lokality. Vymezené zastavitelné plochy vhodně doplňují stávající zástavbu a v územích se zvýšenou ochranou charakteru zástavby při dodržení stanovených podmínek ÚP není předpokládán významný negativní vliv na stávající charakter zástavby.

Ostatní zastavěné území a zastavitelné plochy ve správním území obce byly vymezeny v území s běžnou ochranou charakteru zástavby tzn., že se jedná o území venkovských sídel ve vizuálně otevřeném segmentu krajiny a zahrnuje krajinné prostory se zástavbou, která nevyniká významnými urbanistickými ani architektonickými či památkovými hodnotami, jejich projev v obrazu krajiny je však do značné míry harmonický. I v tomto území jsou architektonicky cenné stavby, zejména lidové architektury. Struktura a charakter zástavby je místně narušen novodobými stavbami, které se ale z podstatné části nevyvíkají z tradičního charakteru hmot a forem staveb.

## **I.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Realizace změn využití území v jednotlivých plochách bude prováděna při maximálním možném respektování vlastnických vztahů popřípadě na základě standardních kupních smluv, smluv o společném podnikání apod. Změny funkčního využití nevyvolají automaticky zásah do stavebních fondů.

Koncepce ÚP i Změny č.1 usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů, přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy a koridory některých pro obec významných staveb a opatření - zejména dopravní infrastruktury zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu.

Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚP a Změny č.1 až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚP a Změny č.1 a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné. To není v rozporu s výkladem, že pro zařazení do VPS resp. VPO nesmí existovat jiné řešení. To existuje vždy, minimálně aspoň nulové řešení, avšak je třeba posuzovat i adekvátnost tohoto řešení z hlediska veřejného zájmu na nalezení účinného vyřešení problému, vynaložení celospolečenských nákladů a dotčení veřejných i množství soukromých zájmů. Kromě výše uvedeného obecného odůvodnění VPS a VPO je pro každý případ uvedeno jeho specifické odůvodnění.

Textová i grafická část byla komplexně upravena v souladu se Standardem a aktuální legislativou.

Zejména byly upřesněny VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit týkající se prvků ÚSES, kdy systém je vymezený a funkční, proto se nevymezují žádné prvky ÚSES k založení jako VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Také se Změnou č.1 zrušují VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - prvky nadregionálního a regionálního systému ÚSES (stabilizované, funkční), v souladu s aktualizovanou ZÚR LK, kde se jako VPO již vymezují jen prvky k založení. Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES ke zrušení jsou graficky vymezeny jejich obrysem a přeškrtnutým jejich označením.

Byly prověřeny v ÚP Oldřichov v Hájích vymezené veřejně prospěšné stavby, přičemž byly vypuštěny stavby již realizované a aktualizováno označení a popis staveb dosud nerealizovaných.

Plochy pro VPS dopravní infrastruktury zahrnují koridor pro optimalizaci železniční trati **VD.ŽD8\_D27** zakreslený ve výkresové části a definovaný v textové části ÚP, které zahrnuje plochy nezbytné k zajištění upřesnění jejich umístění v následných stupních projektové přípravy, jejich výstavbu a řádné užívání pro daný účel. Změnou č.1 se mění pouze jeho označení.

Stavby dopravní infrastruktury, které jako méně významné až účelové komunikace zajišťují spojitost systému veřejných prostranství a s ohledem na vlastnické poměry může být obtížné pro ně zajistit optimální technické řešení, jsou zařazeny do VPS, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Byly prověřeny v ÚP Oldřichov v Hájích vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Změnou č.1 se vypouští realizované stavby chodníků podél silnice III/2904, otočky autobusu a parkování u sokolovny.

V ÚP Oldřichov v Hájích byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření pro multifunkční turistický koridor D42 (MTK) Nová Hřebenovka v rámci něhož byla již upřesněna cyklistická trasa (c), která byla vyznačena a vede po stabilizovaných komunikacích včetně části po cyklostezce. Pěší trasy v MTK Nová Hřebenovka byly také realizovány. Změnou č.1 se upravuje vymezení koridoru MTK Nová Hřebenovka pro umístění lyžařské trasy, ale tento koridor se již vzhledem k jeho charakteru nevymezuje jako VPS a VPO, kdy ve Výkresu VPS, VPO a asanací je navržen ke zrušení (zobrazen původním obrysem). Projekt Nová Hřebenovka byl ukončen a ani v ZÚR LK ve znění aktualizace č.2 již nejsou multifunkční turistické koridory vymezeny jako VPS či VPO.

Specifické odůvodnění veřejně prospěšných staveb **dopravní infrastruktury** na veřejných prostranstvích:

- VD.Z.34** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, nová železniční zastávka pro zlepšení dopravní obslužnosti obce,
- VD.Z.86** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, krátkým prodloužením silnice III/2905 se umožní zřídit otočku busu pro rozvoj místní veřejné dopravy a lepší se přístup k navržené ploše odstavného parkoviště.
- VD.Z.25** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, Pod Špičákem – úprava místní obslužné komunikace umožní odstranění dopravní závady a výstavbu opěrné zdi.
- VD.Z.26** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, Pod Špičákem – nová místní obslužná komunikace, realizací selepší dopravní přístup do lokality Pod Špičákem, zejména v zimním období.
- VD.Z.48** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, Máselný vrch – nová místní obslužná komunikace umožní rozvoj výstavby v lokalitě. Komunikace je i součástí platného ÚPO a dříve zpracované územní studie.
- VD.Z.49** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, Na Pilách – odstavné parkoviště s návazností na MTK Nová Hřebenovka (nástup na Jizerskou lyžařskou magistrálu nebo cyklotrasu), odstranění současného neorganizovaného parkování na plochách lesa.

Změnou č.1 nově vymezené VPS dopravní infrastruktury:

- VD.Z.105** - v zahrádkách, místní komunikace na pozemcích p.č. 1752/2, 976/7, 976/8, 976/9, 976/10, 976/11, 976/12 pro místní komunikaci v zahrádkách dle obcí dodaného zaměření stavu komunikace v terénu. Poznámka: v této komunikaci byl již realizován nový vodovodní řad. Změnou č.1 se dává do souladu územní plán se skutečným stavem v terénu.
- VD.Z.107** - Betlém, místní komunikace, důvodem vymezení VPS je zajištění dopravního přístupu k plochám smíšeným obytným v části obce Betlém.

Specifické odůvodnění veřejně prospěšných staveb **technické infrastruktury**:

- VD.Z.35** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, centrum obce, plocha pro umístění obecní ČOV
- VD.Z.73** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, Na Lukách, plocha pro umístění obecní ČOV

Navržené vodovodní, kanalizační řady a rozvody tepla se nevymezují jako VPS, pro tyto stavby bude zřízeno „věčné břemeno“ k příslušným pozemkům. Zajištění umístění trafostanic a přípojek je věcí jednotlivých investorů.

V ÚP a Změně č.1 vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury mají z prověřených variant nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňují stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům je pro takto vybranou variantu minimalizován zásah do soukromých pozemků.

V ÚP byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření pro **snížování ohrožení území povodněmi**. Změnou č.1 se mění pouze jejich označení na:

**VK.PK03a** - koridor pro umístění staveb a opatření ke snížování ohrožení území povodněmi (tok Jeřice)

**VK.PK03b** - koridor pro rozliv velkých vod – protipovodňový suchý poldr v části Na Pilách (tok Jeřice), zpracována podrobnější dokumentace.

Specifické odůvodnění veřejně prospěšných staveb a opatření – zvyšování retenčních schopností území:

**VR.RT01a-f** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, revitalizační opatření v povodí Jeřice – rozvolnění a úpravy toku Malé Jeřice a jejího levostranného bezejmenného přítoku

**VR.RT02a-b** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, rozvolnění a úpravy bezejmenného pravostranného přítoku Jeřice včetně opravy vodní malé nádrže

**VR.RT03** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, rozvolnění a úprava koryta bezejmenného levostranného přítoku Jeřice na hranicích s obcí Mníšek

**VR.RT04** - revitalizační opatření v povodí Jeřice – revitalizace hlavních odvodňovacích zařízení, bezejmenný levostranný přítok Jeřice Na Pilách, dle Územní studie krajiny SO ORP Liberec

**VR.RT05a-c** - revitalizační opatření v povodí Jeřice – revitalizace hlavních odvodňovacích zařízení, bezejmenné vodní toky levostranné přítoky Malé Jeřice v Betlémě, dle Územní studie krajiny SO ORP Liberec

**VR.Z.110** - vymezeno v ÚP, ve Změně č.1 jen změna označení, vodní retenční nádrž v centru obce na Lučním potoce

Realizací těchto staveb a opatření dojde ke zlepšení odtokových poměrů v území a snížení ohrožení území živelnými katastrofami. Na část revitalizačních opatření byla zpracována podrobnější dokumentace (Revitalizační opatření v povodí toku Jeřice a jejich vybraných přítocích na území CHKO JH).

Celý systém ÚSES byl ve Změně č.1 prověřen, byla odstraněna problematická místa vymezení prvků ÚSES v ÚP, kdy bylo do původního lokálního biokoridoru na hranicích s obcí Mníšek vloženo lokální biocentrum a tím byl lokální biokoridor rozdělen na části o délce nepřesahující 2 km (podrobně viz kapitola 1.5 odůvodnění). Byl prověřen z ÚAP ORP Liberec poskytnutý podklad (data 03/2024) - plán ÚSES na území CHKO Jizerské hory (VRV a.s., ČZÚ, Praha, 2022) a využití při upřesnění stávajících a doplnění dalších prvků ÚSES (lokální biocentra a biokoridory). Všechny prvky jsou vymezeny jako stabilizované (funkční), **a proto nejsou vymezeny VPO pro založení prvků ÚSES.**

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se nevymezují ani nebylo jejich vymezení v obsahu Změny č.1 požadováno.

Realizace změn využití území v jednotlivých plochách principiálně nezakládá potřebu asanačních stavebních fondů, a to ani v případech ploch přestavby spojených se změnou charakteru zástavby území s urbanistickou strukturou znehodnocenou dosavadním způsobem využití.



## I.8 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo budou jako pojem od 1.7.2024 zrušeny stavebním zákonem č.283/2021 Sb. v platném znění.

Proto se Změnou č.1 zrušují v ÚP Oldřichov v Hájích vymezené VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo Z32 – odpočívka MTK Nová Hřebenovka a Z66 – sportovní areál.

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejná prostranství, pro které může obec Oldřichov v Hájích uplatnit předkupní právo, se **Změnou č.1 nevymezují**.

## I.9 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 Odst. 6 ZÁKONA Č. 183/2006 SB.

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb. se ve Změně č.1 nestanovují, protože nebylo požadováno ani zpracováno „Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj území“ vč. posouzení vlivu na EVL nebo ptačí oblasti.

## I.10 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Změnou č.1 byly prověřeny podmínky zpracování dohod o parcelaci v plochách Z.36 a Z.70. V lokalitě Na Lukách (Z.70) došlo k dohodě vlastníků a byla povolena a již realizována na části zastavitelné plochy Z.70 výstavba RD (3 domy postaveny, další v přípravě). Změnou č.1 se vymezují tři dílčí „zbytkové“ plochy označené Z.70a, Z.70b, Z.70c pro max. 1-3 RD. Stanovení podmínky dohody o parcelaci nebo zpracování územní studie jsou již bezpředmětné.

Zastavitelná plocha Z.36 v centru obce byla částečně již také zastavěna, je vybudována přístupová komunikace a zbývající plochu lze bez problémů rozčlenit pro výstavbu čtyř rodinných domů. Podmínka zpracování územní studie se nestanovuje, protože pominul důvod předmětné území dále prověřovat.

Nový stavební zákon již podmínku dohody o parcelaci neumožňuje stanovit.

Změnou č.1 se nevymezují plošně rozsáhlejší plochy vyžadující rozhodování o změnách v území v nich podmiňovat zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.

## I.11 ODŮVODNĚNÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Užívané pojmy jsou buďto v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, nebo definovány v územním plánu. Jednotlivá ustanovení definic využívají citací ze zákona a vyhlášek, bez nichž by jejich upřesnění pro specifické potřeby ÚP nebylo srozumitelné. Definované pojmy jsou seřazeny dle abecedy.

**Dopravní prostředky** jsou definovány z důvodu nepřípustnosti jejich dlouhodobého odstavení a využívání jako „staveb“, zejména v nezastavěném území a na plochách změn v krajině.

**Dům smíšené funkce** je definován za účelem zajištění polyfunkčnosti využití příslušných smíšených ploch, kde je žádoucí zachovat určitý podíl trvalého bydlení, zajistit atraktivitu podlaží navazujícího na veřejné prostranství a přitom umožnit potenciálnímu vlastníku širokou škálu možného dalšího využití, vždy se předpokládá plnění hygienických podmínek.

**Integrovaná funkce** je definována za účelem rozlišení přípustnosti činností na samostatných pozemcích v rámci příslušných ploch od činností začleněných do staveb hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití.

**Koeficient zastavění nadzemními stavbami** zajišťuje umístění přiměřeného podílu hmot stavební struktury na pozemku, čímž zajišťuje minimální rozsah pobytových případně parkovacích ploch na terénu, zároveň však nemůže zamezit spekulativnímu skrývání částí objemu staveb pod upravený terén. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100 %.

**Koeficient zeleně** zajišťuje zachování přiměřeného podílu „zelených“ ploch na pozemku, s ohledem na nepřijetí koeficientu podzemních staveb je umožněno umístit „zelené“ plochy na střechách podzemních objektů a Kz tak nevypovídá např. o způsobu zasakování povrchových vod nebo o možnosti výsadby dřevin na těchto plochách. Přesto přijatá definice zeleně zajistí její funkčnost bez ohledu na stav podloží. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100%.

**Komerční služby** jsou definovány za účelem jejich odlišení od řady obslužných činností, které se rovněž označují jako služby (zdravotní a sociální služby,...), ale mají jiné nároky na umístění.

**Komplexní řešení** požadované při rozhodování o využití stabilizovaných a zastavitelných ploch většího rozsahu vyplývá z nemožnosti zakotvit do regulativů ÚP všechny potřebné detailní podmínky zejména z hlediska prostorového uspořádání staveb a vymezení veřejných prostranství.

**Kultura** jako nestavební využití je definována proto, že regulativy ÚP se nedotýkají pouze stavebního využití ploch.

**Kvalita prostředí** je definována projektantem ÚP, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životních prostorů:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství přispívajících k naplňování požadavků na danou plochu,
- kvalita složek životního prostředí – zejména nízká intenzita hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, nízké emisemi prachu a pachů, dobré osluněním a osvětlením aj.

**Mobilní dům** je definován za účelem umožnění stanovení přípustnosti této nestandardní stavební formy v příslušných kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití.

**Nadzemní podlaží** je v ÚP definováno odchýlně od bytové normy s ohledem na platnost regulativů ÚP pro všechny druhy staveb.

**Nadzemní stavba** je pro účely ÚP definována dle požadavku pořizovatele ve vztahu k významu koeficientu zastavění nadzemními stavbami. Započítávají se i stavby polootevřené tzn. bez některých obvodových stěn. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

**Nerušící výroba** je definována na základě § 8 Hlavy II, Části druhé, vyhlášky č. 501/2006 Sb. jako taková výrobní činnost, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž území.

**Oplocenky** jsou definovány AOPK ČR. Dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a oplocení ZPF se speciálními kulturami a jsou z oplocení vyjmuty za účelem umožnění ochrany těchto ploch před škůdci.

**Ohradníky** jsou definovány AOPK ČR. Ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat jsou z oplocení vyjmuty za účelem umožnění ochrany těchto ploch před škůdci a naopak ochrany obyvatel využívajících prostupnosti území před činnostmi na nich probíhajícími. Standard AOPK je definován v dokumentaci SPPK E02 006 Ochrana hospodářských zvířat před útoky velkých šelem.

**Podružné stavby** jsou v ÚP definovány zejména za účelem umožnění nezbytné obsluhy ploch v nezastavěném území odchýlně od přístřešků dle SZ, s ohledem na jejich specifické charakteristiky v různých plochách. Zvláště zdůrazněná nepřípustnost trvalého bydlení nebo rodinné rekreace vyplývá z přetrvávající snahy stavebníků pronikat s tímto využitím do nezastavěného území pod záminkou budování staveb pro údržbu krajiny.

**Podkroví** je v ÚP definováno na základě metodické pomůcky MMR ČR, 06/2013.

**Rodinná farma** je definována za účelem zajištění možnosti rozvoje zemědělské činnosti včetně údržby krajiny při zachování určitého podílu trvalého bydlení a přitom umožnit potenciálnímu vlastníku širokou škálu možného dalšího využití vázaného na venkovský prostor, vždy se předpokládá plnění hygienických podmínek.

**Rozvojové plochy** jsou definovány dle požadavku pořizovatele k upřesnění používání tohoto pojmu v textové části.

**Speciální kultury** jsou definovány pro potřeby ÚP ve vztahu k podmíněně přípustnosti oplocování ploch v nezastavěném území.

**Treehouse** je definován na požadavek pořizovatele z důvodu nejasného uplatňování stavebními úřady a za účelem umožnění stanovení nepřipustnosti této nestandardní stavební formy v příslušných kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití.

**Ubytování** je definováno na základě požadavku podpořit územně plánovacími nástroji snahu obce vyřešit problém nelegálního nebo přinejmenším neetického ubytování ekonomicky slabých obyvatel.

**Udržitelný cestovní ruch** někdy též uváděný jako šetrný cestovní ruch je běžně užívaný pojem definovaný ve vztahu k ochraně přírody a krajiny. Šetrný cestovní ruch (udržitelný, šetrný k životnímu prostředí) - minimalizuje vlivy nežádoucích aktivit na uživatele území a životní prostředí. V maximální možné míře je využíván místní potenciál a zdroje a dochází postupně k přirozenému rozvoji území při udržení příznivého prostředí i vztahů místních komunit.

**Úprava** jako účelové využití pozemku neprodukčního charakteru je definována proto, že regulativy ÚP se nedotýkají pouze stavebního využití ploch.

**Vzrostlá nelesní zeleň** (též užívaný pojem vysoká zeleň nebo dřeviny rostoucí mimo les, v některé odborné literatuře i pojem vysoká zeleň) je definována na základě požadavku pořizovatele. Definice vychází z metodické publikace Charakter a struktura venkovských sídel a další odborné literatury.

**Základní občanské vybavení** je definováno dle dokumentace Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (MMR, ČVUT, 2020).

**Základní vybavenost území** je definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Věcným účelem je, aby na všech plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP umístovány dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce související s hlavním a přípustným využitím dané plochy nebo které jsou technologicky přímo vázané na dané místo a které nelze vzhledem k jejich rozsahu, stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP územně stabilizovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

**Zakončující podlaží** je definováno jako zobecnění pojmu klasického podkroví s dřevěným krovem umožňující umístit současné stavby například s ustupujícím posledním podlažím s různě tvarovanou střechou v tradičních lokalitách (např. venkovský prostor), kde prosté zakončení plochou střechou není žádoucí. Zároveň umožňuje využívat stanovené výškové hladiny zástavby tvůrčím způsobem ve vztahu k morfologii zastavovaného pozemku.

**Zalesňování** pozemků (v KN dosud neevidovaných jako lesní pozemek) na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,20 ha bez změny ÚP má při upuštění od návrhu systematického zalesňování krajiny umožnit dílčí drobné změny v utváření krajiny vždy podmíněně dalšími specializovanými správními rozhodnutími.

**Zeleň** je definována projektantem ÚP.

**Zpevněná plocha** je definována ve vztahu k významu koeficientu zastavění nadzemními stavbami.

## **J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Oldřichov v Hájích bylo provedeno k datu 29.8.2014. Podle podkladů poskytnutých pořizovatelem byla Změnou č.1 provedena aktualizace zastavěného území k datu 12.2.2024. Zastavěné území bylo vymezeno dle aktuálního stavu ploch funkčně souvisejících se zastavěnými stavebními pozemky při posouzení s vydanými správními rozhodnutími.

Dle poskytnutých podkladů (vydaná správní rozhodnutí) bylo aktualizováno vymezení zastavitelných ploch (již zastavěné plochy jsou vymezeny jako plochy stabilizované). Jedná se o zastavitelné plochy nebo jejich části, kde byly realizovány stavby rodinných domů nebo došlo k rozšíření navazujících zahrad. Kapacity rozvojových ploch pro bydlení vymezené v platném ÚP Oldřichov v Hájích jsou postupně naplňovány. Nové požadavky na rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení uplatněné v obsahu Změny č.1 uspokojují požadavky individuálních vlastníků pozemků na plochy pro individuální výstavbu (konkrétní žadatelé). Podrobné vyhodnocení ploch změn bylo provedeno pořizovatelem ve Zprávě o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích (01/2023). Od zpracování této zprávy došlo k využití dalších ploch změn. Část navržených rozvojových ploch smíšených obytných venkovských byla již zastavěna a Změnou č.1 se vymezují jako plochy stabilizované. Plochy s rozdílným způsobem využití již zastavěné (kde byl proveden správní úkon ukončující stavbu a jsou zaneseny do Katastru nemovitostí) jsou vymezeny v Hlavním výkresu a Koordinačním výkresu jako plochy stabilizované a označeny fialovým obrysem (jsou to plochy Z.07, Z.20, Z.23, Z.31, Z.60, Z.69, Z.72, Z.74, Z.77, Z.84. Některé plochy byly využity částečně - Z.03, Z.08, Z.37, Z.56, Z.57, Z.70, Z.71.

Za posledních pět let bylo v obci postaveno 12 bytů v rodinných domech. Potenciál rozvojových ploch pro bydlení je tak postupně naplňován.

Podstatné plošné zahuštění a výškový nárůst zástavby v zastavěném území není žádoucí s ohledem na stávající charakter zástavby s přiměřenou hustotou. V případě výstavby na stabilizovaných plochách se dá předpokládat využití zejména shodnými vlastníky příslušných pozemků, kdy tyto pozemky jsou dlouhodobě drženy pro rodinné příslušníky (tzv. „výstavba pro děti“). Výrazným omezením využití zastavěného území je stanovené záplavové území Jeřice, kdy plochy a stavby nacházející se v tomto území jsou po dohodě s vedením obce ponechány jako stabilizované, k údržbě, bez možnosti rozvoje.

Byla prověřena vhodnost využití rozvojových ploch navržených v platném ÚP Oldřichov v Hájích v souladu s budoucí velikostí obce a limity využití území a v maximální míře byly zohledněny dosud nevyužité plochy. Ve Změně č.1 se jako kompenzace za zábor ZPF vypouští část zastavitelné plochy Z.08, která se ponechává jako stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná. Důvodem je nedohledatelný vlastník, kdy pozemky přechází postupně do vlastnictví státu a následně o ně má zájem obec Oldřichov v Hájích.

Další požadavky na změny využití území byly shromážděny před zpracováním návrhu Změny č.1 na základě výzvy obyvatelům a podnikatelským subjektům na území obce k podání žádostí a záměrů na nové rozvojové plochy. Záměry byly vyhodnoceny pořizovatelem ve spolupráci se zastupitelstvem obce a opětovně veřejně projednány za účasti žadatelů. Někteří z žadatelů na základě jednání a seznámení se s předběžnými požadavky dotčených orgánů od svých záměrů odstoupili. Rozhodnutí o zařazení akceptovatelných záměrů bylo provedeno na základě reálných potřeb obce (výhledová velikost), dosažitelnosti technické a dopravní infrastruktury, zohlednění limitů využití území. Byly upřednostňovány záměry posilující význam obce ve struktuře osídlení a její hospodářskou stabilitu a zajišťující optimální životní podmínky pro trvalé obyvatelstvo i návštěvníky obce. Při zpracování návrhu Změny č.1 byly některé z těchto záměrů, zejména při konfrontaci s limity využití území, ochranou hodnot území a požadavky dotčených orgánů k návrhu Pokynů dále upraveny.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.1 byly na základě stanovisek dotčených orgánů některé zastavitelné plochy ze Změny č.1 vypuštěny.

Nově navržené zastavitelné plochy jsou přednostně vymezeny s návazností na zastavěné území nebo v jeho prolukách tak, aby jeho potenciál pro zástavbu byl plně využit při zachování funkčního systému zeleně. Změnou č.1 se vymezují rozvojové plochy pro cca 7 staveb hlavního a přípustného využití na plochách smíšených obytných venkovských.

ÚP Oldřichov v Hájích předpokládá zachování nebo mírné zpomalení růstu obce a dosažení počtu cca 900 obyvatel v roce 2025. Trend růstu obce téměř odpovídal předpokladům a obec dosáhla počtu 844 obyvatel k 31.12. 2023. Za uplynulých třináct let se velikost obce, co se týká počtu obyvatel, téměř zdvojnásobila, kdy v roce 2011 žilo v obci 681 obyvatel, v roce 2021 již 788 obyvatel a v roce 2023 884 obyvatel. Naplňuje se tak optimistický scénář vývoje obce, který předpokládá nárůst na úroveň 900 trvale bydlících obyvatel v roce 2025. Po dohodě s vedením obce a posouzení demografického vývoje stanovena nová výhledová velikost cca 1000 trvale bydlících obyvatel k roku 2035. Nový výhledový počet obyvatel vychází z optimistického scénáře demografického vývoje obce.

## VYHODNOCENÍ ROZVOJOVÝCH POTŘEB OBCE - DEMOGRAFIE

### VÝVOJ POČTU OBYVATELSTVA

#### Počet trvale bydlících obyvatel

V posledních dvaceti letech lze vysledovat silnou akceleraci nárůstu počtu obyvatel. Za období od sčítání v roce 2001 po sčítání v roce 2021 se počet obyvatel v obci zvýšil o 335 tj. cca o 76 % stavu 2001!! (zejména vlivem **pozitivní migrace**). Ukazuje to na velkou **atraktivitu obce** pro trvalé bydlení v blízkosti centra osídlení Liberce. Obyvatelstvo je přitahováno jako bydliště v klidnějším přírodním prostředí v dosahu pracovních příležitostí a služeb.

Tab. J.1 1: Vývoj počtu obyvatel obce a jejích částí v období 2001 - 2023

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet obyvatel	443	480	501	533	564	563	594	604	634	661	681	709

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet obyvatel	709	733	737	740	753	758	761	767	793	788	840	844

Zdroj: ČSÚ, stav k 31.12.

Obec Oldřichov v Hájích má dlouhodobě kladný migrační přírůstek a relativně stabilní nízký počet narozených dětí a disponuje relativně silnou skupinou obyvatel v produktivním věku.

Předpokládá se, že pokud se budou vyvíjet všechny prorůstové aktivity (zejména nová výstavba a hospodářská situace) pozitivním směrem, lze očekávat zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel až na úroveň cca 1000 trvale bydlících obyvatel k roku 2035, což by dle předpokladu vedení obce mohlo být výhledovým maximem velikosti obce. Změna č.1 vytváří územní podmínky pro rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech pro umístění dalších cca 7 RD.

Ze srovnání území je patrné, že Oldřichov v Hájích vykazuje pomalý vývoj směřující ke stárnutí obyvatelstva ve věkovém složení 15–64, který je trendově pomalejší než území SO ORP Liberec. Vývoj předproduktivní složky (0–14 let) v absolutním vyjádření stoupl z hodnot roku 2001 – 59 dětí na 176 dětí v roce 2021 (nárůst o 198 %). Nárůst skupiny do 14 let doprovází také nárůst poproduktivního obyvatelstva, tj. 65 a více let. Oproti roku 2001 vzrostl z 60 obyvatel na 127 (nárůst o 112 %). Počet obyvatel v produktivní skupině taktéž stoupl od roku 2001 z 324 obyvatel na 485 (nárůst o 50 %). Od roku 2011 do roku 2021 je zaznamenán, oproti ostatním skupinám, pokles této skupiny z důvodu nižší základny ve věkové skupině 0–14 let a postupnému posunu silných poválečných ročníků do skupiny 65+ let. Obsazení jednotlivých věkových skupin se vymyká republikovému trendu, kdy jsou často dvě nejmladší věkové skupiny k předchozím skupinám obsazeny relativně slabě. Díky vysokému migračnímu přírůstku dochází k nárůstu mladého obyvatelstva. Další republikový trend, který se ovšem projevuje i v Oldřichově v Hájích, je vysoké zastoupení obyvatel ve věku 40–54 let. Tato skupina obyvatel se bude v budoucnu vyznačovat zvýšenou nutností zajištění sociálních potřeb, a to v podstatně větší míře, než je tomu za současného stavu. Průměrný věk v roce 2023 byl 39,1 roku. Předpokládá se, že v případě pokračování tohoto trendu bude za 20 let věková struktura obyvatelstva charakteristická velice silným zastoupením obyvatel ve věkových skupinách 65 let a více.

Věkové kategorie obyvatel do 14 let se budou pohybovat na dlouhodobě ustálených nízkých hodnotách (uvažováno bez silné migrační vlny). Počet obyvatel v produktivním věku bude průběžně klesat.

#### **Celkově lze charakterizovat sociodemografické podmínky v obci:**

- Růst počtu trvale bydlících obyvatel v posledních dekádách
- Dlouhodobě stabilní počet narozených dětí
- Pozitivní saldo migrace, zvyšování atraktivity obce
- Postupný výhledový trend stárnutí populace (zvyšování indexu stáří i průměrného věku obyvatelstva)
- Vysoký počet obyvatel v produktivním věku
- Vysoká vyjížďka za prací mimo obec

#### **PŘEDPOKLADY DALŠÍHO VÝVOJE**

- předpoklad trvalého růstu počtu obyvatel, relativně **příznivá věková struktura obyvatel**, postupný mírný trend stárnutí populace, nelze očekávat výrazné přírůstky obyvatelstva přirozenou měnou
- migrace bude i nadále jediným výrazným zdrojem přírůstků obyvatelstva a struktura migrantů ovlivní další populační vývoj obce
- návrh výstavby pro bydlení bude rozhodujícím faktorem pro výhledovou velikost obce
- v rozvoji obce je potřeba zohlednit rostoucí potřeby služeb pro nejmladší a nejstarší věkovou skupinu obyvatelstva
- je třeba snížit převažující počet jen nárazově využívaných objektů a značné kolísání počtu uživatelů území, které vyvolává mimořádné nároky na kapacity a provozování dopravní a technické infrastruktury území

Pravděpodobný **scénář vývoje obce** uvažuje se zachováním (nebo mírným zpomalením růstu) dosavadních příznivých trendů migrace, která se do roku 2035 projeví v růstu počtu obyvatel obce na cca **1000 obyvatel**.

Je ovšem třeba počítat se zachováním **rekreačního potenciálu** obce, který se odráží v počtu tzv. ostatních uživatelů území (cca 300 – 450 OUÚ).

### **VYHODNOCENÍ POTŘEBY NOVÝCH BYTŮ**

#### ÚVAHOVÁ METODA PROJEKTANTA

Potřeba nových bytů se odvíjí od výhledové varianty vývoje počtu obyvatel. Pro vybraný scénář uvažujeme řešení problému domácností bez vlastního bytu (snížení velikosti bytové domácnosti ve výhledu na 2,3 obyv./byt (dnes cca 2,6 obyv./byt), snížení nechtěného soužití osob ve společně hospodařících domácnostech). S ohledem na charakter a složení bytového fondu v obci předpokládáme realizaci nových bytů ve formě rodinných domů.

#### **Prognóza potřeby bytů**

potřeby pro nárůst na cca <b>1000</b> obyvatel (2,3 obyv./byt)	cca 68 bytů
předpokládaný odpad (stáří, kvalita, hygienické vlivy)	cca 2 byty
potřeby pro odstranění nechtěného soužití, zvýšení standardu bydlení	cca 10 bytů
<b>celková potřeba pro bydlení</b>	<b>cca 80 bytů</b>

#### **Porovnání s potenciálem území**

##### **Návrh ÚP**

využití stabilizovaných ploch v zastavěném území (odborný odhad)	5 - 10 RD
byty v plochách občanského vybavení nebo smíšených výrobních všeobecných	3 - 5 bytů
celková orientační kapacita zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských	cca 86 RD
celkové předpokládané skutečné využití ploch pro výstavbu trvalého bydlení – 90%	80 staveb
celkem předpokládané využití ploch pro rodinnou rekreaci - 10%	6 staveb
<b>celkem trvalé bydlení</b>	<b>cca 88 -95 bytů</b>

Navržené zastavitelné plochy ÚP Oldřichov v Hájích včetně Změny č.1 umožňující funkci bydlení řeší celkovou potřebu rozvojových ploch pro trvalé bydlení i s menší rezervou a širší nabídkou ploch.

## K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Oldřichov v Hájích sousedí svými hranicemi na severu s Raspenavou, severozápadě s Frýdlantem, na jihu s Mníškem a na východě s Hejnicemi. Leží na silnici III/2904 ve směru na Raspenavu a na celostátní železniční trati Liberec - Frýdlant - Černousy - Zawidów (Polsko).

Od 1.ledna 2000 je legislativně celé řešené území součástí Libereckého kraje se sídlem v Liberci a patří do okresu Liberec. Obec Oldřichov v Hájích leží ve venkovském prostoru v severní části Libereckého kraje, v Jizerských horách, nedaleko od Liberce, poměrně blízko hranic s Polskem. Velkou část katastrálního území zauímají neobydlená území, zejména lesní půda. Osídlení se koncentruje do úzkého pásu v údolí Jeřice.

Rozvoj obce Oldřichov v Hájích vychází z jejího postavení ve struktuře osídlení Libereckého kraje jako ostatní obce (není zařazena mezi nesporná centra osídlení) ve spádovém obvodu centra osídlení nadregionálního významu Liberec. Do krajského města Liberce dojíždí obyvatelé Oldřichova v Hájích za správou, středním a vysokým školstvím, službami, kulturou, prací apod. ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 vytváří územní předpoklady pro využití stávajícího potenciálu území, zejména pro trvalé bydlení, rekreaci a cestovní ruch v zázemí Liberce a zlepšení dopravních vazeb.

Pro obec Oldřichov v Hájích je obcí s pověřeným obecním úřadem město Chrastava (obec II.st.) a obcí s rozšířenou působností město Liberec (obec III.st.).

Obec Oldřichov v Hájích je součástí mikroregionu Hrádecko-Chrastavsko. Oldřichov v Hájích spadá do subregionu Chrastavsko, přičemž vazby mezi subregiony Hrádeckem a Chrastavskem jsou slabé a mezi okrajovými částmi (Rynoltice, Kryštofovo Údolí, Oldřichov v Hájích) minimální. Řešené území obce je začleněno v české části Euroregionu Nisa vytvořeného příhraničními regiony ČR, SRN a Polska s hlavními středisky Liberec (ČR), Zittau (SRN) a Jelenia Gora (PR) a zahrnující podstatnou část Libereckého kraje.

Koncepční řešení Změny č.1 plně zohledňuje polohu a význam obce v rámci EU, ČR, Libereckého kraje. Koncepce ÚP Oldřichov v Hájích i Změna č.1 vytváří územní podmínky pro harmonický komplexní rozvoj obce.

Reliéf území obce je velice členitý a pestrý. Ze tří stran je zastavěné území Oldřichova v Hájích obklopeno svahy Jizerských hor, které jsou typické výraznými příkrými svahy s rozsetými žulovými balvany a skalami, které jsou umocněny ostrými zářezy vodních toků. Široké údolí, ve kterém leží Oldřichov v Hájích, se otevírá k jihozápadu a je ze severu ohraničeno hřebenem Špičáku, Stržového vrchu, Kopřivníku, dále hřeben přechází přes Oldřichovské sedlo (Hemmrich) na úbočí Poledníku. Z jihovýchodu údolí obklopuje Fojtecko - Kateřinský hřbet s četnými skalními hřbety (Koňská hlava, Vřesoviště). Změna č.1 respektuje členitost reliéfu území a vytváří podmínky ochrany pohledových horizontů.

Významným nadmístním přírodním koridorem je vodní tok Jeřice, který byl v ÚP Oldřichov v Hájích územně stabilizován a Změnou č.1 je dále posilována jeho ekostabilizační funkce a zároveň i využití pro rekreaci a cestovní ruch s návazností na sousedící obec Mníšek. Navržený rozvoj obce přistupuje citlivě k regulačním opatřením na Jeřici a jejích přítocích tak, aby nemohlo docházet ke zhoršení protipovodňové ochrany zastavěných a zastavitelných ploch mimo území obce a poškození přírodních hodnot v území.

Kvalita ovzduší je nejvíce ovlivňována z dálkových zdrojů (elektrárna Turów) a spalovacími procesy z lokálních topenišť. Zanedbatelný není ani podíl tranzitní dopravy. Změna č.1 svými regulativy vytváří podmínky pro snižování environmentálních rizik a negativních dopadů lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel.

Celé území obce leží v CHKO Jizerské hory a nachází se zde významné přírodní a krajinné hodnoty, které jsou zvláště chráněny. Území CHKO Jizerské hory je členěno do zón odstupňované ochrany přírody, v řešeném území se vyskytují všechny 4 zóny. Přes řešené území obce Oldřichov v Hájích jsou vymezeny části tras nadregionálního biokoridoru (K19MB) do oblasti Jizerských hor.

Dále zde je vymezena část nadregionálního biocentra NC84 a regionálního biocentra RC05. Zájmy ochrany přírody a krajiny jsou z hlediska širších vztahů rozvoje obce v ÚP Oldřichov v Hájích respektovány zejména územní stabilizací vymezených prvků nadregionálního a regionálního USES s jejich upřesněnou provázaností na území sousedících obcí a vytvářením podmínek pro uchování kvalitního životního prostředí.

Území obce spadá do následujících krajinných celků a krajiny (Změnou č.1 upřesněno dle ZÚR LK ve znění aktualizace č.2): KC 02 – Liberecko, KC 03 – Jizerské hory. Krajiny 02-2 – Hrádecko Chrastavsko, 03-1 Centrální část, 03-2 Severní svahy, 03-8 Krásná Studánka, Oldřichov v Hájích, 03-9 Albrechtické sedlo. Dochovaný ráz krajiny je ve Změně č.1 respektován a jsou vytvořeny podmínky jeho ochrany.

Vazby jsou dány základními historickými souvislostmi, které již během vzniku předznamenávaly rozvoj obce a její závislost na okolních městech a obcích. Obec má minimální občanské vybavení (obecní úřad, knihovna, obchod, restaurace, fotbalové hřiště aj.).

Za základní vybavenosti (základní škola, mateřská škola, zdravotní péče, služby) vyjíždí obyvatelé zejména do Mníšku. Obě obce jsou zástavbou propojeny podél silnice III/2904 a železniční trati Liberec – Frýdlant. Funkční kooperace mezi oběma obcemi je stále rozvíjena. Za vyšším občanským vybavením (střední školství, nemocnice, lékárna, vyšší služby) vyjíždí obyvatelé především do Liberce.

ÚP Oldřichov v Hájích nabídkou vhodných ploch (zejména smíšených aktivit, občanského vybavení, smíšených obytných) vytváří předpoklady pro rozvoj zařízení občanského vybavení všeho druhu a vytváření nových pracovních příležitostí zejména v oblasti rekreace a cestovního ruchu. V jižní části obce jsou vymezeny plochy občanského vybavení a občanského vybavení – sport pro realizaci multifunkčního (společensko, kulturně, vzdělávacího, rekreačního) ekoturistického areálu s předpokládaným větším významem s návazností na stávající Středisko ekologické výchovy Libereckého kraje (Ekocentrum). Změnou č.1 se upravuje vymezení dlíčních ploch s rozdílným způsobem využití v této lokalitě dle požadavků obce a Ekocentra. ÚP Oldřichov v Hájích koncepčním řešením posiluje význam obce jako nástupního místa do Jizerských hor a vytváří podmínky pro systémový rozvoj obce jako příměstského střediska rekreace při vhodné kooperaci se sousední obcí Mníšek.

Vztah k Frýdlantsku je slabý, minimální vazby jsou v oblasti dojížděky za prací a do středních škol (Frýdlant).

Od roku 1991 se začíná projevovat oživení obytné funkce Oldřichova v Hájích v zázemí nedalekého Liberce. Tento pozitivní trend pokračuje na celém území obce a v posledních deseti letech lze vysledovat silnou akceleraci nárůstu počtu obyvatel zejména vlivem pozitivní migrace. ÚP Oldřichov v Hájích přiměřenou nabídkou ploch pro bydlení reaguje na stávající i budoucí růst počtu obyvatel obce.

Obec Oldřichov v Hájích je na širší strukturu osídlení napojena silnicí III. třídy – III/2904 – Oldřichov v Hájích - Raspenava, která zprostředkovává vazby na jednu stranu na silnici I/13 a dále zejména na Liberec a zároveň silnice tvoří alternativní spojnici k silnici I/13 z Liberce do prostoru Frýdlantského výběžku, a proto je na ní vyšší dopravní zátěž.

Napříč územím probíhá celostátní železniční trať č. 037 Liberec – Frýdlant - Černousy, se železniční zastávkou v obci. V rámci koridoru CNZ.ŽD8\_D27 se předpokládá realizace optimalizačních opatření, umožňujících zvýšení traťové rychlosti a propustnosti. Na území Oldřichova v Hájích je tento koridor respektován, stabilizován a umožňuje výhledovou realizaci optimalizačních opatření.



Projekt využívání společného potenciálu železničních a tramvajových tratí (Regiotram Nisa) významně podporoval regeneraci a účelné využití stávajících železničních tratí vázaných na železniční uzel Liberec. Projekt byl pozastaven.

Pro zlepšení dopravní obslužnosti byla v ÚP Oldřichov v Hájích navržena nová železniční zastávka blíže centra obce, což je v souladu se záměry krajského koordinátora veřejné dopravy společnosti KORID LK s.r.o.. Změnou č.1 se tato problematika nemění.

Rozvoj cykloturistické dopravy na území obce Oldřichov v Hájích je vázán na vedení významné cyklotrasy nadregionálního významu č. 22 Kořenov - Oldřichov v Hájích - Mníšek - Chrastava s návazností na dálkovou trasu č.21 Chrastava - Jablonné v Podještědí - Česká Kamenice s možnou návazností na cyklotrasu č.25 Křižany - Osečná - Kuřívody - Doksy. Ve Změně č.1 jsou upřesněny cyklistické, pěší a lyžařské trasy dlouhodobě sledovaného projektu multifunkčního turistického koridoru Nová Hřebenovka a jsou koordinovány na hranicích sousedních obcí.

Na území obce budou územně chráněny a koordinovány koridory technické infrastruktury pro zásobování obyvatel pitnou vodou, odvádění splaškových vod, zásobování energiemi (elektrická vedení VN 22 kV, STL plynovod), systémy elektronických komunikací.

Z širšího hlediska je obec součástí skupinového vodovodu Nová Ves - Mníšek - Oldřichov v Hájích se skupinovým zdrojem - vrt v Mníšku, úpravnou vody a vodojemem v Nové Vsi. V nedávné době byl realizován veřejný vodovod téměř po celém zastavěném území obce. ÚP Oldřichov v Hájích navrhl systém odvádění a čištění splaškových vod na území obce bez přímých vlivů na území sousedních obcí, který nebyl dosud realizován a Změnou č.1 se nemění.

Obec Oldřichov v Hájích je závislá na importu energií. Jedinými využitelnými zdroji energií nacházejícími se v řešeném území jsou obnovitelné zdroje energií (MVE). V obci je vybudována základní síť rozvodů VN 22 kV. Od Mníšku je na okraj obce doveden STL plynovod, obec však není plošně plynofikována (připojeno jen několik objektů) a rozvoj plynofikace se nepředpokládá. V centru obce byl vybudován centrální zdroj tepla místního významu na bázi obnovitelných zdrojů (biomasa) včetně příslušných rozvodů tepla.

Změna č.1 přiměřenou nabídkou ploch pro bydlení reaguje na stávající i budoucí umírněný růst počtu obyvatel obce.

Změna č.1 vytváří podmínky pro vzájemnou vyváženost mezi sociálně ekonomickými záměry a životním prostředím obce, je zachována proporcionalita mezi zastavěným územím, zastavitelnými plochami a nezastavěným územím, nezastavitelnými plochami.

**L VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK**

Koncepce ÚP Oldřichov v Hájích i Změny č.1 je v souladu se ZÚR LK, nenavrhují se záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

## M VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

### M.1 STATISTICKÉ ÚDAJE, ZPŮSOB HODNOCENÍ

#### SOUHRNNÉ ÚDAJE ZA OBEC

Tab. M.1\_1: Souhrnné statistické údaje KN za obec [m<sup>2</sup>, %]:

kód k.ú. / obec:	výměra Σ	ZPF Σ	lesní pozemky* Σ	vodní plochy Σ	ostatní plochy Σ	zastavěné plochy Σ	NZP celkem
výměra (ha)	1624,57	363,23	1176,49	8,60	62,76	13,49	1261,34
% zastoupení	100 %	22,36	72,42**	0,53	3,86	0,83	77,64

Zdroj: ČSÚ, stav k 31.12.2023

\*) údaj dle ČSÚ zahrnující výměru porostní plochy i bezlesí

\*\*\*) = lesnatost

Tab. M.1\_2: Pozemky zemědělského půdního fondu (m<sup>2</sup>, %)

kód k.ú. / obec:	ZPF Σ	z toho			
		orná půda	TTP (louky, pastviny)	zahrady	ovocné sady
	363,23	5,42	338,63	19,18	0
% zastoupení Σ obec	22,36	0,33	20,84	1,19	0
% zastoupení Σ ZPF	100	1,49	93,23	5,28	0

Zdroj: ČSÚ, stav k 31.12.2023

Pozn.: - druhy pozemků vinice a chmelnice nejsou v řešeném území evidovány,  
- údaj „zornění“ je pouhým výpočtem procentického podílu v KN **evidované** orné půdy vůči celkové výměře pozemků ZPF, bez ohledu na aktuální stav využívání půdy (údaj zkreslený, neboť část orné půdy je aktuálně zatravněna, některé evidované pozemky TTP jsou zorněny).

#### ZPŮSOB HODNOCENÍ

Hodnocení plošných požadavků návrhů (ploch/lokalit) urbanistického řešení na ZPF (tzv. záborů ZPF) určené ke změně druhu pozemku či způsobu jeho využití je následně provedeno dle aktuálně platných legislativních předpisů (vyhlášky MZe č. 271 z 24.10.2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, Tabulka 2). Předmětem vyhodnocení jsou všechny navrhované plochy, bez ohledu na funkční členění, příslušnost k zastavěnému území, druh zemědělského pozemku, či zábor pozemku nezemědělské půdy.

Z hlediska požadavků vyhlášky č. 271/2019 Sb.: veškeré záborů půdního frondy jsou trvalé, záměry se netýkají rekultivací na zemědělskou půdu po ukončení nezemědělské činnosti (důvodem je trvalost záborů, nikoliv jejich dočasnost), v navrhovaných plochách se nenacházejí stavby k ochraně před erozí činností, ani evidované závlahy – tyto údaje nejsou tudíž obsahem následného hodnocení. V intencích uvedené vyhlášky není obsahem hodnocení druhové členění zemědělských pozemků, ani výčet dotčených BPEJ – tyto údaje nejsou tudíž obsahem níže uvedených tabulek.

Záměry na zemědělské půdě vyžadují tzv. „záborů zemědělského půdního fondu“, ostatní záměry týkající se změny využití a druhu pozemku se nacházejí na nezemědělské půdě (tyto nejsou záborů ve výše uvedeném pojetí, avšak pro úplnost jsou uvedeny v následujících přehledech a bilancích).

Rovněž žádná z vymezených ploch nenaplnuje podmínku Vyhlášky č. 271/2019 Sb., § 3, odst. 1, písm. g) - informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch – tyto údaje proto nejsou obsahem následných tabulek.

Plochy jsou s průběžným kódovým označením znázorněny ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (7).

Údaje jsou převzaty z evidovaného stavu dle údajů katastru nemovitostí. Veškeré záborů ZPF patří do kategorie záborů trvalých.

Ve Změně č.1 jsou hodnoceny předpokládané zábory půdního fondu pouze pro nové záměry (nehodnocené v ÚP). Nejsou Změnou č.1 tudíž hodnoceny záměry vyhodnocené v ÚP (nevzniká nový požadavek na zábor půdního fondu), kdy ve Změně č.1 došlo jen k přerozdělení ploch nebo změně jejich typu (funkce) nebo druhu (zastavitelná plocha x plocha přestavby x nezastavitelná plocha). Toto se týká např. ploch Z.70, Z.85, Z.86, Z.87, Z.88, Z.89, Z.92, Z.93, Z.108, Z.110, P.06a, P.06b, P.06c, P.09.

## M.2 ZAŘAZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Jednotlivé návrhové plochy jsou uvedeny v číselné posloupnosti v rámci skupiny rozdílného způsobu využití (funkce), a v následných tabulkách označeny její zkratkou.

Tab. N.2 1: Plochy s rozdílným způsobem využití:

kód	název plochy s rozdílným způsobem využití
SV	Smíšené obytné venkovské
OV	Občanské vybavení veřejné
PU	Veřejná prostranství všeobecná
ZS	Zeleň sídelní ostatní

## M.3 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

### M.3.1 VYHODNOCENÍ DLE ZÁKLADNÍCH DRUHŮ POZEMKŮ, OCHRANA ZPF, BPEJ

Tab. M.3 1: Plochy zastavitelné (Z)

plocha	funkce	celková výměra	z toho		z toho zábor ZPF dle tříd ochrany					meliorace/ rok
			zábor ZPF	NZP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z.90	SV	1021	1021	0	0	0	176	845	0	0
Z.91	SV	2805	0	2805	0	0	0	0	0	0
Z.94	OV	2682	0	2682	0	0	0	0	0	0
Z.99	PU	380	53	327	0	41	12	0	0	0
Z.103	PU	853	853	0	39	814	0	0	0	0
Z.104	PU	389	389	0	0	389	0	0	0	0
Z.105	PU	427	427	0	0	0	0	421	6	0
Z.106	PU	215	89	126	0	0	0	0	89	0
Z.107	PU	454	454	0	0	454	0	0	0	46/1978
Z.109	ZS	1202	0	1202	0	0	0	0	0	0
Z.111	PU	152	0	152	0	0	0	0	0	0
Z.112	PU	649	393	256	0	0	180	188	25	168/1978
Z.113	ZS	1537	1537	0	0	1537	0	0	0	0
Z.114	SV	558	0	558	0	0	0	0	0	0
<b>celkem Z</b>		<b>13324</b>	<b>5216</b>	<b>8108</b>	<b>39</b>	<b>3235</b>	<b>368</b>	<b>1454</b>	<b>120</b>	<b>214/1978</b>

### CELKEM HODNOCENÉ ZÁBORY – REKAPITULACE DLE KATEGORIÍ FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

Tab. M.3 4: Celkem plochy

funkce	celková výměra	z toho		z toho zábor ZPF dle tříd ochrany					meliorace/ rok
		zábor ZPF	NZP	I.	II.	III.	IV.	V.	
SV	4384	1021	3363	0	0	176	845	0	0
OV	2682	0	2682	0	0	0	0	0	0
PU	3519	2658	861	39	1698	192	609	120	214/1978
ZS	2739	1537	1202	0	1537	0	0	0	0
<b>celkem Z</b>	<b>13324</b>	<b>5216</b>	<b>8108</b>	<b>39</b>	<b>3235</b>	<b>368</b>	<b>1454</b>	<b>120</b>	<b>214/1978</b>

### M.3.2 SOUHRNNÉ A STATISTICKÉ ÚDAJE PLOŠNÝCH POŽADAVKŮ NÁVRHŮ URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY ZPF

Tab.M.3\_7: Rekapitulace záborů ZPF:

	zábory Σ	z toho zábor ZPF Σ	z toho zábor NZP Σ
celkem plochy zastavitelné (Z)	<b>13324</b>	<b>5216</b>	<b>8108</b>
<b>celkem</b>	<b>100</b>	<b>39,15</b>	<b>60,85</b>

Pozn.: bližší údaje viz sumáře jednotlivých kapitol

## M.4 ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

### OCHRANA ZPF

Následné údaje jsou získané z kódu BPEJ a příslušných aktuálních legislativních předpisů, poskytují základní orientaci zejména pro uvažované změny využívání pozemků ZPF s ohledem na jeho ochranu. Ochrana ZPF je stanovena legislativně, tudíž není do budoucnosti vyloučena změna některých kritérií (detailní úpravy probíhají operativně a průběžně). Ochrana (a relativní kvalita) zemědělského půdního fondu je následně vyjádřena třídami ochrany jednotlivých BPEJ zastoupených v řešeném území. Charakteristiky a údaje o ochraně ZPF jsou převzaty z oborové Vyhlášky MZe ČR č. 48 z 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany.

Zdejší zemědělské pozemky jsou výskytem a střídáním jednotlivých BPEJ poměrně řádné. Klimatické podmínky, sklonitost a expozice, jakož i skeletovitost, jsou dány přírodními podmínkami, reliéfem terénu a půdními vlastnostmi, které se do současné podoby vyvíjely milióny let, tudíž se nepředpokládá výraznější změna v hodnotícím období. Ochrana ZPF je stanovena legislativně, tudíž není do budoucnosti vyloučena změna některých kritérií (detailní úpravy probíhají operativně a průběžně). Ochrana (a relativní kvalita) zemědělského půdního fondu je následně vyjádřena třídami ochrany jednotlivých BPEJ zastoupených v řešeném území.

Tab. M.4\_1: Přehled zatřídění ZPF dle jednotlivých BPEJ zastoupených v řešeném území (BPEJ)

BPEJ – tř. ochrany	BPEJ – tř. ochrany	BPEJ – tř. ochrany	BPEJ – tř. ochrany
83401 – I.	83551 – IV.	84167 - V-	85041 – IV.
83431 – II.	83554 – V.	84168 – V.	85051 – IV.
83441 – IV.	83716 – V.	84168 – V.	85800 – II.
83521 – I.	83746 – V.	84177 – V.	87869 – V.
83524 – III.	83756 – V.	84178 – V.	87889 – V.
83534 – IV.	84068 – V.	84189 – V.	-
83541 – IV.	84077 – V.	85001 – III.	-
83544 – V.	84089 – V.	85011 – III.	-

Zdroj: ÚAP ORP Liberec, Vyhláška MZe ČR č. 48 z 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany.

Pozn.: Kód BPEJ: 1. číslo = klimatický region, 2 a 3. číslo = hlavní půdní jednotka, 4. číslo = kombinace sklonitosti a expozice, 5. číslo = kombinace skeletovitosti a hloubky půdy (blíže – viz Doplňující průzkumy a rozbor).  
Údaje o půdních charakteristikách zemědělských půd – viz Doplňující průzkumy a rozbor.

Ochrana pozemků ZPF je mnohdy velmi iluzorní vzhledem ke stavu katastru nemovitostí, resp. k pomístním nesouladům aktuálních druhů pozemků a jejich způsobů využívání s jejich druhovým evidenčním zatříděním. Na zemědělských pozemcích evidovaných v Katastru nemovitostí byly při hodnocení často lokalizovány již jiné druhy pozemků vymykající se zemědělskému využívání, a to současnému i potencionálnímu. I přes tyto skutečnosti je tento limitující prvek v návrzích urbanistického řešení patřičně zohledněn.

Celé území obce je dle Nařízení vlády ČR č. 75/2007 Sb. zařazeno do zemědělsky méně příznivých oblastí (LFA - Less Favoured Areas), tzn. že zde jsou obecně horší podmínky pro intenzivní a výnosové zemědělské hospodaření, kdy lze usuzovat, že v porovnání s jinými zemědělsky hodnotnějšími oblastmi je zde i snížen limit vyplývající z ochrany ZPF (tato skutečnost však neomezuje podnikatelské záměry zemědělských hospodářů).

### ZÁBOR ZAINVESTOVANÝCH POZEMKŮ ZPF Z DŮVODU NAVÝŠENÍ JEJICH ÚRODNOSTI

Dle podkladů ÚAP ORP Liberec (resp. příslušného správce dat) bylo v řešeném území provedeno plošné i líniové drenážní odvodnění o souhrnné výměře 78,40 ha. V roce 1978 byla na území obce realizována meliorační opatření plošného drenážního odvodnění – návrhy Změny č.1 se z malé části dotýkají i těchto zařízení na pozemcích ZPF na ploše cca 0,02 ha. Vzhledem ke stáří těchto zařízení (teoretická funkčnost 40 let), i pro průběžně neprováděnou jejich údržbu, lze usuzovat, že značná část se již blíží svému funkčnímu zenitu.

Existence meliorovaných pozemků je pro změny využívání legislativním limitem, avšak vzhledem k uvedeným skutečnostem není limitem praktickým.

Pozn.: - evidovaný stav byl v grafické příloze plně převzat z ÚAP ORP Liberec, kdy přesnost zákresu je značně schematická – údaje v podkladech byly převzaty z evidence někdejší SZS rastrových map M 1:10000,  
- údaje o výměrách dotčených ploch se týká pouze aktuálně evidovaných zemědělských pozemků.

### ZÁBORY ZPF Z HLEDISKA ZEMĚDĚLSKÉHO HOSPODAŘENÍ

Plochy vymezené na současných pozemcích ZPF a určené k odlišnému způsobu využívání jsou většinou soustředěny v prolukách zástavby nebo v těsné návaznosti na zastavěné území.

Tab. M.4 3: Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF (jen plochy vyžadující zábor ZPF)

Ozn.	funkce regulace	odůvodnění, specifikace
Z.90	SV.1.20.60	individuální bydlení, plocha vymezena v zastavěném území (historická zahrada), přímá návaznost na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské shodného vlastníka, po veřejném projednání byla plocha na základě stanoviska DO zmenšena
Z.99	PU	rozšíření místní komunikace, zajištění dopravního přístupu ke stávající stavbě pro bydlení, jde o scelení ploch veřejných prostranství všeobecných v dané lokalitě. Sídlní zeleň je přípustnou součástí veřejných prostranství všeobecných. Nepodstatný zábor ZPF v řádu desítek m <sup>2</sup> .
Z.103	PU	záměr obce na vybudování parkovacích stání u železniční zastávky, kde taková parkovací místa úplně chybí a není je možné umístit jinam, vytvoření územních podmínek pro vyšší využití VDO uživateli území (park and ride), vybudováním parkovacích stání se omezí stávající negativní jev – parkování podél silnice III/2904, zemědělská půda není vhodná pro produkční zemědělství
Z.104	PU	záměr obce na vybudování parkovacích stání u obecního úřadu, dětského hřiště a cyklostezky, kde je těchto míst nedostatek. Zastavitelná plocha je vymezena v souladu s novým rozdělením pozemků v místě dle podkladů obce a důvodem je veřejný zájem na zajištění potřebných parkovacích stání v centru obce pro občany i návštěvníky obce. Součástí plochy budou i pozemky zeleně, částečně v zastavěném území.
Z.105	PU	úprava na pozemcích p.č. 1752/2, 976/7, 976/8, 976/9, 976/10, 976/11, 976/12 pro místní komunikaci v zahrádkách dle obcí dodaného zaměření stavu komunikace v terénu. Vymezena VPS. V místní komunikaci je též realizován vodovodní řad. Vymezeno v zastavěném území.
Z.106	PU	místní komunikace na pozemcích p.č. 2228/2 a 2263/1 pro zajištění dopravního přístupu k plochám smíšeným obytným všeobecným a k plochám zemědělským všeobecným (volná krajina) od silnice III/2905. Vymezeno v zastavěném území.
Z.107	PU	místní komunikace zajišťující dopravní zpřístupnění části obce Betlém, VPS, vymezeno v zastavěném území, zemědělsky neobhospodařováno
Z.112	PU	pozemky p. č. 948/3, 921/24 a 1974/1 v lokalitě Máselný vrch se vymezují jako plochy veřejných prostranství všeobecných umožňujících realizaci místní komunikace zpřístupňující stávající stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (veřejný zájem na umožnění dopravní přístupnosti staveb a pozemků). Částečně vymezeno v zastavěném území.
Z.113	ZS	pozemek 1460/9 v lokalitě u Ekocentra pro extenzivně upravenou zeleň, pobytová louka s herními a cvičebními prvky (dětské hřiště), záměr obce, návaznost na Ekocentrum, předpoklad zachování zemědělské půdy pro neprodukční využití (pobytová louka), minimální zástavba v ploše jsou pouze podmíněně přípustné podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu, kdy tyto stavby lze umístit např. v nedalekém Ekocentru, plocha zůstane v podstatě zemědělskou půdou (TTP), s nadzemními stavbami typu budova se nepočítá hydrogeologické podmínky se v místě nezmění, plocha se nachází v údolní nivě Jeřice, ale navrženým využitím nedojde k podstatnému ovlivnění odtokových poměrů v území, povrchový odtok po využití území by neměl mít zásadně odlišné parametry jako před jeho novým využitím

Vysvětlivky: VPS - veřejně prospěšná stavba, VPO – veřejně prospěšné opatření, DI – dopravní infrastruktura, TI – technická infrastruktura

Všechny vymezené plochy se dle Nařízení vlády ČR č. 75/2007 Sb. nacházejí v zemědělsky méně příznivé oblasti (LFA - Less Favoured Areas).

Jako částečná kompenzace za zábor ZPF vyvolaný Změnou č.1 se zrušuje část zastavitelné plochy Z.08 a vymezuje se jako stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná o výměře 4742 m<sup>2</sup>.

Návrhem zastavitelných ploch není narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území. Není zasahováno do zemědělských účelových komunikací.

Změnou č.1 navržené plochy veřejných prostranství všeobecných (místní a účelové komunikace, parkoviště) v nezbytné míře doplňují stávající dopravní systém obce a vytváří územní podmínky pro dopravní zpřístupnění území.

Nové plochy smíšené obytné venkovské (SV) se vymezují zejména pro podporu rozvoje trvalého bydlení v obci. Plocha smíšená obytná venkovská vyžadující zábor ZPF je vymezena v zastavěném území (bývalá zahrada) pro 1 stavbu hlavního resp. přípustného využití, Pro tento typ ploch je navrhován zábor zejména ZPF nižších tříd ochrany ZPF (III:-IV.).

## **M.5 VYHODNOCENÍ A ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL**

### **VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL**

Změna č.1 nemá významný vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL). Zábory PUPFL vyžaduje pouze plocha pro záměr stromové kaple (plochy zeleně sídelní ostatní) na zastavitelné ploše Z.109 o výměře 1202 m<sup>2</sup>. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o malý drobný izolovaný lesík uprostřed zemědělské půdy (dle ÚHÚL 306 B11 a bezlesí 106), tento nepříliš velký případný zábor nijak nenaruší lesnické hospodaření. Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa zasahuje pouze zastavitelná plocha Z.107 (část navržené místní komunikace). Ale i vzhledem k charakteru území obce, kdy některé stavební objekty sousedí přímo s lesem, je nutné vlastní budoucí zástavbu situovat tak, aby byla dodržena šířka ochranného pásma min. v rozsahu střední výšky lesního porostu v mýtném věku (cca 25 m).

Případné umístování a povolování staveb ve vzdálenosti do 30 m od lesa v budoucnu bude podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů podle ustanovení (§ 14 odst. 2 lesního zákona). Při posuzování žádostí o vydání těchto souhlasů orgán státní správy lesů dbá především toho, aby nedocházelo k umístování staveb trvalého charakteru do blízkosti lesních pozemků ve vzdálenosti, která není dostatečná k minimalizaci rizika negativního střetu se zájmy chráněnými lesním zákonem, tj. nežádoucí omezení dopravní obslužnosti a přístupnosti lesa, nežádoucí interakce mezi stavbou a blízkým lesním porostem apod. Bezpečná odstupová vzdálenost je obvykle dána výškou lesního porostu v mýtném věku upravenou s ohledem na podmínky konkrétní lokality (terénní poměry, stav porostního okraje, stávající zástavba aj.)

**N ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ**

Bude doplněno pořizovatelem po opakovaném veřejném projednání návrhu Změny č.1.

**O VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ**

Bude doplněno pořizovatelem po opakovaném veřejném projednání návrhu Změny č.1.