



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor územního plánování,
oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního
plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 tel. 485 243 111

č. j.: UP/7110/207606/23/Ká - UPUP

Liberec dne 2. 9. 2026

CJ MML 325595/26

Vyřizuje: Ing. Křtěnová Michaela, Stanka Radim/485 243 519

NÁVRH 2. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OLDŘICHOV V HÁJÍCH

za období 7/2022 - 07/2026

zpracován na základě ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OLDŘICHOV V HÁJÍCH

ZA OBDOBÍ 07/2022-07/2026

– NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

URČENÝ ZASTUPITEL: JANA ŠŤASTNÁ DIS
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN: ZASTUPITELSTVO OBCE OLDŘICHOV V HÁJÍCH

OBEČNÍ ÚŘAD
OLDŘICHOV V HÁJÍCH 229
463 31

POŘIZOVATEL: ING. MICHAELA KŘTĚNOVÁ, RADIM STANKA

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
NÁM. DR. E. BENEŠE 1/1, LIBEREC 1
460 59

OBSAH

05

ÚVOD

06

A. VYHODNOCENÍ
UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU

23

B. PROBLÉMY
K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM
PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z
ÚAP

26

C. VYHODNOCENÍ
SOULADU ÚZEMNÍHO
PLÁNU S PÚR A
NADŘÁZENOU ÚPD

30

D. VYHODNOCENÍ
VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU NA
UDRŽITELNÝ ROZVOJ
ÚZEMÍ

32

E. VYHODNOCENÍ
POTŘEBY POŘÍZENÍ
ZMĚNY ÚZEMNÍHO
PLÁNU NEBO NOVÉHO
ÚZEMNÍHO PLÁNU

39

F. VYHODNOCENÍ
PODNĚTŮ NA ZMĚNU
ÚZEMNÍHO PLÁNU

86

G. PODNĚT NA ZMĚNU
NADŘÁZENÉ ÚPD
NEBO PÚR

SEZNAM ZKRATEK

ČOV	čistička odpadních vod
FVE	fotovoltaická elektrárna
OZE	obnovitelné zdroje energie
parc. č.	parcelní číslo
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky 2008
RD	rodinný dům
ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Ú V O D

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

Pořizovatelem územního plánu Oldřichov v Hájích byl obecní úřad Oldřichov v Hájích, projektantem byl SAUL, s.r.o., U Domoviny 491/1, Liberec. Územní plán Oldřichov v Hájích (dále jen „územní plán“) 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.

Tato zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Dne 25. 3. 2024 byla usnesením č. 43/3/2024 schválena 1. Zpráva o uplatňování územního plánu, na základě které byla pořízena změna č. 1 územního plánu, která nabyla účinnosti 6. 11. 2025. Změna č. 1. řešila zejména převedení územního plánu do Jednotného standardu, aktualizaci zastavěného území, revizi textové části dokumentace, doplnění dílčích rozvojových ploch, úpravu regulativů a podmínek prostorného uspořádání a zrušení podmínek zpracování dohod o parcelaci.

2. zpráva o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích (dále jen „Zpráva“) vychází z územního plánu, z vydané změny územního plánu a z předchozí zprávy o uplatňování územního plánu. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vzal při zpracování návrhu Zprávy v úvahu také 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 České republiky ve znění závazném od 1. 10. 2025, se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č. 1, 2 a 3 a s aktualizovanými územně analytickými podklady SO ORP Liberec.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE

Zastavěné území obce bylo v územním plánu vymezeno k 29. 8. 2014. Změnou č. 1 územního plánu byla provedena aktualizace zastavěného území k datu 28. 2. 2017. Změna č. 2 aktualizovala zastavěné území k datu 12. 2. 2024. Vzhledem k tomu, že od té doby došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.

A.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán po změně č. 1 vymezil plochy stabilizované, plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy smíšené obytné (SV)

Územní plán vymezil plochy smíšené obytné 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. Část rozvojových plochy byla využita a stabilizované plochy jsou téměř využity.

Plochy občanského vybavení veřejné (OV)

Územní plán vymezil tyto plochy pro 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. Stabilizované plochy občanského vybavení jsou využity. Územní plán vymezil návrhovou plochu [Z.81](#) – Ekocentrum a změna č. 1 vymezila plochu [Z.94](#) (zázemí multifunkčního ekoturistického areálu), které nebyly využity. Dále byla vymezena plocha přestavby [P06\(a,b,c\)](#) – multifunkční ekoturistický areál, služby, sběrné místo, přičemž přestavba již byla realizovaná.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Stabilizované plochy jsou plně využity a rozvojové plochy nejsou v územním plánu vymezeny.

Plochy občanského vybavení – sport (OS)

Územní plán vymezil tyto plochy pro tělovýchovu a sport, zřizované a užívané ve veřejném zájmu i na komerční bázi ve spojení s plochami rekreace. Stabilizované plochy jsou využity. Územní plán vymezuje návrhovou plochu sportu [Z.32](#) – centrum obce, odpočívka MTK Nová Hřebenovka a plochu [Z.66](#) – pískovna, sportovní areál, tyto plochy nejsou využity. Změna č. 1 vymezila plochy [Z.87](#), [Z.88](#), [Z.89](#) pro multifunkční ekoturistický areál místo přestavbové plochy P08 vymezené územním plánem.

Plochy výroby lehké (VL)

Územní plán nevymezil tyto plochy 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 jsou 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. Územní plán nevymezil žádné rozvojové plochy, stabilizované plochy jsou využity.

Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ)

Územní plán vymezil tyto plochy pro produkční ekonomické aktivity zemědělské prvovýroby, u kterých nelze vyloučit negativní vliv za hranicí pozemků. Plochy umožňují pouze dané monofunkční využití pro zemědělskou prvovýrobu a bezprostředně související zemědělské služby, agroturistiku včetně ubytování. Na území obce je situována jedna zemědělská farma za bývalou panelárnou, rozvojové plochy nebyly v územním plánu vymezeny.

Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)

Plochy (přejmenován původní typ ploch smíšených aktivit) vymezil územní plán pro hygienicky a esteticky přijatelné a společensky únosné promíšení, záměny funkcí a rozmanitých ekonomických aktivit, u kterých lze vyloučit negativní vliv na kvalitu 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. Územní plán vymezil návrhovou plochu [Z.33](#) – centrum obce a přestavbovou plochu [P.01](#) pro nové využití bývalého lomu. Plocha přestavby [P.01](#) je využita. Návrhová plocha [Z.33](#) není doposud využita. Plochy stabilizované jsou využity.

Plochy technické infrastruktury všeobecné (TU)

Plochy 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. Územní plán vymezil rozvojovou plochu technické infrastruktury [Z.35](#) pro čistírnu odpadních vod v centru obce a plochu [Z.73](#) pro čistírnu odpadních vod Na Lukách, které nejsou využity. Stabilizované plochy technické infrastruktury jsou využity.

Plochy dopravy drážní (DD)

Plochy zahrnují obvod dráhy, tzn. stavby a zařízení kolejové dopravy. Územní plán vymezil rozvojovou plochu [Z.34](#), která je nevyužitá. 1. změna vymezila plochu [Z.85](#) pro optimalizaci a elektrizaci dráhy. Dále územní plán vymezil plochy přestavby P03 a [P07](#), plocha přestavby P03 byla změnou č. 1 zrušena. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – drážní (D) jsou využity.

Plochy dopravy silniční (DS)

Územní plán vymezil tyto plochy pro dopravní přístupnost ploch s jiným způsobem využití v obci i širším území. Změna č. 1 vymezila návrhovou plochu [Z.86](#) pro prodloužení silnice II/2905 a otočku minibusu Na Pilách. Stabilizované plochy jsou využity.

Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)

Tyto plochy zahrnují zejména zpevněné plochy s prostorovou a komunikační funkcí, součástí jsou i pozemky veřejně přístupné zeleně. Územní plán vymezil návrhové plochy [Z.25](#) a [Z.26](#) Pod Špičákem pro úpravu a novou MOK, které nejsou doposud využity. Další rozvojová plocha [Z.48](#) na Máselném vrchu pro novou MOK je rovněž nevyužita. Další rozvojová plocha [Z.49](#) pro nové odstavné parkoviště Na Pilách není využita. Dále změna č. 1 vymezila plochy [Z.92](#), [Z.99](#), [Z.103](#), [Z.104](#), [Z.105](#), [Z.106](#), [Z.107](#), [Z.111](#), [Z.112](#), [Z.115](#). Stabilizované plochy jsou plně využity.

Plochy vodní a vodních toků (WT)

Plochy vymezené pro 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 vymezeny plochy změn v krajině pro malé vodní nádrže - [K.02](#) na Máselném vrchu a [K.05](#) u železniční trati jižně od multifunkčního ekoturistického areálu. Dále pak plochu [K.03](#) pro požární nádrž Pod Špičákem.

Plochy zemědělské všeobecné (AU)

Plochy vymezené pro převažující hospodářské, ale i ekologické a rekreační využití zemědělské půdy.

Plochy lesní všeobecné (AU)

Plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití lesa, umožňují stabilizaci a ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa i umístění liniových prvků ÚSES (biokoridory).

Plochy přírodní všeobecné (NU)

Plochy pro ochranu přírody a krajiny, vymezené pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v území.

Plochy zeleně krajinné (ZK)

Plochy zahrnující 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. 1. změna vymezila plochu [K.09](#) v rámci bývalé pískovny pro migrační prostupnost území.

Plochy zeleně sídelní ostatní (ZS)

Plochy určené pro stabilizaci úlohy zeleně v zastavěném území zahrnující pozemky veřejných prostranství, vyhrazené i soukromé zeleně.

Rozvojové plochy

Konkrétní vyhodnocení rozvojových ploch je uvedeno v následující tabulce:

Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí od doby vydání 1. změny územního plánu.

Označení plochy	Funkční využití	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
Z.01	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh plochy v nejsevernějším cípu zástavby, při hlavní komunikaci, obklopen plochami pro bydlení a zemědělskými plochami; nevyužito.
Z.02	Plochy smíšené obytné – Filipka	100	Návrh zástavby v proluce, v nejsevernějším cípu zastavěného území, při hlavní komunikaci; v ploše již byla povolena stavba RD, proto by měla být plocha převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
Z.03	Plochy smíšené obytné – Filipka	50,4	Návrh v proluce zástavby v nejsevernějším cípu zastavěného území. Plocha byla změnou č. 1 zmenšena o severozápadní část (převedeno do zastavěného území). V jižní části plochy již byla umístěna stavba RD, proto by měla být při změně ÚP převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
Z.04	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh v proluce zástavby, v katastru navržená parcelace pro 2 RD, dopravní přístup z hlavní komunikace, východní hranice sousedí s biocentrem nadregionálního významu. Ploše je již vydáno povolení na přípojky NN a vodovodu pro stavbu rodinného domu.
Z.05	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh v proluce zástavby, dopravní přístup z hlavní komunikace, východní hranice plochy sousedí s biocentrem nadregionálního významu; nevyužito.
Z.06	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh v proluce zástavby, dopravní přístup z hlavní komunikace, plocha sousedí s biocentrem nadregionálního významu; nevyužito.
Z.07	Plochy smíšené obytné – u sokolovny		Doplnění urbanizovaného území, dopravní přístup od hlavní silnice, při západní hranici plochy Luční potok. Na ploše byl umístěn rodinný dům, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizované plochy.

Označení plochy	Funkční využití	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
Z.08	Plochy smíšené obytné – U Školky	0	Doplnění urbanizovaného území při severní hranici obce. V ploše byly umístěny 2 stavby RD, proto byla severní a jižní část plochy změnou č. 1 převedena do stabilizované plochy. Pozemek parc. č. 976/2 byl převeden do plochy zemědělské všeobecné.
Z.09	Plochy smíšené obytné – U Školky	100	Doplnění urbanizovaného území na severním okraji zástavby, severní hranice plochy sousedí s nadregionálním biocentrem, v ploše se již nachází stavba RD. Plocha by měla být převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
Z.11	Plochy smíšené obytné – U Školky	0	Doplnění urbanizovaného území na severním okraji obce v proluce zástavby, při východní a severní hranici plochy protéká Hřebenový potok, na západě sousedí se zemědělskými plochami.
Z.12	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	100	Návrh plochy navázané na izolovanou stabilizovanou plochu pro bydlení. Na ploše stojí objekt pro rekreaci, proto by měla být převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
Z.13	Plochy smíšené obytné – U Školky	100	Návrh na okraji zástavby, plocha je obklopena zemědělskými a lesními plochami a komunikací. V ploše se již nachází stavba RD. Plocha by měla být převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
Z.14	Plochy smíšené obytné – U Školky	0	Na okraji zástavby vymezena jen část pozemku s malou výměrou plochy, přiřazeno k přiléhající stabilizované ploše bydlení.
Z.15	Plochy smíšené obytné – U Školky	0	Návrh doplnění plochy v zástavbě, nadzemní vedení elektrické vedení 22kV.
Z.17	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh doplnění zástavby ze tří stran obklopené zemědělskými plochami, zachována prostupnost krajiny, plocha leží při komunikaci.
Z.18	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh doplnění zástavby v proluce zastavěného území.
Z.19	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh doplnění zástavby v proluce zastavěného území.
Z.20	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem		Návrh samostatně vymezené plochy na okraji zástavby obklopené lesními a zemědělskými plochami. V ploše se již nachází RD, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizované plochy.
Z.21	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	62	Návrh rozsáhlé zastavitelné plochy určené max. pro 5 RD. V ploše již byly umístěny 2 RD, pozemky parc. č. 1053/2, 1053/3 by měly být převedeny do stabilizované plochy.

Označení plochy	Funkční využití	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
Z.22	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	100	Plocha při okraji zástavby obklopena plochou bydlení a plochami zemědělskými. Pro plochu podmínka: OK – při umísťování staveb vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených místních komunikací. V ploše již byla umístěna stavba rodinného domu, proto by měla být převedena do stabilizované plochy.
Z.23	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem		Návrh zástavby v okrajové části obce. V ploše se již nachází RD, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizované plochy.
Z.24	Plochy smíšené obytné – Pod Špičákem	0	Návrh malé plochy obklopené zelení a ze severu komunikací.
Z.25	Plochy veřejných prostranství – Pod Špičákem	0	Úprava místní obslužné komunikace umožní odstranění dopravní závady a výstavbu opěrné zdi.
Z.26	Plochy veřejných prostranství – Pod Špičákem	0	Nová místní obslužná komunikace, realizací se zlepší dopravní přístup do lokality Pod Špičákem.
Z.27	Plochy smíšené obytné – centrum obce	0	Rozšíření plochy bydlení v návaznosti na stávající zástavbu. Pro plochu podmínka: OK – při umísťování staveb vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených místních komunikací.
Z.29	Plochy smíšené obytné – centrum obce	0	Vymezení plochy na okraji zastavěného území, u cyklostezky, přidruжено k sousední stabilizované ploše bydlení.
Z.30	Plochy smíšené obytné – centrum obce	0	Vymezení izolované plochy obklopené plochami zemědělskými, při komunikaci.
Z.31	Plochy smíšené obytné – centrum obce		Vymezení izolované plochy obklopené plochami zemědělskými, při komunikaci. V ploše se již nachází RD, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizované plochy.
Z.32	Plochy občanského vybavení-sport – centrum obce	0	Návrh souvislé plochy přidružené ke stabilizované ploše sportu, odpočívka MTK Nová Hřebenovka, doplnění o parkování a zeleň.
Z.33	Plochy smíšených aktivit – centrum obce	0	Návrh v proluce zástavby, plocha přiléhá k hlavní komunikaci a v blízkosti prochází vodní tok. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy. Centrum obce, nová železniční zastávka.
Z.34	Plochy dopravní infrastruktury-drážní	0	
Z.35	Plochy technické infrastruktury	0	Zásadní záměr obce – obecní čistírna odpadních vod.
Z.36	Plochy smíšené obytné – centrum obce	0	Plocha v proluce zástavby obklopena také plochami lesa a zeleně; poloha při komunikaci; Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; Podmínka zpracování dohody o parcelaci.
Z.37	Plochy smíšené obytné – u hřbitova	0	Plocha v proluce zástavby obklopená plochami pro bydlení, zemědělskými a lesními plochami, v KN je naznačena parcelace. V ploše se nachází 1 stavba RD, proto byla jihovýchodní část této plochy převedena změnou č.1 do stabilizované plochy.

<i>Označení plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Poznámka popř. návrh řešení</i>
Z.38	Plochy smíšené obytné – u hřbitova	100	Návrh zástavby v proluce zastavěného území při zachování odstupu od hřbitova, plocha obklopena zemědělskými plochami, přístup zajištěn. Na ploše již probíhá stavba rodinného domu, proto by měla být převedena do stabilizované plochy.
Z.39	Plochy smíšené obytné – Másečný vrch	0	Návrh na okraji zástavby obce, zajištění odstupu od železniční dráhy, přidruženo ke stabilizované ploše bydlení, obklopena zemědělskými plochami. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
Z.41	Plochy smíšené obytné – Másečný vrch	0	Návrh zástavby v proluce, v blízkosti železnice, plocha dotčena turistickou trasou, severní svahy. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
Z.42	Plochy smíšené obytné – Másečný vrch	0	Návrh v proluce zástavby, v blízkosti železnice, plocha dotčena turistickou trasou; severní svah. Podmínka HL: je nutné doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
Z.43	Plochy smíšené obytné – Másečný vrch	0	Návrh zástavby na východním okraji obce, navazuje na stabilizovanou plochu bydlení, obklopena zemědělskými plochami; severní svah.
Z.44	Plochy smíšené obytné – Másečný vrch	0	Návrh v proluce zástavby, při východním okraji zástavby obce, severní svah.
Z.46	Plochy smíšené obytné – Másečný vrch	0	Návrh rozsáhlé plochy při východní hranici obce určené max. pro 4 RD; Pro plochu podmínka: OK – při umísťování staveb vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených místních komunikací. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
Z.47	Plochy smíšené obytné – Másečný vrch	0	Návrh rozsáhlé plochy při východní hranici obce určené max. pro 4 RD; Pro plochu podmínka: OK – při umísťování staveb vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených místních komunikací. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
Z.48	Plochy veřejných prostranství – Másečný vrch	0	Místní obslužná komunikace zpřístupňující pozemky v plochách Z46 a Z47.
Z.49	Plochy dopravní infrastruktury-vybavení, Na Pilách	0	Odstavné parkoviště k turistickým koridorům, obklopeno lesními pozemky a komunikací.

Označení plochy	Funkční využití	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
Z.50	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	0	Návrh zástavby jako rozšíření stabilizované plochy bydlení, dopravní přístup z hlavní silnice, při severu a západě plochy prochází vodní tok.
Z51	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	0	Návrh zastavitelné plochy na okraji zástavby při jižní hranici lokality Na Pilách. Obklopena plochami zeleně a zemědělskými plochami. Plocha je využita jako zahrada k RD, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizované plochy.
Z.52	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	100	Návrh zastavitelné plochy v proluce na okraji zástavby při jižní hranici lokality Na Pilách. Obklopena zemědělskými plochami, při komunikaci. Na ploše již byl postavený RD a bylo vydáno ÚR na stavbu dalšího RD, proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch.
Z.53	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	0	Návrh zastavitelné plochy v proluce stabilizovaných ploch obytných. Dopravní přístup zajištěn.
Z.54	Plochy smíšené obytné - Betlém	0	Návrh zastavitelné plochy v proluce stabilizovaných ploch obytných, plocha určená jen pro 1 RD. Dopravně přístupný z přiléhající komunikace.
Z.55	Plochy smíšené obytné - Betlém	0	Návrh zastavitelné plochy na jižním okraji zástavby lokality Betlém, blízkost vodního toku.
Z.56	Plochy smíšené obytné – u hřiště	0	Návrh zastavitelné plochy v proluce stabilizovaných ploch obytných. Přiléhá k hlavní komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy. V ploše byl postaven 1 RD, proto byla její severovýchodní část převedena do stabilizovaných ploch.
Z.57	Plochy smíšené obytné – Malá Jeřice	0	Návrh zastavitelné plochy v proluce na okraji zástavby v blízkosti hlavní komunikace procházející obcí.
Z.58	Plochy smíšené obytné – u cyklostezky	0	Návrh zástavby na okraji území obce, malá plocha přidružená ke stabilizované ploše a komunikaci, podél vede turistický koridor.
Z.59	Plochy smíšené obytné – u cyklostezky	0	Návrh zástavby na okraji území obce, malá plocha přidružená ke stabilizované ploše a komunikaci, sousedí se zemědělskými plochami a vodní plochou, podél turistická trasa.
Z60	Plochy smíšené obytné – u cyklostezky		Návrh zástavby v proluce na okraji území obce, dopravní přístup z přilehlé komunikace, podél cyklostezka. V ploše se nachází stavba RD, proto byla převedena změnou č.1 do stabilizované plochy.

Označení plochy	Funkční využití	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
Z.61	Plochy smíšené obytné – Sedmidomky	100	Situování návrhu zástavby v okraji obce v osadě Sedmidomky, obklopen několika rodinnými domy a plochami zemědělskými. V ploše se již nachází stavba RD. Plocha by měla být převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
Z.62	Plochy smíšené obytné – Sedmidomky	0	Situování návrhu zástavby na okraji obce v lokalitě Sedmidomky, navazuje na zástavbu, obklopen zemědělskými plochami.
Z.63	Plochy smíšené obytné – Sedmidomky	0	Situování návrhu zástavby v okraji obce v lokalitě Sedmidomky, navazuje na zástavbu, jinak obklopen zemědělskými plochami.
Z.64	Plochy smíšené obytné – u pískovny	100	Návrh nové zástavby při hlavní komunikaci – Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy. Na ploše je již vydáno ÚR na RD a zahájena jeho výstavba, proto by měla být plocha převedena do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.
Z.66	Plochy občanského vybavení - sportu	0	Plochy bývalé pískovny – zásadní záměr obce: revitalizace plochy a úprava do podoby víceúčelového hřiště/sportovního areálu.
Z68	Plochy dopravní infrastruktury - vybavení		Ekocentrum – odstavné parkoviště při hlavní komunikaci, návaznost na plochu P06 (multifunkční ekoturistický areál). Plocha byla změnou č.1 zrušena a zahrnuta jako součást plochy Z.91.
Z69	Plochy smíšené obytné – Na Lukách		Návrh zástavby při hlavní komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; podmínka VZ: při umísťování staveb prokázat ochranu vzrostlé zeleně. V ploše se již nachází 2 stavby RD, proto byla převedena změnou č.1 do stabilizované plochy.
Z.70a	Plochy smíšené obytné – Na Lukách	0	Návrh ploch zástavby při hlavní komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; Podmínka 7 ST: plocha umožňuje umístění limitovaného počtu staveb hlavního, popř. přípustného využití; Podmínka zpracování dohody o parcelaci. V ploše již proběhla výstavba 2 rodinných domů, proto byla tato část plochy změnou č. 1 převedena do stabilizovaných ploch a plocha Z70 rozdělena na plochy Z70a, Z70b, Z70c. V ploše Z70b již byla umístěna další stavba RD, proto by její severní část měla být převedena do stabilizovaných ploch.
Z.70b		29	
Z.70c		0	

Označení plochy	Funkční využití	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
Z.71	Plochy smíšené obytné – Na Lukách	0	Návrh plochy zástavby při hlavní komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy; V ploše se již nachází malá stavba (bazén), tato část byla změnou č. 1 převedena do stabilizovaných ploch. Zbytek plochy je doposud nevyužit.
Z.72	Plochy smíšené obytné – u pily Facek		Návrh malé plochy zástavby při hlavní komunikaci. V ploše se již nachází 1 stavba RD, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizovaných ploch.
Z.73	Plochy technické infrastruktury – Na Lukách	0	Čistírna odpadních vod – zásadní záměr obce, jde o VPS. Plocha obklopena zelení, blízkost vodního toku Jeřice.
Z.74	Plochy smíšené obytné – k Mníšku		Návrh izolované plochy pro zástavbu obklopené zemědělskými plochami. V ploše se již nachází 1 stavba RD, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizovaných ploch.
Z.75	Plochy smíšené obytné – k Mníšku	0	Návrh zástavby v proluce, při místní komunikaci, obklopen zemědělskými plochami.
Z.76	Plochy smíšené obytné – k Mníšku	0	Návrh nové plochy na okraji zástavby, při místní komunikaci, obklopen zemědělskou plochou.
Z.77	Plochy smíšené obytné – k Mníšku		Návrh zástavby v proluce, při místní komunikaci, obklopen zemědělskými plochami. V ploše se již nachází 1 stavba RD, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizovaných ploch.
Z.78	Plochy smíšené obytné – k Mníšku	0	Návrh doplnění zástavby, při místní komunikaci naproti ploše Z77, obklopen zelení.
Z.79	Plochy smíšené obytné – za pilou Facek	0	Návrh malé plochy v proluce zástavby, při komunikaci. Podmínka HL: je potřeba doložit, že nebude překračována max. povolená hladina hluku z dopravy.
Z.81	Plochy občanského vybavení – Ekocentrum	0	Plochy vymezené pro rozvoj občanského vybavení spojeného s trávením volného času v Ekocentru; při hlavní komunikaci. Plocha byla změnou č. 1 zmenšena a větší část plochy převedena do ploch smíšených obytných (Z.92).
Z.82	Plochy smíšené obytné – Filipka	0	Návrh zástavby v proluce zástavby, při místní komunikaci, plochou prochází vodní tok. Jižní část plochy byla změnou č. 1 převedena do ploch stabilizovaných jako součást zahrady ke stavbě na pozemku st. p. 437.
Z.83	Plochy smíšené obytné – Sedmidomky	0	Návrh menší plochy pro zástavbu na SZ okraji obce v lokalitě Sedmidomky, přechází do zemědělských ploch. Dopravně dostupné po místní komunikaci.
Z.84	Plochy smíšené obytné – Na Pilách		Východní hranice plochy sousedí s lokálním biocentrem. V ploše se již nachází 1 stavba RD, proto byla změnou č. 1 převedena do stabilizovaných ploch.
Z.85	Plochy dopravy drážní - Filipka	0	Plocha přidána změnou č. 1. V ÚP plocha přestavby (P03) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy (funkce).

<i>Označení plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Poznámka popř. návrh řešení</i>
Z.86	Plochy dopravy silniční - Na Pilách	0	Plocha přidaná změnou č. 1. V ÚP plocha přestavby (P05) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy (funkce).
Z.87	Plochy občanského vybavení – sport - multifunkční ekoturistický areál	0	Plocha přidaná změnou č. 1. 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	Plochy občanského vybavení – sport - multifunkční ekoturistický areál	0	Plocha přidaná změnou č. 1. 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	Plochy občanského vybavení – sport - multifunkční ekoturistický areál	0	Plocha přidaná změnou č. 1. 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	Plochy smíšené obytné – Na Pilách	0	Plocha přidaná změnou č. 1. Návrh individuálního bydlení, plocha vymezena v zastavěném území (zahrada), přímá návaznost na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské shodného vlastníka.
Z.91	Plochy smíšené obytné – u Ekocentra	0	Plocha přidaná změnou č. 1. Návrh individuálního bydlení, plocha je vymezena na místě historického zbořeniště při silnici III/2904. Z důvodu předběžné opatrnosti se stanovuje podmínka na posouzení hluku ze silniční dopravy.
Z.92	Plochy smíšené obytné – u Ekocentra	0	Plocha přidaná změnou č. 1. 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)). Do zastavitelné plochy 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	Plochy veřejných prostranství - multifunkční ekoturistický areál	0	Plocha přidaná změnou č. 1. Záměr je součástí změn v návrhu přestavby bývalé panelárny, komunikace pro nemotorovou dopravu je vymezena dle záměru a podkladů obce zajišťující prostupnost území, její trasa je vedena od nově vymezené místní komunikace (plocha Z.115) jižně vodních ploch až ke stávající místní komunikaci u č.p. 224.
Z.94	Plochy občanského vybavení veřejného - multifunkční turistický areál	0	Plocha přidaná změnou č. 1. Zázemí multifunkčního turistického areálu (ekokemp). Plocha je součástí území bývalé panelárny – brownfields, kdy se navrhuje její nové využití.

<i>Označení plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Poznámka popř. návrh řešení</i>
Z.99	Plochy veřejných prostranství - Filipka	0	Plocha přidaná změnou č. 1. Navrženo rozšíření místní komunikace pro zajištění dopravního přístupu ke stávající stavbě RD.
Z.103	Plochy veřejných prostranství – železniční zastávka	0	Plocha přidaná změnou č. 1. Plocha pro vybudování parkovacích stání u železniční zastávky.
Z.104	Plochy veřejných prostranství – obecní úřad	0	Plocha přidaná změnou č. 1. Plocha pro vybudování parkovacích stání u obecního úřadu, dětského hřiště a cyklostezky.
Z.105	Plochy veřejných prostranství – v zahrádkách	0	Plocha přidaná změnou č. 1. Úprava na pozemcích p.č. 1752/2, 976/7, 976/8, 976/9, 976/10, 976/11, 976/12 pro místní komunikaci v zahrádkách.
Z.106	Plochy veřejných prostranství – Na Pilách	0	Plocha přidaná změnou č. 1 pro místní komunikaci 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	Plochy veřejných prostranství – Betlém	0	Plocha přidaná změnou č. 1 pro dvoupruhovou obousměrnou místní komunikaci zajišťující zpřístupnění části obce Betlém.
Z.108	Plochy zeleně sídelní ostatní - multifunkční ekoturistický areál	0	Plocha přidaná změnou č. 1 pro sídelní zeleň, rekreační zeleň, stanový kemp. V ÚP vymezena jako plocha nezastavitelná (N08) – jen změna na zastavitelnou plochu dle požadavků Standardu.
Z.109	Plochy zeleně sídelní ostatní – Na Pilách	0	Plocha přidaná změnou č. 1 pro stromovou kapli.
Z.110	Plochy vodní a vodních toků – centrum obce	0	Plocha přidaná změnou č. 1 pro 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	Plochy veřejných prostranství – multifunkční ekoturistický areál	0	Plocha přidaná změnou č. 1 pro lokální úpravu místní komunikace pro zajištění dopravního přístupu k zastavitelné ploše Z.94 (zázemí ekokempu).
Z.112	Plochy veřejných prostranství – Máselný vrch	0	Plocha přidaná změnou č. 1. 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	Plochy zeleně sídelní ostatní - u Ekocentra	100	Plocha přidaná změnou č. 1. Pozemek 1460/9 v lokalitě u Ekocentra pro extenzivně upravenou zeleň, pobytová louka s herními a cvičebními prvky (dětské hřiště). Plocha je vymezena jako plocha zeleně sídelní ostatní, kde jsou pouze podmíněně přípustné podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu.
Z.114	Plochy smíšené obytné – u hřiště	0	Plocha přidaná změnou č. 1 v zastavěném území tvoří plošně nevýznamnou proluku v zástavbě u silnice III/2904.

<i>Označení plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Poznámka popř. návrh řešení</i>
Z.115	Plochy veřejných prostranství – multifunkční ekoturistický areál	0	Plocha přidaná změnou č. 1. 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. Jen změna z plochy přestavby (P.09) na plochu zastavitelnou dle požadavků Standardu, bez změny typu plochy

Vymezení ploch přestavby

V řešeném území jsou vymezeny následující plochy přestavby:

<i>Označení plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Poznámka popř. návrh řešení</i>
P.01	Plochy smíšené výrobní všeobecné	0	Filipka, nové využití bývalého lomu.
P.02	Plochy smíšené obytné – Filipka		Připojit ke stávajícímu RD, odstranění zařízení staveniště.
P.03	Plochy dopravní infrastruktury – drážní – Filipka		Koridor KD1, optimalizace žel. trati – upřesnění ZÚR LK, zrušení bydlení v bývalém drážním domku
P.04	Plochy dopravní infrastruktury – vybavení		Sokolovna – úprava a rozšíření stávající otočky bus, zřízení parkování
P.05	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – Na Pilách		Prodloužení silnice III/2905, otočka bus, přestavba stávající účelové komunikace a manipulačních ploch
P.06a	Plochy občanského vybavení veřejného - multifunkční ekoturistický areál, služby	0	Původní plocha přestavby P.06 se změnou č. 1 rozdělila na dílčí části 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.
P.06b	Plochy občanského vybavení veřejného - služby	57	
P.06c	Plochy občanského vybavení veřejného – služby, sběrné místo	0	
P.07	Plochy dopravní infrastruktury – drážní – optimalizace železniční trati	0	Koridor KD1, optimalizace žel. trati - upřesnění ZÚR LK, zrušení bydlení v bývalém drážním domku.
P.08	Plochy občanského vybavení – sport – panelárna, multifunkční ekoturistický areál		Panelárna – multifunkční ekoturistický areál, nové využití plochy brownfields (plocha po těžbě štěrkopísku, panelárně), plocha vyčleněna z P.06 a upravena na základě stanoviska DO

Plochy změn v krajině

Plocha změny v krajině je dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb. taková plocha v nezastavěném území, u níž se předpokládá změna dosavadního využití na jiné využití (např. změna trvalého travního porostu na lesní plochu). Vymezena je vždy v mimo zastavěné území. Plochy změn krajiny jsou většinou vymezeny za účelem zvýšení ekologické stability krajiny a její biodiverzity, zvýšení retenční schopnosti a snížení erozního ohrožení, což patří mezi základní priority územního plánování definované Politikou územního rozvoje ČR a ZÚR Libereckého kraje.

V územním plánu bylo vymezeno 7 nezastavitelných ploch (N01-N05, N08, N09), změna č. 1 navrhla 5 ploch změn v krajině:

<i>Označení plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Poznámka popř. návrh řešení</i>
K.02	WT - plochy vodní a vodních toků	0	Máselný vrch, malá vodní nádrž
K.03	WT - plochy vodní a vodních toků	0	Pod Špičákem, požární nádrž
K.05	WT - plochy vodní a vodních toků	0	U železniční trati, malá vodní nádrž
K.09	ZK – plochy zeleně krajinné	0	Pískovna, migrační propustnost území

A.3 PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV

Územní rezervou je plocha nebo koridor, kterou lze vymezit v územně plánovací dokumentaci, ale jejich potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit např. územní studií či jinou podrobnější dokumentací. Pokud ÚPD plochu nebo koridor územní rezervy vymezuje, musí být stanoveno také její budoucí využití a případně podmínky pro její následné prověření. Územní rezerva sama o sobě nezakládá právo realizovat záměr, pro nějž je vymezena – tj. k jejímu využití je nezbytná změna příslušné ÚPD. K územní rezervě nelze v ÚPD stanovovat žádná kompenzační opatření, vzhledem k tomu, že účel územní rezervy je bez dalších kroků (změny ÚPD) nerealizovatelný. V územní rezervě je vyloučeno provádět změny v území, které by mohly její stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. K vymezení rezervy by mělo docházet pouze v případech, kdy lze na území očekávat potřebu dalšího rozvoje. Tato potřeba musí být v souladu s § 56 odst. 6 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vyhodnocena při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu, kde je buď navrženo vypuštění rezervy nebo její vymezení jako návrhového koridoru nebo plochy. K prodloužení doby vymezení územní rezervy by mělo docházet pouze v odůvodněných případech, nejdéle však o další 4 roky.

Plochy územních rezerv nebyly v územním plánu vymezeny.

A.4 PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ÚZEMNÍ STUDIÍ, REGULAČNÍM PLÁNEM, PLÁNOVACÍ SMLOUVOU, URBANISTICKOU NEBO ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽÍ

Územní plán s ohledem na měřítko a míru detailu řešení územního plánu nenavrhuje ve většině případů konkrétní vnitřní uspořádání zástavby, veřejných prostranství včetně komunikací, zeleně apod. v rámci jednotlivých dílčích zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. K tomu účelu slouží územní studie, které v rámci širších urbanistických souvislostí navrhnu v nejčastějších případech koncepci uspořádání určité lokality, zejména způsob napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a stanoví uliční a stavební čáry. V některých případech může upřesňovat zásady prostorové regulace, jako je stanovení výšek zástavby a intenzity využití pozemků, nebo navrhuje uspořádání veřejných prostranství (zeleň, parkovací plochy, hřiště, apod.).

Plochy k prověření územní studií a regulačním plánem nebyly územním plánem stanoveny. Podmínka prověření ploch [Z.36](#) a Z70 dohodou o parcelaci byla zrušena 1. změnou územního plánu. Institut podmínění ploch a koridorů plánovací smlouvou a urbanistickou nebo architektonickou soutěží nebyl v době pořizování územního plánu a jeho změn legislativně možný.

A.5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům, a stavbám vyvlastnit.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby	Poznámka
VD.ŽD19 D27	optimalizace železniční trati Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko	Zpřesnění koridoru ZÚR LK. 1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (D27).
VD.Z.34	nová železniční zastávka v centru obce	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (Z34).
D1 a-h	výstavby chodníků podél silnice III/2904	Realizováno.
P04	sokolovna – úprava otočky bus, parkování	Realizováno.
VD.Z.86	Na Pilách – prodloužení silnice, otočka bus	Otočka realizována u objektu č. p. 249 bez prodloužení komunikace (P05).
VD.Z.25	Pod Špičákem – úprava místní obslužné komunikace	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (Z25).
VD.Z.26	Pod Špičákem – nová místní obslužná komunikace	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (Z26).
VD.Z.48	Másečný vrch – nová místní obslužná komunikace	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (Z48).
VD.Z.49	Na Pilách – odstavné parkoviště	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (Z49).

VD.Z.105	v zahrádkách, místní komunikace	Vymezeno nově 1. změnou ÚP.
VD.Z.107	Betlém, místní obslužná komunikace	Vymezeno nově 1. změnou ÚP.
D42	MTK Nová Hřebenovka - cyklotrasa (C), pěší trasa (P), lyžařská trasa (L)	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby	Poznámka
VT.Z.35	centrum obce, čistírna odpadních vod	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (Z35).
VT.Z.73	Na Lukách – čistírna odpadních vod	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (Z73).
SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODŇEMI		
Kód VPO	Specifikace veřejně prospěšného opatření	Poznámka
VK.PK03a	Jeřice – koridor pro umístění staveb a opatření ke snižování ohrožení území povodněmi (Oldřichov v Hájích centrum – Mníšek)	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (PK03a).
VK.PK03b	Jeřice – koridor pro rozliv velkých vod – protipovodňový suchý poldr (Na Pilách)	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (PK03b).
ÚSES		
Kód VPO	Specifikace veřejně prospěšného opatření	Poznámka
RC05/6-1a, 1b	biokoridor místní	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
RC05/6-2	biokoridor místní	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
RC05/6-3	biokoridor místní	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
NC 84 část	Nadregionální biocentrum NC84 – Jizerskohorské bučiny	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
NC 84/3	úsek trasy nadregionálního biokoridoru K19MB	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
3/RC05	úsek trasy nadregionálního biokoridoru K19MB	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
3	vložené místní biocentrum 3 v trase nadregionálního biokoridoru K19MB	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
RC05 část	vložené regionální biocentrum RC05 v trase nadregionálního biokoridoru K19MB	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI ÚZEMÍ		
Kód VPO	Specifikace veřejně prospěšného opatření	Poznámka
VR.RT01 a-f	revitalizační opatření v povodí toku Jeřice – rozvolnění a úprava koryta (Malá Jeřice a její levostranný přítok)	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (RT01).
VR.RT02a-b	revitalizační opatření v povodí toku Jeřice – rozvolnění a úprava koryta, obnova malé vodní nádrže (bezejmenný pravostranný přítok Jeřice)	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (RT02).

VR.RT03	revitalizační opatření v povodí toku Jeřice – rozvolnění a úprava koryta (bezejmenný vodní tok na hranicích s obcí Mníšek)	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (RT03).
VR.RT04	revitalizační opatření v povodí toku Jeřice – rozvolnění a úprava koryta odkrytí zatrubněného HOZ (bezejmenný levostranný přítok Jeřice)	Vymezeno nově 1. změnou ÚP.
VR.RT05a-c	revitalizační opatření v povodí toku Jeřice – rozvolnění a úprava koryta, 3 úseky, odkrytí zatrubněných HOZ (bezejmenné levostranné přítoky Malé Jeřice)	Vymezeno nově 1. změnou ÚP.
VR.Z.110	retenční nádrž v centru obce (Luční potok)	1. změnou ÚP přejmenováno označení koridoru (N01).

VPS občanského vybavení - sport, pro které lze uplatnit předkupní právo, byly vypuštěny 1. změnou ÚP:

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ			
Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby	k. ú., pozemek	Poznámka
Z32	centrum obce – odpočívka MTK Nová Hřebenovka	Oldřichov v. H. 1242/2	Vypuštěno 1. změnou ÚP.
Z66	pískovna – sportovní areál	Oldřichov v. H. 289/1, 289/5, 308/1	Vypuštěno 1. změnou ÚP.

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

- Ve změně územního plánu bude prověřeno, zda v uplynulém období nedošlo ke změnám vymezení hranice zastavěného území dle § 116 stavebního zákona. Nově lze vymezit kromě zastavěného území i zastavitelné území. Do zastavitelného území se zahrne zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy.*
- Změnou územního plánu převést využití plochy změn resp. jejich části do ploch stabilizovaných.*
- Stavební zákon č. 283/2021 Sb. již nezná pojem „přestavbová“ plocha a nahrazuje ji plochou transformační. Příští změnou je nutné uvést územní plán do souladu se stavebním zákonem.*
- Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být v budoucí změně znovu prověřeny s ohledem na jejich realizaci a potřebu.*

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“) byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace č. 6 proběhla k datu 28. 2. 2025. Pro území obce byly identifikovány tyto nové problémy, které dosud nebyly řešené v územním plánu.

ZÁMĚRY

Záměry dopravní a technické infrastruktury

- Provéřit vedení alternativní trasy z Mníšku u Liberce směrem k Hřebenovce ([TT6](#)).

Záměry občanské vybavenosti

- Revitalizace centra obce - vyřešení dopravy, vybudování veřejného prostranství, parková úprava (rekonstrukce budov v realizaci, vykoupení pozemku bažina) ([OV.85](#)).
- Záměr vybudování domu pro seniory (OV.291) a základní školy (OV.295).

Záměry rozvojových ploch

- Provéřit přiměřenost rozsahu zastavitelných ploch vzhledem k charakteru a poloze sídla a případně korigovat jejich rozsah ([NZP 65](#), [NZP 68](#)).
- Provéřit zastavitelné plochy vymezené v minimálním nebo žádném kontaktu s kompaktní zástavbou sídel ([NKZ 154](#), [NKZ 159](#), [NKZ 206](#), [NKZ 207](#)).

Záměry snižování přírodních rizik a rekultivace krajiny a údržby zeleně

- Vybudování soustavy tůní/retenčních nádrží - lokalita Na Pilách, dalších 6ti malých vodních ploch po celém území obce (částečně realizováno) ([SR.8](#)).
- Opatření na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha – návrh vodní nádrže, suché nádrže, obnova rybníka ([VN389](#), [VN390](#), [VN391](#), [VN392](#), [VN393](#), [VN394](#), [VN395](#), [VN396](#), [VN397](#), [VN398](#), [VN399](#), [VN400](#), [VN401](#), [VN402](#), [VN403](#), [VN404](#), [VN405](#), [VN406](#), [VN407](#)), retenční prvek typu zdrž, přehrážka, tůň ([RT377](#), [RT378](#), [RT379](#), [RT380](#), [RT381](#), [RT382](#), [RT383](#), [RT384](#), [RT386](#), [RT387](#), [RT388](#)).
- Opatření na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha – revitalizace, renaturace vodního toku ([RV4](#), [RV5](#), [RV6](#), [RV76](#), [RV77](#), [RV78](#), [RV79](#), [RV80](#), [RV81](#), [RV123](#), [RV124](#)).

Územní plán vymezil koridory pro revitalizační opatření (CNU.RT01a-f, CNU.RT02a-b, CNU.RT03, CNU.RT04, CNU.RT05a-c), koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi (CNU.PK03a) a koridor pro rozliv velkých vod - protipovodňový suchý poldr (CNU.PK03b). Realizace opatření [RT378](#), [RT379](#), [RT380](#), [RV5](#) jsou umožněna v rámci koridoru CNU.RT02a; opatření [RV80](#) a [RV81](#) v rámci koridoru CNU.RT04; opatření [SR.8](#), [VN392](#), [RT381](#), [RT382](#), [RT383](#), [RT384](#), [RT386](#) v rámci koridoru CNU.PK3b; opatření [RT377](#), [RV123](#), [RV4](#), [RV124](#), [VN390](#) v rámci koridorů CNU.RT01a-f, opatření [RV77](#), [RV78](#), [RV79](#) v rámci koridoru CNU.RT05a-c; opatření RV6 v rámci koridoru CNU.PK03a. Opatření [VN396](#) je řešeno plochou Z.110 vymezenou v územním plánu, opatření [VN400](#) plochou K.02 vymezenou v územním plánu. Opatření [VN391](#) je řešeno stabilizovanou plochou WT na pozemku parc. č. 840/4.

Opatření [VN389](#), [VN393](#), [VN394](#), [VN395](#), [VN397](#), [VN398](#), [VN399](#), [VN401](#), [VN402](#), [VN403](#), [VN404](#), lze realizovat v rámci ploch zemědělských všeobecných, které umožňují vodní plochy do 3 000 m². Opatření [VN405](#), [VN406](#), [VN407](#) lze realizovat v rámci ploch přírodních všeobecných a ploch lesních všeobecných a ploch krajinné zeleně, které umožňují vodní plochy do 3 000 m². Revitalizace vodních toků a retenční prvky [RV76](#), [RT387](#), [RT388](#) jsou podrobnost ÚP, ale jsou možné v rámci základní vybavenosti území ve všech funkčních plochách.

ZÁVADY

Závady dopravní a veřejné infrastruktury

- Absence parkovacích míst v centru obce ([OH ZVI 4](#)).
- Nedostatečná kapacita komunikace pod Špičákem ([OH ZVI 5](#)).

→ V územním plánu je stanoveno omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na navržené plochy veřejných prostranství (PU) – ochranné koridory, v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění těchto místních komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám a doprovodnou zeleň. Pro parkování vozidel návštěvníků obce realizovat veřejná parkoviště vymezená na plochách veřejných prostranství všeobecných (PU) – plochy Z.103, Z.104 nebo v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití - především na plochách občanského vybavení veřejného (OV) a plochách občanského vybavení - sport (OS).

Závady urbanistické

- Předimenzovaný průmyslový areál pily v rozporu s měřítkem okolní zástavby ([OH ZU 1](#)).
- Předimenzovaný zemědělský areál tvoří negativní dominantu krajiny ([OH ZU 2](#)).
- Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby: ([NSS 56](#))

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

PROBLÉMY A RIZIKA

Problémy vyplývají především z územní studie krajiny a týkají se návaznosti a vymezení ÚSES:

- [USES172](#): vymezení zastavěného území v biocentru

Na území obce se nachází 4 významné kritické body ohrožení povodněmi ([KB027](#), [KB026](#), [KB025](#), [KB029](#)).

→ U problému USES172 byla změnou č. 1 prověřena plocha přestavby P.01 vymezená v ÚP, kdy se jedná o bývalý lom na žulu, ponechává beze změny. 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.

STŘET Y

TYP STŘETU	KÓD	STŘET	
		ZÁMĚR	LIMIT
STŘET ZÁMĚRU S LITEM PŘÍRODNÍM	Sz Lh 17	zastavitelná plocha	stará ekologická zátěž
	Sz Lp 62	zastavitelná plocha	biocentrum lokální
	Sz Lp 161	zastavitelná plocha	lokalita zvláště chráněných druhů
	Sz Lp 162	zastavitelná plocha	lokalita zvláště chráněných druhů
	Sz Lp 197	zastavěné území	aktivní zóna záplavového území
	Sz Lp 161	zastavitelná plocha	aktivní zóna záplavového území
	Sz Lp 270	zastavitelná plocha	ložisko nevyhrazených nerostů

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

V rámci pořizování změny územního plánu budou prověřena možná řešení záměrů, závad, problémů, rizik a střetů vyplývajících z ÚAP.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

PÚR ČR byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009. Územní plán vydaný v roce 2011 byl uveden do souladu s PÚR ČR. V rámci územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území. Od doby vydání územního plánu došlo ke schválení aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 8 a 9 PÚR ČR.

PÚR ČR ve znění aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Dále byla dne 2. září 2019 schválena usnesením vlády č. 629 Aktualizace č. 2 a usnesením vlády č. 630 dne 2. září 2019 byla schválena Aktualizace č. 3. Aktualizace č. 2 a č. 3 PÚR ČR se netýkaly území Libereckého kraje. Následovala Aktualizace č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Tato aktualizace se také 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 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. Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně neměnila koncepční zaměření platné PÚR ČR. Předmětem Aktualizace č. 4 PÚR ČR byly úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly republikové 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. 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. Dále z

důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena dne 19. 7. 2023 usnesením vlády č. 542. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje. Dne 29. 2. 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. Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 1. 3. 2024. Dále byla z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořízena Změna č. 9 PÚR ČR. Dne 29. ledna 2025 Vláda ČR schválila usnesením vlády č. 64/2025 návrh Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Předmětem Změny č. 9 PÚR ČR je 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). Dne 27. 8. 2025 byla schválena usnesením vlády č. 633 Změna č. 8 Politiky územního rozvoje, která byla pořizována v návaznosti na projednání Zprávy o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky, po Aktualizaci č. 4. Tato Změna č. 8 zásadně nemění koncepční zaměření Politiky územního rozvoje České republiky, přesto jsou jejím návrhem dotčeny všechny kapitoly Politiky územního rozvoje České republiky, nejvíce je dotčena kapitola 3 Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Rovněž byly aktualizovány kapitoly 5 a 6 týkající se záměrů dopravní a technické infrastruktury, a to na základě zhodnocení plnění jednotlivých úkolů i s ohledem na již zrealizované rozvojové záměry, resp. na zrušené rozvojové záměry, od kterých bylo upuštěno ze strany příslušných resortů (navrhovatelů záměrů). V rámci záměrů technické infrastruktury byly dále přidány nové články týkající se nových elektrických stanic a vedení, přečerpávacích vodních elektráren a produktovodu pro přepravu oxidu uhličitého. Soulad územního plánu s PÚR ČR ve znění jejích



aktualizací a změn byl prověřován 1. změnou územního plánu vydanou dne 20. 10. 2025. Územní plán v aktuálně platném znění je tedy uveden do souladu s PÚR ČR ve znění závazném od 1. 10. 2025.

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl schválen usnesením vlády ČR č. 581/24 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Tento koncepční dokument v celorepublikovém měřítku zpřesňuje záměry vymezené v Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další rozvojové záměry celostátního a nadregionálního významu, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky i z mezinárodních závazků a aktivně přispívá k jejich naplňování.

Podle přechodných ustanovení stavebního zákona (§ 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb.) platilo, že pro tento první (tzv. nultý) ÚRP se vybraná ustanovení o bezprostřední závaznosti a povinnosti uplatňovat rozvojové limity vůči navazující územně plánovací dokumentaci krajů a obcí nepoužijí, a to až do doby vydání změny, která jej uvede do plného souladu s požadavky nového stavebního zákona. Tímto krokem, který aktivoval plnou závaznost nástroje, se stalo vydání Změny č. 1a ÚRP, která byla schválena usnesením vlády ČR ze dne 13. 4. 2026 a která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026. Hlavním účelem Změny č. 1a ÚRP bylo prověření, zpřesnění a doplnění územně plánovací dokumentace celostátního významu především o vymezení vybraných záměrů zastavitelných ploch, transformačních ploch a klíčových koridorů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu, případně těch záměrů, které svým významem přesahují území jednoho kraje. Územní plán prozatím nebyl uveden do souladu se změnou č. 1a ÚRP.

V současné době je Ministerstvem pro místní rozvoj pořizována Změna č. 2 ÚRP. Hlavním věcným obsahem a motivem této připravované změny je legislativní vymezení a územní lokalizace tzv. akceleračních oblastí celostátního významu pro obnovitelné zdroje energie (OZE). Pořízení této změny reaguje na evropské strategické cíle (především na revidovanou směrnici o obnovitelných zdrojích energie RED III) a na vnitrostátní klimaticko-energetické plány České republiky v oblasti dekarbonizace a posílení energetické soběstačnosti. Cílem vymezení akceleračních oblastí v ÚRP je identifikovat území s vhodným potenciálem a nízkým environmentálním rizikem pro rychlý rozvoj vybraných typů OZE (zejména větrné a solární energetiky strategického a nadregionálního významu) a nastavit v nich zjednodušené, transparentní a výrazně zrychlené schvalovací a povolovací procesy. Na základě aktuálního stavu legislativních prací a postupu projednávání lze předpokládat nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚRP do konce srpna 2026.

SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

ZÚR LK byly vydány 13. 12. 2011. Územní plán byl vydán 13. 9. 2011 a rozpracované ZÚR LK již byly do územního plánu zapracovány. Dne 30. 3. 2021 byla vydána Aktualizace č. 1 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 27. 4. 2021. Dále byla dne 28. 11. 2023 vydána Aktualizace č. 2 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 3. 1. 2024. Zastupitelstvo Libereckého kraje na svém zasedání dne 31. 10. 2023 usnesením č. 502/23/ZK rozhodlo o pořízení Aktualizace č. 3 ZÚR LK zkráceným postupem a o jejím obsahu. Aktualizace č. 3 ZÚR LK byla vydána Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 29. 4. 2025 usnesením č.

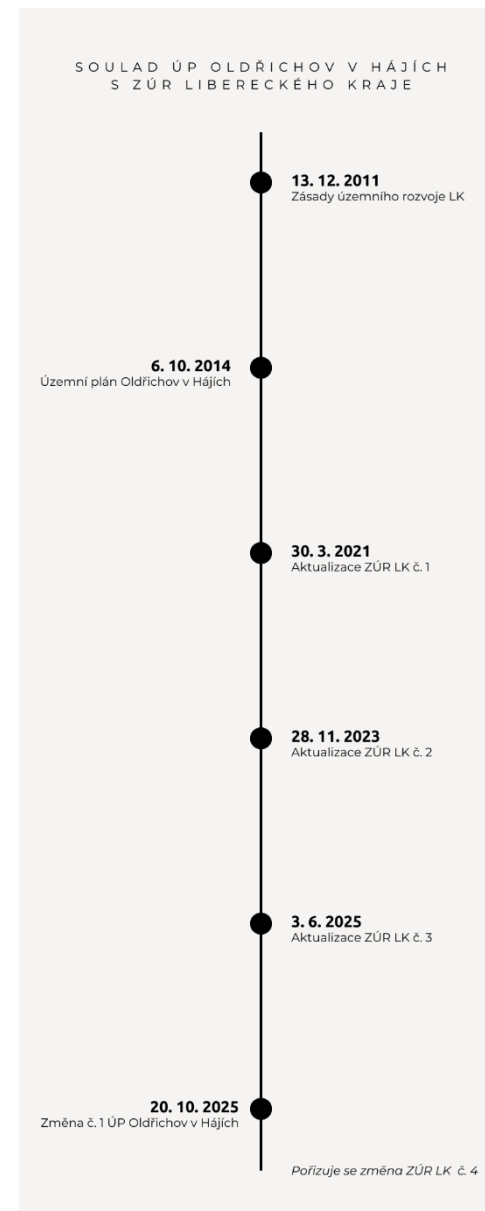
155/25/ZK a týká se úpravy vymezení koridoru pro konvenční železnici ŽD19 Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko dle čl. 95a aktuální Politiky územního rozvoje ČR.

Dále Zastupitelstvo Libereckého kraje rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení Změny č. 4 ZÚR LK (dále jen "Změna č. 4 ZÚR LK") usnesením č. 113/VII/24/ZK ze dne 17. 12. 2024, kterým zároveň rozhodlo o sloučení společného jednání a veřejného projednání. To se konalo 23. 3. 2026. Předmětem Změny č. 4 ZÚR LK je převedení stávající textové, grafické a datové části ZÚR LK do struktury, obsahu a formy dle aktuálního stavebního zákona. Zároveň Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako příslušný úřad územního plánování a pořizovatel Zásad územního rozvoje Libereckého kraje dle § 23 odst. 2 stavebního zákona, zpracoval na základě ustanovení § 106 odst. 1 a § 107 odst. 1 stavebního zákona Návrh Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, který byl v březnu roku 2025 projednán. Zpráva o uplatňování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje nebyla dosud schválena.

Územní plán byl Změnou č. 1 uveden do souladu se ZÚR LK ve znění Aktualizace č. 1 a 2. Aktualizace č. 3 ZÚR LK se netýká území obce. Předmětem Změny č. 4 ZÚR LK nejsou věcné změny s dopadem na území kraje.

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Změnou územního plánu prověřit soulad ÚP do souladu s ÚRP.



D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY
OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Obec Oldřichov v Hájích je podhorská obec ležící na jihozápadním úpatí Jizerských hor. Oldřichov leží v severovýchodním cípu ORP Liberec mimo rozvojové osy a rozvojové oblasti. Je zde patrná silná orientace na Liberec, který je vzdálen od Oldřichova asi 10 km jižním směrem. Z výhodné polohy a dobré dopravní dostupnosti obce vychází i zvýšený zájem o výstavbu nových domů pro bydlení.

Environmentální pilíř je hodnocen kladně, území se vyznačuje vysokou ekologickou stabilitou a biodiverzitou (luční, lesní, vodní společenstva). Je zde velký podíl ploch lesů na celkové rozloze obce. Z celkové rozlohy obce tvoří 72 % území lesní pozemky. Celá obec se nachází v CHKO Jizerské Hory. Dominantou obce jsou okolní svahy Jizerských hor s žulovými skalami (Oldřichovský Špičák) vystupujícími z korun bukových lesů. Rizikem pro obec jsou záplavy na Jeřici. Životní prostředí je z části poznamenáno průmyslovou výrobou (dřevozpracující průmysl, panelárna).

Podstatná část obydlené části se nachází v okolí hlavní silnice z Mníšku do Raspenavy, která tvoří hlavní páteř osídlení. Zástavba se rozkládá v mělkém údolí Jeřice podél silnice III/2904. Údolí se otevírá směrem na jihozápad. Charakter zástavby: vychází z původní historické liniové zástavby podél silnic a potoků s usedlostmi v pravidelných odstupech a polnostmi a loukami v pružích kolmých k toku. Zástavba je rozptýlená, plynule přechází do volné krajiny a odpovídá podhorské zástavbě. Přirozený střed obce je tvořen obecním úřadem, poštou, restaurací s tanečním sálem a požární nádrží a tvoří tak kompaktnější část osídlení.

Obec má minimální občanskou vybavenost. Stav hospodářského pilíře je podprůměrný, což je dáno nedostatkem pracovních příležitostí v místě a stagnující bytovou výstavbou. Naopak značného zlepšení dosáhla vzdělanostní struktura obyvatel, která je charakterizována zvyšujícím se podílem osob s ukončeným úplným středním či vysokoškolsky vzděláním a ubývajícím počtem osob s pouze základním vzděláním. Stav sociálního pilíře je nadprůměrný, příznivě ovlivněn pozitivní věkovou strukturou obyvatel a růstem počtu obyvatel nebo dobrou dostupností, základního občanského vybavení.

Podle dat z ČSÚ vývoj celkového počtu obyvatel má od roku 2004 stoupající vývojovou tendenci a k 1. 1. 2026 měla obec 845 obyvatel (o 344 obyvatel více než v roce 2004). V období od roku 2011 – 2021 došlo na území obce k nárůstu o 32 domů a bylo dokončeno 55 bytů, přičemž za posledních 5 let (2021–2025) bylo na území obce povolena výstavba 17 rodinných domů. V územním plánu je vymezeno cca 17 hektarů zastavitelných ploch pro bydlení

(plochy smíšené obytné venkovské), což představuje plochy pro cca 216 rodinných domů (při velikosti pozemku 800 m²), což v součtu představuje bydlení pro cca 560 obyvatel. Naplnění takové kapacity ploch nelze v blízké době dle výše uvedeného vývoje výstavby předpokládat, ale nadhodnocený návrh ploch pro bydlení v územním plánu vycházel ze snahy obce zajistit na dostatečnou nabídku ploch pro bydlení. Oldřichov je prosperující obcí s výhodnou polohou (Jizerské hory, blízkost Liberce) a turistickým potenciálem (cyklostezky, pěší stezky, vodní nádrž Fojtka, horské prostředí). Vytvořením podmínek pro kvalitativní růst ve všech funkčních složkách území lze podpořit populační vývoj obce v budoucích letech nejen příchodem nových rezidentů, ale i snižováním počtu vystěhovalých obyvatel.

Na území obce se nachází Evropsky významná lokalita Jizerskohorské bučiny. Územní plán v této lokalitě nenavrhnul žádné nové rozvojové plochy, ale vymezil přestavbovou plochu P01 pro nové využití bývalého lomu. Na území obce se nenacházejí žádné rozvojové plochy pro výrobu. Jediná plocha určená pro výrobu a skladování se nachází při jihozápadní hranici obce, jedná se o stabilizovanou plochu. S návrhem změn, které by mohly stanovit rámec pro umístění záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, se nepočítá.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

V rámci hodnocení vnějších vlivů nedošlo na území obce od doby vydání územního plánu k zásadním změnám, které by ovlivnily koncepci územního plánu obce. Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán a aktualizován 1. změnou účinnou od 6. 11. 2025 aktualizace ÚAP (poslední aktualizace č. 6 k 28. 2. 2025). Dále vešel v platnost nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., (platný od 29. 07. 2021 a plně účinný od 1. 7. 2024), ze kterého vyplývají následující okruhy k řešení:

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Ve stavebním zákoně byly v § 38 a § 39 stavebního zákona upraveny cíle a úkoly územního plánování.

JEDNOTNÝ STANDARD

Stavební zákon řeší v § 59 Jednotný standard územně plánovací dokumentace. Ten je podrobněji řešen ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. Sjednocení vyjadřovacích prostředků, tedy jednotný výklad základních jevů a obdobný grafický projev, který zlepší čitelnost výkresů, bude znamenat nejen zjednodušení práce jejich uživatelům, ale také sjednocení interpretace územně plánovacích dokumentací. Zavedení jednotného standardu (vybraných částí) územně plánovacích dokumentací je nezbytné též s ohledem na zavádění národního geoportálu územního plánování tak, aby bylo možné dokumentace na tomto geoportálu zveřejňovat. Na základě výše uvedeného tedy nově vzniká povinnost pořizovaný územní plán nebo jeho změnu zpracovat v tomto standardu. Změna č. 1 převedla územní plán do jednotného standartu, ale od doby vydání změny č. 1 byl jednotný standart znovu změněn. Proto bude nutné v případě pořízení další změny územního plánu dokumentaci podle těchto změn aktualizovat.

CHARAKTER ÚZEMÍ

Dále stavební zákon v § 41 zavádí pojem charakter území. Pro určení charakteru území je klíčové funkční využití a prostorové uspořádání území. Charakter území formuje morfologické uspořádání území, přírodní hodnoty, jeho historický vývoj. Charakter každého území je jedinečný, je ovlivněn prostorovými vazbami, kompozičním uspořádáním, měřítkem prostorů i budov, ve větším detailu pak např. materiály či charakteristickými prvky staveb. Podstatný vliv na charakter území mají veřejná prostranství, a to stávající i nově vymezovaná. Na charakter území ve stavebním zákoně odkazuje úkol územního plánování v § 39 písm. h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb

s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území. Charakter území se stanovuje v zastavěném území, ale i v nezastavěném území a v zastavitelných plochách. Stávající charakter území lze popsat na základě územně analytických podkladů, zejména v rámci jevů urbanistické a krajinné hodnoty, struktury a výšky zástavby, architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb nebo souborů staveb, historicky významných staveb, místa nebo souborů staveb atd. Charakter území je třeba zohlednit při vymezování pozemků a při umísťování staveb – stavební úřad vždy v řízení posuzuje, zda je záměr v souladu s charakterem území, primárně přitom vychází z územně plánovací dokumentace. Změna č. 1 vymezila nově charakterystiky zástavby v území.

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Územní plán by měl reagovat na možnost umísťování technické infrastruktury dle § 122 odst. 1, kdy lze do nezastavěného území umísťovat v souladu s jeho charakterem záměry pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nově konkrétně zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu. Do technické infrastruktury lze zahrnout také OZE a proto by další změnou územního plánu bylo vhodné prověřit plochy zeleně – přírodního charakteru, plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní a plochy smíšené nezastavěného území v návaznosti na § 122 odst. 3 stavebního zákona, kdy lze stavby uvedené v § 122 odst. 1 v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Za výslovné vyloučení nelze v souladu s judikaturou považovat ustanovení, že vše, co není uvedeno v hlavním a přípustném využití, je vyloučeno. Výslovné vyloučení musí obsahovat konkrétní výčet staveb a zařízení uvedených v odstavci 1, jejichž povolení se v nezastavěném území nebo jeho části vylučuje (je nepřípustné).

PLÁNOVACÍ SMLOUVY

V územním plánu lze dle § 81 odst. 3 stavebního zákona vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Stavební zákon definuje plánovací smlouvy jako veřejnoprávní smlouvy, které uzavírá stavebník a obec nebo kraj v samostatné působnosti nebo vlastník veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. Cílem institutu plánovací smlouvy je umožnit smluvním stranám dohodnout se na podrobnějších podmínkách pro realizaci staveb a dalších záměrů, v souladu s jejich zájmy na způsobu využití území. Pokud je v územním plánu plocha nebo koridor podmíněn uzavřením plánovací smlouvy, tak územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

Dle § 81 odst. 5 stavebního zákona může územní plán vymezit plochu nebo koridor, v nichž je rozhodování v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží. Architektonickou nebo urbanistickou soutěž zajistí na požádání stavebníka na své náklady obec, jejíž zastupitelstvo

územní plán vydalo. Architektonickou nebo urbanistickou soutěž může namísto obce zajistit na své náklady ten, kdo hodlá v této ploše nebo koridoru záměr realizovat.

VYHODNOCENÍ CHARAKTERU ÚZEMÍ S OHLEDEM NA UMÍSTĚNÍ OBNOVITELÝCHÉ ZDROJŮ ENERGIE

Do nezastavěného území lze povolovat záměry v souladu s jeho charakterem. Vzhledem ke stále se zvyšující poptávce pro umísťování OZE do volné krajiny, tedy nezastavěného území doporučujeme příští změnou územního plánu stanovit charaktery území dle § 41 stavebního zákona. Jedním z nových úkolů územního plánování uvedeného v § 39 písm. f) stavebního zákona je s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu. Při tom lze vycházet z metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování k části zákona č. 19/2023 Sb., tzv. Lex OZE I, týkající se územního plánování a k čl. 3 Nařízení Rady (EU) 2022/2577.

Dle § 81 odst. 1 stavebního zákona územní plán může vymezit plochy a koridory územních rezerv a členit území podle převažujícího charakteru na lokality. Lokality dle převažujícího charakteru mohou vymezovat vhodné území pro umísťování OZE. Vymezení zvláštních ploch pro OZE, kde je umístění OZE možné, tj. kde je minimální střet veřejných zájmů. V rámci vymezování ploch pro OZE zohlednit limity v území. Např. že realizace OZE je vyloučena na nejkvalitnější půdě, je možná na půdě horší bonity; respektuje limity jako je např. vzdálenost od obytné výstavby (je-li relevantní z hlediska rušivých vlivů). Přednostně vymezovat pro plochy OZE plochy brownfieldů, prostory po těžbě či areály zatížené starou ekologickou zátěží. Dodržovat hierarchii využití území a upřednostňovat pro OZE již zastavěné území (např. průmyslové a skladové areály; může se jednat o doplňkovou či podmiňující činnost pro další využití území). Pro výrobní plochy zavést povinnost zajistit provoz z OZE. Vázat možnost výstavby OZE (zejména solárních záměrů) na zemědělském půdním fondu např. až na naplnění kapacit střech v dané oblasti; tj. možnost rozšíření ploch pro solární záměry (určité kapacity) vázat na to, že budou naplněny kapacity na střechách domů. Využít princip, že primárně je třeba využít OZE na budovách, teprve poté je možné vstoupit do volné krajiny. V návaznosti na nově vymezené plochy pro OZE vymezit speciální typ plánovací smlouvy pro výstavbu OZE, který by obsahoval i výpočet pro platbu investora obci. Požadavek na přednostní napojení OZE do sítě – předpokladem je ovšem i rozvoj energetické infrastruktury, a tedy při vymezení nových ploch pro OZE vymezit i plochy pro výstavbu jejich infrastruktury. Pokud dojde k vymezení ploch pro FVE je nutné nevytvářet rozsáhlá neprostupná oplocená území. Při umísťování rozsáhlejších záměrů hrozí vzhledem k umístění oplocení okolo výroby elektřiny k významnému omezení prostupnosti územím. FVE je z hlediska provozovatele nutné oplocovat, nicméně územní plány většinou v nezastavěném území výstavbu oplocení neumožňují, proto je v případě takového záměru nutné územní plán v tomto směru změnit.

Aktualizace č. 1 ZÚR LK rozčlenilo území Libereckého kraje z pohledu vhodnosti umísťování vysokých větrných elektráren a území obce vymezila jako nevhodné k výstavbě vysokých větrných elektráren.

Vzhledem ke kvalitě přírodního prostředí, poloze v Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory a ochraně hodnot území není vhodné na území obce umožnit umístění OZE (včetně bateriových úložišť) do volné krajiny mimo stávající stavby nebo areály brownfield.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pořizovatel provedl vyhodnocení stabilizovaných a rozvojových ploch od doby vydání 1. změny územního plánu (viz tabulka níže). Mezi využití plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly nejčastěji pod společným oplocením nebo byl zjištěn stejný majitel dle katastru nemovitostí (stejným způsobem bylo pohlíženo na situaci u ploch stabilizovaných).

Funkce	PLOCHY STABILIZOVANÉ			PLOCHY NÁVRHOVÉ		
	Využito [m ²]	Nevyužito [m ²]	Využito [%]	Využito [m ²]	Nevyužito [m ²]	Využito [%]
SV - smíšené obytné venkovské	610 160	10 201	98,4	30 241	143 164	17,4
OV - občanské vybavení veřejné	20 706	0	100	0	13 289	0
OH - občanské vybavení - hřbitovy	3 958	0	100	-	-	-
OS - občanské vybavení - sport	14 461	0	100	0	28 349	0
VL - výroba lehká	58 301	0	100	-	-	-
VZ - výroba zemědělská a lesnická	30 112	0	100	-	-	-
HU - smíšené výrobní všeobecné	29 165	0	100	0	5 299	0
TU - technická infrastruktura všeobecná	1 036	0	100	0	3 376	0
DD - doprava drážní	127 103	0	100	0	5 294	0
DS - doprava silniční	64 367	0	100	0	866	0
PU - veřejná prostranství všeobecná	178 512	0	100	0	12 643	0
WT - ploch vodní a vodních toků	101 186	0	100	0	8 192	0
AU - zemědělské všeobecné	2 730 963	0	100	-	-	-
LU - lesní všeobecné	2 580 490	0	100	-	-	-
NU - přírodní všeobecné	9 219 834	0	100	-	-	-
ZK - zeleň krajinná	155 510	0	100	0	3 772	0
ZS - zeleň sídelní ostatní	47 962	0	100	1 537	14 512	9,6

Od data vydání 1. změny územního plánu bylo zcela využito 10 ploch změn a 3 plochy změn částečně. Z tohoto důvodu je během případné změny územního plánu nutno přeradit tyto plochy do stabilizovaných ploch. V rámci zjištěných podkladů byly takto identifikovány následující plochy:

Kód plochy	Funkce	Využito [m ²]	Nevyužito [m ²]	Využito [%]
Z.02	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1 384	0	100
Z.03	SV - plochy smíšené obytné venkovské	778	765	50,4
Z.09	SV - plochy smíšené obytné venkovské	2 271	0	100
Z.12	SV - plochy smíšené obytné venkovské	551	0	100

<i>Kód plochy</i>	<i>Funkce</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Nevyužito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
Z.13	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1 482	0	100
Z.21	SV - plochy smíšené obytné venkovské	7 482	4 600	62
Z.22	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1 156	0	100
Z.38	SV - plochy smíšené obytné venkovské	3 041	0	100
Z.52	SV - plochy smíšené obytné venkovské	5 202	0	100
Z.61	SV - plochy smíšené obytné venkovské	495	0	100
Z.64	SV - plochy smíšené obytné venkovské	3 633	0	100
Z.70b	SV - plochy smíšené obytné venkovské	2 764	6 773	29
Z.113	ZS - zeleň sídelní ostatní	1 537	0	100

Pořizovatel dále zpracoval celkové rozvojových a přestavbových ploch od doby vydání územního plánu, protože každou změnou územního plánu dojde k aktualizaci zastavěného území a převedení využitých rozvojových ploch do stabilizovaného území a tím je procento využití ploch neustále snižováno, i když rozvojových ploch v obci fakticky ubývá (viz tabulky níže).

<i>Návrhové plochy - funkce</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
SV - smíšené obytné venkovské	223010	79454	36
OV - občanské vybavení veřejné	4785	348	7
OS - občanské vybavení - sport	28352	8902	31
HU - smíšené výrobní všeobecné	2653	608	23
TU - technická infrastruktura všeobecná	3376	0	0
DD - doprava drážní	4747	0	0
DS - doprava silniční	866	0	0
PU - veřejná prostranství všeobecná	13021	376	3
celkem	280809	89687	32

<i>Přestavbové plochy - funkce</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
SV - smíšené obytné venkovské	317	317	100
OV - občanské vybavení veřejné	8854	6685	75
HU - smíšené výrobní všeobecné	3254	0	0
DD - doprava drážní	548	0	0
celkem	12973	7002	54

<i>Kód plochy</i>	<i>Funkce</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Nevyužito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
Z03	SV - plochy smíšené obytné venkovské	2853	2088	73
Z07	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1341	1341	100
Z08	SV - plochy smíšené obytné venkovské	8558	7058	82
Z09	SV - plochy smíšené obytné venkovské	2272	2272	100
Z20	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1542	1542	100
Z23	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1469	1469	100
Z31	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1195	1195	100
Z37	SV - plochy smíšené obytné venkovské	5726	3171	55
Z56	SV - plochy smíšené obytné venkovské	5777	2462	43
Z60	SV - plochy smíšené obytné venkovské	3005	3005	100
Z69	SV - plochy smíšené obytné venkovské	7173	7173	100
Z51	SV - plochy smíšené obytné venkovské	2188	2188	100
Z41	SV - plochy smíšené obytné venkovské	6563	66	1
Z01	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1305	72	6
Z70	SV - plochy smíšené obytné venkovské	26506	7039	27
Z71	SV - plochy smíšené obytné venkovské	5206	1377	26
Z72	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1182	1182	100
Z74	SV - plochy smíšené obytné venkovské	2944	2944	100
Z77	SV - plochy smíšené obytné venkovské	2112	2112	100
Z84	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1711	1711	100
Z82	SV - plochy smíšené obytné venkovské	1538	547	36
Z81	OV - občanské vybavení veřejné	2103	348	17
Z33	HU - smíšené výrobní všeobecné	2653	608	23
P04	PU - veřejná prostranství všeobecná	376	376	100
P02	SV - plochy smíšené obytné venkovské	317	317	100

Z vyhodnocení možnosti využití rozvojových ploch vyplývá, že na území obce jsou v malé míře využity pouze plochy smíšené obytné venkovské. Zbylé plochy s rozdílným způsobem využití nejsou využity vůbec. Z vyhodnocení uplatňování územního plánu uvedeného v kapitole A) vyplývá, že současný územní plán má navrženo 59 rozvojových ploch pro bydlení (SV) o celkové výměře 17,3 ha. Současný stav využití zastavitelných ploch jsou 3 ha. V obci průběžně probíhá výstavba zejména staveb pro bydlení. Od doby vydání územního plánu bylo využito přes 35 % rozvojových ploch smíšených obytných (SV), ale velké množství rozvojových ploch stále využito nebylo. V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy zejména jako proluky v zástavbě a pozemky ke stávající zástavbě přiléhající. Podle § 108 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Pro potencionální žadatele

o bydlení v obci jsou určeny zastavitelné plochy změn vymezené v územním plánu, kterých je vzhledem k demografickému vývoji v obci dostatek. Vzhledem k nevyužití návrhových zastavitelných ploch je vymezení dalších rozvojových ploch neopodstatněné. V dané situaci je rozšíření návrhových zastavitelných ploch možné pouze v případě vypuštění návrhových ploch, které jsou k zastavění méně vhodné než plochy určené k realizaci případného záměru.

V územním plánu zároveň není potřeba navrhovat žádný nový typ ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území. Z vyhodnocení možnosti využití stabilizovaných ploch v rámci zastavěného území vyplývá, že všechny stabilizované plochy jsou maximálně účelně využity (mimo několika proluk v plochách smíšených obytných venkovských).

PROSTOROVÁ REGULACE

V § 82 odst. 3 stavebního zákona je umožněno v územním plánu nebo jeho části použít prvky regulačního plánu, pokud to zastupitelstvo města v zadání územního plánu nebo jeho změny stanoví. V souvislosti s tím by mohly být v případné změně územního plánu vymezeny lokality, pro které by byla tato regulace stanovena.

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Změnou územního plánu prověřit a upravit definice jednotlivých pojmů v reakci na platný stavební zákon.

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel ke dni zpracování návrhu Zprávy od obce Oldřichov v Hájích obdržel podněty č. 28 30, 31 – 43 na změnu územního plánu:

Podnět č. 28 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích				
1. Popis změny				
	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1768/4
	Druh pozemku	TP	Výměra pozemku (ů)	1 510 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu
2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu				
Vlastníci pozemku				
3. Stanovisko pořizovatele				
Z hlediska urbanismu: (+) Pozemek navazuje na zastavěné území a zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV).				
Z hlediska dopravní a technické infrastruktury: (-) Pozemky jsou dopravně přístupné z hlavní komunikace pouze právně. Fyzicky se zde přístup nenachází. Fyzicky se lze na pozemky dostat z lesní cesty na pozemku parc. č. 1734/1, která je součástí PUPFL a neměla by sloužit pro přístup k rodinnému domu. (-) Pozemky nejsou v dosahu inženýrských sítí.				
Z hlediska limitů využití území: (-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento				

nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

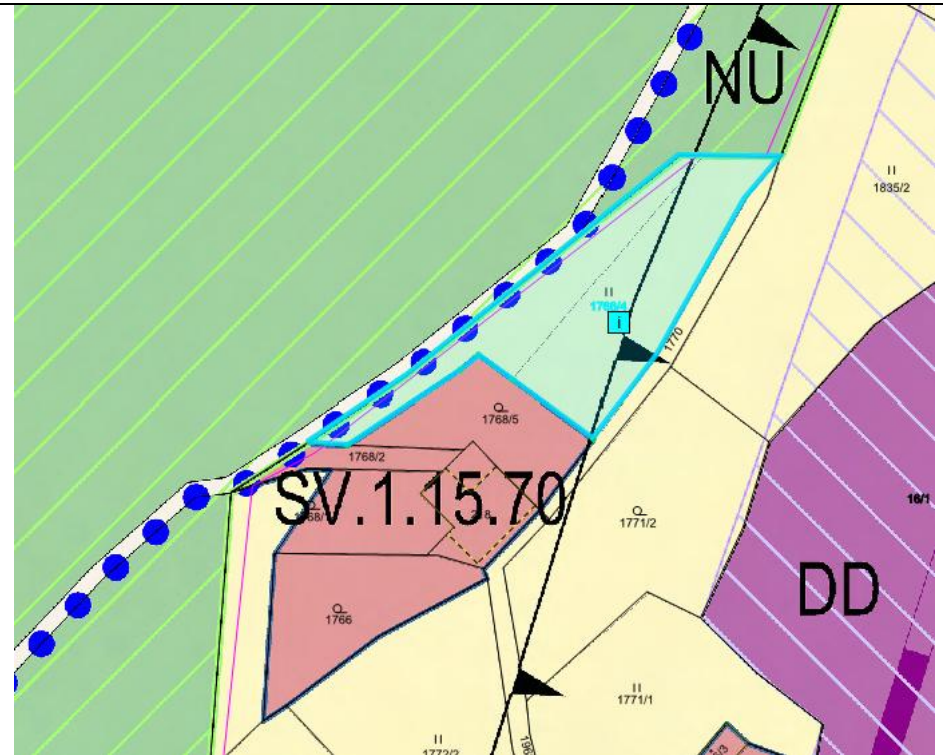
(-) Pozemek se celý nachází ve vzdálenosti do 30 metrů od hranice lesních pozemků. Každá zastavitelná plocha vymezená v blízkosti lesních pozemků vyvolává negativní vliv na tyto pozemky nebo naopak lesní pozemky mohou vyvolávat negativní vliv na zastavitelnou plochu. Což následně vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo omezení hospodaření. Ideální je se takovýmto střetům vyhnout, čehož lze jedinečně docílit vymezením nezastavitelné plochy, která neumožní výstavbu neslučující se s existencí lesa.

Vyhodnocení:

Pozemek není pro výstavbu vhodný, protože je limitován svojí polohou bez přístupu a dosahu inženýrských sítí. Vymezením rozvojové plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny a ochranného pásma lesa.

Za pozemek v této poloze by nebylo vhodné uplatnit kompenzace, které jsou dalším významným limitem omezujícím výstavbu. Ke kompenzacím musí být přistoupeno v případě, že se jedná o pozemek, který je součástí zemědělského půdního fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se musí jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Z hlediska urbanistické koncepce není u tohoto pozemku vhodné vypouštět jako kompenzaci jinou zastavitelnou plochu, která již byla procesem tvorby územního plánu v minulosti prověřena jako vhodná pro rozvoj bydlení.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:	NE
---	-----------



Podnět č. 29 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	488
Druh pozemku	ostatní plocha	Výměra pozemku (ů)	558 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy smíšené obytné (SV)	Požadavek na změnu	Stavba vejminku pro bydlení rodičů

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastníci pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek je součástí zastavěného území a rozvojové plochy smíšené obytné venkovské Z.114.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(+) Pozemek je dopravně přístupný na stávající kapacitní komunikaci.

(+) Pozemek je v dosahu inženýrských sítí (elektrické a komunikační vedení, vodovod).

(0) Odkanalizování by muselo být do vybudování splaškové kanalizace řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

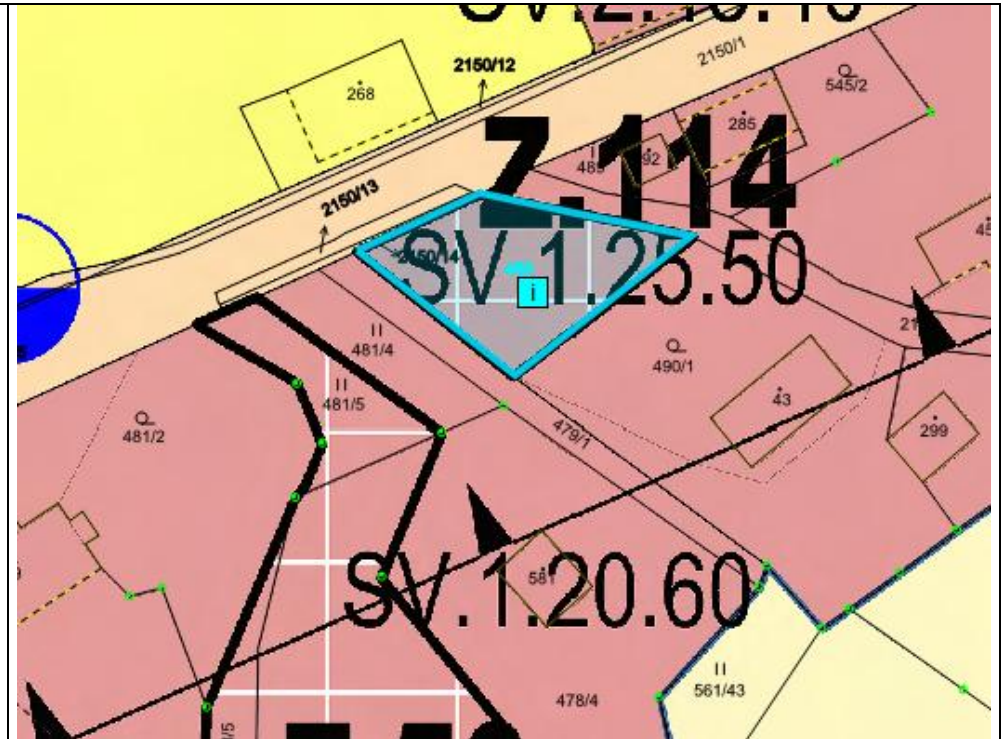
-

Vyhodnocení:

Změna územního plánu č. 1 vymezila na pozemku rozvojovou plochu Z.114, která je určena pro 1 stavbu hlavního využití. Požadovaný záměr tedy již lze na pozemku realizovat bez změny územního plánu.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

Na vědomí



Podnět č. 30 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1813/2
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	1 307 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zeleně sídelní ostatní (ZS)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastníci pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské. Jedná se o proluku v zástavbě.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(+) Pozemek přiléhá ke stávající komunikaci.

(+) Pozemek je v dosahu inženýrských sítí (elektrické a komunikační vedení, vodovod).

(0) Odkanalizování by muselo být do vybudování splaškové kanalizace řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(0) Na pozemku se nachází elektrická stanice včetně ochranného pásma a vede přes něj elektrické vedení 22 kV včetně ochranného pásma, ale tyto limity zasahují pouze severovýchodní část pozemku. Záměr rodinného domu by se dal pravděpodobně umístit na část pozemku, která není ochrannými pásmy zasažena.

(0) Pozemek je dotčen návrhem ochranného koridoru celostátní dráhy pro optimalizaci železniční trati, ale jedná se pouze o malou část pozemku v jeho severní části.

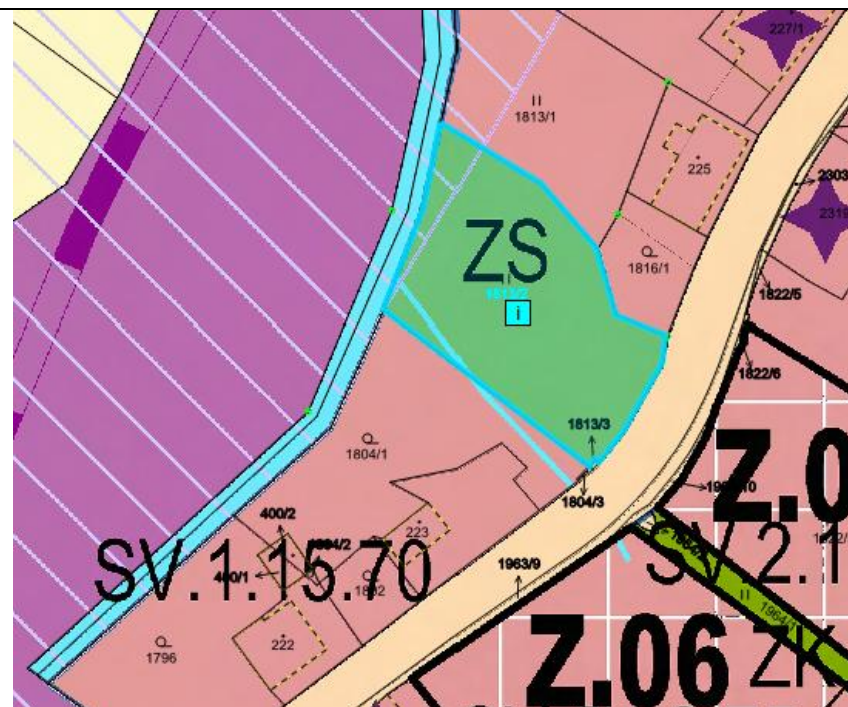
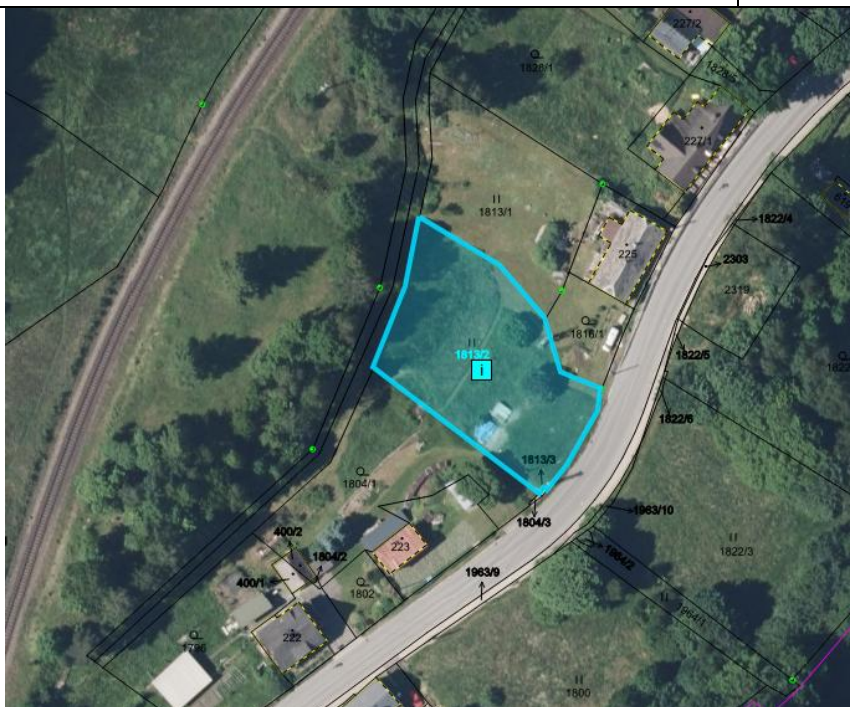
(0) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu, ale nachází se uvnitř zastavěného území, proto nejsou nutné kompenzace v případě vymezení plochy pro bydlení.

Vyhodnocení:

Pozemek je prolukou v zástavbě a je vhodný pro výstavbu ve své jihozápadní části, která není zasažena ochrannými pásmy elektrického vedení. Pozemek je přístupný z kapacitní komunikace a v dosahu dostupných inženýrských sítí. Pozemek leží uvnitř zastavěného území, proto nejsou nutné kompenzace z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO



Podnět č. 32 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	641/4
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	1 183 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	výstavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastníci pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(0) Jedná se o proluku v zástavbě. Pozemek navazuje na stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné, ale z východní strany se nachází stabilizovaná plocha výroby lehké, která může mít přesah negativních vlivů i za hranici této plochy.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(+) Pozemek přiléhá ke stávající kapacitní komunikaci.

(+) Pozemek je v dosahu inženýrských sítí (elektrické a komunikační vedení, vodovod).

(0) Odkanalizování by muselo být do vybudování parciálního systému splaškové kanalizace řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(-) Pozemek je dotčen ochranným pásmem silice III. třídy.

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento

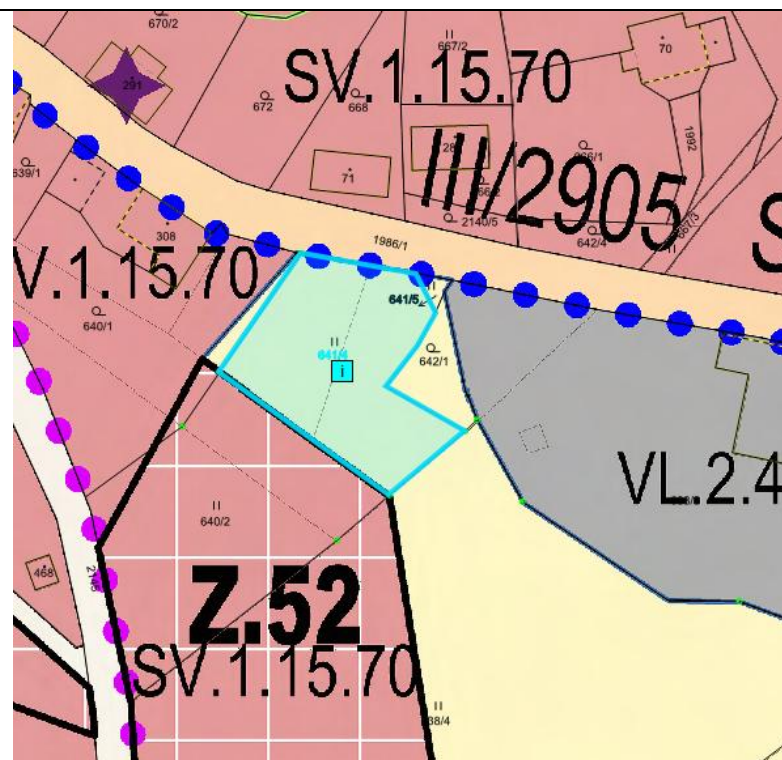
nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Bez nich by nebylo možné zastavitelnou plochu na pozemku vymezit. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se bude muset jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení. Dále bude muset být prověřeno, že sousední plocha výroby nebude mít negativní vliv na případné bydlení na daném pozemku.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO s podmínkou kompenzace a prověření hluku ze sousední výroby



Podnět č. 33 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	921/20
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	1 317 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Spoluvlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou svou severní hranicí.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek přiléhá ke stávající komunikaci, která ale není kapacitní (šotolinová cesta).

(0) Pozemek je z inženýrských sítí v dosahu pouze elektrického vedení. Zásobování vodou i odkanalizování by muselo být řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Bez nich by nebylo možné zastavitelnou plochu na pozemku vymezit. Kompenzace spočívá

Podnět č. 34a do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1202/9
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	2 080 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(-) Pozemek nenavazuje na zastavěné území ani zastavitelnou plochu.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci, která ale není kapacitní.

(0) Pozemek je z inženýrských sítí v dosahu pouze elektrického vedení. Zásobování vodou i odkanalizování by muselo být řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(0) Pozemek je dotčen ochranným pásmem elektrického vedení 22 kV, ale záměr stavby rodinného domu by bylo možné umístit i mimo toto ochranné pásmo.

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

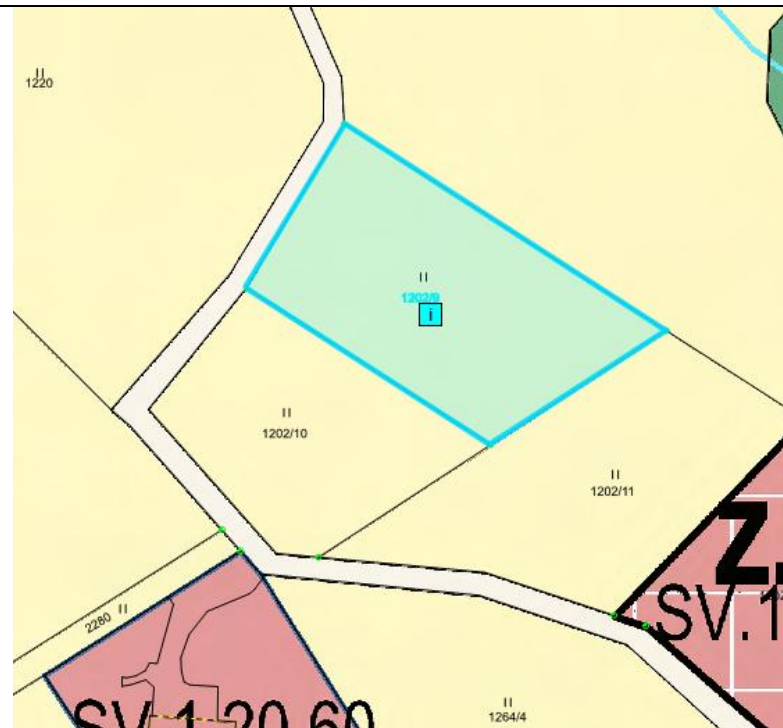
Vyhodnocení:

Pozemek není pro výstavbu vhodný, protože je limitován svojí polohou mimo zástavbu bez dosahu inženýrských sítí. Vymezením rozvojové plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny a narušení uceleného bloku zemědělské půdy.

Za pozemek v této poloze by nebylo vhodné uplatnit kompenzace, které jsou dalším významným limitem omezujícím výstavbu. Ke kompenzacím musí být přistoupeno v případě, že se jedná o pozemek, který je součástí zemědělského půdního fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se musí jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Z hlediska urbanistické koncepce není u tohoto pozemku vhodné vypouštět jako kompenzaci jinou zastavitelnou plochu, která již byla procesem tvorby územního plánu v minulosti prověřena jako vhodná pro rozvoj bydlení.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

NE



Podnět č. 34b do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1202/11
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	2 039 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci, která ale není kapacitní.

(0) Pozemek je z inženýrských sítí v dosahu pouze elektrického vedení. Zásobování vodou i odkanalizování by muselo být řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(0) Pozemek je dotčen ochranným pásmem elektrického vedení 22 kV, ale záměr stavby rodinného domu by bylo možné umístit i mimo toto ochranné pásmo.

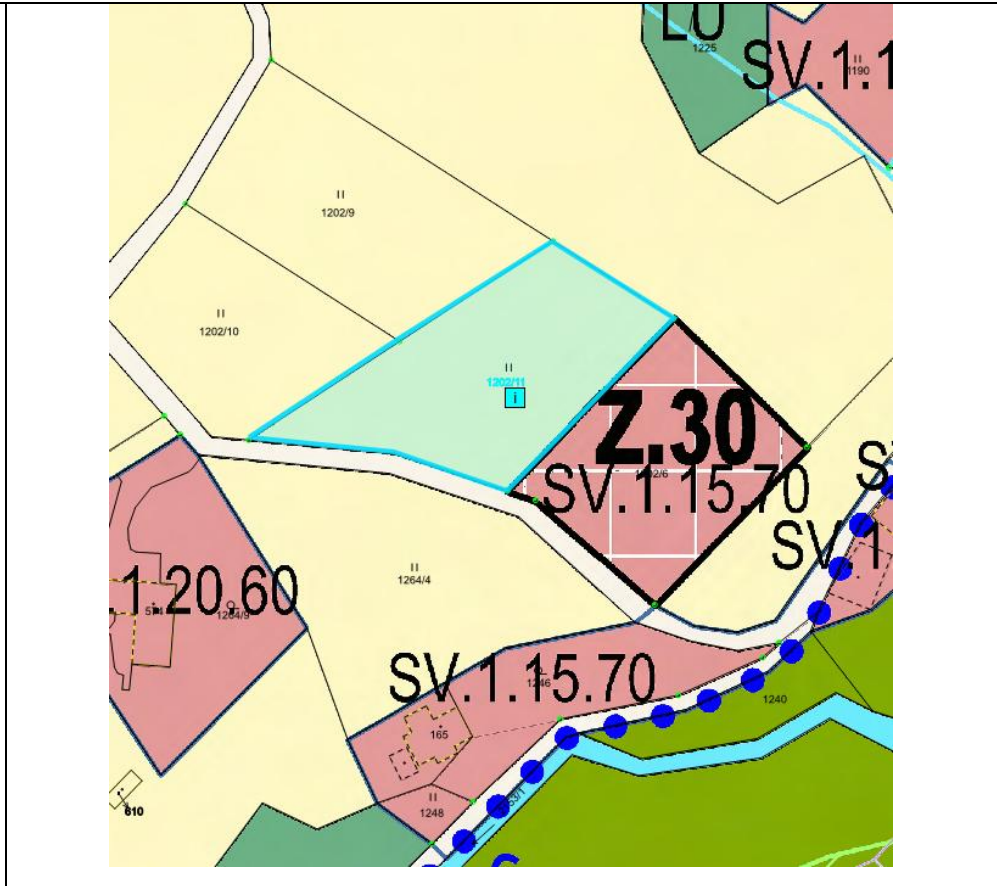
(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Bez nich by nebylo možné zastavitelnou plochu na pozemku vymezit. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se bude muset jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení. K pozemku by bylo vhodné vybudovat kapacitní dopravní přístup.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:	ANO s podmínkou kompenzací
--	----------------------------

ANO s podmínkou kompenzací



Podnět č. 34c do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1202/10
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	1 544 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(-) Pozemek nenavazuje na zastavěné území ani zastavitelnou plochu.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci, která ale není kapacitní.

(0) Pozemek je z inženýrských sítí v dosahu pouze elektrického vedení. Zásobování vodou i odkanalizování by muselo být řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(0) Pozemek je dotčen ochranným pásmem elektrického vedení 22 kV, ale záměr stavby rodinného domu by bylo možné umístit i mimo toto ochranné pásmo.

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

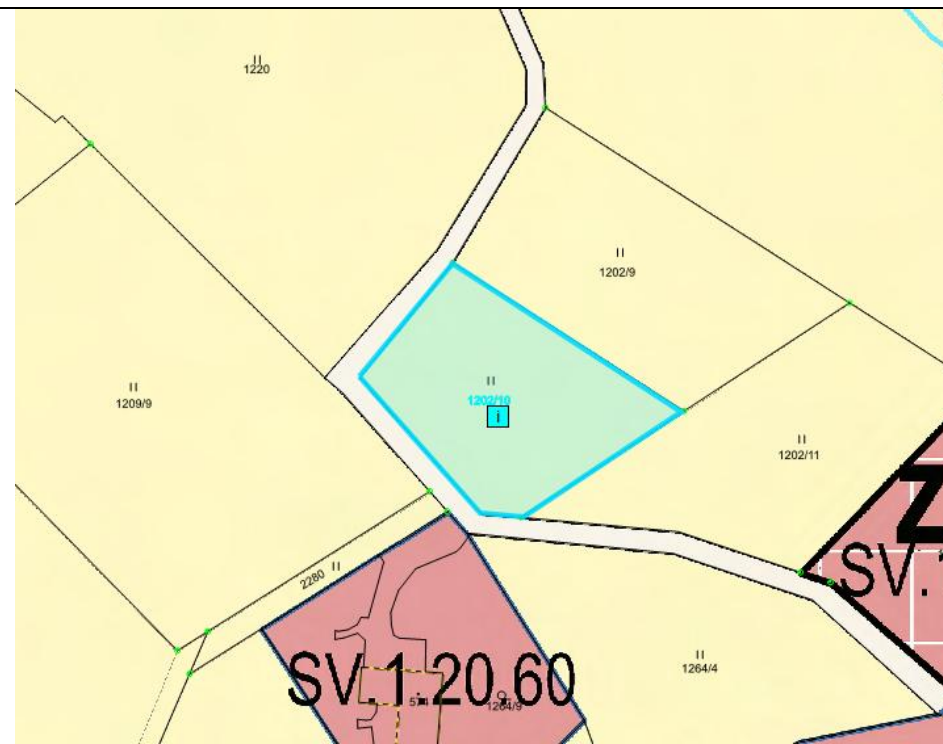
Vyhodnocení:

Pozemek není pro výstavbu vhodný, protože je limitován svojí polohou mimo zástavbu bez dosahu inženýrských sítí. Vymezením rozvojové plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny a narušení uceleného bloku zemědělské půdy.

Za pozemek v této poloze by nebylo vhodné uplatnit kompenzace, které jsou dalším významným limitem omezujícím výstavbu. Ke kompenzacím musí být přistoupeno v případě, že se jedná o pozemek, který je součástí zemědělského půdního fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se musí jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Z hlediska urbanistické koncepce není u tohoto pozemku vhodné vypouštět jako kompenzaci jinou zastavitelnou plochu, která již byla procesem tvorby územního plánu v minulosti prověřena jako vhodná pro rozvoj bydlení.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

NE



Podnět č. 35 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1071/9
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	Část pozemku o ploše 1 650 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a zastavitelé plochy smíšené obytné venkovské.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci, která ale není kapacitní.

(+) Pozemek je v dosahu inženýrských sítí (elektrické a komunikační vedení, vodovod).

Z hlediska limitů využití území:

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

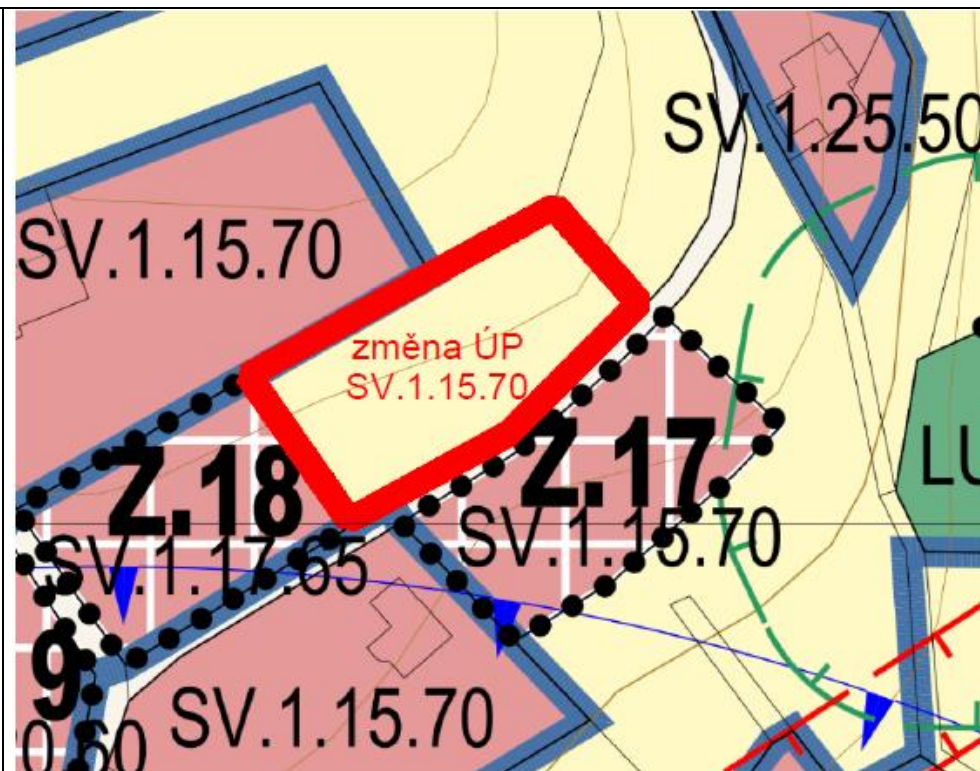
Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Bez nich by nebylo možné zastavitelnou plochu na pozemku vymezit. Kompenzace spočívá

v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se bude muset jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení. K pozemku by bylo vhodné vybudovat kapacitní dopravní přístup.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO s podmínkou kompenzace



Podnět č. 36 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1740/17
	Druh pozemku	lesní pozemek	Výměra pozemku (ů)	část o výměře 112 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy přírodní všeobecné (NU)	Požadavek na změnu	rozšíření plochy občanského vybavení – stávající stavby přesahují na lesní pozemek

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Obyvatelé obce

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného (OV).

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(+) Pozemek přiléhá ke stávající kapacitní komunikaci.

(0) Pozemek je v dosahu elektrického a komunikačního vedení. V místě se nenachází vodovod a kanalizační vedení.

Z hlediska limitů využití území:

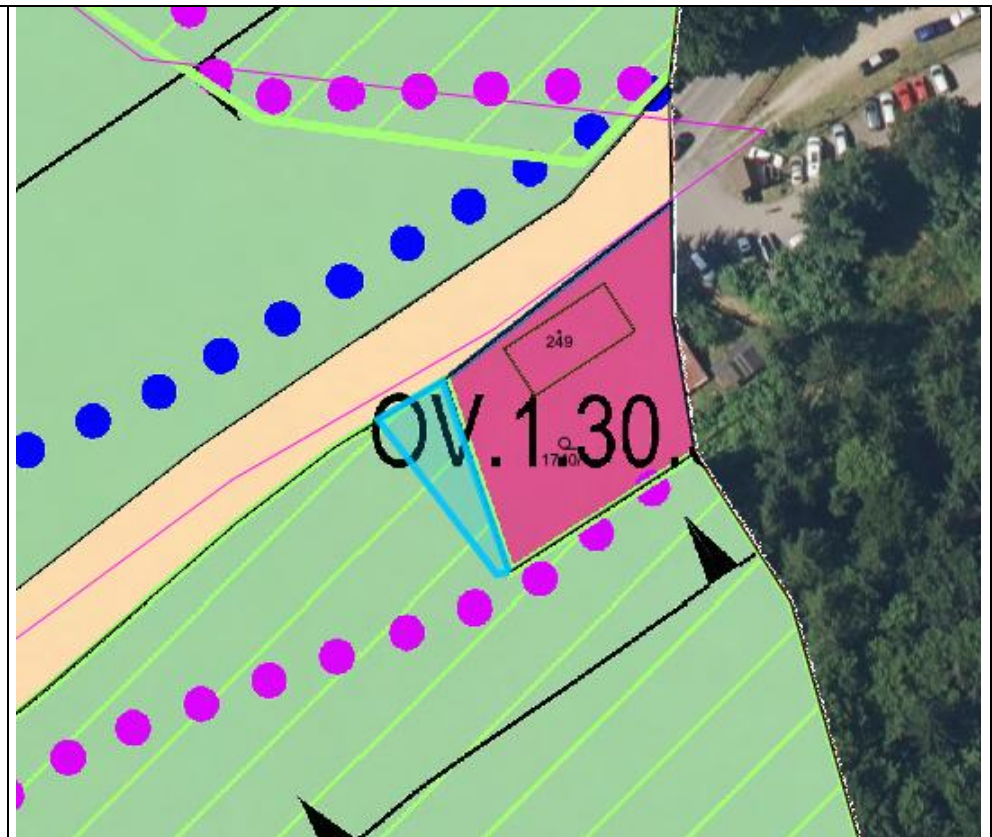
(-) Jedná se o lesní pozemek. I po případném odnětí jeho části z PUPFL bude stále ležet v ochranném pásmu lesa.

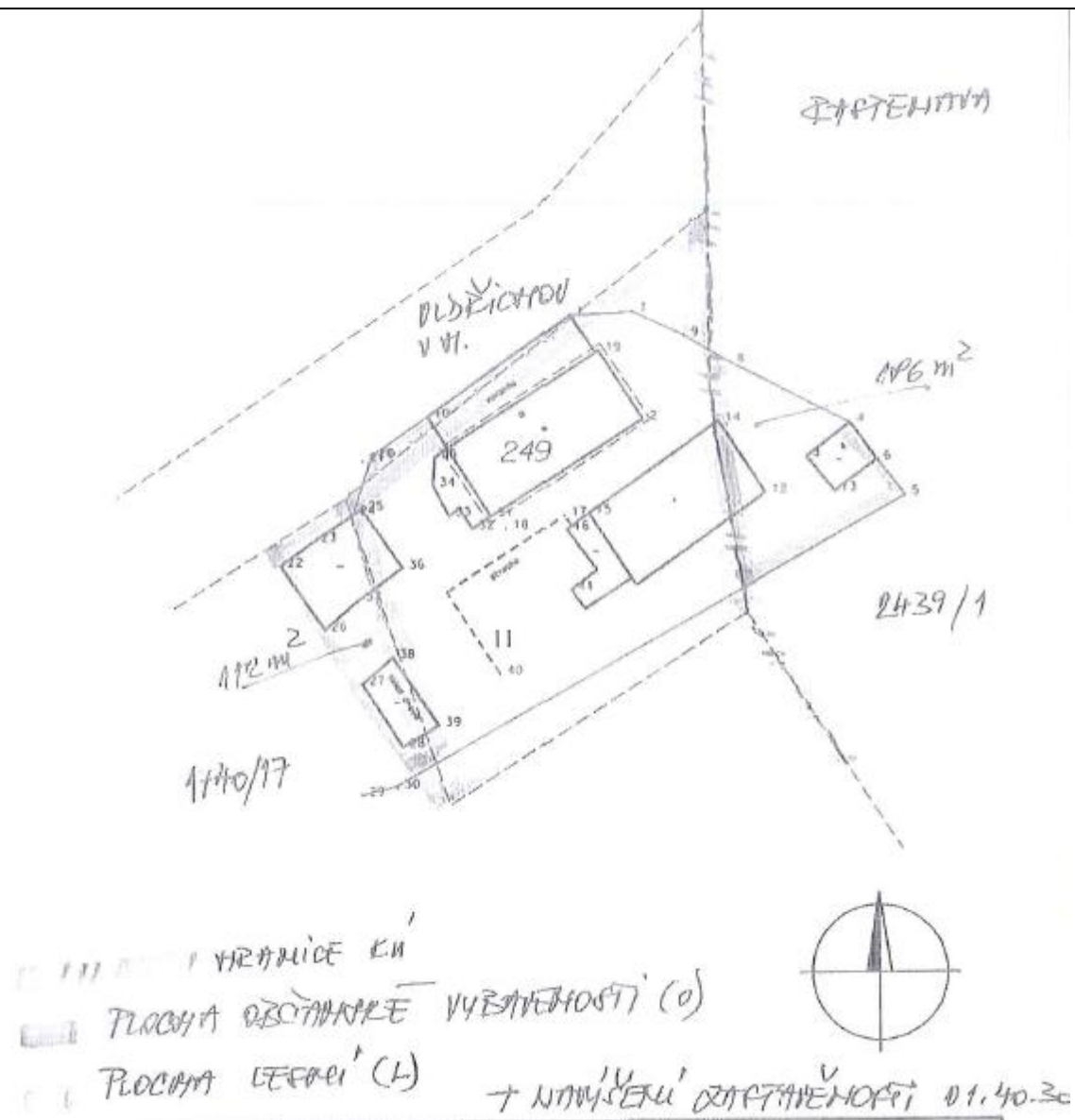
Vyhodnocení:

Jedná se o vymezení malé plochy občanského vybavení tak, aby byl dán do souladu současný stav v území s územním plánem. Není navrhována plocha pro nový rozvoj.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO





Podnět č. 37a do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1071/1
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	4 329 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	Výstavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a zastavitelé plochy.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci, která ale není kapacitní.

(0) Pozemek je z inženýrských sítí v dosahu pouze elektrického vedení. Zásobování vodou i odkanalizování by muselo být řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Bez nich by nebylo možné zastavitelnou plochu na pozemku vymezit. Kompenzace spočívá

Podnět č. 37b do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1084/1, 1096
Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	9 245 m ² , 980 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	Stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemků

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(-) Pozemky nenavazují na zastavěné území ani zastavitelé plochy.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(-) Pozemky nejsou dopravně přístupné na stávající komunikaci. Obecní komunikace na pozemku parc. č. 2016 v této části již fyzicky neexistuje a na pozemky se skutečně jezdí pouze vyježděnou cestou v louce přes pozemky jiných vlastníků.

(-) Z inženýrských sítí jsou pozemky v dosahu pouze elektrického vedení.

Z hlediska limitů využití území:

(-) Pozemky navazují na nadregionální biocentrum.

(-) Pozemky jsou obklopeny lesními pozemky a nachází se ve vzdálenosti do 30 metrů od hranice lesních pozemků. Každá zastavitelná plocha vymezená v blízkosti lesních pozemků vyvolává negativní vliv na tyto pozemky nebo naopak lesní pozemky mohou vyvolávat negativní vliv na zastavitelnou plochu. Což následně vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo omezení hospodaření. Ideální je se takovým to střetům vyhnout, čehož lze jedině docílit vymezením nezastavitelné plochy, která neumožní výstavbu neslučující se s existencí lesa.

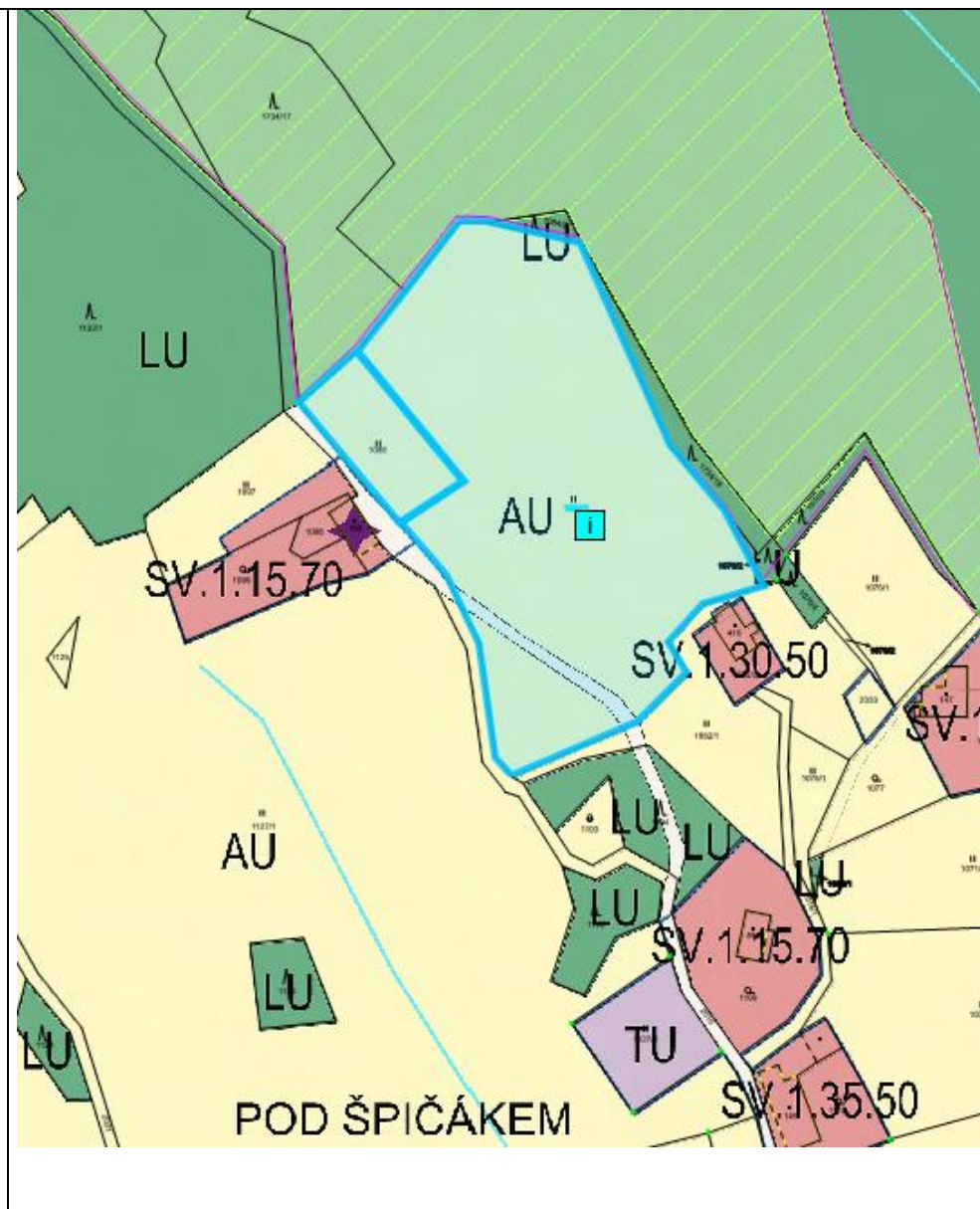
(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

Pozemky nejsou pro výstavbu vhodné, protože je limitovány svojí polohou mimo zástavbu bez dosahu dopravní a technické infrastruktury. Vymezením rozvojové plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny a narušení uceleného bloku zemědělské půdy.

Za pozemky v této poloze by nebylo vhodné uplatnit kompenzace, které jsou dalším významným limitem omezujícím výstavbu. Ke kompenzacím musí být přistoupeno v případě, že se jedná o pozemek, který je součástí zemědělského půdního fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se musí jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Z hlediska urbanistické koncepce není u těchto pozemků vhodné vypouštět jako kompenzaci jinou zastavitelnou plochu, která již byla procesem tvorby územního plánu v minulosti prověřena jako vhodná pro rozvoj bydlení.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:	NE
---	-----------



Podnět č. 37c do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1071/7
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	2 679 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	Výstavba garáže

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a zastavitelé plochy.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(+) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci.

(+) Pozemek je z inženýrských sítí v dosahu elektrického vedení.

Z hlediska limitů využití území:

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

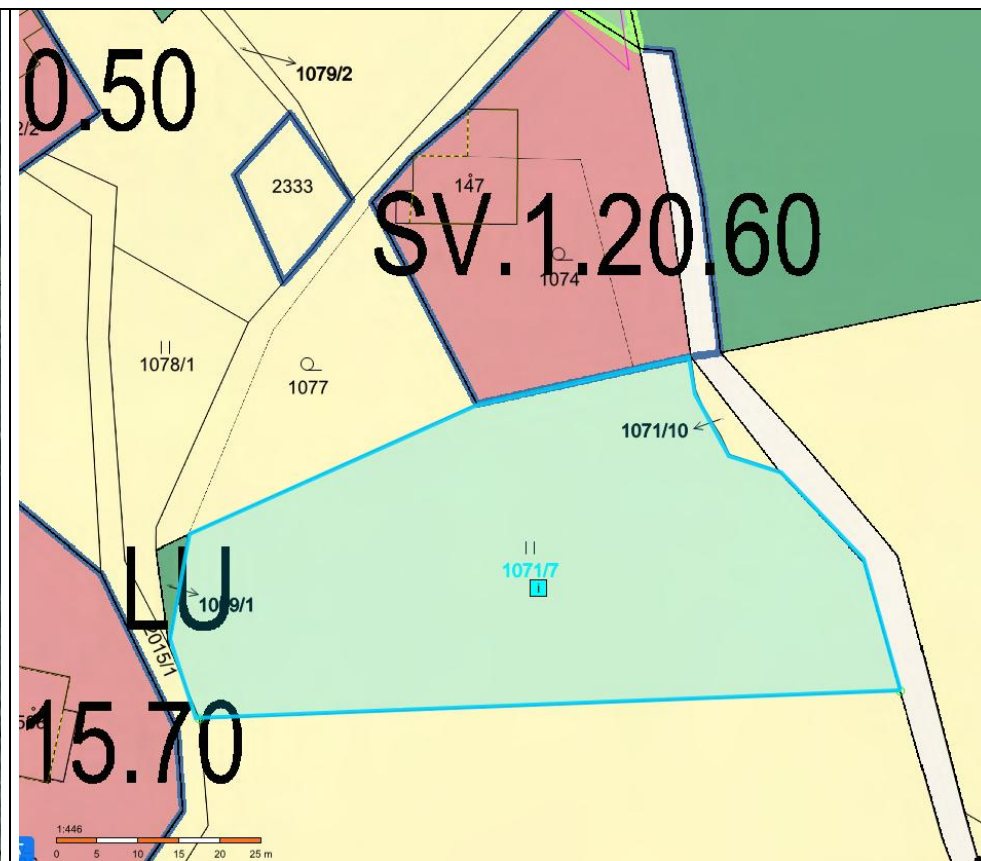
Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Bez nich by nebylo možné zastavitelnou plochu na pozemku vymezit. Kompenzace spočívá

v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se bude muset jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení. Pro změnu funkčního využití za účelem stavby garáže by z hlediska výše uvedeného **byla vhodná pouze nezbytně nutná část pozemku.**

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO s podmínkou kompenzací



Podnět č. 38a do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1202/11
Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	část o ploše 830 m ² navazující na komunikaci
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci, která ale není kapacitní.

(0) Pozemek je z inženýrských sítí v dosahu pouze elektrického vedení. Zásobování vodou i odkanalizování by muselo být řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(0) Pozemek je dotčen ochranným pásmem elektrického vedení 22 kV, ale záměr stavby rodinného domu by bylo možné umístit i mimo toto ochranné pásmo.

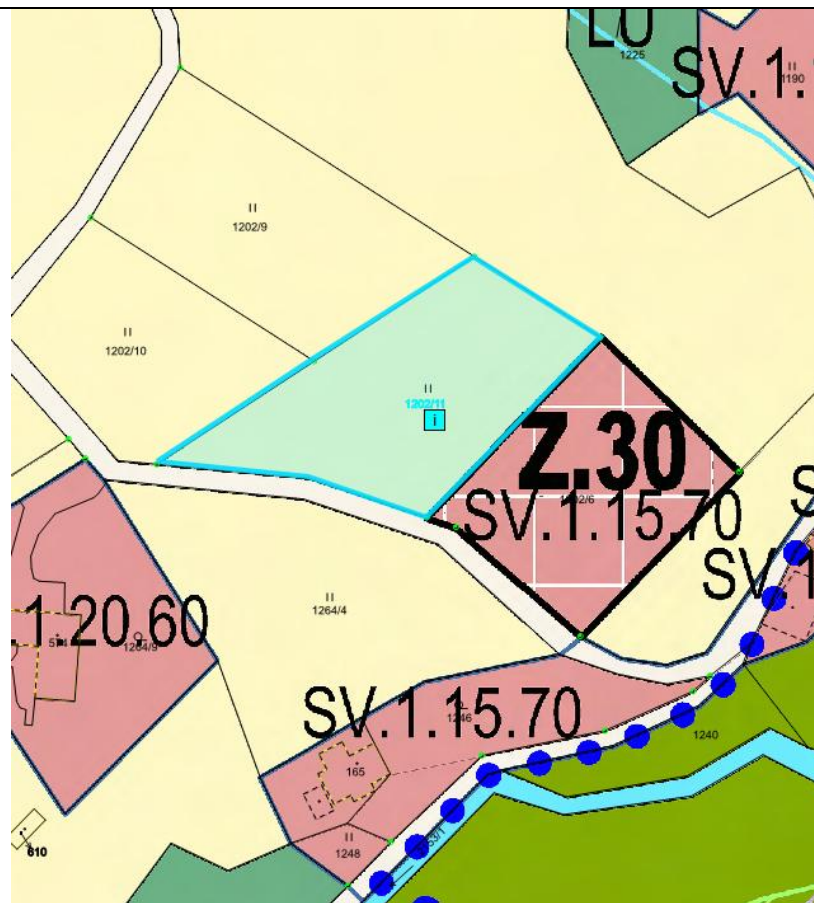
(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Podatel navrhuje kompenzaci na pozemku parc. č. 1456 v katastrálním území Oldřichov v Hájích ve svém vlastnictví, který je v platném územním plánu vymezený ve stabilizovaných plochách smíšených obytných venkovských. K pozemku by bylo vhodné vybudovat kapacitní dopravní přístup.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO (navržena kompenzace)



Podnět č. 38b do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1746/1
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	část o ploše 830 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci, která ale není kapacitní.

(+) Severní část pozemku je v dosahu vodovodu, elektrického a komunikačního vedení. Jižní část je již od vodovodu vzdálena přes 100 m. Odkanalizování by muselo být řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(0) Pozemek leží v území potencionálně ohroženém nadměrným hlukem z železniční dopravy.

(-) Východní a severní část pozemku se nachází ve vzdálenosti do 30 metrů od hranice lesních pozemků. Každá zastavitelná plocha vymezená v blízkosti lesních pozemků vyvolává negativní vliv na tyto pozemky nebo naopak lesní pozemky mohou vyvolávat negativní vliv na zastavitelnou plochu. Což následně vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo omezení hospodaření. Ideální je se takovým to střetům vyhnout, čehož lze jedinečně docílit vymezením nezastavitelné plochy, která neumožní výstavbu neslučující se s existencí lesa.

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro

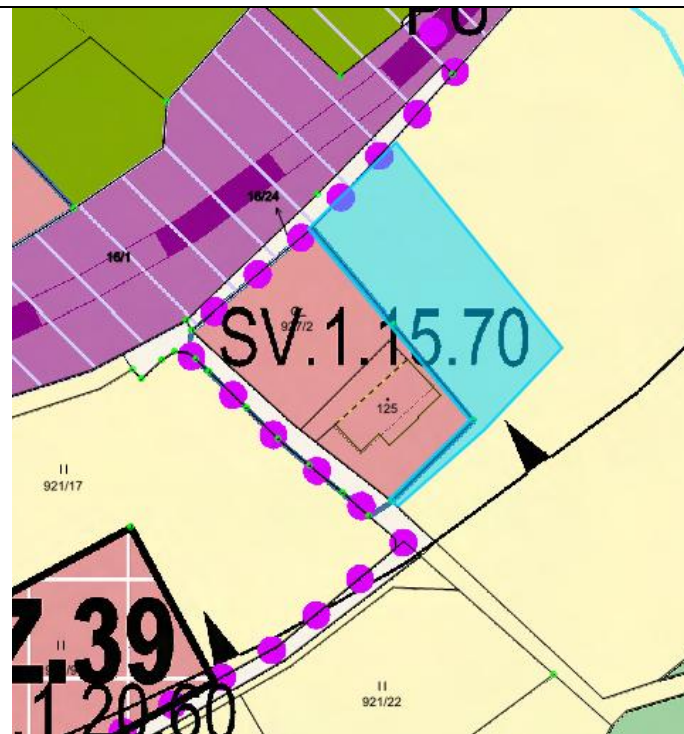
bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Podatel navrhuje kompenzaci na pozemku parc. č. 1456 v katastrálním území Oldřichov v Hájích ve svém vlastnictví, který je v platném územním plánu vymezený ve stabilizovaných plochách smíšených obytných venkovských. Tato navržená kompenzace ale nestačí na zakreslené návrhy částí pozemku o změnu územního plánu.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO, část (navržena kompenzace)





Podnět č. 39 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	415/4
	Druh pozemku	Jiná plocha - ostatní	Výměra pozemku (ů)	302 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zeleně krajinné (ZK)	Požadavek na změnu	legalizace stávajícího stavu – změna funkčního využití na výrobu zemědělskou a lesnickou VZ

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a stabilizované plochy smíšené obytné venkovské.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný přes pozemky vlastníka.

(+) Pozemek je v dosahu elektrického vedení, což je pro požadovaný účel (legalizace stávající hospodářské stavby) dostačující.

Z hlediska limitů využití území:

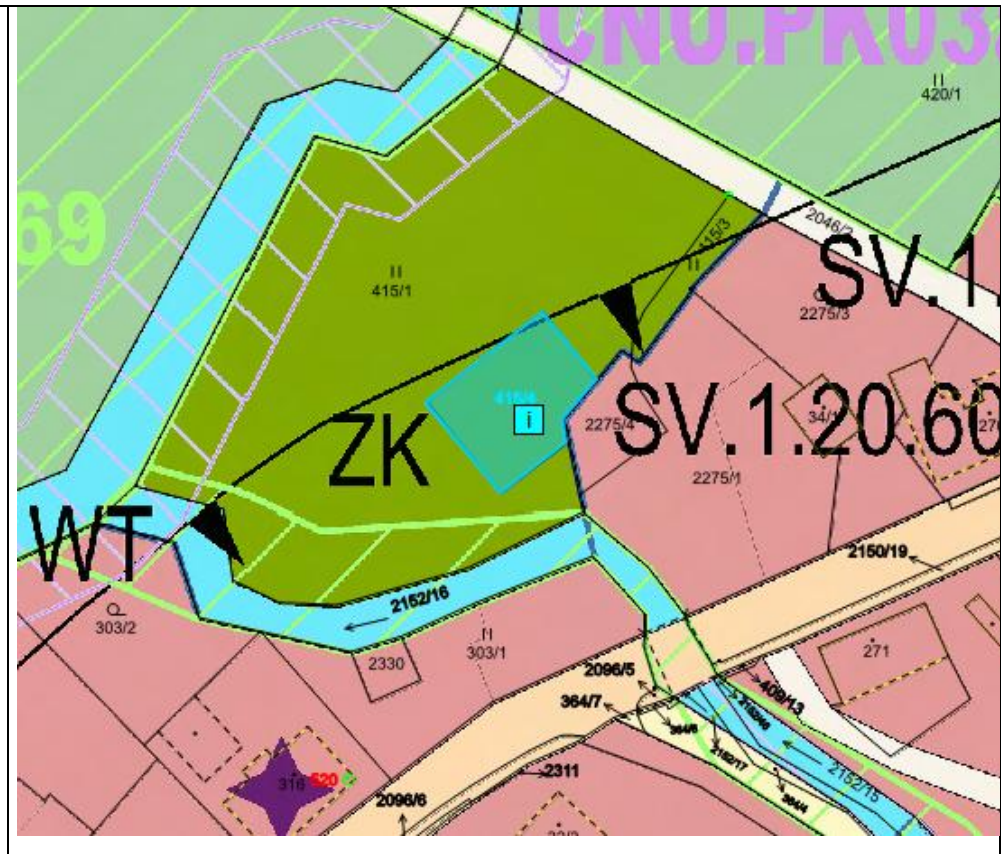
(-) Pozemek leží v záplavovém území Q100 Jeřice, ale není dotčen jeho aktivní zónou.

Vyhodnocení:

Záměrem je legalizace stávající hospodářské stavby bez požadavku na další výstavbu. Jedná se o uvedení současného stavu do souladu s územním plánem a k žádosti byly doloženy doklady, že zde zpevněná plocha a stavba nacházela již v minulosti před platností územního plánu. Pozemek není součástí ZPF, proto za něj nemusí být navrhovány kompenzace.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO



Podnět č. 40 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1698/1
Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	9 870 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a zastavitelé plochy.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(0) Pozemek je dopravně přístupný na stávající komunikaci, která ale není kapacitní a vzhledem k tvaru pozemku by stavba rodinných domů na pozemku vyvolala velmi dlouhou příjezdovou komunikaci (min. 60 m).

(0) Pozemek je z inženýrských sítí v dosahu pouze elektrického vedení.

Z hlediska limitů využití území:

(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

(-) Západní část pozemku se nachází ve vzdálenosti do 30 metrů od hranice lesních pozemků. Každá zastavitelná plocha vymezená v blízkosti lesních pozemků vyvolává negativní vliv na tyto pozemky nebo naopak lesní pozemky mohou vyvolávat negativní vliv na zastavitelnou plochu. Což

následně vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo omezení hospodaření. Ideální je se takovým to střetům vyhnout, čehož lze jediné docílit vymezením nezastavitelné plochy, která neumožní výstavbu neslučující se s existencí lesa.

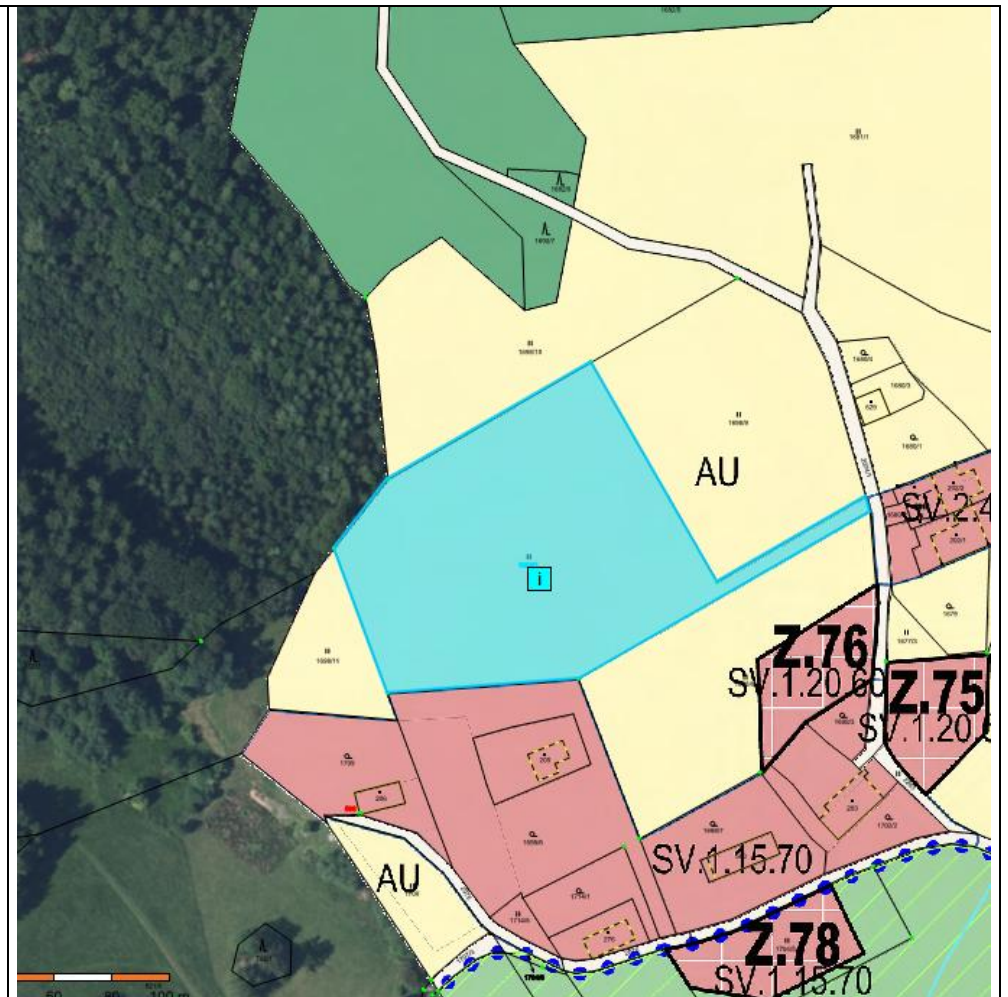
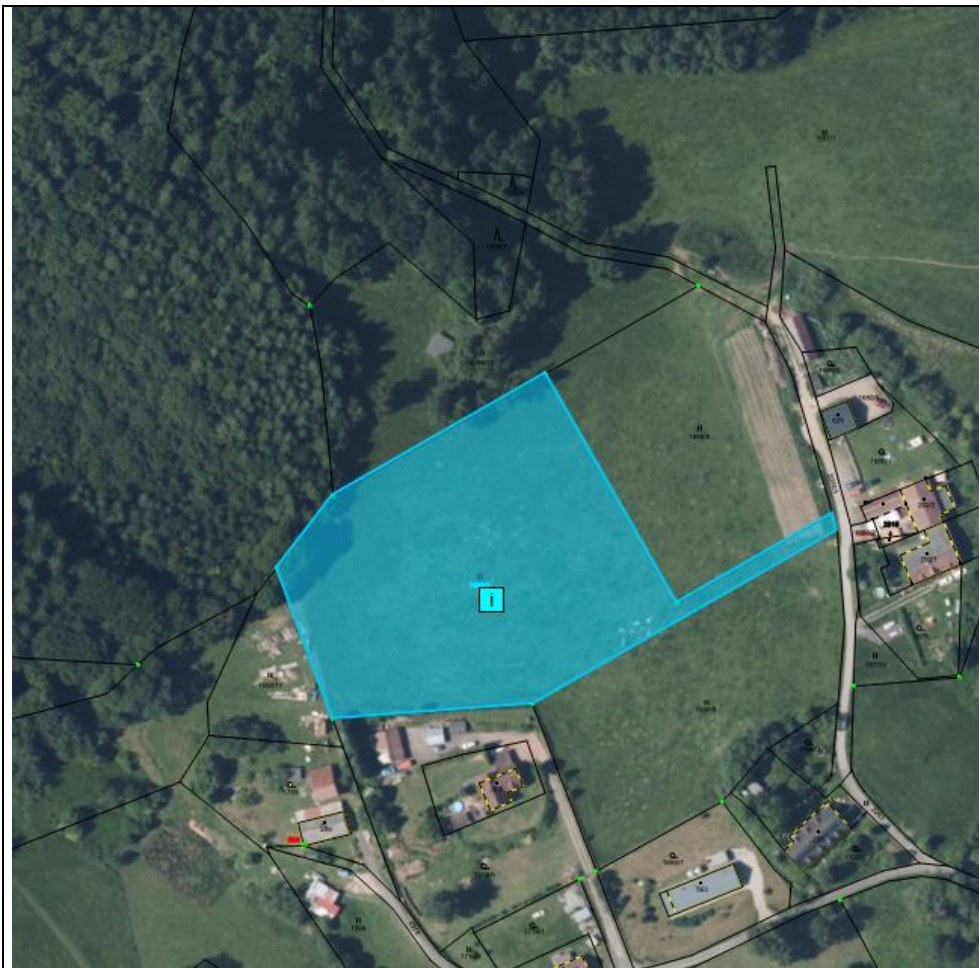
Vyhodnocení:

Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Bez nich by nebylo možné zastavitelnou plochu na pozemku vymezit. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se bude muset jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení.

Pozemek není pro výstavbu vhodný. Na zastavěné území a plochy smíšené obytné venkovské navazuje pouze jeho západní část, která je ale dotčena ochranným pásmem lesa a není dopravně přístupná (bez budování nové příjezdové komunikace po délce celého pozemku) a nenachází se zde inženýrské sítě. Vymezením rozvojové plochy pro bydlení v západní části pozemku by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny a ochranného pásma lesa. Celý pozemek není možné do rozvojových ploch zařadit, protože tvoří součást ZPF a bylo by nutné za něj nalézt na území obce kompenzace v rozsahu celé jeho výměry (téměř 10 000 m²).

Za pozemek v této poloze by nebylo vhodné uplatnit kompenzace, které jsou dalším významným limitem omezujícím výstavbu. Ke kompenzacím musí být přistoupeno v případě, že se jedná o pozemek, který je součástí zemědělského půdního fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se musí jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Z hlediska urbanistické koncepce není u tohoto pozemku vhodné vypouštět jako kompenzaci jinou zastavitelnou plochu, která již byla procesem tvorby územního plánu v minulosti prověřena jako vhodná pro rozvoj bydlení.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:	NE
---	-----------



Podnět č. 41 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1680/3, 629
	Druh pozemku	Jiná plocha – ostatní, zastavěná plocha a nádvoří	Výměra pozemku (ů)	239 m ² , 92 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské všeobecné (AU)	Požadavek na změnu	legalizace stávajícího stavu – změna funkčního využití na výrobu zemědělskou a lesnickou VZ

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na stávající zástavbu.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(+) Pozemek je dopravně přístupný ze stávající komunikace.

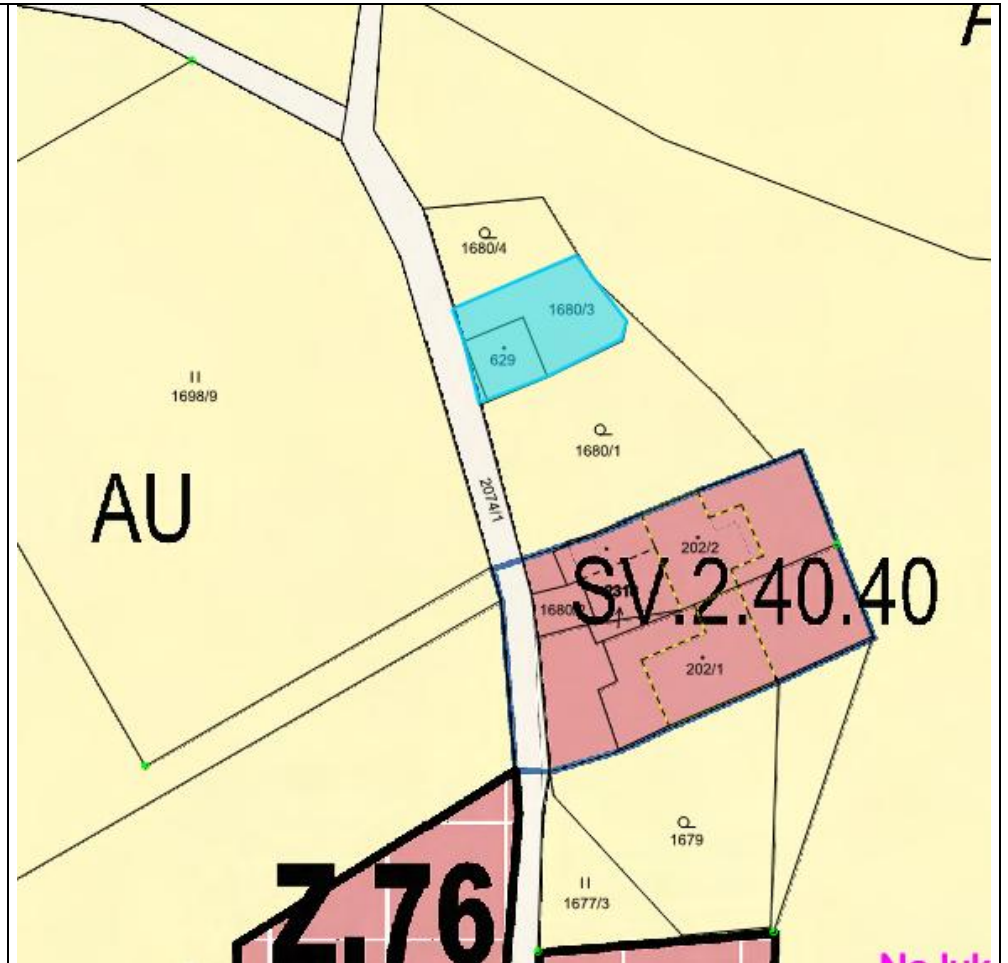
(+) Pozemek je v dosahu elektrického vedení, což je pro požadovaný účel (legalizace stávající hospodářské stavby) dostačující.

Vyhodnocení:

Záměrem je legalizace stávající zkolaudované hospodářské stavby bez požadavku na další výstavbu. Jedná se o uvedení současného stavu do souladu s územním plánem. Pozemky nejsou součástí ZPF, proto za ně nemusí být navrhovány kompenzace. Vzhledem k blízkosti staveb pro bydlení by bylo vhodnější navrhnout plochu smíšenou obytnou venkovskou, která umožňuje i hospodářskou činnost. S ohledem na stav v území prověřit i změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1680/1 a 1680/4, které jsou využívány v rozporu s náplní ploch zemědělských všeobecných.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO



Podnět č. 42 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	962, 965/2
	Druh pozemku	TTP, ostatní plocha	Výměra pozemku (ů)	561 m ² , 1 289 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zeleně krajinné (ZK)	Požadavek na změnu	stavba rodinného domu

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemky navazují na rozvojovou i stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(+) Pozemky jsou dopravně přístupné na stávající komunikaci.

(+) Pozemky jsou v dosahu vodovodu, elektrického a komunikačního vedení. Odkanalizování by muselo být řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

(-) Na pozemku parc. č. 962 se nachází elektrická stanice. Oba pozemky jsou dotčeny ochranným pásmem elektrické stanice a prochází přes ně elektrické vedení 22 kV včetně ochranného pásma.

(-) Přes západní část pozemků prochází významný krajinný prvek – vodní tok (dále jen „VKP“).

(-) Pozemek parc. č. 962 je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento

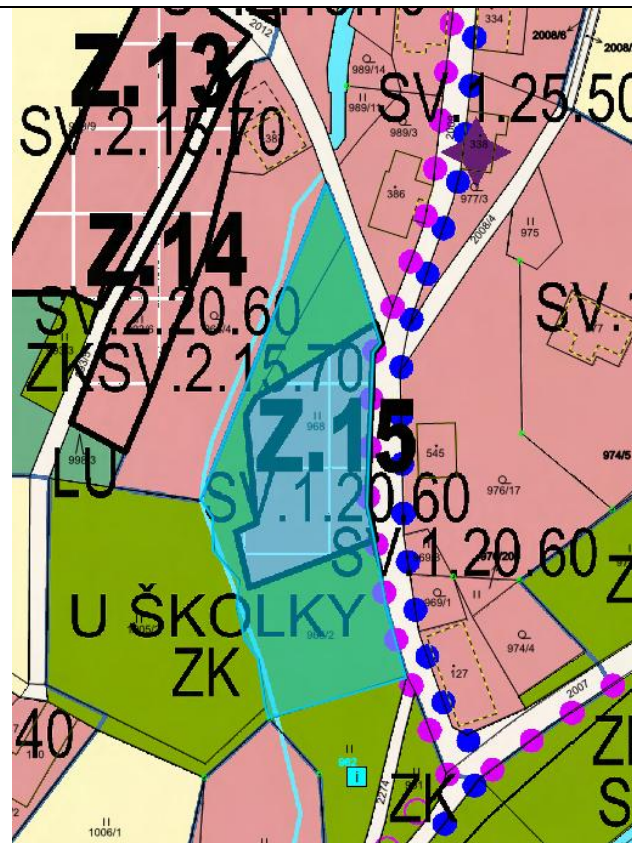
nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

Pozemky jsou prolukou v zástavbě a je vhodné prověřit vymezení rozvojové plochy bydlení smíšeného s ohledem na ochranná pásma elektrického vedení a elektrické stanice a existence VKP. Pozemky jsou přístupné z kapacitní komunikace a v dosahu dostupných inženýrských sítí. Pozemek parc. č. 965/2 není součástí ZPF, proto nejsou nutné kompenzace z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek parc. č. 962 není pro vymezení plochy smíšené obytné vhodný, protože je součástí ZPF a bylo by nutné hledat za jeho vymezení kompenzace a zároveň je nevhodného tvaru a téměř celý je zasažen limity (ochranné pásmo elektrické stanice, elektrického vedení a VKP).

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO (pozemek parc. č. 965/2)



Podnět č. 43 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	251/1
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	3 640 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zeleně krajinné (ZK), plochy vodní a vodních toků (WT)	Požadavek na změnu	využití pozemku pro parkování

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

(+) Pozemek navazuje na zastavěné území a zastavitelé plochy smíšené obytné venkovské.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

(-) Pozemek je dopravně přístupný ze stávající komunikace přes obecní pozemky parc. č. 250/2 a 250/3, ale tento přístup je velmi úzký (cca 4m).

(+) Pozemek je v dosahu inženýrských sítí (elektrické a komunikační vedení, vodovod).

(0) Odkanalizování by muselo být do vybudování splaškové kanalizace řešeno individuálně.

Z hlediska limitů využití území:

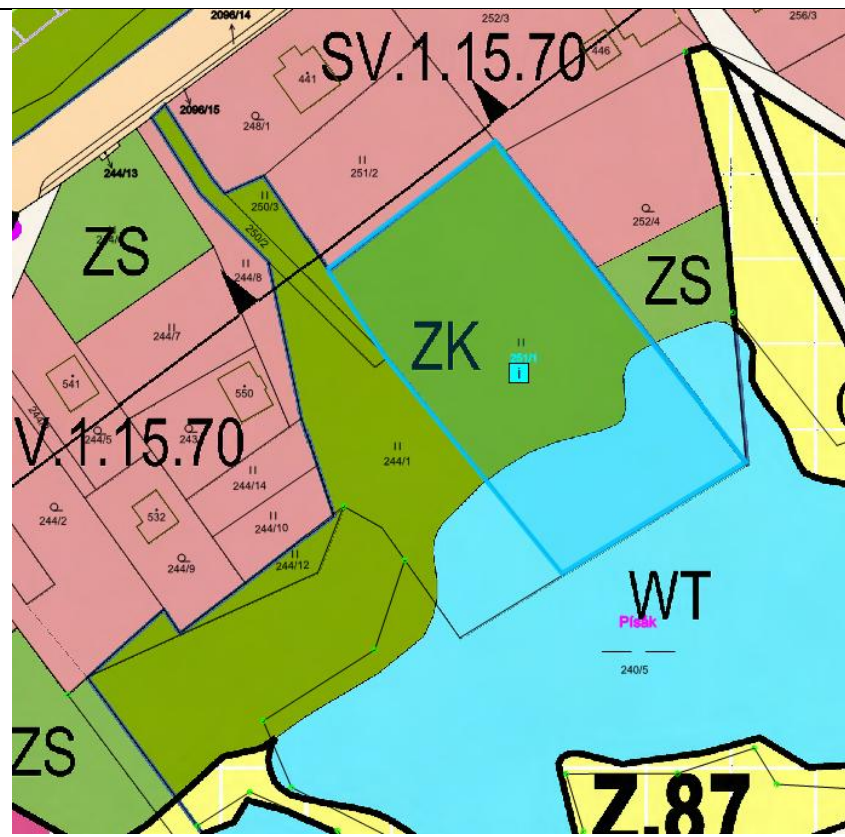
(-) Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Dle § 108 odst. (4) stavebního zákona lze novou zastavitelnou plochu vymezit za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Oldřichov v Hájích měl k červnu 2026 využito 36 % rozvojových ploch pro bydlení. Uvedené procento říká, že na území obce bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito cca 64 % rozvojových ploch pro bydlení. Jelikož je na území obce využito stále málo rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a tím pádem ani neexistuje veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro bydlení.

Vyhodnocení:

K zástavbě by se jevila vhodná severní část pozemku navazující na zastavěné území a stávající zástavbu. Jelikož se pozemek nachází na zemědělském půdním fondu a na území obce není využito dostatečně velké procento rozvojových ploch pro bydlení, bude muset být přistoupeno ke kompenzacím. Bez nich by nebylo možné zastavitelnou plochu na pozemku vymezit. Kompenzace spočívá v tom, že za nově vymezenou zastavitelnou plochu se bude muset jiná zastavitelná plocha „zrušit“, tedy „navrátit“ mezi nezastavitelné plochy. Plocha určená pro kompenzaci bude muset mít obdobné charakteristiky jako pozemek, na kterém bude nová zastavitelná plocha vymezena a bude muset být prokázána potřeba zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení. Dále bude muset být prověřen adekvátní dopravní přístup k ploše, bez něj není možné novou rozvojovou plochu vymezit.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

ANO s podmínkou kompenzací



Podnět č. 44 do 2. změny územního plánu Oldřichov v Hájích

1. Popis změny

	Katastrální území	Oldřichov v Hájích	Parcelní číslo	1032/1
	Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	6 725 m ²
	Funkce dle platného ÚP	plochy zeleně krajinné (ZK), plochy vodní a vodních toků (WT)	Požadavek na změnu	Vypuštění plochy vodní Z.110 a nahrazení plochou zeleně sídelní ostatní (ZS) nebo zeleně krajinné (ZK)

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastník pozemku

3. Stanovisko pořizovatele

Z hlediska urbanismu:

-

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury:

-

Z hlediska limitů využití území:

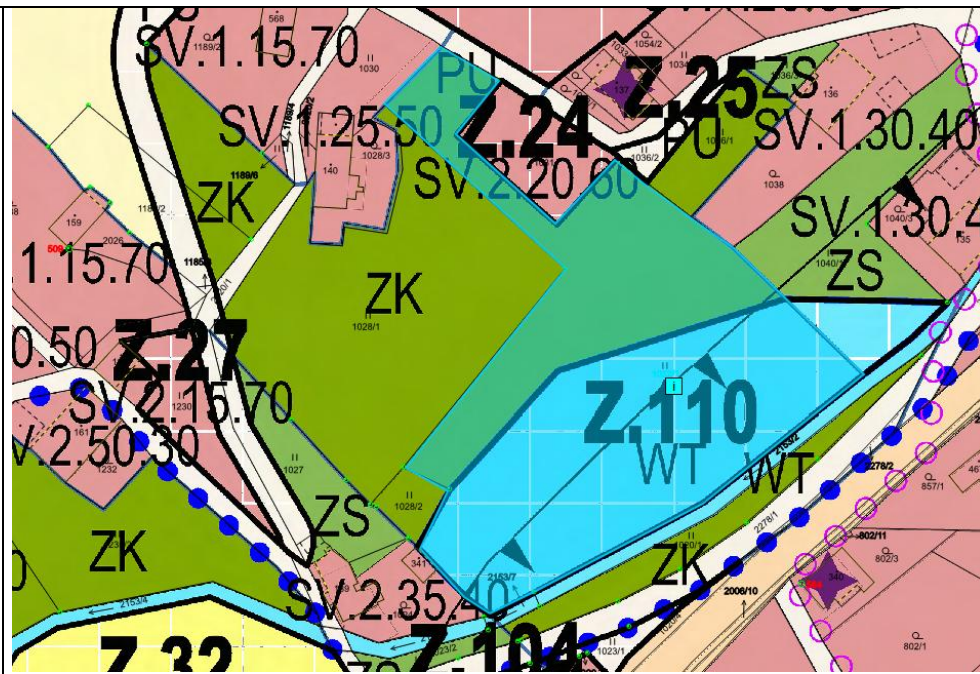
-

Vyhodnocení:

Plocha Z.110 byla vymezena v rámci veřejně prospěšných staveb pro zvyšování retenčních schopností území. Realizací nádrže dojde ke zlepšení odtokových poměrů v území a snížení ohrožení území živelnými katastrofami. Nádrž byla do územního plánu vymezena na základě zpracování podrobnější dokumentace (Revitalizační opatření v povodí toku Jeřice a jejích vybraných přítocích na území CHKO JH). Vypuštění této plochy není zvláště z hlediska vývoje klimatických změn žádoucí, protože je potřeba podporovat retenční schopnosti území.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu:

NE



ZÁVĚR

Na základě výše uvedeného je uplatněn požadavek na zadání změny územního plánu, aby došlo prověření vymezení ploch pro aktuální záměry výstavby pro bydlení a nalezení kompenzací za tyto nové plochy. Zadání územního plánu je uvedeno v Příloze č. 1 tohoto dokumentu.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obec Oldřichov v Hájích neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Politiky územního rozvoje, Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.

MAPOVÁ PŘÍLOHA

LEGENDA

NÁVRHOVÁ PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- plocha využita
- plocha nevyužita

KORIDOR DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

nerealizováno

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VYJÁDRĚNÉ LINIOVĚ

nevyužito

OSTATNÍ

- územní rezerva

závada z ÚAP

ADMINISTRATIVNÍ HRANICE

- hranice obce

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- budova
- vodní plocha
- les, park

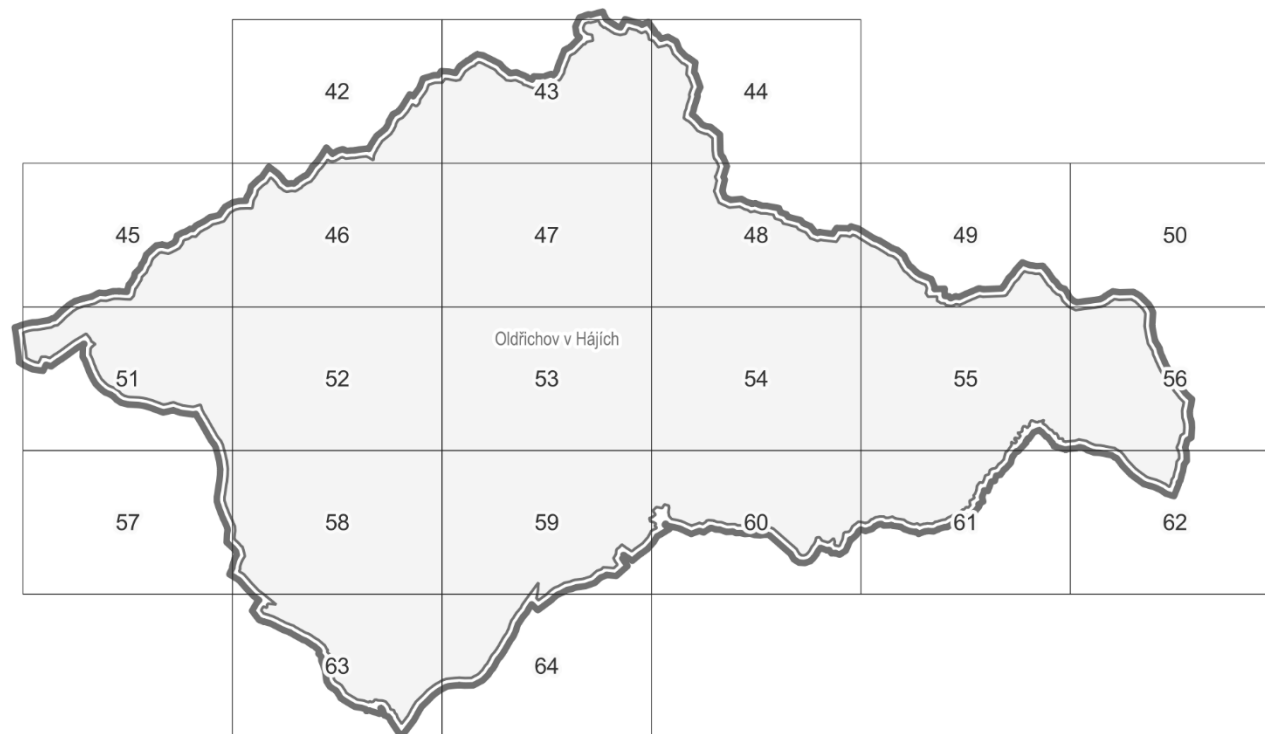
CESTNÍ SÍŤ

- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- místní komunikace
- pěší stezka, pěšina

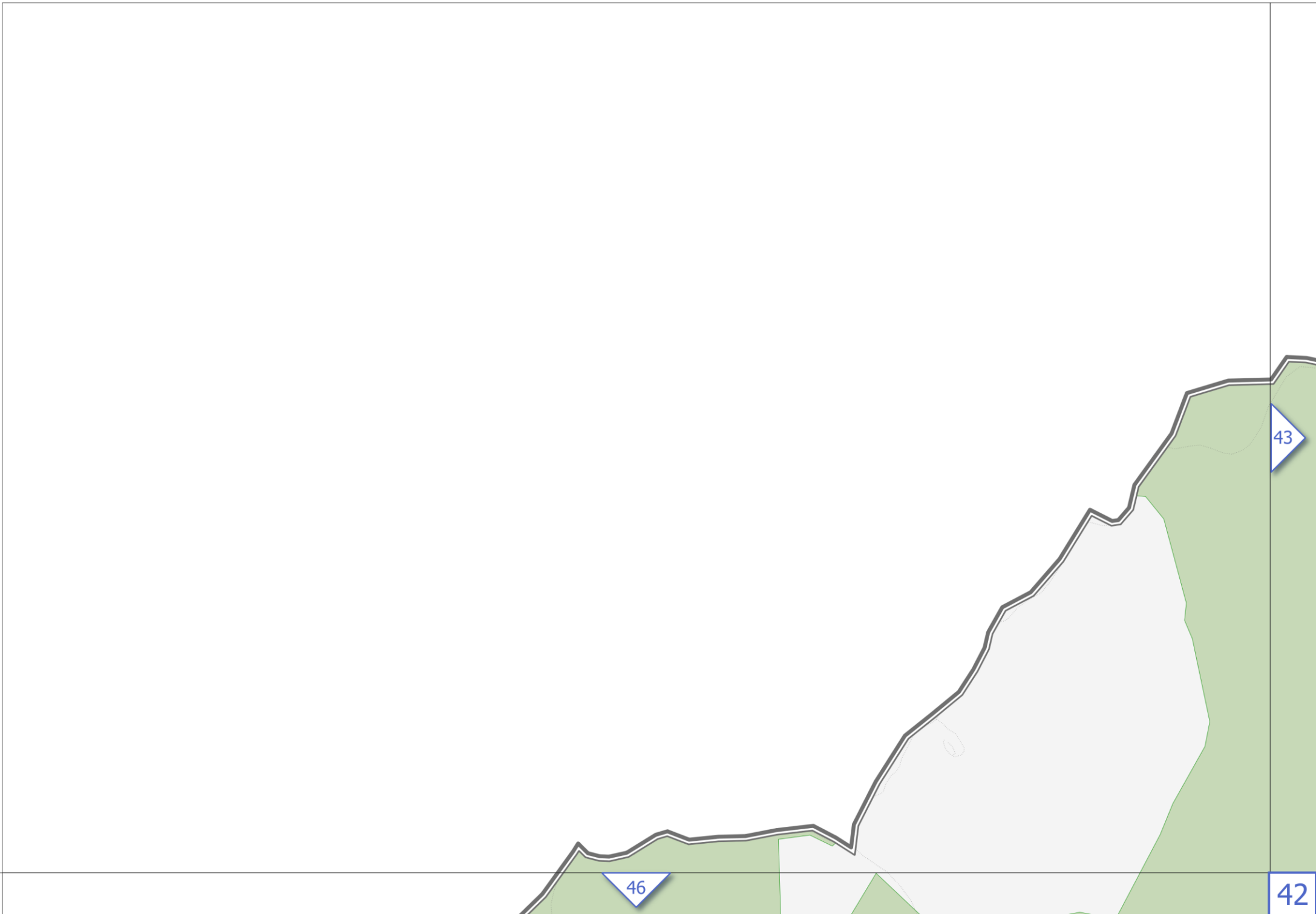
ŽELEZNICE

- hlavní trať

KLAD LISTŮ



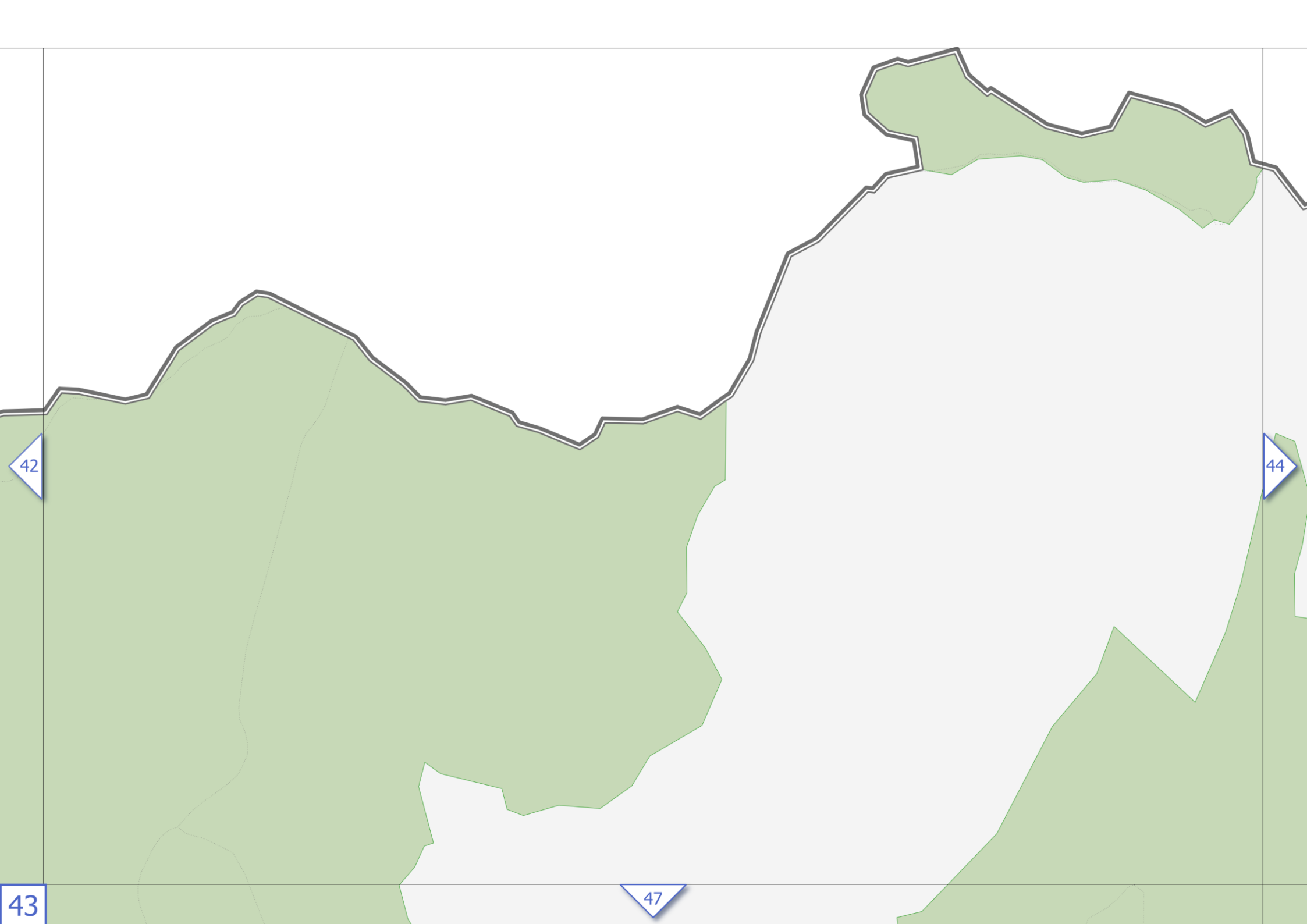
Podkladová data pro tvorbu map pocházejí z OpenStreetMap.



46

43

42

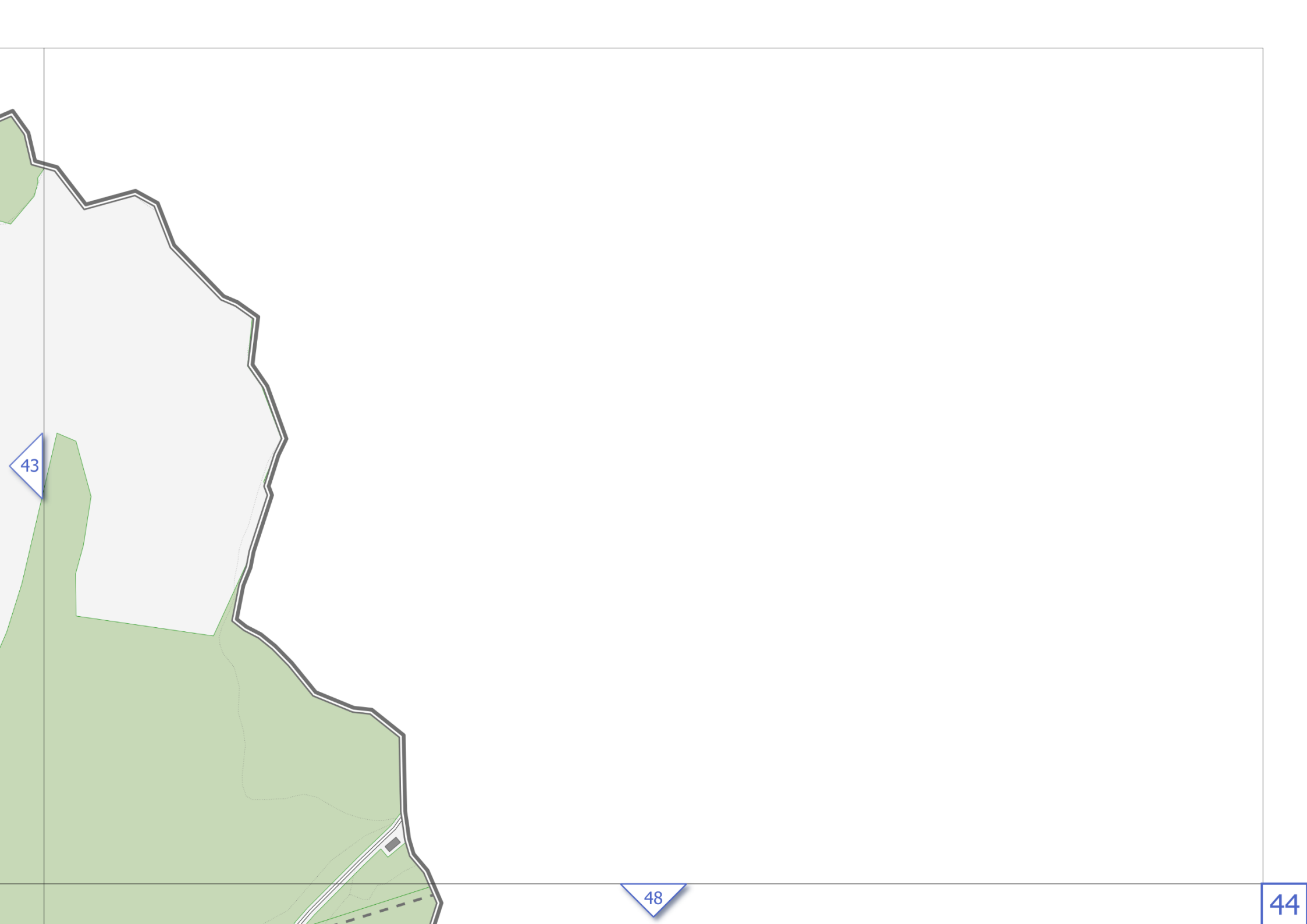


42

44

43

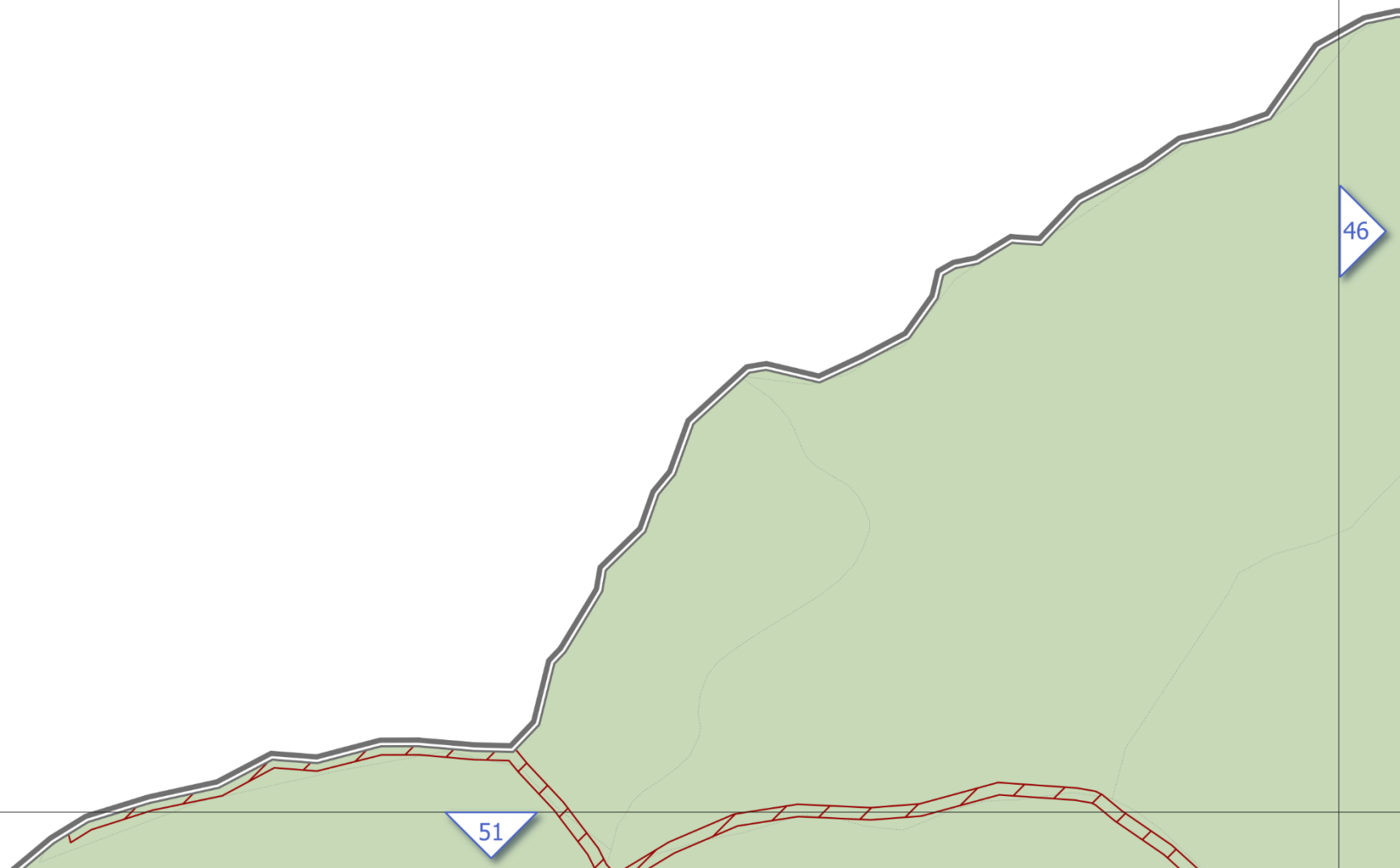
47

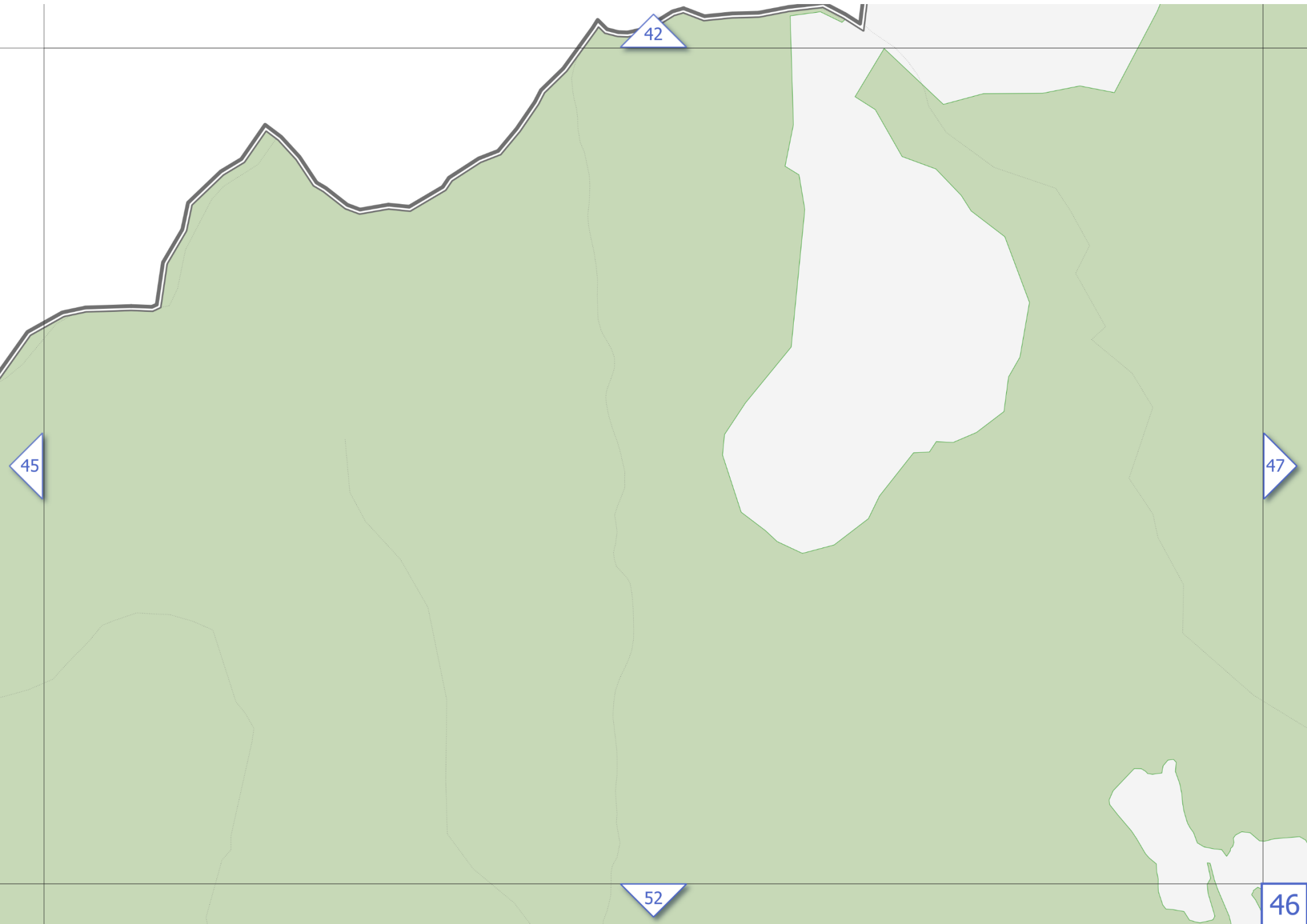


43

48

44





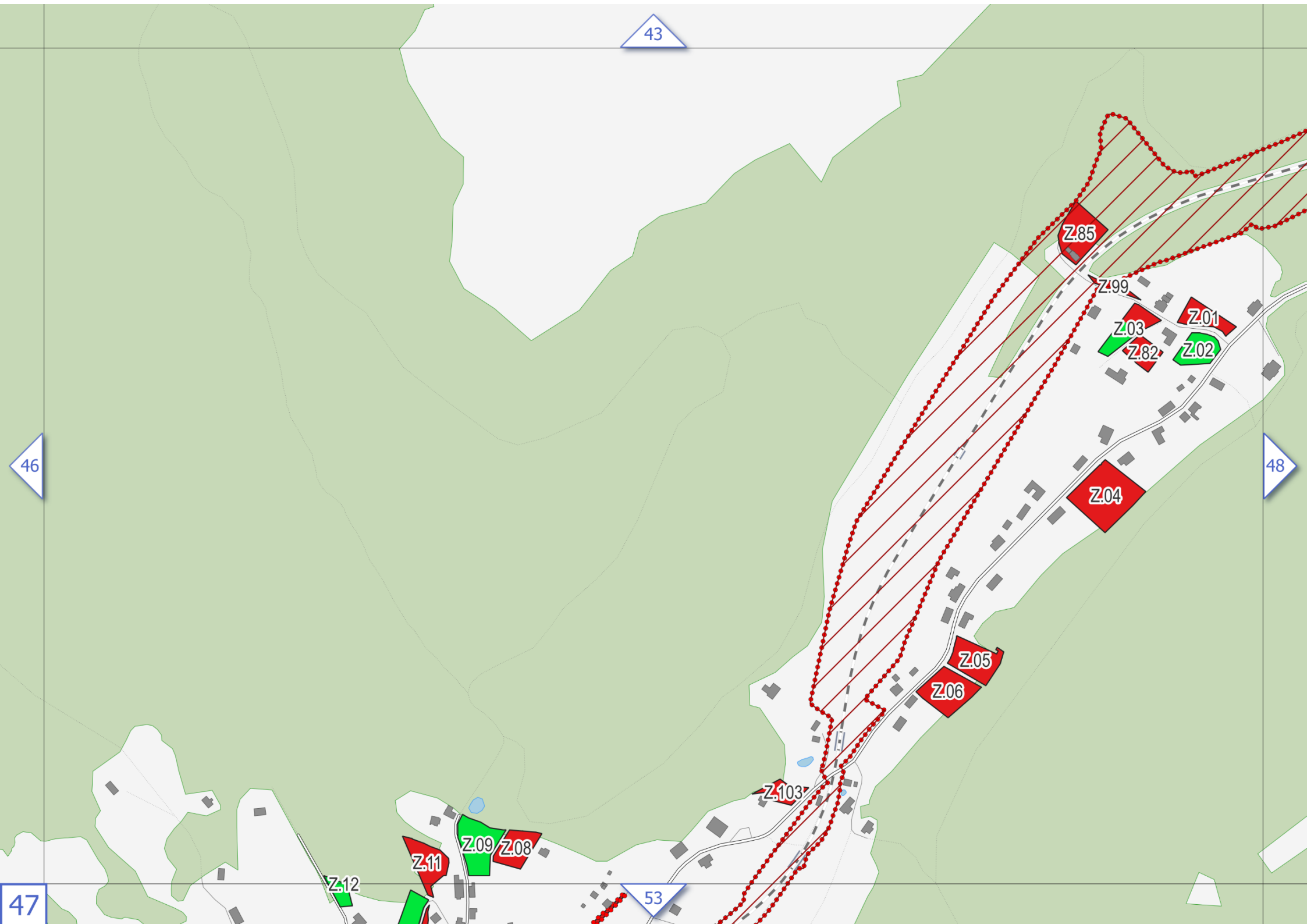
42

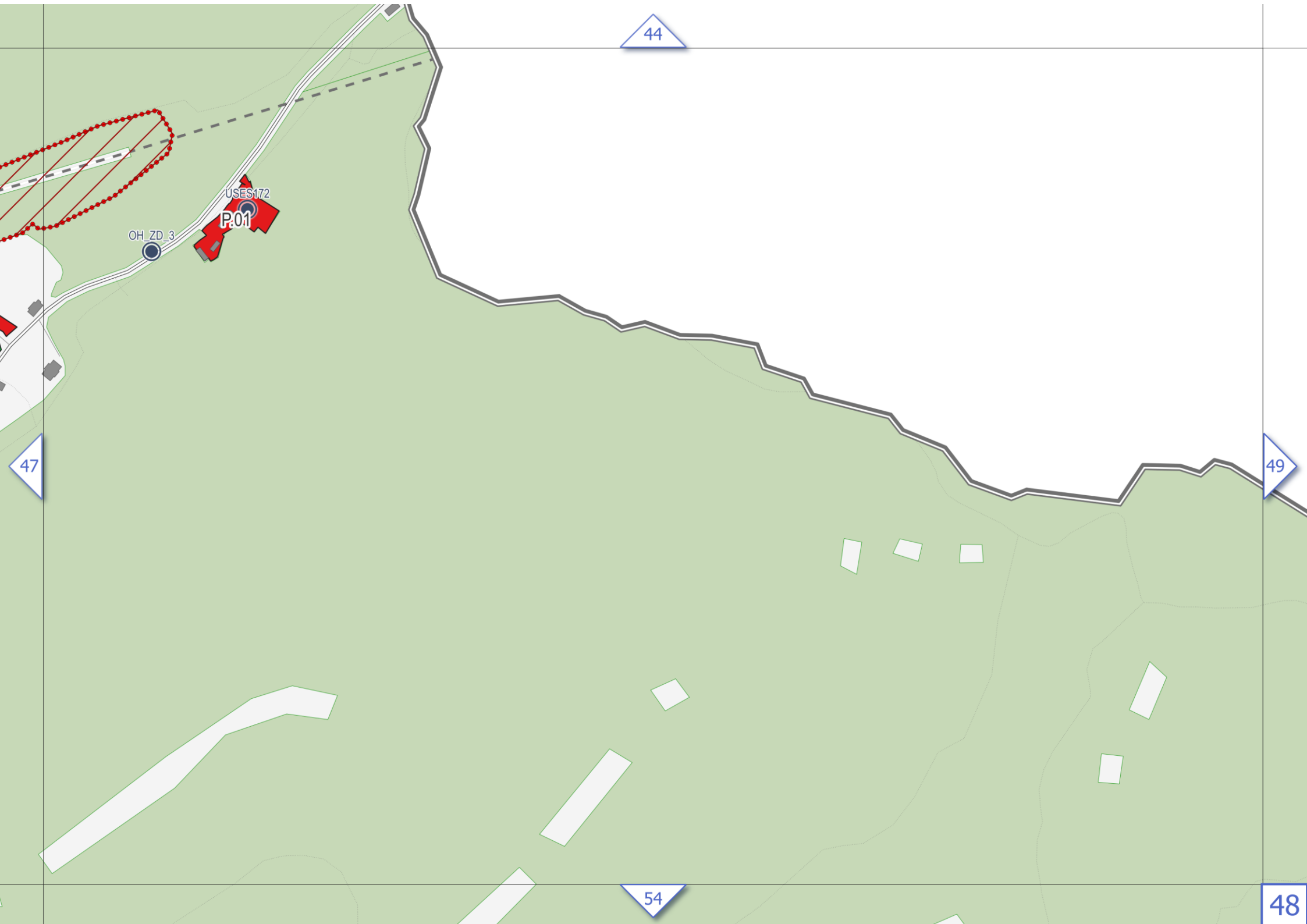
45

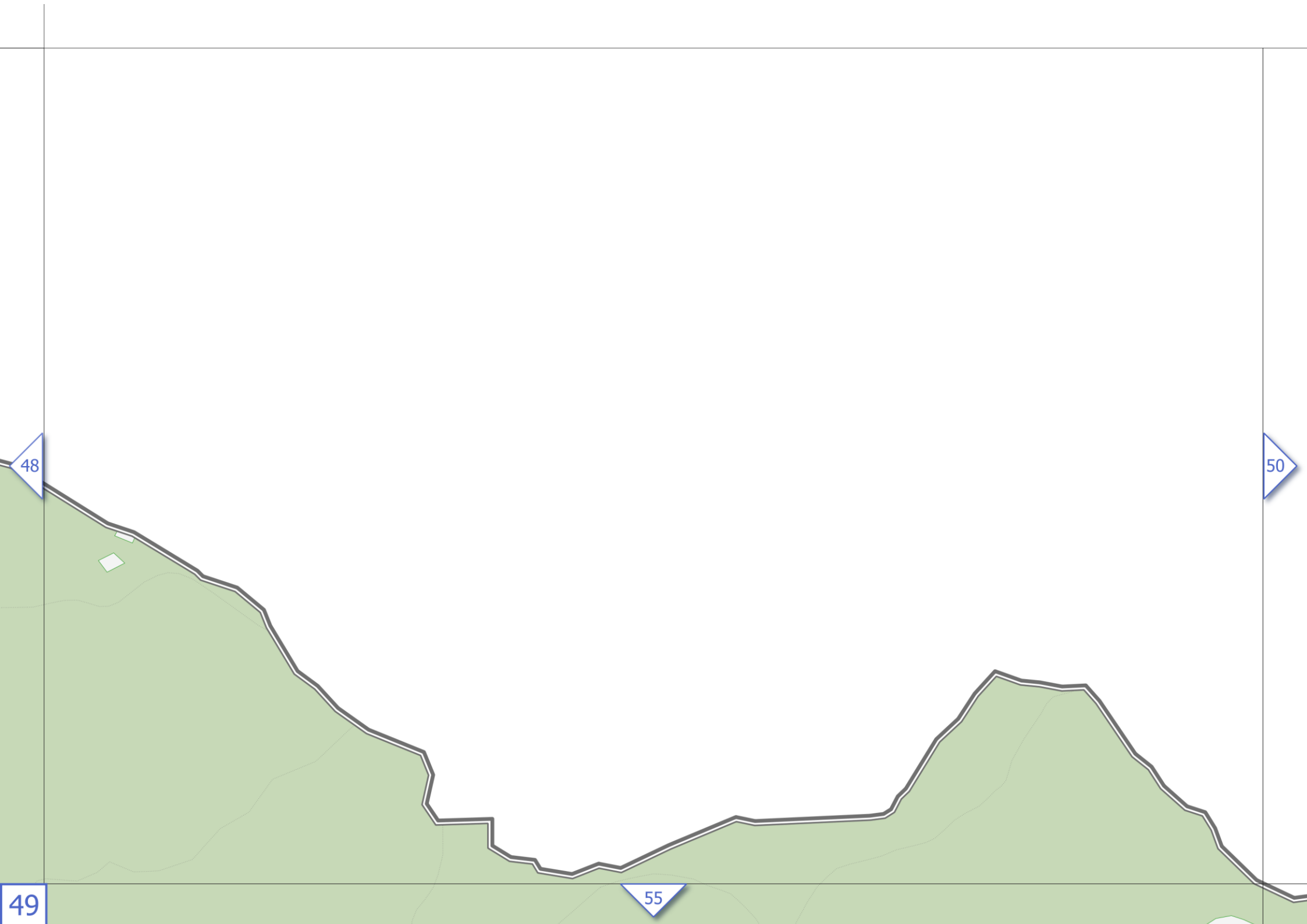
47

52

46





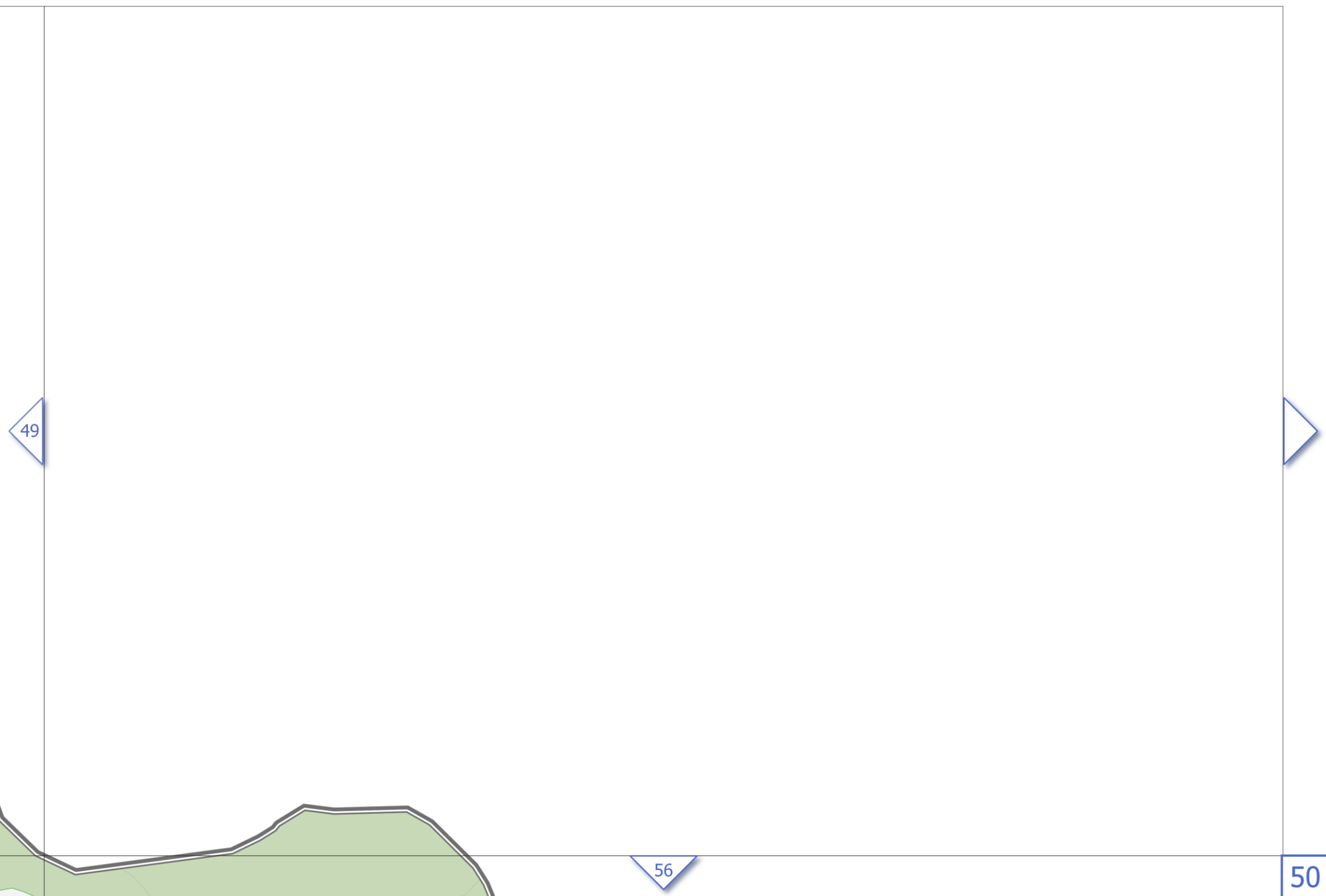


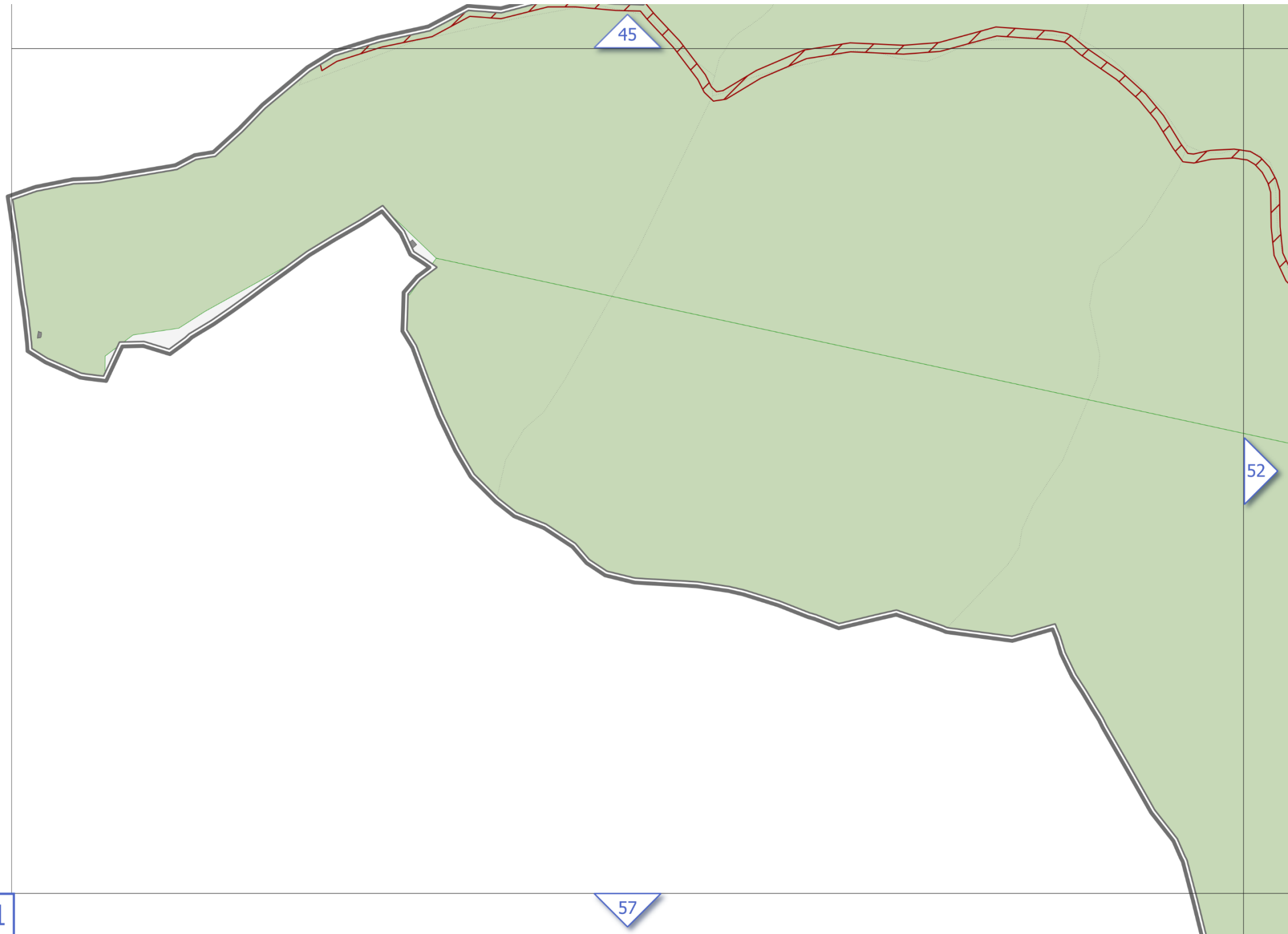
48

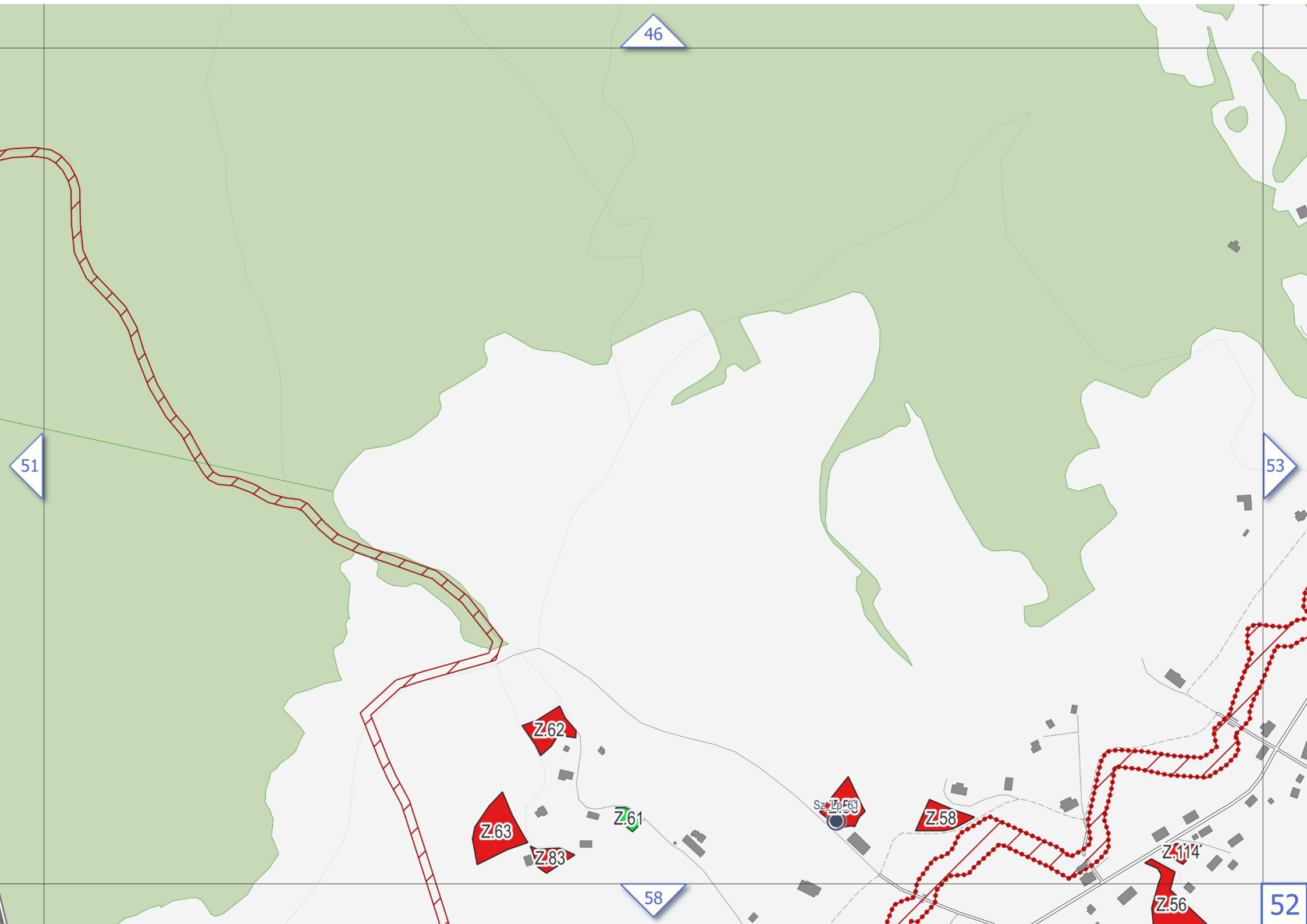
50

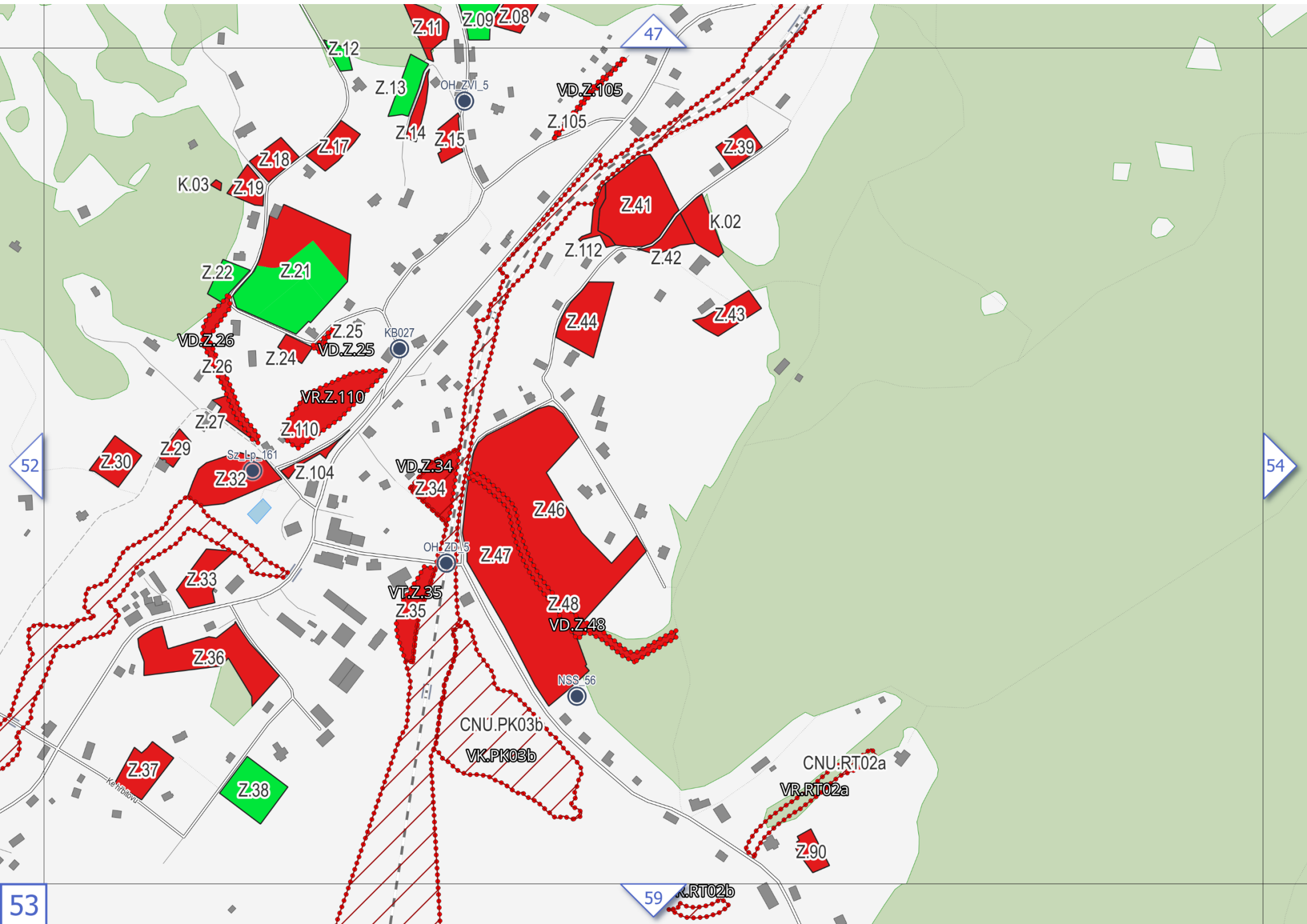
49

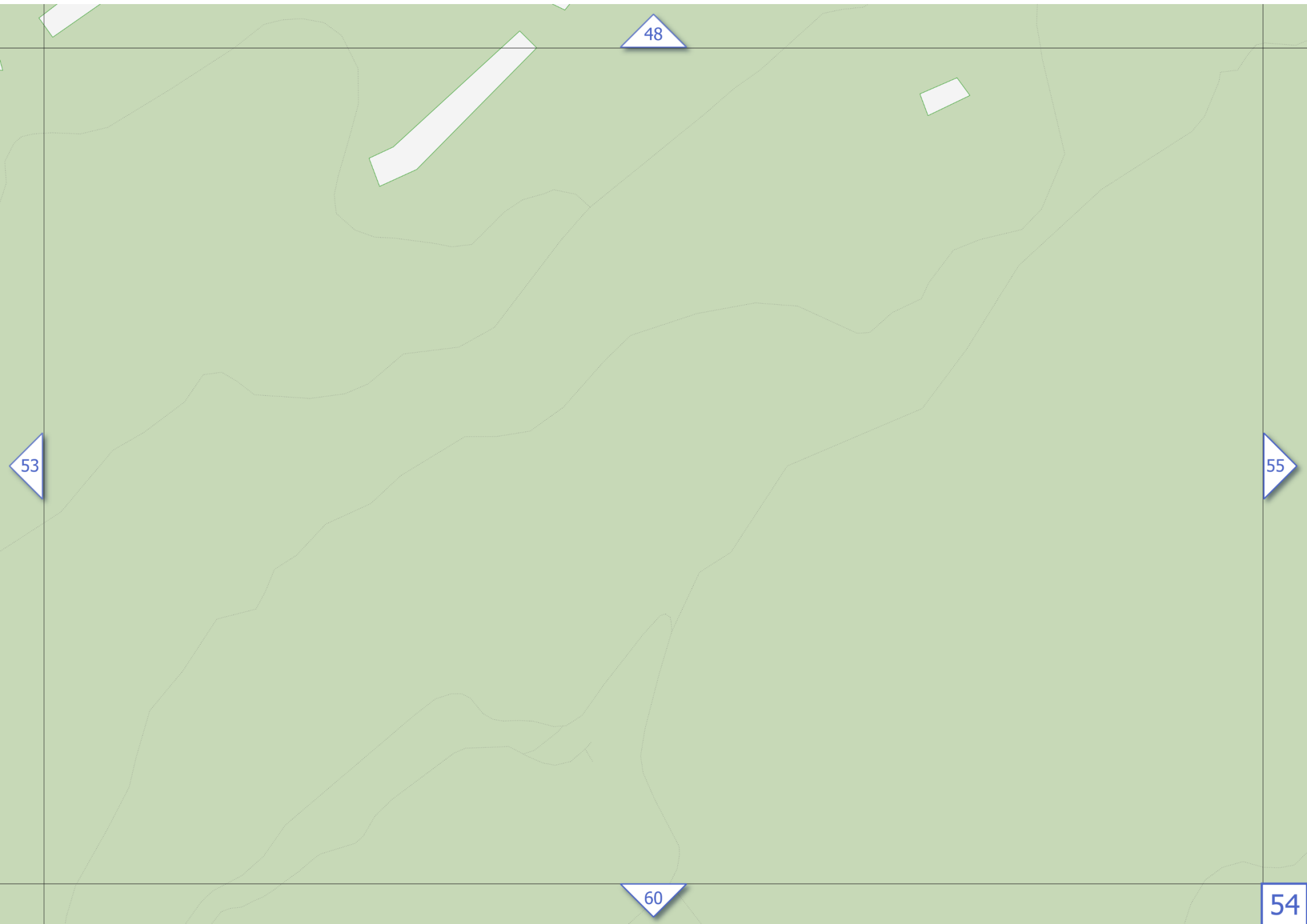
55

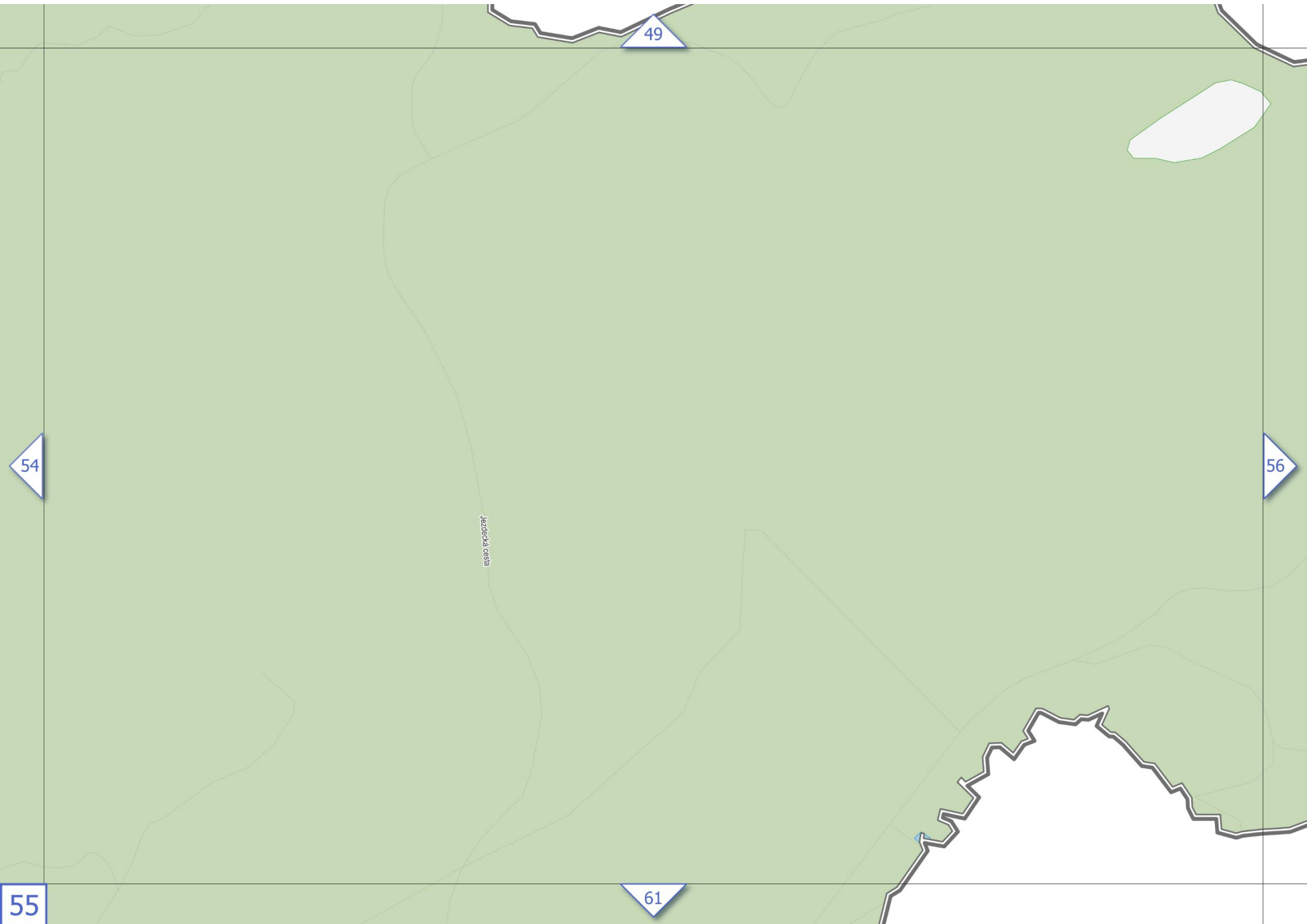












49

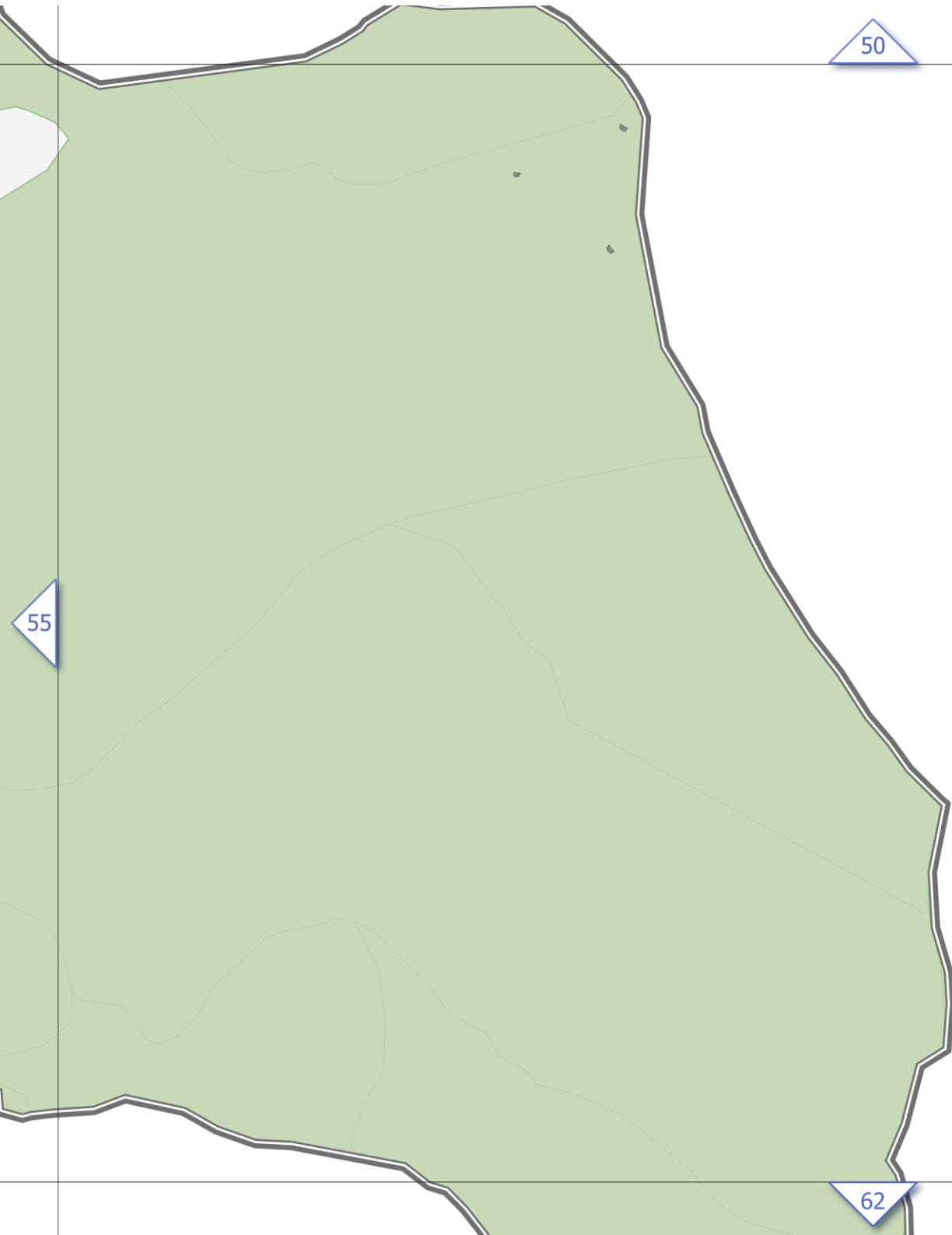
54

56

Jerdenci cesta

61

55



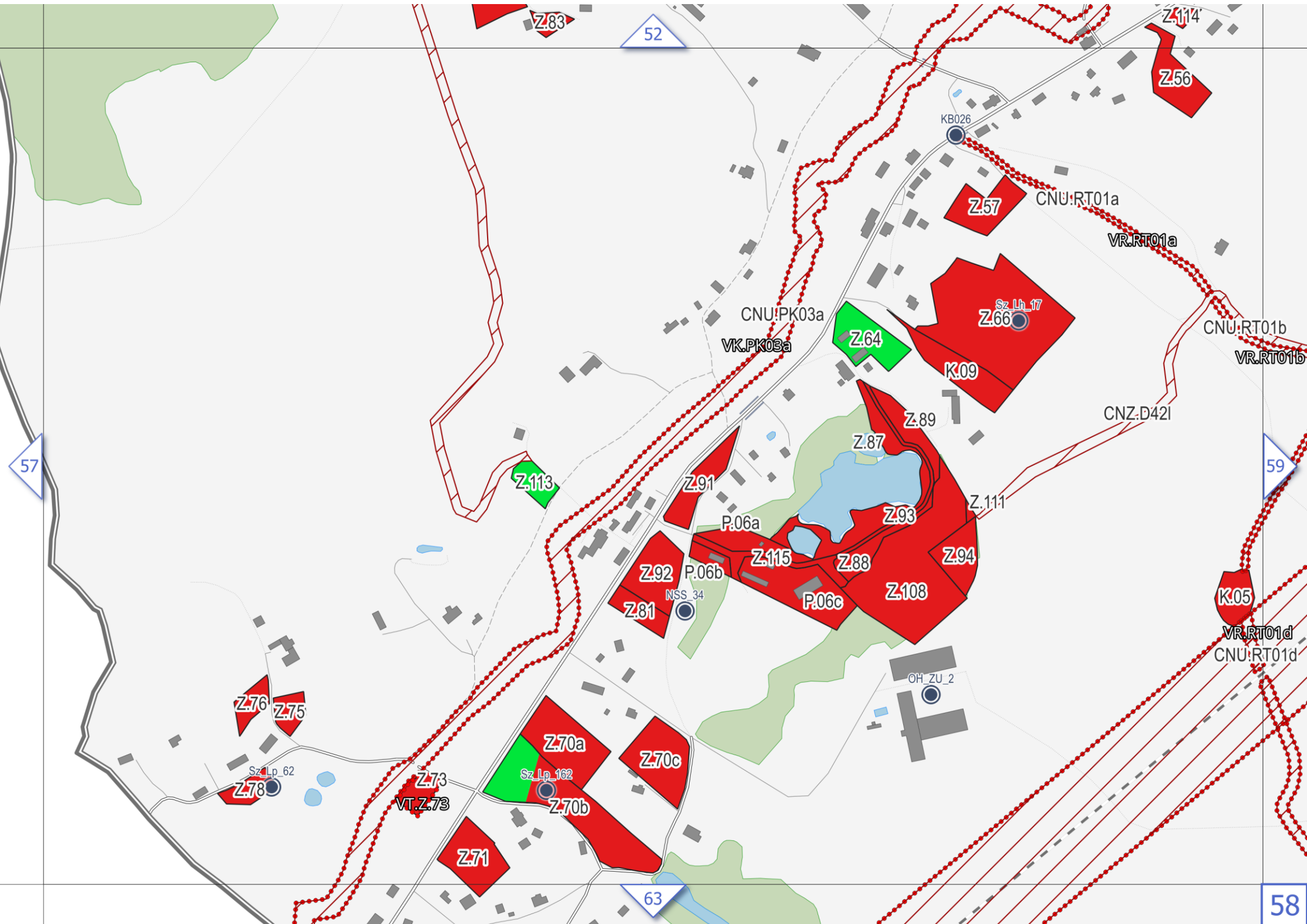
50

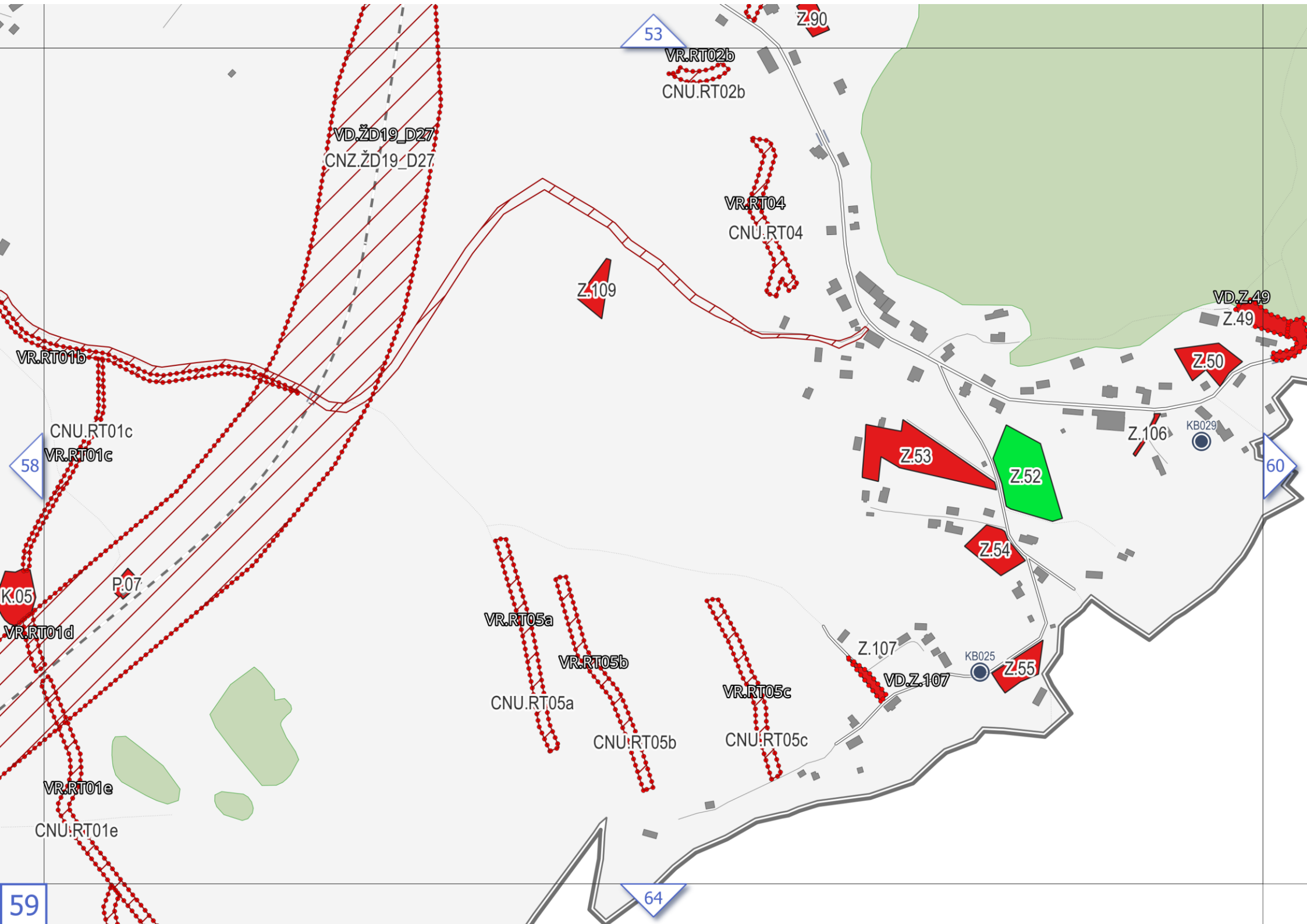
55

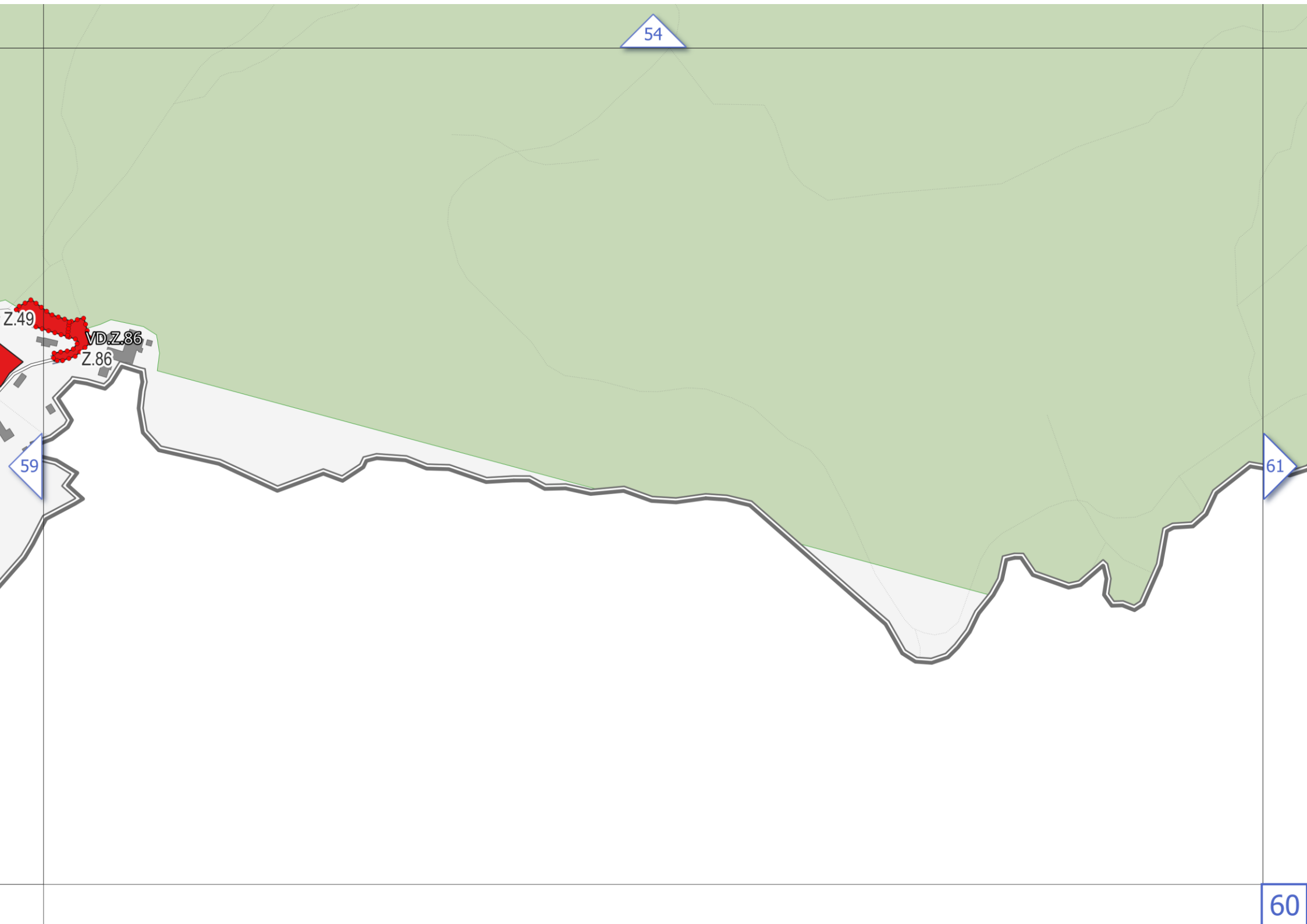
62

51

58







54

Z.49

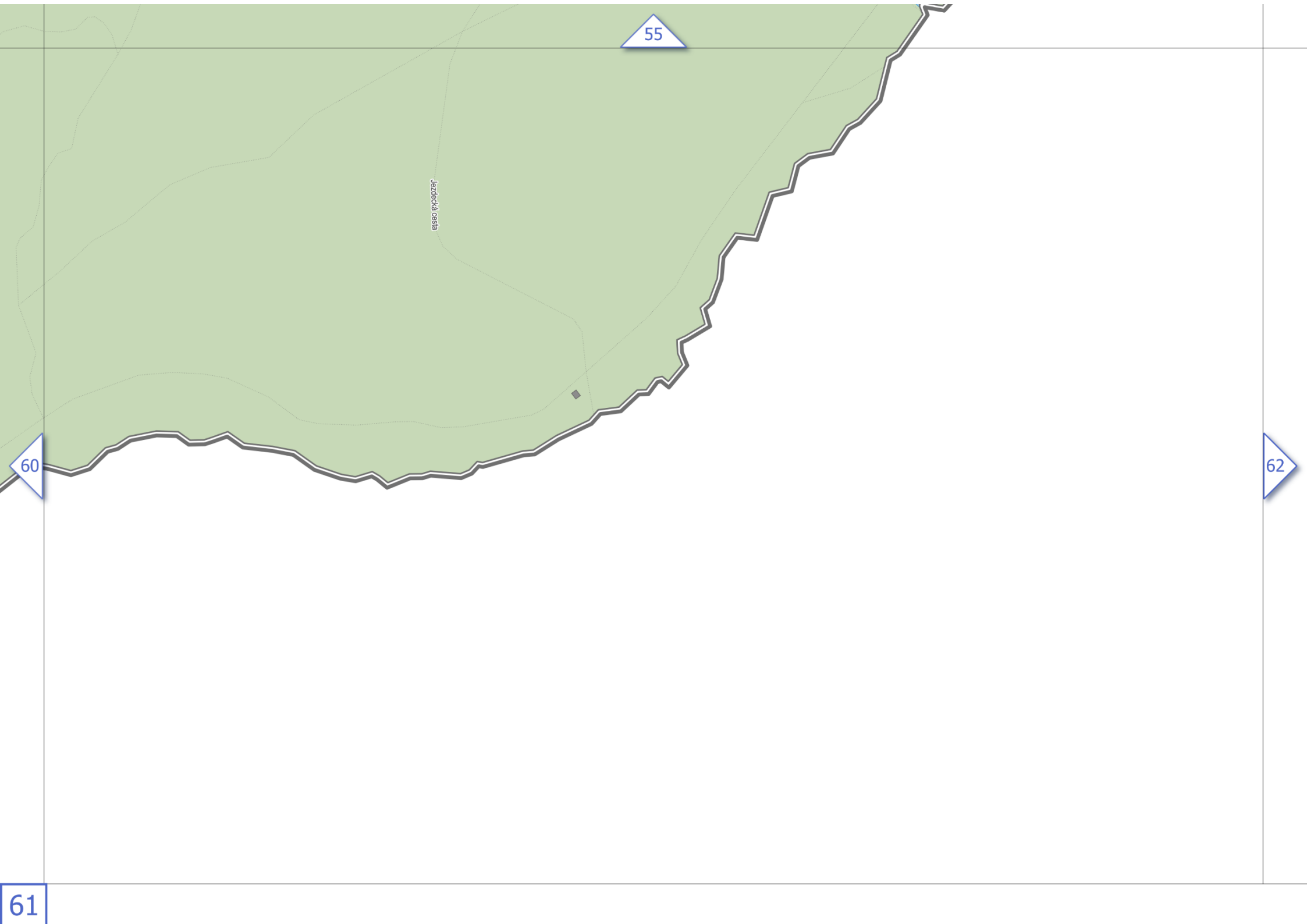
VD.Z.86

Z.86

59

61

60



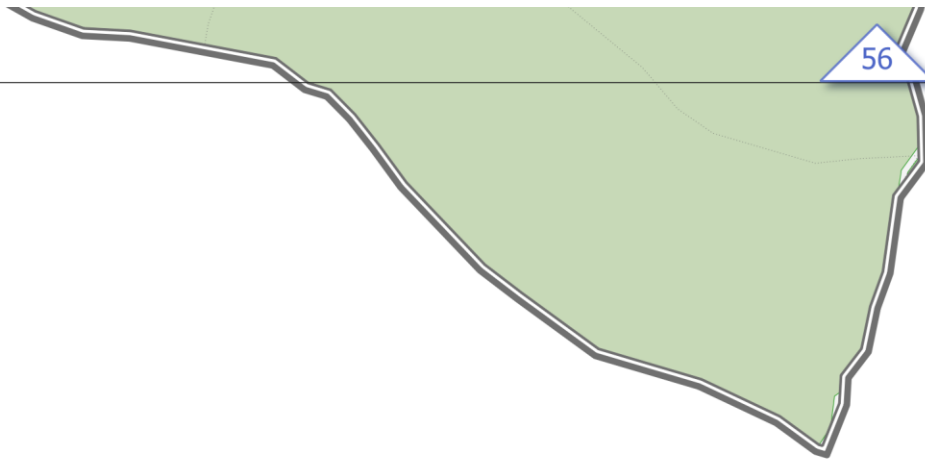
55

60

62

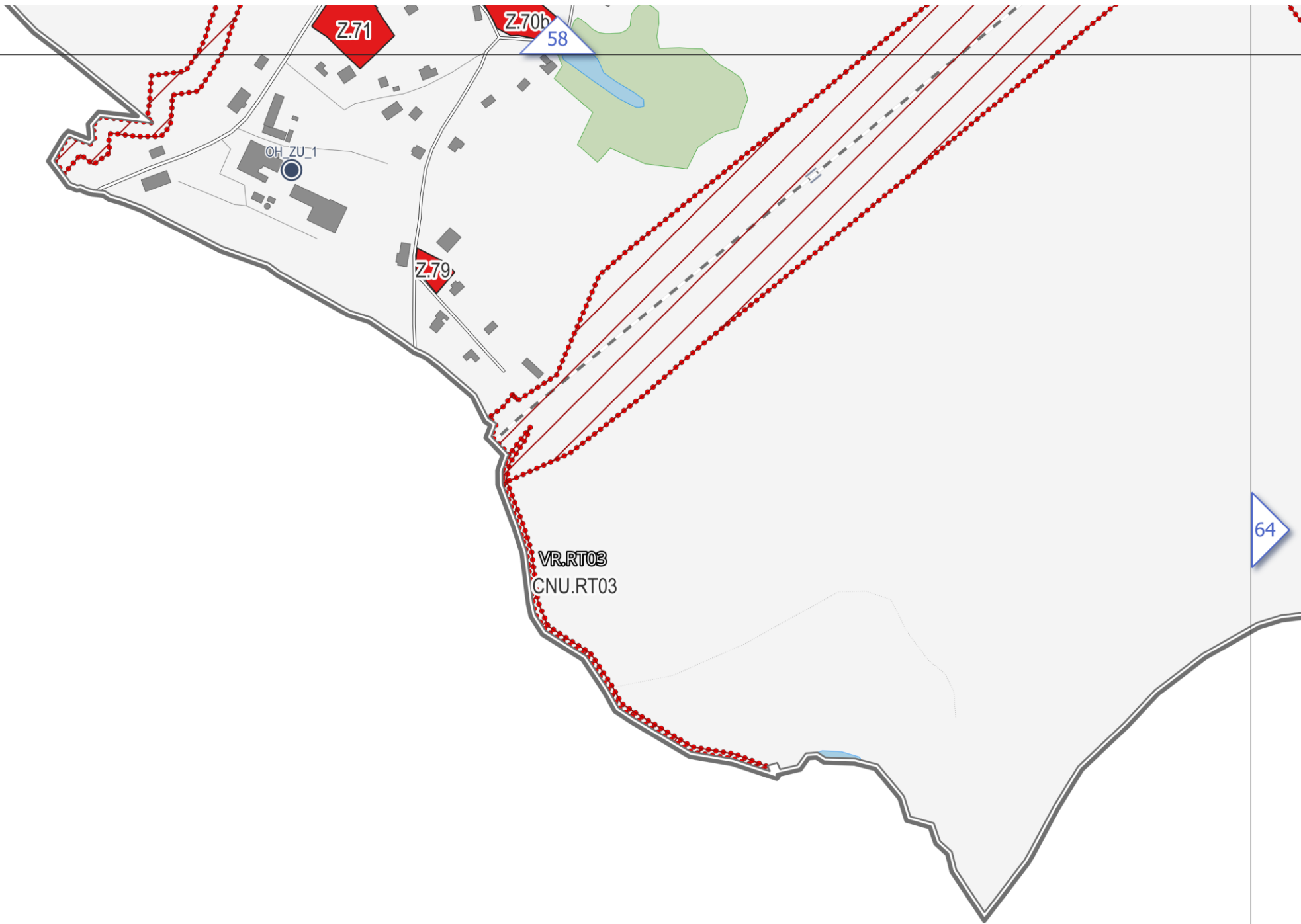
Jezdiecká cesta

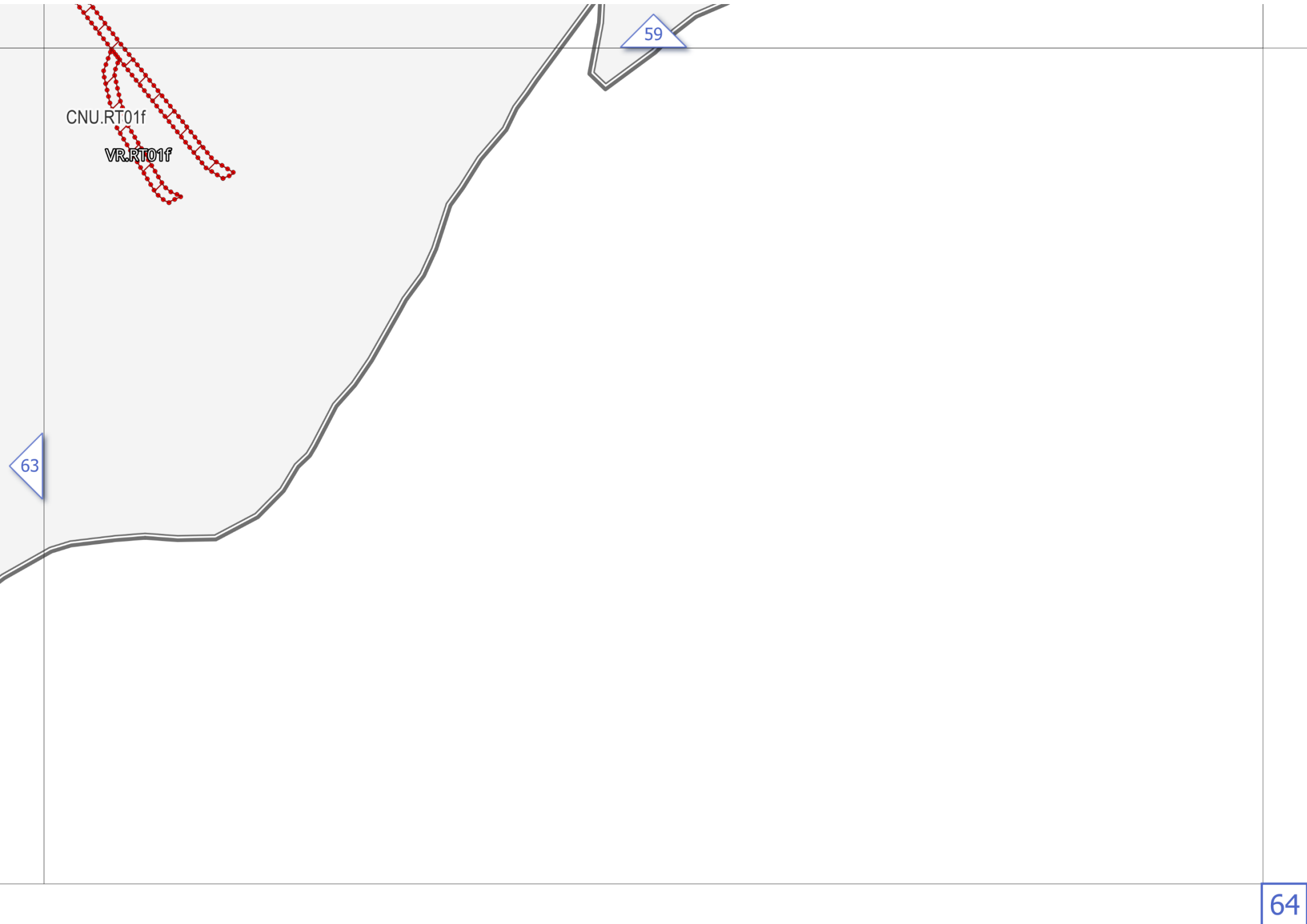
61



56

61





CNU.RT01f

VR.RT01f

59

63