

PŘÍLOHA Č. 1

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLDŘICHOV V HÁJÍCH

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

OBECNÍ 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

O B S A H

- A. [Vymezení řešeného území](#)
- B. [Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace](#)
- C. [Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace](#)
- D. [Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu](#)
- E. [Požadavky na uspořádání obsahu a zpracování návrhu změny územního plánu](#)

Ú V O D

V § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) se uvádí, že vyplyne-li ze zprávy o uplatňování územního plánu potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny. Protože z 2. zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu, je návrh jejího zadání pro přehlednost uveden v samostatné příloze č. 1.

Členění přílohy vychází z obsahu přílohy č. 6 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

A . V Y M E Z E N Í Ř E Š E N É H O Ú Z E M Í

Řešeným územím Změny č. 2 ÚP Oldřichov v Hájích (dále jen „Změna č. 2“) je celé správní území obce.

B . P O P I S O B S A H U N A V R H O V A N É Z M Ě N Y Ú Z E M N Ě P L Á N O V A C Í D O K U M E N T A C E

B.1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

1. Budou provedeny nezbytné úpravy dokumentace vyplývající ze změn související legislativy a metodických postupů.
2. Zohlednit požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění a z Územního rozvojového plánu v platném znění.
3. Zohlednit požadavky vyplývající ze ZÚR LK v platném znění.
4. Zohlednit relevantní výstupy z Politiky architektury a stavební kultury České republiky – Aktualizace 2022.
5. Prověřit možná řešení záměrů a střetů vyplývajících z ÚAP uvedených ve 2. Zprávě o uplatňování ÚP v kapitole B.
6. V textové části bude každý uvedený pojem, který nedefinuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky a případně další zákony, jasně definován.

B.2 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

7. Aktualizovat zastavěné území dle § 116 stavebního zákona. Změny v nově vytyčeném zastavěném území popsat a zřetelně graficky znázornit (stav platného ÚP x změnový stav). Změny v textu též zřetelně odlišit od původního textu.
8. Nově zastavitelné plochy budou navrhovány v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem osídlení a budou vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci požadovaných záměrů.
9. Prověřit podněty uvedené v kapitole F. 2. zprávy o uplatňování územního plánu Oldřichov v Hájích.
10. Prověřit vymezení pozemků parc. č. 1243/5, 1242/2, 780/1 v katastrálním území Oldřichov v Hájích na plochu občanského vybavení veřejného. Umožnit na této ploše rozšíření školy, multifunkční hřiště, odpočinkové zóny, dětské hřiště, work out, pump track, vrt na vodu, parkoviště, hasičská nádrž - jako vodní plocha, koupaliště (přesun v rámci plochy), stánek s občerstvením.
11. Prověřit vymezení části pozemku parc. č. 796/1 (nově parc. č. 796/9) v katastrálním území Oldřichov v Hájích na plochu občanského vybavení veřejného pro parkování P+R a pumptrack.

12. Prověřit vymezení pozemku parc. č. 989/1 v katastrálním území Oldřichov v Hájích na plochu občanské vybavenosti veřejné (vznik školky a domova pro seniory včetně parku s herními prvky).
13. Prověřit vymezení pozemku parc. č. 1746/2 v katastrálním území Oldřichov v Hájích na plochu občanského vybavení veřejného.
14. Prověřit vymezení plochy veřejných prostranství všeobecných za účelem zřízení parkoviště na pozemcích parc. č. 1704/1, 1704/7 a 92/1 v katastrálním území Oldřichov v Hájích.
15. Prověřit potřebnost dosud nerealizovaných veřejně prospěšných staveb uvedených ve 2. Zprávě o uplatňování územního plánu v kapitole A.5.

B.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

16. Návrh dopravní a technické vybavenosti řešit v souladu s principy zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny a nenarušení územního systému ekologické stability a krajinných horizontů.

DOPRAVA

17. Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.
18. Respektovat ochranné pásmo dráhy jednokolejné neelektrizované železniční trati Liberec – Černousy.
19. Pro nové zastavitelné plochy budou navržena kapacitní dopravní napojení, se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační kostru.
20. Nepovolovat záměry, které by způsobily neprůchodnost územím (včetně rušení zvykových cest).
21. Prověřit návrh cyklostezky z Jižního města do Betléma (od pozemku parc. č. 2116 k pozemku parc. č. 2133 v katastrálním území Oldřichov v Hájích).

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

22. Vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, ze závazné části Plánu hlavních povodí ČR a Směrného vodohospodářského plánu.
23. Nové zastavitelné plochy budou přednostně napojeny na stávající vodovodní řady, případně bude řešeno jejich prodloužení. Zároveň bude prověřena jejich kapacitnost.

24.Odkanalizování nových zastavitelných ploch bude přednostně řešeno napojením na kanalizaci. Do doby jejího vybudování bude odkanalizování řešeno individuálně.

25.Nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající rozvody NN, případně bude navrženo jejich prodloužení. Bude prověřena kapacita stávající sítě, případně navrženo její posílení.

POŽADAVKY NA CIVILNÍ OCHRANU A OBRANU STÁTU

26.Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou požární technikou, a pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy.

27.Zpracovat „Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce“ stanovené § 20 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v textové i grafické části územního plánu obce.

POŽADAVKY NA VEŘEJNÉ ZDRAVÍ

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

POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A OBČANSKÉ VYBAVENÍ

29.Zachovat a dotvořit přirozeným procesem vznikající místní centrální veřejné prostory.

B.4. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

30.S ohledem na veřejný zájem ochrany nezastavěného území, krajiny a ZPF budou vyloučeny úložiště elektrické energie.

31.Respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability (biokoridory, biocentra a interakční prvky), památné stromy, významné krajinné prvky ze zákona i registrované i další krajinnou zeleň. Nově zastavitelné plochy budou navrhovány mimo tyto prvky.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

32.Dodržet obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

33.V případě k návrhu nových zastavitelných ploch na pozemcích pod ochranou ZPF mimo zastavěné území obce nalézt za tyto nově navržené plochy kompenzace, tj. vypuštění již vymezených zastavitelných ploch. Nové změnové lokality by měly splňovat

podmínky obdobných charakteristik vyřazených lokalit - lokality v porovnání s umístěním v návaznosti na zastavěné území, umísťování lokalit na půdách stejné bonity, u lokalit navrhovaných a následně vyřazovaných by měly být podobné plošné rozsahy, lokality by neměly narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, neměly by narušovat sítě zemědělských účelových komunikací, lokality by měly být přínosem pro zemědělské obhospodařování.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

- 34. Nenarušit celistvost stávajících lesních pozemků.
- 35. Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně „ochranného pásma lesa“ 30 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích).
- 36. Pokud budou navrhovány zábory PUPFL, je nutné vypracovat tabulkový a grafický přehled s uvedením účelu, výměry a charakteru záboru.

PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

- 37. Rozvojové plochy nebudou navrhovány do záplavového území Jeřice.
- 38. Nevymezovat zastavitelné plochy do míst tzv. kritických bodů přívalových srážek, významné kritické body ohrožení povodněmi: (ozn. v ÚSK [KB027](#), [KB026](#), [KB025](#), [KB029](#)).
- 39. Zajistit ochranu území před zvýšeným odtokem srážkových vod maximálním zadržením těchto vod v místě vzniku. V zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků sucha i povodní.

B.5 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

- 40. Nově navržená veřejná infrastruktura, která bude vymezována na pozemcích v soukromém vlastnictví, bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba nebo opatření s možností vyvlastnění. Navržené veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace budou řádně odůvodněny. Bude zdůvodněn průběh jejich vymezení včetně nutnosti jejich vymezení na pozemcích v soukromém vlastnictví.
- 41. Budou zapracovány případné další požadavky vzešlé z průběhu pořizování změny.

C . P O P I S Ú Č E L U N A V R H O V A N É Z M Ě N Y Ú Z E M N Ě P L Á N O V A C Í D O K U M E N T A C E

Účelem navrhované Změny č. 2 je zejména prověření podnětů na změnu v území.

D . P O Ž A D A V K Y N A V Y H O D N O C E N Í P Ř E D P O K L Á D A N Ý C H V L I V Ů Ú Z E M N Í H O P L Á N U N A U D R Ž I T E L N Ý R O Z V O J Ú Z E M Í

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

Změna č. 2 má prověřit jednotlivé rozvojové plochy pro bydlení, které jsou doplněním stávající zástavby, bez návrhu rozsáhlých rozvojových ploch či jejich kumulace. Nově vymezené plochy na zemědělském půdním fondu budou kompenzovány vypuštěním méně vhodných nevyužitých zastavitelných ploch. Nejsou navrhovány záměry, od kterých lze očekávat negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví, zejména vlivy na přírodu a krajinu, ZPF, vodní režim krajiny, ovzduší (vč. zápachu) a hluk, (mikro)klimatické poměry, pohodu bydlení v obci. Rušení prvků ÚSES se nenavrhuje, naopak budou prověřeny zjištěné nedostatky v jejich parametrech a případně systém ÚSES doplněn.

E . P O Ž A D A V K Y N A U S P O Ř Á D Á N Í O B S A H U A Z P R A C O V Á N Í N Á V R H U Z M Ě N Y Ú Z E M N Í H O P L Á N U

42. Obsah a struktura územního plánu bude uvedena do souladu s přílohou č. 8 stavebního zákona. Územní plán, respektive jeho vybrané části, se zpracují a převedou do platného jednotného standardu podle § 59 stavebního zákona a dle § 12 Vyhlášky č.157/2024 Sb.

43. Změna č. 2 bude zpracována v rozsahu měněných částí.

44. Po vydání Změny č. 2 bude zpracováno Úplné znění ÚP Oldřichov v Hájích.

45. Rozsah zpracování dokumentace:

45.1 Bude zpracován návrh změny územního plánu pro sloučené společné a veřejné projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem změny územního plánu a bude předána 1 x v digitální podobě.

45.2 Bude zpracován návrh změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání a bude předána 1 x v digitální podobě. Budou předány pouze textové části a výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám. Pokud bude zpracováván návrh změny pro opakované veřejné projednání, bude zpracován změnový výkres, ze kterého budou patrné změny provedené v jednotlivých výkresech návrhové části změny územního plánu mezi návrhem změny pro veřejné a opakované veřejné projednání.

45.3 Čistopisy vydání územního plánu budou odevzdány po kontrole pořizovatelem 1 x v digitální podobě.

46. Technické požadavky na zpracování změny územního plánu:

46.1 Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny územního plánu budou zpracovány v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

46.2 Každý odstavec bude číslován.

46.3 Užití formulace budou jednoznačné a srozumitelné. Budou přednostně tvořeny jednoduchými větami. Nebudou užívat podmiňovací způsob (mělo, mohlo,...).