

---

## **Zadání změny č.3 Územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice**

Zpracovaný v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Schváleno Zastupitelstvem obce Ohrazenice usnesením č. 17/A/3 ,  
dne 9. 6. 2010.



Pořizovatel: Městský úřad Turnov  
Odbor rozvoje města

Datum : květen 2010

## Obsah

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů .....	3
b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	3
c) Požadavky na rozvoj území obce .....	3
d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	7
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	7
f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	7
g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	8
h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) .....	8
i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území ...	9
j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose .....	9
k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, na které bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	9
l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem .....	9
m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast .....	9
n) Požadavky na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant .....	10
o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	10

### **a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

V Návrhu změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ) Ohrazenice zpracovatel prověří požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR), projednané vládou České republiky a schválené usnesením vlády č. 929 dne 20. 6. 2009, které se dotýkají řešeného území.

Na základě PÚR území obce Ohrazenice není zařazeno do žádné rozvojové oblasti. Prochází jím rozvojová osa OS3, ve vazbě na existující významnou dopravní trasu silnic R10, R35 a I/35. Část řešeného území se nachází v koridoru kapacitní silnice S5.

Zpracovatel návrhu prověří jeho soulad se zpracovávanou dokumentací Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Krajský úřad Libereckého kraje pořizuje Zásady územního rozvoje v souladu s ust. § 7 odst. 1 stavebního zákona platného od 1. 1. 2007. Pro potřeby pořízení Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále ZÚR LK) bylo schváleno Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 19. 12. 2006 Aktualizované zadání Územního plánu velkého územního celku Libereckého kraje. V rámci projednání Návrhu ZÚR LK s dotčenými orgány, ministerstvem a sousedními kraji ve smyslu ustanovení § 37 stavebního zákona jsou v současné době vyhodnocovány stanoviska uplatněná k Návrhu ZÚR LK. Nadále bude sledován soulad s touto dokumentací.

### **b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Je nezbytné řešit rychlostní silnici S5, úsek Turnov – Rovensko p. Troskami – Jičín kde je navrhována přestavba křižovatky Ohrazenice podle převládajících dopravních zátěží ve vazbě na R10.

### **c) Požadavky na rozvoj území obce**

Obec Ohrazenice má platný územní plán schválený usnesením Zastupitelstva obce (ZO) Ohrazenice v listopadu 1996. K dnešnímu datu je schválena změna č. 1 ÚPSÚ Turnov - obec Ohrazenice usnesením ZO v říjnu 1999 a změna č. 2 ÚPSÚ Turnov - obec Ohrazenice usnesením ZO v květnu 2006.

Dne 9. 4. 2008 Zastupitelstvo obce Ohrazenice schválilo pořízení Změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice. Důvodem pro pořízení změny jsou požadavky na rozšíření vymezení zastavitelných ploch určených pro bydlení ze strany majitelů pozemků. Další pozemky, zahrnuté do této změny, byly zařazeny z iniciativy Obce Ohrazenice z důvodů celistvosti ploch a dalšího možného rozvoje obce. Dále tato změna odstraňuje nesrovnalosti v původní územně plánovací dokumentaci obce a bude řešit prodloužení platnosti vyhlášky č. 3/1996 ze dne 1. 11. 1996 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Turnov. Dosavadní platnost této vyhlášky je do 31. 12. 2010. Vydáním této změny bude výše uvedená platnost závazné části územního plánu sídelního útvaru Turnov zrušena.

Při rozvoji území obce bude brán zřetel na využití a rozvoj stávající veřejné infrastruktury, prověření zachování stávající urbanistické a architektonické struktury a kompozice obce a zakomponování nových ploch budoucích objektů do této struktury.

Výčet zastavitelných ploch v lokalitách č. 2 – 13, 15 - 17, 19 k. ú. Ohrazenice u Turnova:

#### Lokalita 2: p. č. 249

- stav dle platného ÚP: pěstební plochy
- návrh změny: území malých sídel

- odůvodnění žadatele: možnost využití pro zástavbu rodinnými domy pro členy rodiny

Lokalita 3: p. č. **251**

- stav dle platného ÚP: pěstební plochy
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: možnost využití pro zástavbu rodinnými domy pro členy rodiny

Lokalita 4: p. č. **116/2; 119/4**

- stav dle platného ÚP: sportoviště, rozptýlená zeleň
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: pro přístavbu objektu na parc. č. 48

Lokalita 5: p. č. **27/3**

- stav dle platného ÚP: rozptýlená zeleň
- návrh změny: **výrobní a živnostenské území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba garáže

Lokalita 6: p. č. **69** - jihozápadní část pozemku

- stav dle platného ÚP: rozptýlená zeleň
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: možnost využití pro přístavbu budoucí sousední prodejny zahradní techniky a náradí (nizkopodlažní prodejna)

Lokalita 7: p. č. **25/18; 252/1,2**

- stav dle platného ÚP: výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: náprava chyb a nesrovnalostí územního plánu

Lokalita 8: p. č. **1024/1; 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 1025; 1031/13**

- stav dle platného ÚP: výrobní a živnostenské území, rozptýlená zeleň
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: možnost využití pro stavbu zahradních chat a domů

Lokalita 9: p. č. **1/1, 1/11, 1/9**

- stav dle platného ÚP: JV část pozemku – plocha pro železnici, rozptýlená zeleň, výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: možnost výstavby RD a bytových domů

p. č. **1/22; 11/9,11,12; 13/13,18**

- stav dle platného ÚP: rozptýlená zeleň, výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu

p. č. 13/3

- stav dle platného ÚP: rozptýlená zeleň, výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu

p. č. 13/11 (zbývající část pozemku)

- stav dle platného ÚP: výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu

p. č. 13/14 (zbývající část pozemku)

- stav dle platného ÚP: výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu

p. č. 13/15 jihovýchodní část pozemku

- stav dle platného ÚP: výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu

p. č. 13/17 (zbývající část pozemku)

- stav dle platného ÚP: výrobní a živnostenské území – v J části pozemku
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu

p. č. 15/1; 16/1; 18/2,3,4 jižní části pozemků; 15/2; 16/3,4,5

- stav dle platného ÚP: výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: rozšíření ploch pro bydlení a zařízení drobné výroby a služeb

Lokalita 10: p. č. 1/7

- stav dle platného ÚP: výrobní a živnostenské území
- návrh změny: **smíšené území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu s penzionem

Lokalita 11: p. č. 13/12 – severní část pozemku

- stav dle platného ÚP: plochy zeleně, parky
- návrh změny: **obytné území**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu

Lokalita 12: p. č. 87/10

- stav dle platného ÚP: rozptýlená zeleň
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: využití pro zástavbu rodinnými domy

p. č. 88/1; 88/2; 88/3 severní část pozemku; 88/6

- stav dle platného ÚP: pěstební plochy
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: možnost využití pro zástavbu rodinnými domy pro členy rodiny

Lokalita 13: p. č. **98/58**

- stav dle platného ÚP: rozptýlená zeleň
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: územní sjednocení pozemků u rodinného domu č.p. 57

p. č. **98/2,51,52**

- stav dle platného ÚP: rozptýlená zeleň
- návrh změny: **plochy pro sport a rekreaci**
- odůvodnění žadatele: rozšíření ploch pro sportovní účely

Lokalita 15: p. č. **154/2**

- stav dle platného ÚP: orná půda
- návrh změny: **pěstební plochy**
- odůvodnění žadatele: ovocný sad

Lokalita 16: p. č. **223/1** západní část pozemku

- stav dle platného ÚP: zvláštní území - chovatelství
- návrh změny: **zvláštní území - vodojem**
- odůvodnění žadatele: potřeba vodojemu

Lokalita 17: p. č. **217/3**

- stav dle platného ÚP: orná půda
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinného domu

p. č. **154/4**

- stav dle platného ÚP: orná půda
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: využití pro zástavbu rodinnými domy

p. č. **216/3**

- stav dle platného ÚP: orná půda
- návrh změny: **území malých sídel**
- odůvodnění žadatele: plánovaná výstavba rodinné

Lokalita 19: p. č. **411; 414; 416; 417/1,3**

- stav dle platného ÚP: rozptýlená zeleň
- návrh změny: **plochy pro sport a rekreaci**
- odůvodnění žadatele: rozšíření ploch pro sportovní účely

#### **d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Návrhem změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice nebude dotčena urbanistická koncepce uspořádání krajiny. Využitelnost funkčních ploch bude specifikována v celém rozsahu a v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Urbanistická koncepce bude zohledňovat plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, zastavitelného území i vymezení ploch v nezastavěném území.

#### **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

##### Dopravní infrastruktura:

Provést dopravní obsluhu, parkování a odstavení vozidel v nově navrhovaných zastavitelných plochách.

Navrhovat účelové a místní komunikace, které zlepší dopravní prostupnost území.

Brát maximální zřetel na využití a rozvoj stávající dopravní infrastruktury.

Omezit negativní vliv dopravních staveb na ÚSES a krajinný ráz.

U hlavního silničního tahu, zejména u průtahu obcí – silnice III/2797 vymežit v rámci změny územního plánu prostory pro výstavbu místních komunikací pro nemotorovou dopravu, zejména se jedná o chodníky či cyklostezky.

V případě změny funkčního využití pozemku, kdy dochází ke změně druhu pozemku a jeho způsobu využití a následném zařazení mezi stavební parcely, vyřešit před realizací této změny komunikační napojení na silniční síť, popřípadě na místní komunikace, tedy na pozemní komunikace ve vlastnictví státu, kraje nebo obce. Napojení je možné řešit buď přímým napojením na silnici či místní komunikace, anebo za pomoci nové místní komunikace, popřípadě dohodou s vlastníky stávající účelové komunikace.

Změna funkčního využití **lokality č. 5** (výstavba garáže) a **č. 6** (nizkopodlažní prodejna) - připojení těchto lokalit realizovat do místní přilehlé komunikace, tedy nikoliv přímým sjezdem na sil. I/35.

Respektovat „Normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy - silnice III/01016, III/2797, které mají návrhovou kategorijní šířku S 7,5/60.

V ochranném pásmu dráhy (60 m od osy koleje), je možné zřizovat a provozovat stavby jen se souhlasem Drážního úřadu.

##### Technická infrastruktura:

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami navrhovat doplnění potřebné technické infrastruktury.

Brát maximální zřetel na využití a rozvoj stávající technické infrastruktury.

Do grafické části odůvodnění územního plánu (koordinační výkres) zakreslit ochranná případně bezpečnostní pásma energetických zařízení, která jsou umístěna nebo navržena v území.

Respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

Realizaci nové zástavby podmínit řádným odkanalizováním.

#### **f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Ve Změně č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice budou naplněny požadavky a podmínky pro harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení.

Návrh zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů je s příznivým mikroklimatem pro bydlení a s vazbou na urbanistickou strukturu osídlení rozptýlené formy zástavby. Důležité je začleňování objektů do území z pohledu krajinného rázu.

Respektovat podmínky ochranného pásma 50m od hranice lesa.

Součástí Změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice vyhodnotit zábor ZPF dle tříd ochrany zemědělské půdy. Dopad změny na ZPF vyhodnotit jak ve výkresové, tak v tabulkové podobě.

Změna č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice bude respektovat ochranu kulturního, architektonického a archeologického dědictví, především zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, Úmluvu o architektonickém dědictví Evropy přijatou pod č. 73/2000 Sb. m. s. a Úmluvu o ochraně archeologického dědictví Evropy přijatou pod č. 99/2000 Sb. m. s. Ochrana kulturního a archeologického dědictví, nejlépe na původním místě.

Ochrana památkově chráněného objektu:

Pyrám – silniční ukazatel, milník (rejstř. č. 44870/6-2721)

Lokality 2, 3, 4, 12, 13 s navrhovaným funkčním využitím území malých sídel a lokalita 16 s navrhovaným funkčním využitím zvláštní území – vodojem, se nalézají na území s archeologickými nálezy kategorie I., kdy je výskyt archeologických nálezů pozitivně prokázán či bezpečně předpokládán. Pokud se na tomto území bude provádět stavební činnost, mají stavebníci povinnost oznámit již v době přípravy stavby svůj záměr Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky, v.v.i. a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

S ohledem na požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území lze předpokládat, že změnu funkčního využití u těchto ploch bude nutné vymezit regulativy na ochranu archeologického dědictví a nemovité kulturní památky a popř. jejich ochranná pásma dotčené změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice byla vyznačena v grafické příloze Návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice.

### **g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace se nenavrhují.

### **h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Lokality č. 12 a 13 se nacházejí v blízkosti komunikací I/35 a I/10, lokality 8 a 9 se nacházejí v blízkosti železniční tratě Turnov – Liberec. Jak komunikace, tak i železnice jsou významným zdrojem dopravního hluku ve výše uvedených lokalitách, a proto představují omezující faktor pro vytváření a zajišťování příznivých životních podmínek. Je tedy nutné stanovit předpoklady pro objektivní povolování chráněných objektů v dalších fázích územního rozhodování.

V plochách s funkčním využitím pro bydlení a jiných, pokud v nich mohou teoreticky vznikat chráněné prostory, ležících v hlukem zasaženém území (lokality č. 8, 9, 12 a 13), nebude povolováno umístění staveb pro bydlení a ostatních staveb obnášejících chráněné prostory, pokud nebude prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

### **i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

V ÚPSÚ budou naplněny požadavky a podmínky pro harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení.

#### Rozvoj území x ochrana ZPF

Požadavek na vymezení zastavitelných ploch.

- omezení záboru ZPF I. a II. tř. přednosti ochrany zemědělské půdy

Orgán ochrany ZPF požaduje, aby pořizovatel a projektant návrhu změny územně plánovací dokumentace postupovali podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Dále požadoval vyhodnocení vlivu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., a to se zaměřením na zásah do ZPF a zásah do vysoce kvalitní zemědělské půdy. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, které obec nechala zpracovat, vyšlo pozitivně.

### **j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch pro rodinné domy se uplatňují ze strany vlastníků pozemků v dílčích částech území obce. Území obce je umístěno z pohledu širšího území mimo rozvojovou oblast. Prochází jím rozvojová osa OS3, ve vazbě na existující významnou dopravní trasu silnic R10, R35 a I/35, neuplatňují se požadavky z pohledu regionu. Zvláštní požadavky na vymezení zastavitelných ploch s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose se neuplatňují.

### **k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, na které bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

V průběhu projednání Návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice se prověří případné zpracování územní studie.

### **l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Nepředpokládá se v řešeném území vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

### **m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebyly uplatněny. Krajský úřad, orgán ochrany životního prostředí požadoval ve svém stanovisku vyhodnocení vlivu na životní prostředí dle požadavku orgánu ZPF. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí zpracované Ing. K. Kolářem vyšlo pozitivně.

Príslušný orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil ve svém stanovisku významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

**n) Požadavky na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Pořizovatel ani obec neshledaly důvody pro zpracování Konceptu změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice a nemají žádné požadavky v území, které by podmiňovaly zpracování Konceptu změny č.3 ÚPSÚ Ohrazenice, ani nepožadují zpracování variantních nebo alternativních řešení. Po schválení Návrhu zadání změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice bude zpracován Návrh změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice.

**o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Obsah dokumentace se požaduje v rozsahu příl. č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.:

- A. Návrh změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice
- B. Odůvodnění Návrhu změny č.3 ÚPSÚ Ohrazenice

A. Návrh změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice bude obsahovat:

Textovou část – v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a korespondovat s obsahem územního plánu obce

Grafickou část – obsah grafické části bude zpracován formou výřezů k výkresům ÚPSÚ Ohrazenice

B. Odůvodnění změny č. 3 ÚPSÚ Ohrazenice bude obsahovat:

Textovou část – v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

Grafickou část – obsah grafické části bude formou výřezů k výkresům ÚPSÚ Ohrazenice

Výkresová část řešení bude zpracována v měřítku 1:5 000. Pro účely fáze projednávání návrhu bude dokumentace odevzdána ve třech vyhotoveních, předpokládá se její úprava i dle výsledků projednávání. Konečná podoba návrhu /čistopisu/ bude odevzdána v počtu čtyř výtisků a v digitální podobě na CD.