

# NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OHRAZENICE

**Zpracoval:**

Městský úřad Turnov – odbor rozvoje města, Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov  
jako příslušný úřad územního plánování

březen 2021

Za pořizovatele:

RNDr. Miroslav Varga  
vedoucí odboru rozvoje města

**Schválilo:**

Zastupitelstvo obce Ohrazenice usnesením č. ....ze dne .....

Za obec Ohrazenice:

František Novák  
starosta obce

návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Ohrazenice 2020  
vč. pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

## OBSAH

<b>A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....</b>	<b>5</b>
1. Zastavěné území.....	5
2. Zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití .....	5
3. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.....	7
a) <i>Veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura</i> .....	7
b) <i>Veřejně prospěšné stavby - technické infrastruktura</i> .....	7
c) <i>Veřejně prospěšná opatření - ÚSES</i> .....	8
4. Územní studie.....	9
5. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán.....	9
6. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	9
<b>B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....</b>	<b>9</b>
<b>C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....</b>	<b>10</b>
1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Ohrazenice s Politikou územního rozvoje České republiky.....	10
2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Ohrazenice se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje .....	10
<b>D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....</b>	<b>11</b>
<i>vývoj počtu obyvatel:</i> .....	11
<b>E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.....</b>	<b>12</b>
1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.....	12
2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	15
3. Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. ....	16
4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	16
5. Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	16
6. Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	16
<b>F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na</b>	

- životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast..... 17**
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno..... 17**
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu..... 17**
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny ..... 17**
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje ..... 18**

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako příslušný úřad územního plánování na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) zpracoval Zprávu o uplatňování Územního plánu Ohrazenice, a to dle § 15 vyhlášky č. 500/206 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Územní plán Ohrazenice vydalo Zastupitelstvo obce Ohrazenice dne 24.9.2014 a účinnosti nabyl dne 14.10.2014. Projednání a předložení zprávy o uplatňování územního plánu zastupitelstvu obce vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona.

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

### 1. Zastavěné území

Využití zastavěného území probíhá efektivně, dochází k výstavbě nových rodinných domů, probíhají stavební úpravy stávajících RD a doplňkových staveb. Evidujeme výstavbu nových RD na pozemcích p.č. 98/46, 173/1 a bytový dům na pozemku p.č. 100/11.

### 2. Zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití

Pořizovatel ve spolupráci s obcí Ohrazenice zohlednil nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, z leteckých snímků území, dle aktuálních dat z katastru nemovitostí a dle informací poskytnutých příslušným stavebním úřadem a následně vyhodnotil uplatňování územního plánu v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

BV - venkovská obytná zástavba

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Doporučená kapacita RD	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]	Počet realizovaných RD (příp. zahájena stavba)
BV06	1430	1	0	0	0
BV12	10213	4	0	0	0
BV19a,c,d	17621	12	2611	15	3
BV21 - ÚS	34263	20	0	0	ÚS je zpracována
BV22	7301	3	0	0	Zahrnuta do ÚS
BV23	10655	6	6701	63	5
BV24	5222	3	0	0	0
<b>celkem</b>	<b>86705</b>	<b>49</b>	<b>9312</b>	<b>11</b>	<b>8</b>

MB - městská obytná zástavba

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Doporučená kapacita RD	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]	Počet realizovaných RD (příp. zahájena stavba)
MB29bc	27959	8	2658	9,506777782	3

BVS - smíšená obytná venkovská zástavba

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Doporučená kapacita RD	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]	Počet realizovaných RD (příp. zahájena stavba)
BVS 1	907	3	0	0	0
BVS 25	4711	3	0	0	0
BVS 26	3489	2	0	0	0
BVS 27	4474	3	0	0	0
<b>celkem</b>	<b>13581</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

MBS - městská smíšená obytná zástavba

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Doporučená kapacita RD	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]	Počet realizovaných RD (příp. zahájena stavba)
MBS10	901	1	0	0	0
MBS16	7509	4	0	0	0
MBS17	5969	4	0	0	0
MBS28	5372	5	0	0	0
MBS30	787	1	787	100	1
MBS31	1655	2	1655	100	2
<b>celkem</b>	<b>22193</b>	<b>17</b>	<b>2442</b>	<b>11,00346956</b>	<b>3</b>

OS - sportovní plochy

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Pozn.	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]
OS 11	36414	motokros	0	0
OS 41	6507		1665	25,58782849
<b>celkem</b>	<b>42921</b>		<b>1665</b>	<b>3,879219962</b>

VS - smíšená výroba

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Pozn.	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]
VS 47	2927		2927	100

VZS - zemědělská výroba smíšená

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Pozn.	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]
VZS 18	7238		0	0

⇒ Od doby vydání Územního plánu Ohrazenice bylo v zastavitelných plochách realizováno (nebo byla zahájena realizace) celkem 14 rodinných domů, zastavěna byla i plocha smíšené výroby VS 47 - firma Siam s.r.o. a část sportovní lokality OS41. V průměru bylo zastavěno celkem cca 9,4% ze všech zastavitelných ploch pro bydlení, výrobu nebo sport. Dále evidujeme výstavbu nových RD na pozemcích p.č. 133/1 (BV23), p.č. 140/3 (BV24) a p.č. 122/2 (BVS26).

### 3. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

#### a) *Veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura*

Územním plánem Ohrazenice jsou vymezeny lokality:

R - rychlostní silnice

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Pozn.	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]
DR 45	4585		0	0

DM - místní komunikace

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Pozn.	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]
DM 29a	720		0	0
DM 34	1467		1397	95,22835719
DM 35	1260	Součástí ÚS	0	0
<b>celkem</b>	<b>3447</b>		<b>1397</b>	<b>40,52799536</b>

DU - místní účelová komunikace

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Pozn.	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]
DU 50	21		0	0

DŽ - železnice

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Pozn.	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]
DŽ 48	59789	železniční koridor D26	0	0

Územním plánem jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo:

WD3 (DM 34 dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace)

WD4 (DM 35 dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace)

WD7 (DM 29a dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace)

WD9 (DR 45 dopravní infrastruktura – rychlostní silnice)

WD10 (DŽ 48 dopravní infrastruktura – železnice – koridor železnice D26)

⇒ Od doby vydání Územního plánu Ohrazenice byla realizována místní komunikace DM34. Dále bylo vydáno stavební povolení na stavbu „Polní cesta HPC9 Ohrazenice“ na pozemku p.č. 919/1 a 1107 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

#### b) *Veřejně prospěšné stavby - technické infrastruktura*

Územním plánem Ohrazenice jsou vymezeny lokality:

TS - technické vybavení

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Pozn.	Využití plochy [m <sup>2</sup> ]	Využití plochy [%]
TS 13	763		0	0

TS 20	958	vodárna	958	100
<b>celkem</b>	<b>1721</b>		<b>958</b>	<b>55,66531087</b>

Územním plánem Ohrazenice jsou vymezeny linie a zařízení:

kanalizace

Kód kanalizační stoky	Kód veřejně prospěšné stavby	Délka v m	k.ú. Ohrazenice u Turnova ppč.
K2	WT14	106	25/1, 25/15, 25/7, 25/12, 25/6, 25/5
K4	WT16	103	9/1, 9/6
K5	WT17	188	133/2, 133/1, 144/1
K7	WT19	408	900, 902, 216/2, 215, 223/1
K8	WT20	96	901/1, 901/3
K9	WT21	134	396/6
K10	WT22	140	396/4, 396/7
K12	WT24	258	11/10, 11/12, 1/3, 1/10, 1/9, 1/5, 1/6, 1/12

vodovod

Kód vodovodní řad	Kód veřejně prospěšné stavby	Délka v m	k.ú. Ohrazenice u Turnova ppč.
V3	WT27	129	396/6
V4	WT28	48	396/6
V5	WT29	139	396/4, 396/7
V6	WT30	300	902, 216/2, 215, 223/1
V8	WT32	85	901/1, 901/3
V9	WT33	257	130/1, 133/2, 133/1, 144/1, 146/1, 148/5
V10	WT34	238	880/1, 880/8, 1020/1, 25/5, 25/6, 25/12, 25/7, 25/15, 25/13
V11	WT35	179	879, 13/4, 10/2, 13/8, 6/1
V13	WT37	117	188/2, 188/8

Plyn

Kód plynovodu STL	Kód veřejně prospěšné stavby	Délka v m	k.ú. Ohrazenice u Turnova ppč.
P2	WT2	144	396/4, 396/7
P3	WT3	137	396/6
P4	WT4	484	902, 216/2, 215, 223/1, 906/2, 900
P6	WT6	96	133/1, 133/5, 143/1,
P7	WT7	140	894
P8	WT8	63	188/6, 188/8
P9	WT9	488	6/1, 10/2, 13/4, 879
P10	WT10	258	880/1, 880/8, 1020/1, 25/5, 25/6, 25/12, 25/7, 25/15, 25/13

⇒ Od doby vydání Územního plánu Ohrazenice byla realizována vodárna na ploše TS 20.

*c) Veřejně prospěšná opatření - ÚSES*

Územním plánem Ohrazenice jsou vymezeny tyto ÚSES:

BC 6 – Kozice – lokální biocentrum vymezené funkční

BC 7 – Jalovčín – lokální biocentrum vymezené funkční

BK 6-8 – Ohrazenický potok (LBC Kozice – LBC Na Potůček) – lokální biokoridor vymezený částečně funkční až nefunkční

BK 7-9 – Odolenovický potok (LBC Jalovčín – LBC Vesecko) – lokální biokoridor vymezený funkční

BK 2-9 – LBC 2-9 (LBC Vesecko – LBC Bažantnice) – lokální biokoridor vymezený funkční

BK 6-7 – LBK Štipka (LBC Jalovčín – LBC Kozice) – lokální biokoridor vymezený částečně funkční

⇒ Za uplynulé období další veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly realizovány a potřeba vymezení nových nevznikla.



#### 4. Územní studie

Dotčená lokalita	Předmět řešení studie	Termín zpracování studie
BV 21	ÚS podrobně upřesní vhodné využití a intenzitu využití území, nezastavitelné části zastavitelných ploch, koeficient zastavění, výškovou hladinu a odstupy objektů, vymezení prostorů pro veřejná prostranství, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a prostupnost území.	Do doby prokázání potřeby změny Územního plánu Ohrazenice.

⇒ Je pořízena Územní studie Ohrazenice – plochy BV21, BV 22 a DM35, schválena 24.09.2020 a zapsána 25.09.2020. Potřeba vymezení dalších ploch k prověření územní studií nevznikla.

#### 5. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Územní plán byl vydán za platnosti Politiky územního rozvoje 2008. V roce 2015 byla Politika územního rozvoje poprvé aktualizována, další dvě aktualizace proběhly v roce 2019 a poslední aktualizace proběhla v roce 2020. Prověření souladu je obsaženo v kapitole C.1.

#### 6. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Během sledovaného období nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

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

Územně analytické podklady Obce s rozšířenou působností Turnov byly pořízeny v souladu s § 25 – 29 stavebního zákona. ÚAP, respektive jejich část podklad pro rozbor udržitelného rozvoje území, jsou průběžně aktualizovány. K 31. 12. 2016 byla provedena aktualizace ÚAP ORP Turnov, ze které vyplývá k řešení v ÚP:

- Provést aktualizaci stávajících prvků ÚSES v podrobnosti ÚPD – redukce nebo rozšíření nebo posunutí s ohledem na vlastnické vztahy a morfologii terénu. Ochrana přírodních, urbanistických a kulturních hodnot musí být zajišťována v rámci aktualizace územního plánu obce, v rámci regulačních plánů a během stavebního a územního řízení.
- Při vymezení a zpřesňování koridorů pro rozvoj dopravní a technické infrastruktury minimalizovat zásahy do lesních porostů v rámci ÚPD.
- Návrh R35 zasahuje do zastavěného území.
- Návrh R35 zasahuje do elektrického vedení VVN (110, 220 a 400 kV).
- Návrh R35 zasahuje do archeologického naleziště I. a II. kategorie.

Vyhodnocení problémů:

- V územním plánu jsou prvky ÚSES řešeny na základě projednávání návrhu územního plánu při jeho pořizování. Změna ÚP prověří navržené prvky ÚSES, jejich funkčnost a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- Koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu VVN vyplývají z nadřazené územně plánovací dokumentace, v ÚP jsou koridory pouze upřesněny.
- Koridor pro umístění R35 vyplývá z nadřazené dokumentace.
- Koridor pro umístění R35 vyplývá z nadřazené dokumentace.
- Koridor pro umístění R35 vyplývá z nadřazené dokumentace.

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

### 1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Ohrazenice s Politikou územního rozvoje České republiky

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 vyplývá pro území obce Ohrazenice vymezení koridoru kapacitní silnice **S5** následovně:

Vymezení:

Úsek R10/R35 Turnov–Rovensko pod Troskami–Úlibice (E442).

Důvody vymezení:

Zkvalitnění silničního spojení Hradec Králové–Liberec. Součást TEN-T.

Úkoly pro územní plánování:

Zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr vymezením územní rezervy, případně vymezením koridoru, přitom vycházet ze závěrů Územní studie koridoru kapacitní silnice R10/R35 Mnichovo Hradiště–Rádelský Mlýn–Úlibice, pořizené Ministerstvem pro místní rozvoj.

Zodpovídá: Liberecký kraj, Královéhradecký kraj

⇒ Územní plán Ohrazenice toto respektuje a je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5.

### 2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Ohrazenice se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje

Ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje z roku 2011 vyplývá pro území obce Ohrazenice následující:

Obec Ohrazenice je součástí **ROB3** – Rozvojové oblasti Turnov, ve které tvoří zónu pro přednostní umístování ekonomických aktivit.

Dále ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje vyplývají požadavky na:

- vymezení koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby a opatření pro umístění železniční tratě **D26** – úsek hranice LK – Turnov – Liberec, modernizace, nové úseky, elektrizace, zdvojkolejnění
- koordinaci ploch a koridorů silniční dopravy vymezených ZÚR LK, které mají význam územní rezervy a nejsou předmětem výčtu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

**D01B** – varianta B (severní) kapacitní silnice S5, úsek Ohrazenice – Turnov – Rovensko pod Troskami – hranice Libereckého kraje

⇒ Územní plán Ohrazenice respektuje výše uvedené požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. V případě, že po schválení Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje vyplynou požadavky pro řešení v Územním plánu Ohrazenice, budou tyto skutečnosti řešeny následně v rámci budoucí změny územního plánu.

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

Nebyly zjištěny žádné zastavitelné plochy, které by nebylo možné využít, proto nebyl shledán důvod pro vypuštění zastavitelných ploch.

Obec Ohrazenice je funkčně i prostorově vázána na město Turnov. Město Turnov disponuje nabídkou občanského vybavení srovnatelnou s okresním městem. Dostupná jsou zařízení pro vzdělání, kulturu, sport a tělovýchovu, zdravotnictví, sociální péči apod. Z dat Českého statistického úřadu vyplývá, že z dlouhodobého hlediska klesá počet obyvatel Ohrazenic. Z toho vyplývá, že je nutné provést opatření, která naopak navrátí obci podmínky pro vyšší koncentraci obyvatel. Je zřejmé, že přestože na území obce Ohrazenic byly Územním plánem Ohrazenice vymezeny zastavitelné plochy, tento stav pravděpodobně uspokojí generace budoucí, neuspokojuje však generaci současnou. Tento jev se týká především obyvatel v produktivním věku, čímž dochází v Ohrazenicích nejen k úbytku obyvatel, ale i k nežádoucímu zvyšování indexu stárí. Tento stav by měl být důvodem pro nalezení způsobu, jak situaci usměrňovat, především vymezením nových dílčích ploch pro bydlení a to takových ploch, které budou dostupné pro současnou generaci, budou vhodně doplňovat sídlo, budou dopravně napojené (kapacitní silnicí i s možností pohybu pěšky) a budou mít dostupnou občanskou vybavenost. Akceptovatelný rozvoj Ohrazenic bude zejména na již vymezených zastavitelných plochách, popřípadě dojde k zahuštění zastavěného území a dostavbě proluk, či ucelení zastavěného území. Není žádoucí připustit rozvoj zastavitelných ploch do volné krajiny bez návaznosti na zastavěné území a vymezovat nové zastavitelné plochy porušující urbanistickou koncepci stávajícího územního plánu. Rozvoj zástavby bude soustředěn do hlavních rozvojových lokalit v obci v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení, efektivní využití zastavěného území a zároveň ochranu území nezastavěného.

S ohledem na umístění a rozsah zvláště chráněných území (ochrana přírody), na koordinační výkres Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (rozvojové osy, rozvojové oblasti, specifické oblasti, dopravní koridory, Územní systém ekologické stability, ...), na existenci a rozmístění občanské vybavenosti a další obecně známé souvislosti se proto odkazujeme na cíle a úkoly územního plánování a vhodný kompromis mezi rozvojem obce Ohrazenice s ohledem na stabilizování základu obyvatel s přirozenou vazbou k místu a veřejným zájmem ochrany nezastavěného území, přičemž prioritně by mělo být chráněno nezastavěné území mezi sídly. Je nutné komplexní vyhodnocení v širších souvislostech s ohledem na minimalizaci navazujících problémů, vzniklých nedostatkem dostupných zastavitelných ploch v Ohrazenicích. Zároveň není cílem územního plánování vyčerpání většinu zastavitelných ploch a teprve poté začít prověřovat další zastavitelné plochy (je nutná určitá dlouhodobá rezerva a komplexnost plánování).

Potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch na základě statistických údajů:

*vývoj počtu obyvatel:*

Rok	Počet obyvatel		Přírůstek celkový
	Stav k 1.1.	31.12.	
2014	1113	1118	5
2015	1118	1123	5
2016	1123	1112	-11
2017	1112	1114	2
2018	1114	1092	-22
2019	1092	1105	13
<b>Celkem</b>			<b>-8</b>

⇒ Obec v období od vydání územního plánu obdržela 12 žádostí o změnu ÚP. Od obce byl uplatněn požadavek na změnu pozemků pro výstavbu technického zázemí obce a sportoviště či občanskou vybavenost. Na základě podaných podnětů obec pořízení změny ÚP požaduje. Z hlediska územního plánování lze uvažovat o nových zastavitelných plochách pro rodinné domy v dílčích lokalitách dle individuálního posouzení a vždy s odůvodněnou vhodností z hlediska územního plánování.

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

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Na základě výsledků vyhodnocení uplatňování ÚP Ohrazenice je navrhováno pořízení Změny č. 1 Územního plánu Ohrazenice. V návrhu budou prověřeny stávající zastavitelné plochy (zejména plochy pro bydlení) vzhledem k jejich rozsahu, limitům využití území, možnosti zastavění a potřebě rozvojových ploch ve výhledu uplatňování ÚP (4 roky).

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

1. Při zpracování Změny č. 1 Územního plánu Ohrazenice bude zachována urbanistická koncepce nastavená Územním plánem Ohrazenice.
2. Požadavek na aktualizaci zastavěného území a funkčního využití jednotlivých ploch dle výsledků vyhodnocení zastavěného území uvedeného v kapitole A).

*Požadavek je uplatněn na základě posouzení aktuálního stavu území pořizovatelem v rámci zprávy o uplatňování územního plánu. Nejedná se o stěžejní důvod pro změnu územního plánu, ale o automatickou součást změny.*

3. Doplnit Změnou č. 1 Územního plánu Ohrazenice územní plán na pozemky p.č 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118 a severní část pozemku p.č. 1123 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě posouzení aktuálního stavu územního plánu a úpravy katastrální hranice obce Ohrazenice v rámci zprávy o uplatňování územního plánu.*

4. Přesunout DM35 na pozemek p.č. 216/2 k.ú. Ohrazenice u Turnova do lokality BV12.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu obce, kdy během pořizování Územní studie Ohrazenice – plochy BV21, BV 22 a DM35 došlo k dohodě s vlastníky na změnu parcelace v ploše BV21 dle dohodnutého geometrického plánu a komunikace DM35 nebude zasahovat na soukromé pozemky, ale bude přesunuta na pozemek p.č. 216/2, který je ve vlastnictví obce Ohrazenice.*

5. Provéřít funkční využití p.p.č. 1233 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy „OP - orná půda“ a střední části pozemku nacházejícího se v návrhové ploše VZS18 „VZS - zemědělská výroba smíšená“ vymezit zastavitelnou plochu „BV – venkovská obytná zástavba“. Důvodem je výstavba rodinných domů v zájmu rozvoje obce. Z hlediska územního plánování upozorňujeme, že POZEMKY PŘÍMO NENAVAZUJÍ NA ZÁSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ.*

6. Provéřít funkční využití jihozápadní části p.p.č. 400/6 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje v jihozápadní části pozemku namísto stávající stabilizované plochy „OP – orná půda“ vymezit zastavitelnou plochu „BV – venkovská obytná zástavba“. Velikost návrhové plochy by vlastník požadoval v návaznosti na pozemky p.č. 396/27 a 396/25 k. ú. Ohrazenice u Turnova a pouze na polovině pozemku v ploše „OP – orná půda“.*

7. Provéřít funkční využití p.p.č. 679/11 k.ú. Ohrazenic u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy „PV – průmyslová výroba“ vymezit stavovou plochu „VS – smíšená výroba“. Je to z důvodu možnosti bydlení vlastníka a zajištění výroby a ochrany pozemků a majetku vzhledem k odlehlosti od zastavěné části obce a tím i častým pokusům o krádeže a vandalismus.*

8. Provéřít funkční využití p.p.č. 98/50 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy „OZ – ochranná zeleň“ vymezit návrhovou plochu „VS – smíšená výroba“. Záměrem je využití pozemku pro umístění klempířské dílny – zastavěná plocha stavby cca 150 m<sup>2</sup>, objekt by zároveň sloužil i pro další odstínění hluku ze silnice I/35 pro blízkou obytnou zástavbu.*

9. Provéřít funkční využití p.p.č. 155/1 a 155/2 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy „OP – orná půda“ vymezit návrhovou plochu „BV – venkovská obytná zástavba“. Důvodem je výstavba rodinného domu. Z hlediska územního plánování upozorňujeme, že ZÁPADNÍ ČÁST POZEMKŮ JE LIMITOVÁNA VEDENÍM VN A VODOVODEM.*

10. Provéřít funkční využití p.p.č. 1024/9 a 1024/10 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy „K – zahrádkářská kolonie“ vymezit návrhovou plochu „MBS – městská smíšená obytná zástavba“. Z hlediska územního plánování upozorňujeme, že POZEMEK 1024/9 Z ČÁSTI A 1024/10 CELÝ JE ZAHRNUT DO NÁVRHOVÉ PLOCHY DŽ48 PRO NÁVRHOVÝ KORIDOR ŽELEZNICE (D26). TENTO KORIDOR JE PŘEVZATÝ ZE ZÚR LIBERECKÉHO KRAJE.*

11. Prověřit funkční využití p.p.č. 154/1 a 154/4 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy „OP – orná půda“ vymezit návrhovou plochu pro výstavbu rodinných domů, zdravotního střediska a zubní laboratoře pro rozvoj obce a zájem mladých rodin o bydlení v této lokalitě.*

*Z hlediska územního plánování upozorňujeme, že POZEMEK 154/1 JE V ZÁPADNÍ ČÁSTI LIMITOVÁN VEDENÍM VN A VODOVODEM. PŘES POZEMEK 154/4 VEDE VODOVOD A NENÍ ZDE PŘÍMÁ NÁVAZNOST NA ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ.*

12. Prověřit funkční využití p.p.č. 1253 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy v severní části „T – trvalý travní porost“ a zbylé části pozemku ve stabilizované ploše „OP – orná půda“ vymezit návrhovou plochu „K – zahrádkářská kolonie“. Záměrem je vytvoření rekreační zóny – zahrádkářská oblast.*

*Z hlediska územního plánování upozorňujeme, že POZEMKY NENAVAZUJÍ NA ZAHRÁDKÁŘSKOU KOLINII ANI NA ZÁSTAVBU.*

13. Prověřit funkční využití p.p.č. 366/1 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy „VS – smíšená výroba“ vymezit stabilizovanou plochu „MBS – městská smíšená obytná zástavba“. Důvodem je plnohodnotné využití stávajících prostor objektu po rekonstrukci, který by obsahoval přízemní administrativní prostory a bytové jednotky.*

*Z hlediska územního plánování uvádíme, že PLOCHA VS UMOŽŇUJE UBYTOVÁNÍ ZAMĚSTNANCŮ.*

14. Prověřit funkční využití p.p.č. 147 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka, který požaduje namísto stávající stabilizované plochy „OP – orná půda“ vymezit návrhovou plochu „BV – venkovská obytná zástavba“. Důvodem je stavba rodinného domu.*

15. Prověřit funkční využití p.p.č. 87/3, 98/52, 98/2, 98/51, 1048/23 a 1048/24 k.ú. Ohrazenice u Turnova.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu obce pro využití pozemků zatížených blízkostí průtahové komunikace pro výstavbu technického zázemí obce a sportoviště či občanskou vybavenost.*

*Pozemek p.č. 87/3 k.ú. Ohrazenice u Turnova, který se nachází ve stavové ploše „OZ – ochranná zeleň“ změnit na plochu umožňující vytvoření technického zázemí pro údržbu obce (garážová hala, plochy pro materiály k údržbě komunikací) vymezit návrhovou plochu „VS – smíšená výroba“. Pozemek je na základě stavebního povolení rekonstrukce Nádražní ulice využit pro staveniště této akce jako depozit materiálů. Po ukončení akce „Nádražní“ bude pozemek vyklizen a předán zpět obci. Před předáním je dohodnuta „výstavba“ ochranného valu na obvodu pozemku v části k R10, z důvodu odhlučnění této části obce. Po těchto úpravách a předání by obec chtěla pozemek využít pro vytvoření technického zázemí pro údržbu obce.*

*Pozemky p.č. 98/2, 98/51 a 98/52 k.ú. Ohrazenice u Turnova, které se nachází v severní části v návrhových plochách „OS – sportovní plochy“ a v jižní části ve stabilizované ploše „OZ – ochranná zeleň“ rozšířit sportovní plochy na celé pozemky, aby v budoucnu mohly být takto*

*využity celé. Ochrannou funkci proti R10 plní protihlukové stěny, které při případné realizaci sportovišť se doplní zelení blízko u stěny i z důvodu optického odclonění.*

*Pozemky p.č. 1048/23 a 1048/24 k.ú. Ohrazenice u Turnova, které se nachází ve stavové ploše „BV – venkovská obytná zástavba“ jsou připraveny plnit funkci přístupové cesty. Navrhuje se změna na plochu komunikace.*

*Z hlediska územního plánování uvádíme, že plocha BV UMOŽŇUJE KOMUNIKACI.*

16. Provéřit zrušení podmínky stanovení maximálního počtu rodinných domů pro jednotlivé návrhové plochy pro bydlení.

*Požadavek je uplatněn na základě návrhu vlastníka pozemků v lokalitě BV23, kde je stanoven max. počet RD na 6. V dané lokalitě se chystá nyní výstavba šestého RD. Vzhledem k tomu, že by v budoucnu mohla nastat možnost další zástavby na pozemcích v této lokalitě, potažmo na pozemku žadatele, žádají o zrušení této podmínky.*

17. V případě vymezení nových zastavitelných ploch musí být řádně zdůvodněna vazba na stávající koncepcí dané územním plánem, posouzena potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, posouzen soulad s cíli a úkoly územního plánování (zejména s ohledem na veřejné zájmy z hlediska ochrany urbanistických hodnot a hodnot životního prostředí).

**b) Požadavek na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

Požadavky se neuplatňují.

**c) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, v kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.**

18. Požadavek na převedení návrhových ploch zeleně do ploch stabilizovaných, pokud podle katastru nemovitostí a podle skutečného stavu v území funkci zeleně již plní.

*Požadavek je uplatněn na základě ustanovení pro zpracování územního plánu daných vyhláškou.*

19. Změna ÚP prověří navržené prvky ÚSES, jejich funkčnost a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

*Požadavek je uplatněn na základě kapitoly B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Turnov.*

**2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

20. Provéřit aktuálnost a potřebnost ploch územní rezervy koridoru kapacitní silnice S5 a doplnit pokračování této trasy na pozemky, které se zahrnou do územního plánu v rámci změny z důvodu úpravy katastrální hranice obce Ohrazenice viz. požadavek 3.

3. Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Požadavky se neuplatňují.

4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky se neuplatňují.

5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavky se neuplatňují.

6. Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Změna č. 1 Územního plánu Ohrazenice bude zpracována především dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.
- Změna bude obsahovat minimálně:
  - Textovou část Změny č. 1 Územního plánu Ohrazenice**
    - Bude zpracována v rozsahu daném platnou prováděcí vyhláškou.
    - Součástí Změny č. 1 Územního plánu Ohrazenice bude tzv. „rozdílový text“ textové části Územního plánu Ohrazenice, zobrazující změny oproti vydanému Územnímu plánu Ohrazenice, a to jako poslední kapitola Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Ohrazenice.
  - Grafickou část Změny č. 1 Územního plánu Ohrazenice**
    - Bude zpracována v rozsahu daném platnou prováděcí vyhláškou.
    - Dílčí změny mohou být pro účely projednání vyhotoveny ve výřezech z výkresů Územního plánu Ohrazenice v měřítku 1 : 5000.
- Zhotovitel předá:
  - 2x návrh změny č.1 pro společné jednání + 1x v digitální podobě (CD/DVD)
  - 2x návrh změny č. 1 pro veřejné projednání + 1x v digitální podobě (CD/DVD)
  - 2x upravený návrh změny č. 1 pro vydání + 1x v digitální podobě (CD/DVD)
  - 4x vydaná změna č. 1 + 2x v digitální podobě (CD/DVD)



- 4x úplné znění Územního plánu Ohrazenice po vydání Změny č. 1 + 2x v digitální podobě (CD/DVD) – výtisk plného znění textové části, soutisk změny a územního plánu v rozsahu všech výkresů celého území obce
- Digitální zpracování bude provedeno v datových formátech:
  - Textová a tabulková část – datové formáty \*.doc, \*.xls
  - Grafická část – datové formáty \*.shp včetně projektů \*.mxd, případně i \*.dwg (Vše bude usazeno v souřadném systému S-JTSK Krovak EastNorth.)
  - Obrazy všech tisků ve formátu \*.pdf

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

Nejbližšími evropsky významnými lokalitami jsou Evropsky významná lokalita Průlom Jizery u Rakous a Evropsky významná lokalita Podtrosecká údolí (na území CHKO Český ráj).

Nejbližšími ptačími oblastmi jsou Ptačí oblast Krkonoše, Ptačí oblast Jizerské hory a Ptačí oblast Českolipsko – Dokeské pískovce a mokřady.

Nepředpokládá se, že by zpráva vč. změny mohla mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, ani se nepředpokládá potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Kapitola bude dále doplněna na základě stanovisek uplatněných v rámci projednání zprávy.

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

Z vyhodnocení stavu území a požadavků na změnu územního plánu nevyplývá nutnost zpracování variantního řešení změny územního plánu.

#### **H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Z vyhodnocení stavu území a požadavků na změnu územního plánu nevyplývá potřeba zpracování nového územního plánu. Požadované změny podstatně neovlivňují koncepci územního plánu.

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

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj nejsou uplatňovány.

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

Důvody pro uplatnění návrhů na změnu dokumentace Zásad územního rozvoje Libereckého kraje nebyly shledány. V současné době probíhá Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Proces i obsah pořizovatel i obec vedou v patrnosti. Pokud po schválení Aktualizace č. 1 vyplynou požadavky na změnu Územního plánu Ohrazenice, bude změna pořízena následně. Potřeba návrhů na aktualizaci zásad územního rozvoje nevznikla.