

NÁVRH ZMĚNY č.3
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
OHRAZENICE

ZADAVATEL:

OBEC OHRAZENICE

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD TURNOV
odbor rozvoje města

ZHOTOVITEL:

Ing. arch. Jarmila Beranová
Havlíčková 11, 460 06 Liberec 7
ČKA č.a. 00684
IČO: 120 56 812
DIČ: 192345628062
tel. 485 131 011
E -mail: jarmila_beranova@centrum.cz

leden 2011

NÁVRH ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU OHRAZENICE

I. ZÁVAZNÁ ČÁST

OBSAH ZÁVAZNÉ ČÁSTI

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
Označení kapitoly	Název kapitoly	Strana
A	Vymezení zastavěného území	neuplatňuje se
B	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
B1	Koncepce rozvoje území obce	3
B2	Hlavní cíle rozvoje	3
B3	Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot	3
C	Urbanistická koncepce	3
C1	Vymezení zastavitelných ploch	3
C2	Vymezení změn ploch zastavitelných v ÚPSÚ	4
C3	Vymezení změn ploch nezastavitelného území v ÚPSÚ	4
C4	Úprava ploch v ÚPSÚ podle stavu	4
D	Koncepce veřejné infrastruktury	4
D1	Koncepce dopravní infrastruktury	neuplatňuje se
D2	Koncepce technické infrastruktury	4
D3	Koncepce občanského vybavení	neuplatňuje se
E	Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, ochrana před povodněmi, ochrana před hlukem	5
E1	Koncepce uspořádání krajiny	5
E2	Územní systém ekologické stability	neuplatňuje se
E3	Ochrana před povodněmi	neuplatňuje se
E4	Ochrana před hlukem	5
F	Stanovení podmínek pro využití ploch	5
G	Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	neuplatňuje se
H	Vymezení VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo	neuplatňuje se
I	Vymezení ploch územních rezerv, včetně podmínek jejich prověření	neuplatňuje se
J	Vymezení plocha koridorů k prověření regulačním plánem nebo územní studií	6
K	Údaje o počtu listů	6

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
Číslo výkresu	Název výřezu výkresu	měřítko
1/A	HLAVNÍ VÝKRES Lokality 3/2, 3/4, 3/5, 3/6, 3/13a, 3/13b	1: 5 000
1/B	HLAVNÍ VÝKRES Lokality 3/7, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12a, 3/12b	1: 5 000
1/C	HLAVNÍ VÝKRES Lokality 3/16, 3/19	1: 5 000

B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změnou č.3 ÚPSÚ Ohrazenice se rozšiřuje zastavitelné území v malých lokalitách v severní části a ve středu obce pro bydlení a vymezuje se území pro sport a rekreaci. Převážná část záměru je doplněním proluk a ploch přestavby.

B2 HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

Hlavním cílem rozvoje Změny č.3 je zajištění ploch bydlení s možností drobného zařízení zemědělské výroby, s možností zařízení drobné výroby a služeb na základě požadavků stavebníků, zajištění chybějící plochy pro sport a rekreaci a legalizovat plochu pro motokrosový areál.

B3 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Změnou č. 3 jsou respektovány kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zástavba na lokalitách 3/2, 3/4, 3/12 a 3/16 je na pozemcích s archeologickými nálezy kategorie I. (podle metodiky Státního archeologického seznamu ČR). Pro tyto lokality platí regulativy v kapitole *F Stanovení podmínek využití ploch*.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

C1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy vymezené v grafické části platného Územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice se Změnou č.3 rozšiřují:

Označení lokality Změny č. 3	Funkční využití podle Změny č.3
3/2	Území malých sídel
3/4	Území malých sídel
3/5	Území malých sídel
3/6	Smíšené území
3/9 část	Obytné území
3/11	Obytné území
3/12a	Obytné území Komunikace
3/12b	Smíšené území
3/13a	Území malých sídel
3/13b	Plochy pro sport a rekreaci Komunikace

C2 VYMEZENÍ FUNKČNÍCH ZMĚN PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ V ÚPSÚ

Zastavitelné plochy vymezené v grafické části platného Územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice se Změnou č.3 mění:

Označení lokality podle Změny č.3	Funkční využití podle Změny č.3	Funkce podle Územního plánu sídelního útvaru
3/9 část	Obytné území	Plocha pro železnici, výrobní a živnostenské území
3/10	Obytné území	Výrobní a živnostenské území
3/16	Zvláštní území - vodojem	Zvláštní území - chovatelství

C3 VYMEZENÍ FUNKČNÍCH ZMĚN PLOCH NEZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Nezastavitelné plochy vymezené v grafické části platného Územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice se Změnou č.3 mění:

Označení lokality podle Změny č.3	Funkční využití podle Změny č.3	Funkce podle Územního plánu sídelního útvaru
3/19	Plochy pro sport a rekreaci (ostatní plochy)	Zeleň rozptýlená a liniiová

C4 ÚPRAVA FUNKČNÍCH PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU PODLE SKUTEČNOSTI

Zastavěné plochy vymezené v grafické části platného Územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice se Změnou č.3 upravují na zastavěné plochy podle skutečnosti:

Označení lokality podle Změny č.3	Funkční využití podle skutečnosti	Funkce podle Územního plánu sídelního útvaru
3/7	Smíšené území	Výrobní a živnostenské území

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technického vybavení se Změnou č.3 nemění. Lokality jsou napojeny převážně přípojkami na stávající inženýrské sítě nebo na navržené v platném územním plánu nebo na jejich prodloužení.

Z technického vybavení je navržena nová plocha pro vodojem – lokalita 3/16.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

E1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy jednotlivých lokalit Změny č.3, jsou v malém rozsahu a rozptýlené po katastrálním území, neovlivňují zásadní koncepci uspořádání krajiny platného územního plánu. Zastavitelné plochy lokalit 3/2, 3/12a, 3/12b jsou na pěstebních plochách, lokality 3/4, 3/5, 3/6, 3/13a, 3/13b, na plochách rozptýlené zeleně. Lokalita 3/11 na ploše zeleně, parku. Funkční plocha této lokality je však chybně uvedena v platném územním plánu, protože se jedná o plochu ostatní – zastavěnou plochu.

Největší plochou Změny č.3 je lokalita 3/19, kde je plocha rozptýlené zeleně ve volné krajině změněna na plochu pro sport a rekreaci. Tato plocha však není plochou zastavitelnou. Bude využívána bez zástavby a terénních úprav.

E4 OCHRANA PŘED HLUKEM

Výstavba pro bydlení na lokalitách ohrožených hlukem ze silniční a železniční dopravy 3/9, 3/12a, 3/12b a 3/13a a povolování sportovní činnosti na lokalitě 3/19 je podmíněna regulativy uvedenými v kapitole *F Stanovení podmínek využití ploch*.

U lokalit určených k obytné zástavbě a ležících v ochranném pásmu rychlostní komunikace nebo železniční dráhy bude provedeno měření hluku za účelem navržení účinného protihlukového opatření. Protihlukové opatření musí vyhovovat i očekávané zvýšené intenzitě dopravy v budoucím období.

F STANOVENÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

Závazná část územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice Změnou č.3 následně upravují a doplňují v odstavci – **regulativy funkčního uspořádání území:**

Podmínky využití u polyfunkčního území a plochy technického vybavení (zvláštní území – vodojem):

1. U lokality 3/12b bude při silnici č. III/28729 respektovaná výhledová šířka silnice 7,5m. (Normová kategorizace krajských silnic S7,5/50)
2. V plochách s funkčním využitím pro bydlení a jiných, pokud v nich mohou teoreticky vznikat chráněné prostory podle platné legislativy, ležících v hlukovém zasaženém území (lokality 3/9, 3/12a, 3/12b a 3/13a), 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.
3. V lokalitě 3/19 s funkčním využitím pro sport a rekreaci nebude povoleno provozování činnosti, pokud nebude prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

4. Na pozemkových parcelách zapsaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR budou stavby na terénu, bez podsklepení a nebudou zahloubené. Jedná se o lokality 3/2, 3/4, 3/12a, 3/12b, 3/13a, 3/13b a 3/16.

5. Na lokalitě 3/13b s funkčním využitím pro sport a rekreaci bude umístěna víceúčelová hala s kulturní a sportovním využitím o maximální výšce 8m.

6. Maximální počet rodinných domů na jednotlivých plochách pro bydlení:

Označení lokality	počet RD	poznámka
3/2	1	
3/4	přístavba ke stávajícímu objektu	
3/9	16	
3/10	1	
3/11	1	
3/12a	3	
3/12b	možná přístavba ke stávajícímu objektu	sjednocení pozemku
3/13a	možná přístavba ke stávajícímu objektu	sjednocení pozemku

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ K PROVĚŘENÍ REGULAČNÍM PLÁNEM NEBO ÚZEMNÍ STUDIÍ

Lokalita 3/9 bude prověřena územní studií. Studie upřesní předpokládaný počet rodinných domů, napojení na inženýrské sítě a bude řešit veřejné prostranství v lokalitě.

K ÚDAJE O POČTU LISTŮ

Závazná část obsahuje 6 stránek textu a 3 grafické výřezy výkresů.

Ing. arch. Jarmila Beranová

NÁVRH ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU OHRAZENICE

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

OBSAH ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
Označení kapitoly	Název kapitoly	Strana
A	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovanou dokumentací vydanou krajem	8
B	Údaje o splnění zadání	9
C	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	13
C1	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	13
C2	Odůvodnění koncepce rozvoje území a požadavky na ochranu hodnot území	14
C3	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	15
C4	Odůvodnění veřejného prostranství	16
C5	Odůvodnění návrhu řešení vzhledem záplavovému území	16
C6	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	16
C7	Odůvodnění koncepce vymezení VPS a VPO	16
C8	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů k prověření regulačním plánem nebo územní studií	16
D	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	17
E	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	17

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
Číslo výkresu	Název výřezu výkresů	měřítko
2/A	KOORDINAČNÍ VÝKRES Lokality 3/2, 3/4, 3/5, 3/6, 3/13a, 3/13b	1: 5 000
2/B	KOORDINAČNÍ VÝKRES Lokality 3/7, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12a, 3/12b	1: 5 000
2/C	KOORDINAČNÍ VÝKRES Lokality 3/16, 3/19	1: 5 000
3/A	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF Lokality 3/2, 3/4, 3/5, 3/6, 3/13a, 3/13b	1: 5 000
3/B	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF Lokality 3/7, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12a, 3/12b	1: 5 000
3/C	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF Lokality 3/16, 3/19	1: 5 000
	Legenda hlavního výkresu ÚPSŮ	

A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNÍ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Vyhodnocení širších vztahů

Návrhové lokality Změny č.3 nepřesahují hranici správního území obce a nemají vliv na širší vztahy území.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR), projednaná vládou České republiky a schválená usnesením vlády č. 929 dne 20. 6. 2009.

Území obce Ohrazenice není na základě PÚR ČR zařazeno do žádné rozvojové oblasti. Prochází jím rozvojová osa OS3, ve vazbě na existující dopravní trasu silnic R10, R35 a I/35. Lokality Změny č. 3 do koridoru kapacitní silnice S5 nezasahují.

Vyhodnocení souladu s republikovými prioritami územního plánování specifikovanými v PÚR ČR

Změna č. 3 ÚPSÚ je v souladu:

- s kap.2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

2.2(14)

Změna č.3 doplňuje stávající urbanistickou strukturu dotčeného území. Jednotlivé návrhové lokality navazují na zastavěné plochy obce se stejným typem bydlení.

2.2 (15)

Návrh lokalit Změny č.3 řešením dostavby proluk na základě požadavků občanů obce předchází při vytváření urbánního prostředí prostorově sociální sekreci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

2.2 (16)

Návrhové lokality řeší požadavky občanů na bydlení. Lokality nezhoršují stav ani hodnoty území, protože plně respektuje urbanistickou strukturu území. Jsou v souladu s charakterem oblasti.

2.2 (17)

Předmětem Změny č.3 je řešení převážně lokalit pro bydlení. Na návrhových lokalitách – území malých sídel, smíšené území a obytné území mohou být různé podnikatelské aktivity na základě přípustného využití jednotlivých území a tak je umožněno vytvářet podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn.

2.2 (18)

Změna č. 3 řeší lokality zástavby na různých částech obce. Tím je podporován polycentrický rozvoj sídelní struktury.

2.2 (19)

Pouze jedna lokalita 3/2 pro bydlení je návrhovou plochou na okraji obce s návazností na zastavěné území. Z větší části se jedná o dostavbu proluk a změny nového funkčního využití ploch platného územního plánu. Lokality nezasahují do lesní půdy ani do veřejné zeleně. Lokalita 3/19 pro rekreaci a sport zasahuje do volné krajiny. Jedná se však o legalizaci využívání této plochy pro motokros za daných regulativů.

Změna č.3 účelně využívá stávající komunikace a stávající inženýrské sítě.

2.2 (20)

Řešené území se nachází v rozsáhlém chráněném území Geoparku Český ráj.

Návrh změny č.3 v rámci možností prostorových regulativů stanovených v platném územním plánu respektuje ochranu krajinného rázu. Nové regulativy jsou stanoveny pro provozování motokrosu na ploše určené ve volné krajině.

2.2(21)

Není předmětem řešení Změny č.3.

2.2(22)

Změna neovlivní podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu.

2.2(23)

Změna nemění předpoklady pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.

2.2 (24)

Změna pro bydlení neovlivní podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví.

2.2(25)

Změna vytváří podmínky pro zadržování, vsakování dešťových vod. Kanalizace je v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje.

2.2(26)

Lokalita neleží v záplavovém území.

2.2(27 -32)

Republikové priority v těchto odstavcích se netýkají řešeného území.

Vyhodnocení souladu se Zásadami 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 (ZÚR LK) bylo schváleno Zastupitelstvem Libereckého kraje 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 vyhodnocována stanoviska uplatněná k Návrhu ZÚR LK.

Žádné požadavky ze ZÚR pro řešení Změny č. 3 ÚPNÚ Ohrazenice nevyplývají. Změna je v souladu s koncepcí této dokumentace aktuálního stavu. Lokality nezasahují do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani do koridorů nadřazené infrastruktury navržených v této dokumentaci. V koridoru rychlostní komunikace S5, úsek Turnov – Rovensko pod Troskami – Jičín, kde je navrhovaná přestavba křižovatky Ohrazenice, není řešena žádná lokalita Změny č.3.

Vzhledem k probíhajícím změnám této dokumentace je nutno neustále sledovat soulad s aktuálně platnou ÚPD Libereckého kraje.

B ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Návrh Změny č.3 ÚPSÚ Ohrazenice je zpracován na základě Zadání změny č.3 Územního plánu sídelního útvaru Ohrazenice, které bylo zpracované Městským úřadem Turnov,

odborem rozvoje města a schválené zastupitelstvem obce Ohrazenice usnesením z veřejného zasedání zastupitelstva obce dne 9.6.2010. Zadání změny č.3 obsahuje 16 podnětů na jednotlivých lokalitách k.ú. Ohrazenice u Turnova. Na základě průzkumu a dodržení limitů území a ochrany zemědělské půdy byly některé lokality zmenšeny a upřesněny.

Podle Pokynů k úpravě Návrhu Změny č.3 ÚPNSÚ Ohrazenice zpracovaných na základě uplatněných stanovisek po společném jednání byly 4 lokality vypuštěny.

Pro lokalitu 3/5 byla navržena pouze část parcely a návrh funkčního využití byl z výrobního a živnostenského území změněn na území malých sídel, protože navazuje na řešení v platném územním plánu a jeho využitím je i požadovaná výstavba garáže.

Lokalita 3/9 byla doplněna o parcely p.č. 11/13.

Lokalita 3/12 byla zmenšena o ochranné pásmo silnice I. tř. bez p.č. 87/10 a rozdělena na dvě části. U části 3/12b byla změněna požadovaná funkce území malých sídel na smíšené území vzhledem k navazující funkci v ÚPSÚ a lokalita 3/12a na obytné území. Příjezdová komunikace k lokalitě 3/12a je řešena na doplňujících parcelách p.č. 8/24, 87/12 část.

Lokalita 3/13 byla rozdělena na 2 části - lokalita 3/13a území malých sídel a 3/13b plochy pro sport a rekreaci. Lokalita 3/13b byla rozšířena o p.č. 1048/23 a příjezdovou komunikace na p.č. 1048/24.

Vzhledem k funkčnímu využití ploch sousedních částí území byly lokality 3/9 a 3/10 z funkčního využití ploch smíšené území změněny na obytné území.

POPIS JEDNOTLIVÝCH LOKALIT ZMĚNY č. 3:

Lokalita 3/2 - p.č. 249 část

změna je navržena mimo zastavěné území obce

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

doporučená kapacita:

limitující faktory:

pěstební plochy

území malých sídel

zástavba rodinnými domy

1 rodinný dům

území s archeologickými nálezy

kategorie I.

Lokalita 3/4 – p.č. 116/2, 119/4

změna je navržena v zastavěném území obce:

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

rozptýlená a liniová zeleň

území malých sídel

přístavba k objektu na parc. č.48

Lokalita 3/5 - p.č. 27/3 část

změna je navržena v zastavěném území obce

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

limitující faktory:

rozptýlená zeleň

území malých sídel

plocha pro garáž

ochranné pásmo silnice I/35

Lokalita 3/6 – p.č. 69

změna je navržena v zastavěném území obce

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

limitující faktory:

rozptýlená zeleň

smíšené území

přístavba budoucí sousední prodejny

zahradní techniky a nářadí

ochranné pásmo silnice I/35

Lokalita 3/7 – p.č.25/18, 252/1, 252/2

změna je navržena v zastavěném území obce

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

výrobní a živnostenské území

smíšené území

náprava nesrovnalosti v územním plánu

Lokalita 3/9 - p.č. 1/1, 1/9 část, 1/11, 1/22, 11/9, 11/11, 11/12, 11/13, 13/13, 13/18, 13/3, 13/11část, 13/14 část, 13/15 část, 13/17část, 15/1 část, 16/1část, 18/2část, 18/3část, 18/4 část, 15/2, 16/3, 16/4, 16/5

změna je navržena mimo zastavěné území obce

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

doporučená kapacita:

limitující faktory:

další požadavky:

plocha pro železnici, rozptýlená zeleň,

výrobní a živnostenské území

obytné území

zástavba rodinných a bytových domů,

zařízení drobné výroby a služeb

16 rodinných domů

ochranné pásmo železniční

hluk ze železniční dopravy

lokalita bude prověřena územní studií

Lokalita 3/10 – p.č 1/7

změna je navržena mimo zastavěné území obce

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

výrobní a živnostenské území

obytné území

rodinný dům s penzionem

Lokalita 3/11 – p. č. 13/12, 550

změna je navržena mimo zastavěné území obce

funkční využití podle platného ÚP:

funkční využití podle katastru nemovitosti:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

plochy zeleně, parky

parcela se stávajícím objektem s ev. č. 2

obytné území

rodinný dům

Lokalita 3/12a – p.č. 88/1 část, 88/2 část, 88/6

komunikace k lokalitě 3/12 – p.č. 8/24, 87/12 část

změna je navržena v zastavěném území obce

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

doporučená kapacita:

limitující faktory:

pěstební plochy

obytné území

zástavba rodinnými domy

3 rodinné domy

ochranné pásmo silnice I/35

hluk ze silniční dopravy

území s archeologickými nálezy
kategorie I.
plynovod a jeho ochranné pásmo

Lokalita 3/12b – p.č. 88/3 část

změna je navržena v zastavěném území obce
funkční využití podle platného ÚP:
návrh změny:
doporučená kapacita:

rozptýlená zeleň, pěstební plochy
smíšené území
sjednocení pozemku u rodinného domu.
pozemek je část zahrady související se
sousední zastavěnou částí pozemku,
bude sloužit k možnému rozšíření
stávajícího objektu nebo k výstavbě
související doplňující stavby,
ochranné pásmo silnice I/35
hluk ze silniční dopravy
území s archeologickými nálezy
kategorie I.
normová kategorizace krajských silnice -
silnice č.III/28729 S 7,5/60

limitující faktory:

Lokalita 3/13a – p.č. 98/58

změna je navržena mimo zastavěné území obce
funkční využití podle platného ÚP:
návrh změny:
odůvodnění žadatele:

rozptýlená zeleň
území malých sídel
sjednocení pozemku u rodinného domu
č.p.57
hluk ze silniční dopravy

limitující faktory:

Lokalita 3/13b – p.č. 98/2, 98/51, 98/52, 1048/23

Přístupová komunikace k lokalitě - p.č. 1048/24
změna je navržena mimo zastavěné území obce
funkční využití podle platného ÚP:
návrh změny:
odůvodnění žadatele:
limitující faktory:

rozptýlená zeleň
plochy pro sport a rekreaci
sportovní plochy a sportovní hala
ochranné pásmo silnice I/35
území s archeologickými nálezy
kategorie I.
výška sportovní haly max. 8m

ostatní omezení:

Lokalita 3/16 – p.č. 223/1 část

změna je navržena mimo zastavěné území obce
funkční využití podle platného ÚP:
návrh změny:
odůvodnění žadatele:
limitující faktory:

zvláštní území - chovatelství
zvláštní území - vodojem
vodojem
ochranné pásmo vrchního vedení
území s archeologickými nálezy
kategorie I.
ochranné pásmo hřbitova

Lokalita 3/19 – p.č. 411, 414, 416, 417/1, 417/3

změna je navržena mimo zastavěné území obce

funkční využití podle platného ÚP:

návrh změny:

odůvodnění žadatele:

další omezení:

podmínky provozování činnosti:

rozptýlená zeleň

plochy pro sport a rekreaci

motokrosový areál

na lokalitě nebudou řešeny žádné objekty ani terénní úpravy

prokázání souladu s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem

C KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ
--

C1 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č.3 územního plánu řeší změnu funkčního využití stávajících nezastavitelných ploch navazujících na zastavitelné území, dostavbu proluk a funkční změny zastavitelných ploch platného ÚPSÚ. Změna řeší plochy bydlení – území malých sídel a obytné území, smíšené území, výrobní a živnostenské území, plochy pro sport a rekreaci a plocha pro vodojem.

Plochy pro bydlení jsou navrženy na základě požadavků soukromníků a jsou v souladu s veřejnými zájmy na rozvoji území. Plochy pro sport a rekreaci jsou řešeny na základě rozhodnutí zastupitelstva obce.

Území malých sídel:

- zastavitelné území: lokality 3/2, 3/4, 3/5, 3/13a,

Lokalita 3/13a je součástí stávající parcely funkční plochy malých sídel

Území obytné:

- zastavitelné území: část lokality 3/9 a lokalita 3/12a

- změna funkčních ploch řešených územním plánem: část lokality 3/9, 3/11 a lokalita 3/10.

Lokalita 3/9 bude řešena územní studií.

Území smíšené

- zastavitelné území: lokality 3/6, 3/12b

Lokalita 3/12b je součástí stávající parcely smíšeného území.

Plochy pro sport a rekreaci

Lokalita 3/13b navazuje na zastavěné území.

Lokalita 3/19 je využití stávající plochy přírody pro sport a rekreaci. Na této ploše nebudou řešeny žádné objekty ani terénní úpravy.

C2 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU HODNOT V ÚZEMÍ

Urbanistická koncepce a koncepce rozvoje území obce

Návrh Změny č. 3 vychází ze stávajícího charakteru urbanistické koncepce a vzhledem k rozptýleným jednotlivým zastavitelným lokalitám jej výrazně neovlivňuje. Rozvojová předpokládaná koncepce v platném ÚPSÚ v důsledků dílčích změn se nemění.

Životního prostředí obce

Přírodní podmínky se v důsledku rozptýlených dílčích změn zásadně nemění. Změny zastavitelných ploch jsou na plochách soukromých zahrad převážně při rodinných domech - lokality 3/2, 3/4, 3/6, 3/12b, 3/12a – lokalita 3/5 (výstavba garáže) je na orné půdě, lokalita 3/11 na plochách ostatních. Ostatní lokality jsou změnou funkce zastavitelné ploch platného územního plánu - lokality 3/9, 3/10, 3/16. Lokalita 3/19 zůstane v plochách nezastavitelných, bez terénních úprav jako motokrosový areál, který bude mít stanovený provozní řád.

Změna respektuje platné znění zákonů ve vztahu k ochraně přírody, ZPF a platné hygienické předpisy.

V obci je vyhlášeno hygienické ochranné pásmo hřbitova – 100m, které zasahuje do lokality 3/16 plochy funkční změny zvláštní území – vodojem. Tato funkce je v ochranném pásmu povolena.

Přírodní a kulturní hodnoty

Lokality Změny č.3 leží na území Geoparku Český ráj. Realizací změny nebudou poškozeny atributy tohoto rozsáhlého chráněného území. Nezasahují negativně do přírodních a kulturních hodnot v řešeném území ani do prvků ÚSES a do lesních pozemků.

Následné stupně projektové dokumentace musí být řešeny tak, aby zásah do krajiny byl v souladu s historicky se rozvíjejícím způsobem zástavby charakteristickým pro dané prostředí.

Civilizační a architektonické hodnoty

Řešením Změny č.3 se civilizační a architektonické hodnoty nemění. Lokality nemají vliv na památkově chráněné objekty.

Katastrální území obce je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Je třeba respektovat ustanovení § 22-24 citovaného zákona. V předstihu před zahájením veškerých zemních prací je povinností stavebníka splnit oznamovací povinnost vůči Archeologickému ústavu AV ČR V Praze ve smyslu § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

Katastrální území Ohrazenice

SAS 03-32-18/8 ÚAN I. kategorie – lokality Změny č.3: 3/2, 3/4, 3/16

SAS 03-32- 18/1 ÚAN I. kategorie - lokality Změny č.3. 3/12a, 3/12b, 3/13a. 3/13b

Ostatní části území obce ÚAN III. kategorie

Zástavba na lokality 3/2, 3/4, 3/12a, 3/12b, 3/13a, 3/13b a 3/16, které jsou na území s archeologickými nálezy kategorie I. je podmíněna realizací staveb na terénu bez podsklepení a zahloubení.

Limity využití území

Při řešení Změny č.3 jsou dodržena ustanovení všech dotčených obecně závazných předpisů a norem s přihlédnutím k omezení, která tyto právní předpisy ukládají. Inženýrské sítě včetně ochranných pásem byly předány pořizovatelem.

Byly doplněny hygienické limity hluku ze silniční a železniční dopravy, krajské limity kategorie silnic III. třídy a limity pro zástavbu na území archeologických nálezů.

Limity využití území jsou uvedeny u jednotlivých lokalit v předchozí kapitole v odstavci: Popis jednotlivých lokalit Změny č.3.

C3 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Komunikační systém platného územního plánu se Změnou č.3 zásadně nemění. Jsou provedeny pouze dílčí změny.

Pouze u lokality 3/9 je zrušena navržená komunikace v ÚPSÚ, která rozdělovala některé parcely, které již byly součástí zastavěné plochy rodinnými domy. Nové komunikační propojení lokality bude součástí územní studie.

Dopravní napojení u některých navržených lokalit vyžaduje lokální úpravy. Napojovací komunikace na dopravní systém je navržen pro lokality 3/12a a 3/13a.

Všechny návrhové komunikace musí splňovat parametry podle příslušných norem.

Parkování vozidel pro obytnou zástavbu bude na vlastních pozemcích. Parkování pro lokalitu 3/13a pro plochu sport a rekreace bude rovněž na pozemku lokality.

Zastavitelné plochy bydlení při silnici I. třídy zachovávají její ochranné pásmo. Je dodrženo vyústění komunikačního napojení zastavitelných ploch mimo silnici I. tř.

V ochranných pásmech komunikačních a železničních je povolena stavební činnost pouze se souhlasem příslušného správního orgánu.

Pro lokalitu 3/13a, kde řeší Změna č.3 plochu pro sport a rekreaci je již provedena částečná protihluková stěna.

Odůvodnění technické infrastruktury

Koncepce technického vybavení – kanalizace, vodovod, plynovod a elektrická energie se nemění. Lokality jsou napojeny převážně přípojkami na stávající inženýrské sítě nebo navržené v platném územním plánu nebo na jejich prodloužení.

Lokalita 3/2 bude odkanalizovaná návrhovou kanalizační stokou řešenou ÚPSÚ, která bude přizpůsobena ploše návrhové lokality. Bude doplněno napojení na vodovod.

Pro lokalitu 3/12a je prodloužena kanalizační stoka.

Napojení lokality 3/9 na inženýrské sítě bude řešeno územní studií.

Z technického vybavení je navržena nová plocha pro vodojem.

Hlavními komunikacemi stávající zástavby obce jsou vedeny trasy středotlaku, s možností napojení přípojkami na jednotlivé lokality změny č. 3. Ostatní plynárenská zařízení se na území nenacházejí.

Odůvodnění občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení stanovená platným územním plánem se nemění. Nejsou navrženy žádné nové plochy pro občanské vybavení.

Případné potřeby občanského vybavení lokálního významu se mohou řešit v rámci přípustných činností podle platných regulativů pro území malých sídel, obytné území a smíšené území.

C4 ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Platný územní plán byl zpracován před účinností zákona č. 183/2006 Sb. vyhlášek č. 500 a č. 501/2006 Sb. a vyhlášky 269/2009 Sb. a tedy nepracuje s pojmem funkční plochy veřejné prostranství.

Při řešení lokality 3/9 územní studií bude její součástí územní prostranství vzhledem k velikosti lokality.

C5 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ŘEŠENÍ VZHLEDEM K ZÁPLAVOVÉMU ÚZEMÍ

Navržené lokality Změny č.3 se nenacházejí v záplavovém území

C6 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny platného územního plánu se nemění. Realizací záměru nedojde k narušení současného charakteru krajinného rázu. Územní systém ekologické stability není změnou narušen. Lokality Změny č. 3 neomezují průchodnost krajiny, vedení pěších a turistických cest.

C7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS a VPO

Z řešení Změny č.3 nevyplývají změny ve vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačních platného ÚPSÚ.

C8 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ K PROVĚŘENÍ REGULAČNÍM PLÁNEM A ÚZEMNÍ STUDIÍ

Lokalita 3/9 bude prověřena územní studií, která bude především řešit vnitřní komunikační uspořádání s napojením na dopravní systém obce a technickou infrastrukturu. ÚPSÚ Ohrazenice v severní části této lokality návrhovou komunikací nevhodně rozděluje parcely s jedním parcelačním číslem a jedním vlastníkem na dvě plochy. Tato komunikace Změnou č.3 je zrušena a její plocha přiřčena k celkové lokalitě pro bydlení. Územní studií musí být řešeno nové komunikační propojení s ohledem na katastrální parcely. Územní studií bude prověřen počet rodinných domů, který se doporučuje cca 16.

Vzhledem k velikosti pozemku lokality a jeho zastavěného území, bude studie řešit veřejné prostranství, které nebylo v platném ÚPSÚ.

D INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na základě požadavku Krajského úřadu, orgánu ochrany životního prostředí bylo zpracované vyhodnocení vlivů návrhu změny lokalit územního plánu uvedených v zadání Změny č.3 na životní prostředí (Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí podle přílohy zákona č. 183/2006., o územním plánování a stavebním řádu) Ing. K. Kolářem – EKOLINE Liberec.

Doporučené lokality tohoto vyhodnocení, které nebudou mít výrazný negativní vliv na životní prostředí, byly do změny zařazeny.

Lokalita 3/19, která byla již v minulosti používaná jako neoficiální motokrosový areál byla doporučena za předpokladu.

- Provoz motokrosového areálu bude v souladu s provozním řádem, který bude mimo jiné podléhat schválení obce Ohrazenice
- Záměr realizace motokrosového areálu bude podroben zjišťovacímu řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. o posouzení vlivu na životní prostředí
- Při provozu motorové trati (stejně jako při provozu dalších zdrojů hluku) musí být jednoznačně splněny podmínky dané právními předpisy na ochranu zdraví před hlukem bez ohledu na to, zda se jedná o jednotlivé tréninky nebo další akce, které se konají jen několikrát do roka.
- Bude provedeno měření hluku v době konání tréninku u nejbližšího chráněného obytného objektu.

K bodu o respektování stávajících plynárenských zařízení:

Na území obce se nenachází žádné plynárenské zařízení mimo plynovodu, na který se jednotlivé lokality Změny č.3 napojují přípojkami. Ochranné pásmo rozvodu je součástí limitů využití území a u popisu jednotlivých lokalit je na to upozorněno. Stav inženýrských sítí, který se směrově neupravuje a ani navrhované přípojky se do změny územní plánovací dokumentace nezakreslují.

Stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (ze dne 9.12.2010, č.j. KUKL 79634/2010), bylo souhlasné za určitých podmínek. Stanovisko obsahuje 27 podmínek, jejichž součástí jsou požadavky ze stanovisek dotčených orgánů.

Jelikož obec i pořizovatel nesouhlasili s některými požadavky ve stanovisku dotčeného orgánu Městského úřadu Turnov, odbor životního prostředí, bylo svoláno další jednání dne 8.11.2010. Na tomto jednání bylo s výše uvedeným dotčeným orgánem dohodnuto následující:

- U lokality 3/13b se upřesnil požadavek ohledně regulativů pro sportovní plochu, kde se uvede možná výška budovy a využití pro víceúčelovou halu.
- Touto změnou nejsou dotčeny prvky ÚSES, proto nedochází k jejich zanesení do této změny územně plánovací dokumentace.
- U obecných požadavků na regulativy pro plochy bydlení, se uvede pouze tabulka s počtem RD a regulativy se ponechají původním znění v platné dokumentaci ÚPNSÚ Ohrazenice.

Z tohoto důvodů dochází k odlišení se od podmínek 9), 15), 23) a 25) ze stanoviska k vyhodnocení vlivu na životní prostředí. U podmínky 2), která obsahuje mimo jiné i požadavek na přesné umístění domu ve východní části, se tomuto požadavku nevyhovuje, jelikož to není předmětem územního plánu. Ten řeší pouze funkční využití ploch, nikoliv umístění objektů na dané ploše. To je předmětem řízení stavebního úřadu.

Změna č.3 územního plánu nemá vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality – NATURA 2000.

E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND
--

Vyhodnocení důsledků navržených změn funkčního využití lokalit Změny č.3 na zemědělský fond je zpracován v intencích vyhlášky MŽP Č. 13/1994 Sb. ze dne 29.12.1993 (ve znění následných předpisů), kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, dle § 6.

Tabulka č.1 Předpokládaný zábor ZPF v m2

Číslo lok.	Funkční využití lokality	Plocha	ZPF	Druh pozemku				ZPF mimo ZÚ
				Orná	TTP	Zahrady	Sady	
3/2	Území malých sídel	1000	1000			1000		600
3/4	Území malých sídel	634	528			528		
3/5	Území malých sídel	60	60	60				
3/6	Smíšené území	600	600			600		
3/9 část	Obytné území	1618	1162		1162			1162
3/11	Obytné území	641	0					
3/12a	Obytné území	3320	3320	350		1350	1620	817
3/12b	Smíšené území	765	765			765		
3/13a	Území malých sídel	296	296	296				296
3/13b	Sport a rekreace	4969	4969	4657		312		4969
3/19	Sport a rekreace	36212	36212		36212			36212
	celkem	50115	48912	5363	37374	4555	1620	44056

Tabulka č. 2 Předpokládaný zábor ZPF podle BPEJ a třídy ochrany ZPF

Označení lokality	Název lokality	ZPF m2	BPEJ	Třída ochrany ZPF		
				I	II	III
3/2	Území malých sídel	1000	54210		1000	
3/4	Území malých sídel	528	51410		528	
3/5	Území malých sídel	60	51400	60		
3/6	Smíšené území	600	51410		100	
			51400	500		
3/9 část	Obytné území	1162	51410		762	
			51400	400		
3/12a	Obytné území	3320	51400	3320		
3/12b	Smíšené území	765	51400	765		
3/13a	Území malých sídel	296	51400	296		
3/13b	Sport a rekreace	4969	51400	3448		
			51410		1521	
3/19	Sport a rekreace	36212	51450			27110
			51410		8198	
			51110	904		
	celkem	48912		9693	12109	27110

Tabulka č.3 Předpokládaný zábor zemědělské půdy podle třídy ochrany v procentech

I		II		III		celkem m2	%
m2	%	m2	%	m2	%		
Bydlení – území malých sídel a obytné území							
4076	64,03	2290	35,97	0	0	6366	100
Smíšené území							
1265	92,67	100	7,33	0	0	1365	100
Plochy pro sport a rekreaci							
4352	10,57	9719	23,6	27110	65,83	41181	100
Celkem záborové plochy změny č.3							
9693	19,81	12109	24,76	27110	55,43	48912	100

Tabulka č.4 Zábor zemědělské půdy změn funkčních ploch zastavitelného území ÚPSÚ

O. lok.	Funkce podle změny č.3	Funkce podle ÚPSÚ	Plocha celk.	Plocha ZPF	BPEJ	I. tř.	II. tř.	III. tř.
3/9 část	Obytné území	Výrobní a živnost. území	16768	16725	51400 51410	4360	12365	
3/10	Obytné území	Výrobní a živnost. území	789	789	51410		789	
3/16	Zvláštní území - vodojem	Zvláštní území - chovatelství	1685	1685	51400 51450	1525		160
celkem			19242	19199		5885	13154	160

Tabulka č.5 Celkový zábor zemědělské půdy změny č.3 ÚPSÚ podle funkcí

Funkční plochy	Plocha celkem	Plocha ZPF	Třída ochrany ZPF		
			I.	II.	III.
Bydlení (území malých sídel a obytné území)	25126	23880	8436	15444	
Smíšené území	1365	1365	1265	100	
Plochy pro sport a rekreaci	41181	41181	4352	9719	27110
Technické vybavení (zvláštní území – vodojem)	1685	1685	1525		160
Celkem m ²	69357	68111	15578	25263	27270
%		100	22,87	37,09	40,04

Lokalita 3/7 je nápravou chyby stávající plochy ÚPSÚ: výrobní živnostenské území se upravuje na smíšené území o výměře 608m².

Zdůvodnění vysokého procenta záboru ZPF třídy ochrany I. a II. pro zastavitelné plochy bydlení:

Obec leží na velmi kvalitní zemědělské půdě převážně na ZPF třídy ochrany I a II. Nové plochy s třídou ochrany III. – V. ZPF pro zastavitelné území, aby vyhovovaly podmínkám pro bytovou zástavbu, se na území obce téměř nevyskytují. Pro uspokojení potřeby rozvoje obce, se musí tedy přistoupit s výstavbou na kvalitní zemědělské půdě.

Pro návrh změny č.3 bylo zpracované Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí podle přílohy zákona č. 183/2006., o územním plánování a stavebním řádu Ing. K. Kolářem – EKOLINE Liberec. Na základě tohoto vyhodnocení jsou lokality řešené návrhem změny bez výrazného negativního vlivu na životní prostředí.

Lokalita 3/19, která byla již v minulosti používána jako neoficiální motokrosový areál byla doporučena za předpokladu dodržení provozních zásad. Lokalita bude bez řešení terénních úprava a bez zástavby jakýmkoliv objekty. Bude ze zemědělské půdy převedena do ploch ostatních s využitím pro sport a rekreaci.

Ing. arch. Jarmila Beranová