ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE OHAŘICE

a) Postup pořízení změny č. 1 zastavěného území včetně řízení o jeho vydání

Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje, jako příslušný orgán územního plánování, je na základě § 325 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona v platném znění (dále jen stavební zákon), povinný do dvou let od nabytí účinnosti stavebního zákona pořídit a vydat vymezení zastavěného území ve všech obcích, které nemají územní plán nebo vymezené zastavěné území nebo dle §121 stavebního zákona, nejpozději do 8 let od vydání vymezení zastavěného území vyhodnotit aktualizaci vymezení zastavěného území.

Úřad územního plánování proto jako pořizovatel zajistil v souladu s § 117 až 120 stavebního zákona zpracování návrhu změny č. 1 zastavěného území obce Ohařice. Ke stanoviskům a připomínkám uplatněných k neměněným částem se nepřihlíží. Při vymezení návrhu změny č. 1 zastavěného území nebyl vymezen žádný pozemek, který je nezastavitelný do doby vydání územního plánu. Jako nezastavitelné pozemky se dle § 117 odst. (2) zahrnují pozemky veřejné zeleně a parku tvořící veřejné prostranství, v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha nebo pozemek zbořeniště, není-li obklopen zastavěnými stavebními pozemky. Nové pozemky nelze do zastavěného území zahrnout, protože by se podle zákona jednalo o vymezování nových ploch, což přísluší územnímu plánu.

Úřad územního plánování aktualizuje vymezení zastavěného území obce Ohařice v grafické části na základě pokladu zastavěného území vymezeného úřadem územního plánování ke dni 04. 07. 2023 a digitální katastrální mapy z veřejně přístupných dat Českého úřadu zeměměřického a katastrálního k datu 01. 04. 2026. Pořizovatel zveřejňuje návrh změny č. 1 zastavěného území v národním geoportálu územního plánování a vystavuje u obce Ohařice k nahlédnutí. Místa, kde je možné do návrhu změny vymezení zastavěného území nahlédnout, pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů může ode dne doručení veřejné vyhlášky každý uplatnit písemné připomínky. V souladu s ustanovením § 119 odst. 3 stavebního zákona svolal pořizovatel místní šetření za účasti obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa, státní památkové péče a pozemních komunikací. Místo a dobu konání místního šetření jim oznámil nejméně 15 dní předem a vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek a příslušnou obec k uplatnění připomínky do 15 dnů ode dne konání místního šetření.

Následující postup bude doplněn.

b) Vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2 a 3 a vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů

1. Zdůvodnění změny vymezení zastavěného území

Obec Ohařice nemá územní plán, ale má vymezené zastavěné území z roku 2023, jehož pořizovatelem byl Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města. Vymezení zastavěného území z roku 2023 vymezilo 5 zastavěných území, přičemž změnou č. 1 je dotčeno pouze jedno z nich.

Kromě povinnosti uložené stavebním zákonem byla dalším důvodem k provedení aktualizace také skutečnost, že hranice zastaveného území vymezená v roce 2023 již v současné době neodpovídá stávajícímu stavu.

Hranici každého zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech je hranice tvořena spojnicí lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Změnou č. 1 byly do zastavěného území dle § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona zahrnuty pozemky vně zastavěné území Ohařice a to: zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Změna č. 1 zastavěného území rozšiřuje jednotlivá zastavěná území následovně:

- Část 1 - Sídlo Ohařice: pozemky parc. č. 275/1, 26/5, 26/61, 26/6, 26/59, 26/60
- Část 2 – okrajová část obce - samoty „U Kavárny“ východně od sídla Ohařice (při silnice I/16): beze změny
- Část 3 – okrajová část obce - samoty „U Svaté Trojice“ jižně od sídla Ohařice: beze změny
- Část 4 – okrajová část obce - samota v lese (č.e. 35) východně od samot „U Svaté Trojice“: beze změny
- Část 5 – okrajová část obce - rekreační areál Sklář východně od samoty v lese (č.e.35): beze změny

Do vymezení změny zastavěného území se dle § 116 odst. 2 nezahrnuly pozemky vinic, chmelnic, lesní pozemky a zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku.

Změna č. 1 zastavěného území je vymezena ke dni 30. 04. 2026 nad aktuálním mapovým podkladem katastrální mapy (ke dni 01. 04. 2026). Pořizovatel zpracoval a vydal vymezení zastavěného území v měřítku 1 : 5 000.

Při návrhu změny č. 1 vymezení zastavěného území nebyl vymezen žádný nezastavitelný pozemek ve smyslu § 117 odst. 2 stavebního zákona.

2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů: bude doplněno po projednání.

3. Vyhodnocení připomínek a jejich odůvodnění

Bude doplněno po projednání

4. Posouzení souladu vymezení zastavěného území s jednotným standardem

Označení složek a souborů předávaných dat je pojmenováno dle požadavků přílohy č. 19 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Data obsahují též předepsané atributy. Po změně této prováděcí vyhlášky účinné od 1. 1. 2026, která ruší přílohu č. 20 s požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů, byl pro zpracování mapové přílohy použit metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj „Vymezení zastavěného území“.

Poučení: Proti změně č. 1 vymezení zastavěného území obce Ohařice, které je vydáno formou opatření obecné povahy, nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.

Petra Žďárská, DiS. – oprávněná úřední osoba pořizovatele
Městský úřad Jičín, Žižkovo náměstí 18, 506 01 Jičín, Odbor územního plánování a rozvoje města, odd. Úřad územního plánování - pořizovatel

Elektronický podpis: 20.5.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Petra Žďárská, DiS.
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 8.3.2029 10:57 +01:00