ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

OBCE OHAŘICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu vymezení zastavěného území vydal:	**Městský úřad Jičín, odbor Územního plánování a rozvoje města, odd. Úřad územního plánování**
Datum nabytí účinnosti změny č.1 vymezení zastavěného území:	
Pořizovatel:	Městský úřad Jičín, odbor Územního plánování a rozvoje města, odd. Úřad územního plánování
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení: Funkce:	 Petra Žďárská, DiS. referent odb. ÚP a RM, odd. ÚÚP, MěÚ Jičín
Otisk úředního razítka:	

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

Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města, 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 ustanovením § 117 až 121 stavebního zákona zpracování návrhu změny č. 1 zastavěného území obce Ohařice. 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 stavebního zákona 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 aktualizoval vymezení zastavěného území obce Ohařice v grafické části na základě podkladu 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 zveřejnil návrh změny č. 1 zastavěného území v národním geoportálu územního plánování a vystavil u obce Ohařice k nahlédnutí. V souladu s ustanovením § 119 odst. 1 stavebního zákona dále oznámil veřejnou vyhláškou místa, kde je možné do návrhu změny vymezení zastavěného území nahlédnout. V souladu s ustanovením § 119 odst. 2 stavebního zákona mohl do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky každý uplatnit písemné připomínky. K připomínkám, kterými byla požadována úprava zastavěného území na základě skutečností, které nastaly po datu, k němuž bylo zastavěné území vymezeno, se nepřihlíží. 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 dle ustanovení § 119 odst. 4 stavebního zákona 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.

Po skončení lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek pořizovatel v souladu s ustanovením § 119 odst. 5 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny č. 1 vymezení zastavěného území. Do stanovené lhůty nebyla uplatněna žádná připomínka, proto nebyl pořizovatelem zpracován návrh vyhodnocení připomínek. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná, proto nebylo třeba řešit žádné rozpory. Obec Ohařice nepodala k návrhu změny č. 1 vymezení zastavěného území připomínku. S ohledem na výsledky projednání nebylo třeba návrh změny č. 1 vymezení zastavěného území upravit. Pořizovatel proto po vyhodnocení výsledků projednání zajistil zpracování finální podoby návrhu změny č. 1 vymezení zastavěného území včetně vyhotovení úplného znění po změně.

Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města, odd. úřad územního plánování v souladu s ustanovením § 120 stavebního zákona za použití ustanovení § 121 stavebního zákona vydal změnu č. 1 vymezení zastavěného území a zajistil její uložení spolu s úplným zněním v příslušném termínu v národním geoportálu územního plánování. V souladu s ustanovením § 121 odst. 5 stavebního zákona změnu vymezení zastavěného území, úplné znění vymezení zastavěného území a adresy jejich uložení v národním geoportálu oznámil veřejnou vyhláškou. Dnem doručení veřejné vyhlášky nabyla změna č. 1 vymezení zastavěného území účinnosti.

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

K projednávanému návrhu změny č. 1 vymezení zastavěného území byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů (uveden pouze věcný obsah):

Městský úřad Jičín, odbor životního prostředí, Žižkovo nám. 18, 506 01 Jičín
1.Ochrana přírody a krajiny
MěÚ Jičín jako dotčený orgán hájící zájmy podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ***nemá*** *k předloženému návrhu změny VZÚ* ***připomínky****.*
Vyhodnocení: souhlasné stanovisko, bez požadavků na úpravu projednávaného návrhu změny VZÚ;

2. Odpadové hospodářství
MěÚ Jičín jako dotčený orgán hájící zájmy podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, ***nemá*** *k předloženému návrhu změny VZÚ* ***připomínky****.*
Vyhodnocení: souhlasné stanovisko, bez požadavků na úpravu projednávaného návrhu změny VZÚ;

3. Ochrana lesa
MěÚ Jičín jako dotčený orgán hájící zájmy podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ***nemá*** *k předloženému návrhu změny VZÚ* ***připomínky****.*
Vyhodnocení: souhlasné stanovisko, bez požadavků na úpravu projednávaného návrhu změny VZÚ;

4. Ochrana vod
MěÚ Jičín jako dotčený orgán hájící zájmy podle zákona č. *254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,* ***nemá*** *k předloženému návrhu změny VZÚ* ***připomínky****.*
Vyhodnocení: souhlasné stanovisko, bez požadavků na úpravu projednávaného návrhu změny VZÚ;

Městský úřad Jičín, odbor stavební úřad, odd. památkové péče, Žižkovo nám.18, 506 01 Jičín
Stanovisko k předloženému návrhu Změny č. 1 vymezení zastavěného území z hlediska ochrany památkových hodnot v rámci řešeného území: Městský úřad Jičín s výše uvedeným předloženým návrhem Změny č. 1 vymezení zastavěného území pro obec Ohařice ***souhlasí****.*
Vyhodnocení: souhlasné stanovisko, bez požadavků na úpravu projednávaného návrhu změny VZÚ;

Ve lhůtě dané ustanovením § 119 odst. 4 stavebního zákona, tj. do 15 dnů ode dne místního šetření, jiná stanoviska pořizovatel neobdržel.

3. Vyhodnocení připomínek a jejich odůvodnění

K Návrhu Změny č. 1 VZÚ Ohařice nebyly uplatněny žádné připomínky ze strany veřejnosti (vlastníků pozemků, obyvatel obce apod.).
K Návrhu Změny č. 1 VZÚ Ohařice nebyla uplatněna připomínka ze strany dotčené obce, tj. obce Ohařice.

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