

## II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

	strana
a) Postup při pořízení územního plánu	2
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	2
c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	3
d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	3
e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	3
f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	3
g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	4
h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	5
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	5
j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	6
k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje kraje	6
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	6

### **a) Postup při pořízení územního plánu**

Městys Zásada má platný územní plán, právní stav po Změně č. 1 územního plánu Zásada nabyt účinnosti dne 28.6.2014.

Změna územního plánu se pořizuje ve smyslu stavebního zákona na základě samostatného zadání. Požadavek na Změnu č. 2 územního plánu Zásada vychází z žádosti majitelů pozemku (pozemkové parcely p.č. 195 a 196, k.ú. Zásada) a doporučení městyse, aby dle dosud platného územního plánu na vymezené ploše Z 1 - " bydlení v bytových domech " existovala možnost využít plochu pro jiný typ bydlení (bydlení v rodinných domech).

Podnět ke Změně č. 2 územního plánu Zásada byl schválen zastupitelstvem městyse dne 8.12.2015, usnesením č. 90/2015.

Dle rozhodnutí městyse je pořizovatelem dokumentace Městský úřad Železný Brod, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, úřad územního plánování.

Návrh Zadání změny č. 2 územního plánu Zásada, který zpracoval pořizovatel, byl zaslán dotčeným orgánům (DO), sousedním obcím, KÚLK a byl zveřejněn. Následně bylo toto zadání schváleno zastupitelstvem městyse dne 21.6.2016, usnesením č. 113. Společné jednání o návrhu Změny č. 2 územního plánu Zásada proběhlo na MÚ Železný Brod dne 10.1.2017.

Dle připomínky pana Hanáka a paní Čechové k řešení prostoru veřejného prostranství u úřadu městyse, dále dle zpracovaného návrhu ze strany projektanta změny č. 2 územního plánu na zmenšení plochy tohoto veřejného prostranství s ponecháním možnosti realizace nového RD v místě a následného schválení řešení zastupitelstvem městyse dne 24.1.2017, usnesením č. 136/2017 se zapracovává připomínka do změny č. 2 územního plánu.

Údaje změny č. 2 územního plánu jsou součástí textové části (šikmý text kurzívou) a grafické části (změn ve výkresech) kompletní dokumentace platného územního plánu.

### **b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Řešené území je vymezeno administrativním územím, které i zahrnuje současně jedno k.ú. Zásada. Povinnost uvést do souladu územní plán s vydanými dokumenty vyplývá z § 54 odst. 5 stavebního zákona.

#### **\* Politika územního rozvoje ČR**

Během platnosti územního plánu Zásada a jeho změny č. 1 byla pořízena Aktualizace č. 1 PÚR ČR, která byla schválena vládou 15.4.2015.

Území městyse Zásada se nachází z pohledu PÚR ČR v širších republikových souvislostech mimo rozvojovou oblast OB 7 a rozvojovou osu OS 3. Doplněné údaje uvedené dokumentace Aktualizace č. 1 PÚR ČR nevyvolávají konkrétní požadavky na Změnu č. 2 územního plánu Zásada, zohledňují se republikové priority územního plánování.

#### **Zohlednění republikových priorit územního plánování**

(14) Z pohledu rozvoje urbanistické struktury městyse podél páteřní silnice vymezení veřejného prostranství, oproti původnímu návrhu s menší výměrou plochy, viz změna Z 44. Navrhuje se uvolnění a zvýraznění atraktivního okolního prostoru při objektu občanského vybavení úřadu městyse.

#### **\* Zásady územního rozvoje Libereckého kraje**

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (vydané v r. 2011) s přihlédnutím k navazující rozpracované dokumentaci ZÚR.

Vzhledem k rozsahu Změny č. 2 územního plánu Zásada, týkající se rozšíření možnosti využití plochy Z 1 pro bydlení v bytových domech i pro bydlení v rodinných domech, dále nového vymezení plochy pro veřejné prostranství Z 44 se neuplatňují žádné limity z dokumentace vydané krajem.

Zohlednění požadavků dokumentace ZÚR

E.3. Zásady koncepce ochrany civilizačních hodnot

Z 55 Urbanistické a architektonické hodnoty

- kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

... uplatnění diferencovaného přístupu v sídelní struktuře u lokalit změn Z 1 a Z 44

- úkoly pro územní plánování

... odlišení funkční dispozice sídla s ohledem na vhodnost využití lokalit změn Z 1 a Z 44

... řešení asanačního zásahu k odstranění objektu RD špatného stavebního stavu a na nevhodném místě s následným vymezením veřejného prostranství

**c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

Plocha Z 1 s využitím pro bydlení v bytových domech se změnou využití i pro bydlení v rodinných domech v sousedství stávající místní komunikace s dostupností technického vybavení a zmenšení plochy Z 44 veřejného prostranství u obecního úřadu je situováno uvnitř zástavby.

Předmět dokumentace změny územního plánu ve smyslu § 16 vyhlášky č. 500/ 2006 Sb., v platném znění, je bez požadavku na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů, bez vlivu na širší území obce.

**d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Územní plán

- zajišťuje předpoklady pro rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území

... za využití plochy Z 1 pro bydlení v rodinných domech na rozlehlých pozemcích uspořádání navrhované zástavby s ohledem ke struktuře stávající zástavby RD na protilehlé straně místní komunikace, na ploše změny Z 1 se požaduje situování min. 3 RD

- koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti které ovlivňují rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů

... zachování návrhu veřejného prostranství v ploše změny Z 44 u objektu úřadu městyse a to v prostoru podél silnice a vstupu do úřadu městyse

... záměry změn v území s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu korigované limity využití území, vymezení dopravního prostoru místní komunikace u plochy změny Z 1 při jednosměrném provozu šířky min. 6,5 m

**e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

S požadavky stavebního zákona v platném znění a jeho prováděcích právních předpisů je dokumentace Změny č. 2 územního plánu Zásada v souladu. Zohledněn je obsah a rozsah dokumentace změny územního plánu.

**f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Při projednávání návrhu Zadání změny č. 2 územního plánu Zásada ze strany příslušných dotčených orgánů byla stanoviska souhlasná, ve vyjádřeních nebyly uplatněny požadavky a připomínky.

Dle žádosti ze dne 23.2.2017 o stanovisko k Návrhu změny č. 2 územního plánu Zásada ze strany pořizovatele uplatnil KÚ Libereckého kraje, OÚPSŘ, dne 13.3.2017 požadavek na dopracování vyhodnocení souladu dokumentace změny č. 2 územního plánu s PÚR a ZÚR Libereckého kraje.

Údaje limitů využití území, vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí se doplňují o stanovisko Gas Net, s.r.o., z 22.12.2016 o zákres stanice katodové ochrany (SKAO) při VTL regulační stanici.

### **g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

#### **\* Údaje o splnění zadání**

Zadání změny č. 2 územního plánu Zásada.

Zpracovatel zadání pořizovatel dokumentace - Městský úřad Železný Brod, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, úřad územního plánování.

Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem městyse Zásada 21.6.2016, usnesením č. 113.

Dokumentace byla vypracována v souladu s požadavky zadání.

#### **POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

Požadavek na koncepci rozvoje území obce byl uplatněn formou žádosti majitelů pozemkových parcel p.č. 195 a 196 v k.ú. Zásada a doporučení městyse k jejich možnosti využití i pro jiný typ bydlení a to v rodinných domech oproti platnému územní plánu s využitím pro bytové domy.

#### **POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Uspořádání zastavěného území se přebírá z dokumentace Změny č. 1 územního plánu Zásada, navrhovanou změnou č. 2 územního plánu nedochází ke změně hranice zastavěného území.

Navrhovanou změnou č. 2 územního plánu při využití plochy Z 1 pro bydlení v rodinných domech se požaduje na pozemcích p.č. 195 a části p.č. 196 v k.ú. Zásada situování více objektů RD, údaje viz kap d) Zdůvodnění přijatého řešení.

Navrhovanou změnou č. 2 územního plánu dochází k doplnění úpravy podmínek pro využívání "ploch s rozdílným způsobem využití", stanovených v platném územním plánu. Doplnuje se přípustné využití pro plochu bydlení - v bytových domech, označenou jako Z1 takovým způsobem, že zde bude přípustné i umístění rodinných domů. Platný územní plán umožňuje výstavbu bytových domů i v další lokalitě Z 19 nad sklářským podnikem.

Vzhledem k rozsahu změny, týkající se změny ve využití plochy Z 1 územního plánu, následující požadavky uvedené v zadání nevyvolávají požadavky na dokumentaci Změny č. 2 územního plánu Zásada

#### **POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Dopravní přístupnost plochy Z 1 ze stávající místní komunikace. Platnost návrhu technického vybavení kanalizace a STL plynovodu s trasou po stávající místní komunikaci.

#### **POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Plocha Z 1 se nachází uvnitř zastavěného území, dle zadání a projekce nedochází ke změně koncepce v uspořádání krajiny.

#### **POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Dle zadání a projekce se nenavrhují plochy nebo koridory územních rezerv.

#### **POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ**

Vzhledem k rozsahu změny nedochází ke změně ve vymezení VPS, VPO a asanací.

#### **POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ K VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍ DOHODY O PARCELACI**

Vzhledem k rozsahu změny se požadavky neuplatňují, nebylo uloženo zpracování regulačního plánu, územní studie, uzavření dohody o parcelaci.

#### **POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Vzhledem k rozsahu změny se požadavky neuplatňují, zpracování variant řešení nebylo uloženo.

#### **POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vzhledem k rozsahu změny není požadováno zpracování vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

#### **h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

K návrhu Zadání změny č. 2 územního plánu Zásada na základě jejího obsahu a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, KÚ Libereckého kraje OŽPaZ neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

#### **i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

##### **\* Měněné a doplněné části územního plánu**

Podkladem pro pořízení Změny č. 2 územního plánu Zásada je právní stav po předchozí změně č. 1 územního plánu.

##### Měněné a doplněné části územního plánu

- úprava regulativů, stanovení podmínek pro využití plochy Z 1
- prostorové uspořádání zástavby při využití plochy Z 1 pro bydlení v rodinných domech
- zmenšení plochy Z 44 navrhovaného veřejného prostranství u úřadu městyse

##### **\* Uspořádání zástavby, vymezení ploch**

Podmínky prostorového uspořádání zástavby uvedené v regulativech, stanovení koncepce rozvoje území

- na ploše změny Z 1 situování min. 3 RD

Při využití plochy Z 1 pro bydlení v rodinných domech (pozemky p.č. 195 a část 196 v k.ú. Zásada) a zachování vymezení této plochy dle platného územního plánu se navrhuje vymezení budoucích stavebních pozemků dělením pozemků uvedených katastru. Důvodem je rozlehlost pozemků na ploše Z 1 a uspořádání navrhované zástavby s ohledem ke struktuře zástavby stávajících RD na protilehlé straně místní komunikace.

Doporučuje se umístění 2 RD na rozděleném pozemku p.č. 195 výměry 3 661 m<sup>2</sup> ca na dvě poloviny, v místě situování objektů šířka pozemku ca 52 m. Dále se navrhuje jako možnost umístění 1 RD k RD č.p. 35 na oddělené části zahrady p.č. 196 výměry stavebního pozemku ca 1 420 m<sup>2</sup>. Umístění většího počtu RD již vyvolává jejich umístění mimo sousedství místní komunikace v druhém pořadí zástavby.

Vymezení navrhované plochy veřejného prostranství

- situování veřejného prostranství na zmenšené ploše změny Z 44 u úřadu městyse

Ověření vymezení zmenšené plochy pro veřejné prostranství po odstranění stávajícího RD v nevyhovujícím stavebním stavu a pro umístění nového RD v zastavovací situaci, zpracovanou projektantem změny č. 2 územního plánu z 18.12.2016.

Pro veřejné prostranství se navrhuje vymezení pruhu při silnici min. šířky 13,30 m, s odkazem na možnost zřízení parkoviště a dále chodníku situovaného již v dopravním prostoru silnice, u křižovatky se navrhuje uvolnění prostoru pro veřejnou zeleň, celkové výměry plochy změny Z 44 ca 629 m<sup>2</sup>. I nadále se sleduje úprava okolí budovy úřadu městyse dle vydaného územního plánu v atraktivní poloze podél silnice.

Pro realizaci nového RD se navrhuje využití stávající plochy pro bydlení v klidovější části území mimo silnici při místní komunikaci, s doporučením odstranění stávajícího doplňujícího objektu na pozemku, výměry plochy ca 1 090 m<sup>2</sup>.

**j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Řešení Změny č. 2 územního plánu Zásada týkající se ploch změny Z 1 a Z 44 nevymezuje nové zastavitelné plochy. Předmětem změny je dále úprava podmínek pro využívání plochy změny Z 1, stanovených v platném územním plánu.

**k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje kraje**

Obsah změny územního plánu týkající se rozšíření využití plochy Z 1 pro bydlení v bytových domech i pro bydlení v rodinných domech, dále týkající se zmenšení původně navrhované plochy Z 44 veřejného prostranství nevyvolává požadavek na řešení v ZÚR Libereckého kraje.

**l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení Změny č. 2 územního plánu Zásada se neuplatňuje. Nedochozí ke změně vymezení plochy změny Z 1, u plochy změny Z 44 dochází ke zmenšení původně navrhované plochy.

