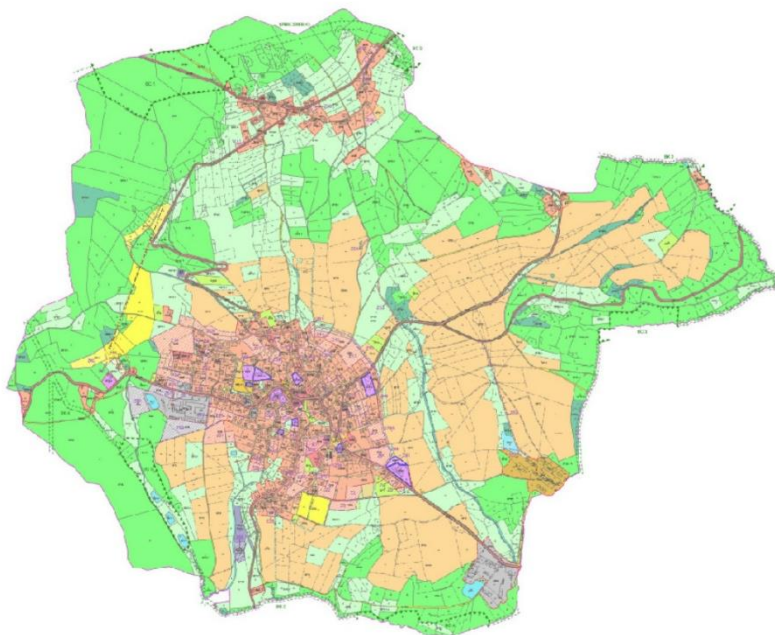


# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁSADA ZMĚNĚNÉHO 1. A 2. ZMĚNOU

*Pro období 2018 - 2022*



Zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

**Zpracoval:**

Městský úřad Železný Brod  
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje,  
Náměstí 3. května 1, 468 22 Železný Brod  
Ing. Markéta Marková

**Schválilo:**

Zastupitelstvo Městysu Zásada

**Zpracováno:**

Duben 2023

**Schváleno:**

Usnesením č. 123 ze dne 19.6.2024

## Obsah

ÚVOD .....	3
A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	3
Popis platné územně plánovací dokumentace.....	3
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	3
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje .....	4
Politika územního rozvoje ČR .....	4
Zásady územního rozvoje Libereckého kraje .....	4
D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....	5
A.1 Zastavěné území.....	5
A.2 Plochy s rozdílným způsobem využití.....	5
A.3 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy asanace .....	9
Územní studie.....	10
E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci .....	10
F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu .....	11
G. Pokyny pro zpracování návrhu změny nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu,.....	11
H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	11
I. Závěr .....	12

## ÚVOD

Městský úřad Železný Brod, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování jako Úřad územního plánování podle ustanovení §6 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) je dle ustanovení §2 odst. 2 písm. a) a § 5 stavebního zákona pořizovatelem Územního plánu Zásada změněného 1. a 2. změnou( dále jen „pořizovatel“)

Pořizovatel vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění zpracoval 1. Zprávu o uplatňování územního plánu.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zásada změněného 1. a 2. změnou neobsahuje pokyny pro zpracování změny územního plánu.

### A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

#### Popis platné územně plánovací dokumentace

Územní plán Zásada byl dokončený v termínu 08/2008, rozhodujícím dokumentem byla dokumentace dosud platného ÚPNSÚ Zásada z roku 1993. Změna č. 1 ÚP Zásada byl vydán zastupitelstvem městyse Zásada dne 9.6.2014, usnesením č. 26/14.

Územní plán Zásada změněný 1. a 2. změnou (dále jen „ÚP Zásada“) byl vydán usnesením č. 171 ze dne 27.6.2017, formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 13.7.2017.

Při využívání území jsou respektovány podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovené územním plánem. Jsou naplňovány předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Plochy navržené pro jednotlivá využití se postupně využívají.

Rozvojové plány obce jsou zahrnuty v platném ÚP Zásada. Od roku 2017 nebylo nutné přistoupit ke změně územně plánovací dokumentace.

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

Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Železný Brod – 5. úplná aktualizace 2020 (dále jen „ÚAP 2020“) včetně rozboru udržitelného rozvoje území jsou pořízeny v souladu s ustanovením § 25-29 stavebního zákona.

Z aktualizovaných jevů ÚAP 2020 nevyplynuly pro území obce nové požadavky.

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

### Politika územního rozvoje ČR

ÚP Zásada byl zpracován a vydán v souladu s požadavky a prioritami Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7 nevyplývají pro území městyse Zásada žádné požadavky na vymezení plochy nebo koridorů v územním plánu. Územní plán je v souladu s obecnými požadavky na rozvoj území.

Pořizovatel vyhodnotil soulad ÚP Zásada s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7 a dospěl k závěru, že ÚP Zásada je v souladu s touto dokumentací.

Při nejbližší Změně ÚP Zásada je třeba zohlednit Aktualizace č. 2, 3, 4, a 5 PUR.

### Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Úplné znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen ZÚR LK) bylo vyhotoveno ze ZÚR LK, vydaných 2011, a Aktualizace č. 1 ZÚR LK, vydané dne 30. 3. 2021. Úplné znění ZÚR LK ve znění Aktualizace č. 1 nabylo účinnosti dne 27. 4. 2021.

Dle ZÚR LK prochází městysem Zásada koridor nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby: **VTL 3** – VTL plynovod Zásada – Smržovka, nový úsek.

Dle ZÚR LK prochází městysem Zásada nadregionální biokoridor: **K22MB** – mezofilně bučinný biokoridor.

V ZÚR LK byla stanovena podmínka Z64a – Územní rozvoj realizovat v souladu s cílovými kvalitami krajin. Městys Zásada je součástí krajinného celku KC 03 – JIZERSKÉ HORY, krajina: 03-6 Černostudniční hřbet. Současně součástí krajinného celku KC 06 -ŽELEZNONRODSKO-RYCHNOVSKO, krajina 06-1 Železnobrodsko.

V rámci případné změny ÚP Zásada budou zásady koncepce zpracovány do ÚP Zásada.

Při nejbližší změně ÚP Zásada bude zohledněna Aktualizace ZÚR LK.

Při nejbližší změně budou zohledněny ÚAP Libereckého kraje a Politika architektura a stavební kultury, ÚP Zásada bude dán do souladu zejména s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

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

### A.1 Zastavěné území

Zastavěné území obce bylo vymezeno v územním plánu. Vzhledem k tomu, že došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace zastavěného území v těchto místech.

### A.2 Plochy s rozdílným způsobem využití

#### **Plochy bydlení**

Zastavěné území bylo vymezeno zpracovatelem ÚP Zásada. Rozloha zastavěného území je 83,96 ha, podíl na ploše obce 13,73 %. Zpracovatel dále vyznačil a stanovil zastavitelné plochy a plochy přestavby, včetně podmínek jejich využívání - hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání. Dále stanovil koncepci rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot, urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury.

V rámci ÚP Zásada jsou plochy bydlení děleny na plochy *bydlení v bytových domech GF 05* a *plochy bydlení v rodinných domech GF 08*. ÚP Zásada vyznačil zastavitelnou plochu Z1 pro bydlení v bytových domech, dále zastavitelné plochy Z 2 - Z 40 o celkové výměře 181063 m<sup>2</sup>. Změna č. 1 ÚP Zásada vyznačila zastavitelné plochy 1 Z 60 – 1Z 72 o celkové výměře 17012 m<sup>2</sup>, a lokality Z 8, Z 29, Z 30 a Z 40, z části lokality Z 2 a Z 27 vyznačila jako zastavěné lokality. Ve sledovaném období došlo k realizaci 12 rodinných domů. Vzhledem k tomu bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace zastavěného území v těchto místech. Jedná se o celé plochy Z 5, a Z 35, dále částečně o plochy Z 2, Z 9, Z 11, Z 13, Z 27 a 1 Z 62.

Přehled návrhových ploch včetně jejich využití je zpracovaný v tabulce č. 1.

**Tab. č. 1 – Přehled využití zastavitelných ploch**

označení plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využití plochy	navrhovaný počet RD	vyhodnocení využití plochy podle počtu Rd (%)
GF 05 BYDLENÍ v bytových domech				
Z 1	5791	1	3	33
GF 08 BYDLENÍ v rodinných domech				
Z 2	9176	1	7	14
Z 3	5450	0	5	0
Z 4	736	0	1	0
Z5	1200	1	1	100
Z6	7100	0	6	0
Z7	5204	3	3	0
Z9	6206	1	6	17
Z10	1334	0	1	0
Z11	8909	1	7	14

Z12	897	0	1	0
Z13	6669	1	5	20
Z14	1575	0	1	0
Z15	931	0	0	0
Z16	1674	0	1	0
Z17	6804	0	4	0
Z18	10545	0	8	0
Z19	22918	0	15	0
Z20	491	0	1	0
Z21	702	0	1	0
Z22	668	0	1	0
Z23	1189	0	1	0
Z24	6507	0	4	0
Z25	1678	0	1	0
Z26	6925	0	4	0
Z27	10450	3	7	43
Z28	1945	0	2	0
Z31	2456	0	1	0
Z32	794	0	1	0
Z33	1604	0	3	0
Z34	9223	0	6	0
Z35	1036	1	1	100
Z36	2742	0	2	0
Z37	222	0	0	0
Z38	900	0	1	0
Z39	5296	0	3	0
1Z60	1171	0	1	0
1Z61	783	0	1	0
1Z62	4222	1	3	33
1Z63	2586	0	2	0
1Z64	2451	0	2	0
1Z65	672	0	1	0
1Z66	541	0	1	0
1Z67	1226	0	1	0
1Z68	413	0	1	0
1Z69	1016	0	1	0
1Z70	1273	0	1	0
1Z71	552	0	1	0
1Z72	106	0	1	0

V území je prakticky setrvalý stav, podmínky a regulativy, které vyplývají z ÚP Zásada jsou dodržovány. Podle předpokládaného demografického vývoje (tabulka č. 2) v obci bylo v ÚP Zásada vymezeno dostatečné množství návrhových ploch pro bydlení a rekreaci, výrobní a zemědělskou výrobu. V ÚP

Zásada je dostatečné množství stabilizovaných ploch pro bydlení a rekreaci a další plochy navazující funkce uspokojující potřeby obyvatel.

Nové plochy určené pro bydlení se doporučuje v případné změně územního plánu navrhopat výměnou za nevyužívané stávající zastavitelné plochy, v souladu se stavebním zákonem.

**Tab. č. 2 - Demografický vývoj**

rok	celkem obyvatel	živě narození	zemřelí	přistěhovalí	vystěhovalí	přirozený přírůstek	migrační přírůstek	celkový přírůstek
2018	904	10	11	25	25	-1	10	9
2019	905	8	14	35	28	-6	7	1
2020	902	10	15	27	25	-5	2	-3
2021	890	5	10	31	25	-5	6	1

Zdroj: ČSÚ

**Tab. č. 3 - Stav obyvatel k datu 31.12.2021**

ukazatel		celkem	muži	ženy
počet obyvatel		890	439	451
v tom ve věku (let)	0-14	165	86	79
	15-64	524	265	259
	65 +	201	88	113
průměrný věk (let)		42,9	41,4	44,3

Zdroj: ČSÚ

### **Plochy občanského vybavení**

V rámci územního plánu jsou navrhované plochy občanského vybavení děleny na plochy *občanské vybavení – veřejná infrastruktura 20.1* a *občanské vybavení – tělovýchova a sport GF 10*. Územní plán vymezil 3 zastavitelné plochy a celkové výměře 11223 m<sup>2</sup>.

Plocha Z 41 byla využita na stavbu školního hřiště, Plochy Z 42 a Z 43 slouží jako rozšíření areálu lyžařského vleku. Vzhledem k tomu, že došlo k využití těchto zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace zastavěného území v těchto místech.

**Tab. č. 4 – Občanské vybavení**

označení plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	vyhodnocení využití plochy (%)
<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura GF 20.1</b>		
Z 41	2604	100
<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchova a sport GF 10</b>		
Z 42	7719	100
Z 43	900	100

### **Veřejná prostranství**

V rámci územního plánu jsou plochy veřejných prostranství vymezeny bez dalšího dělení jako *veřejná prostranství GF 21.4*. Územní plán vymezil 4 návrhové plochy a celkové výměře 10163 m<sup>2</sup>. V uplynulém období nebyla využita žádná část z těchto ploch.

**Tab. č. 5 – Veřejná prostranství**

označení plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	vyhodnocení využití plochy (%)
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ GF 21.4		
Z 44	1719	0
Z 45	1027	0
Z 46	2362	0
Z 47	5055	0

### **Dopravní infrastruktura**

V rámci územního plánu jsou plochy dopravní infrastruktury děleny na *dopravní infrastruktura místní komunikace GF 18.4*, *dopravní infrastruktura účelové komunikace GF 18.5* a *dopravní infrastruktura parkoviště GF 21.1*. Územní plán vymezil 8 zastavitelných ploch o celkové výměře 15780 m<sup>2</sup>. V uplynulém období nebyla využita žádná z těchto zastavitelných ploch.

**Tab. č. 6 – Dopravní infrastruktura**

označení plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	vyhodnocení využití plochy (%)
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA místní komunikace GF 18.4		
Z 48	280	0
Z 49	3840	0
Z 50	2385	0
Z 51	730	0
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA účelové komunikace GF 18.5		
Z 52	3925	0
Z 53	1570	0
Z 54	900	0
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA parkoviště GF 21.1		
Z 55	2150	0

### **Technická infrastruktura**

V rámci územního plánu jsou plochy technické infrastruktury vymezeny bez dalšího dělení jako *technická infrastruktura ČOV GF 22*. Územní plán vymezil 1 zastavitelnou plochu o celkové výměře 3839 m<sup>2</sup>. V uplynulém období nebyla využita žádná část z této plochy.

**Tab. č. 7 – Technická infrastruktura**

označení plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	vyhodnocení využití plochy (%)
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA ČOV GF 22		
Z 56	3839	0



## Výroba a sklady

V rámci územního plánu výroby a skladů vymezeny bez dalšího dělení jako *výroba a sklady GF 04*. Územní plán vymezil 3 zastavitelné plochy o celkové výměře 26940 m<sup>2</sup>. V uplynulém období nebyla využita žádná část z této plochy.

**Tab. č. 8 – Výroba a sklady**

označení plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	vyhodnocení využití plochy (%)
VÝROBA A SKLADY GF 04		
Z 57	5346	50
Z 58	12104	0
Z 59	9490	0

### A.3 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy asanace

ÚP Zásada byly vymezeny veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury. V rámci dopravní infrastruktury jsou vymezeny místní komunikace, účelové komunikace a parkoviště. Technická infrastruktura v rámci vodohospodářství vymezila plochu pro rozšíření ČOV.

#### **Veřejně prospěšná opatření jsou:**

Archeologické nálezy – území s archeologickými nálezy 03-32-10/1 Zásada kategorie I, vymezení území dle státního archeologického seznamu (SAS).

#### **Založení prvků ÚSES**

Nadregionální ÚSES: Biokoridor NRBK 22MB K1

Biocentra:  
BC1 pod Beranskými skalami  
BC 2 Zadní zbytky  
BC 3 Průrubí  
BC 4 Plchov  
BC 5 rybníky Zásada.

Biokoridory:  
BK 2 Prorubský potok  
BK 3 Plchovský potok  
BK 4 nad rybníky Zásada.

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se v územním plánu nevymezují. Při pořizování nejbližší změny ÚP Zásada se nepředpokládá vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch asanací.

## Územní studie

Územní plán Zásada vymezil plochy, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o plochu Z19 a plochu Z6, územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese základního členění. Povinnost zpracovat územní studii propadla marným uplynutím lhůty pro její zpracování stanovené zákonem.

**E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

V době nabytí účinnosti a uplatňování ÚP Zásada v praxi nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území.

Rozbor udržitelného rozvoje území je zpracován v poslední úplné aktualizaci ÚAP 2020.

Rozbor udržitelného rozvoje území je definován vyvážeností vztahů územních podmínek (které tvoří 22 indikátorů) pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Sledované hodnoty byly za roky 2016 – 2019.

### Přírodní pilíř

zlepšení indikátoru -	C.1 Lesnatost C.4 znečištění imisemi
zhoršení -	C.3 KES
stagnace -	C.2 plochy ochrany krajiny a přírody C.5 zastavěná území, C.6 negativně ovlivněná území

### Sociální pilíř

zhoršení -	S2 – nezaměstnanost S6 vývoj počtu obyvatel
stagnace -	S1 vzdělanostní struktura S3 základní občanská vybavenost S4 dostupnost centra dojížděky

### Hospodářský pilíř

zlepšení -	A7 daňové příjmy obce
zhoršení -	A2 intenzita bytové výstavby A8 zadluženost obce
stagnace -	A1 ekonomicky aktivní obyvatelstvo, A3 ochrana půd A4 Plochy výroby A5 dostupnost silnic a železnic A6 počet ekonomických subjektů

V rámci rozboru udržitelného rozvoje území došlo k mírnému zhoršení přírodního pilíře, naopak v rámci sociálního pilíře a hospodářského pilíře došlo ke zlepšení. Při případné změně územního plánu bude prověřena potřeba opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci nepředvídatelných dopadů na udržitelný rozvoj v území.

## F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Územní plán vymezuje dostatečné množství ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají potřeby města ve všech jeho částech. Z vyhodnocení nevyplývá potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení. V tuto chvíli zastavenost ploch činí 10 %.

V rámci legislativy došlo k úpravě úkolů a cílů územního plánování, které budou zapracovány. Současně dojde k převedení ÚP Zásada do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 25a stavebního zákona novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

V rámci Aktualizace Zásad územního rozvoje Libereckého kraje došlo ke změně úkolů pro územní plánování. Při změně ÚP Zásada dojde k uvedení do souladu s nadřazenou dokumentací.

V současné době neprobíhá změna územního plánu. Doporučuje se případné změna územního plánu, které zohlední nové předpisy v rámci úprav stavebního zákona.

## G. Pokyny pro zpracování návrhu změny nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu,

V současné době nejsou stanoveny konkrétní požadavky na pořízení změny územního plánu.

## H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrh na aktualizaci ZÚR LK není v rámci této zprávy uplatňován.

## I. Závěr

Pořizovatel vypracoval návrh „Zprávy o Uplatňování územního plánu Zásada“, který dle požadavků § 55 odst. 1 stavebního zákona předkládá k vyjádření dotčeným orgánům, k uplatnění stanoviska krajskému úřadu a k uplatnění podnětů sousedním obcím. Návrh „Zprávy“ je zveřejněn veřejnou vyhláškou, aby každý mohl uplatnit připomínky