

# ÚZEMNÍ PLÁN ZÁSADA

*změněný 1. a 2. změnou*

pořizovatel

Městský úřad Železný Brod,  
odbor územního plánování a regionálního rozvoje,  
úřad územního plánování

projektant

Ing. arch. M. Štěpánek, ARCH SERVIS  
463 11 Liberec 30, Leknínová 1063

nadřízený orgán územního plánování  
schvalující orgán

KÚ Libereckého kraje, OÚPSŘ  
Zastupitelstvo městyse Zásada

č. zakázky  
v Liberci

1 04 16  
*březen 2017*

## I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 1. TEXTOVÁ ČÁST

a)	Vymezení zastavěného území	2
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	
b1)	Zásady koncepce rozvoje obce	2
b2)	Hlavní cíle rozvoje	3
b3)	Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot	3
c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	
c1)	Návrh urbanistické koncepce	3
c2)	Vymezení zastavitelných ploch	4
c3)	Vymezení ploch přestavby	9
c4)	Vymezení systému sídelní zeleně	9
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	
d1)	Dopravní infrastruktura	9
d2)	Technická infrastruktura	10
d3)	Občanské vybavení	11
d4)	Veřejné prostranství	11
e)	Koncepce uspořádání krajiny	
e1)	Koncepce uspořádání krajiny	12
e2)	Územní systém ekologické stability	12
e3)	Prostupnost krajiny	12
e4)	Vymezení ploch pro protierozní opatření	13
e5)	Opatření před povodněmi	13
e6)	Koncepce rekreačního využívání krajiny	13
e7)	Vymezení ploch pro dobývání nerostů	13
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání	
f1)	Plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití	13
f2)	Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání	14
f3)	Základní podmínky ochrany krajinného rázu	18
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	
g1)	Veřejně prospěšné stavby	18
g2)	Veřejně prospěšná opatření	19
g3)	Přestavba, asanace	19
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	19
i)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	19

### 2. GRAFICKÁ ČÁST

Výkres 1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1 : 5000
Výkres 2	HLAVNÍ VÝKRES	M 1 : 5000
Výkres 3	VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	M 1 : 5000
Výkres 4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	M 1 : 5000

Zastupitelstvo městyse Zásada, příslušné podle §6 odst. 5 písm. c), za použití §43 odst. a §54 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, §171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění

### **vydává**

územní plán Zásada

změněného 1. a 2. změnou

a to dle předloženého materiálu (dokumentace ÚP Zásada)

## **1. TEXTOVÁ ČÁST**

### **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území se vymezuje k datu **31.12.2016**. Zastavěné území je v dokumentaci ÚP vymezeno ve výkresech:

- 1 výkres základního členění území
- 2 hlavní výkres
- 5 koordinační výkres
- 7 výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Hranice zastavěného území zahrnuje pozemky v intravilánu, přiléhajících k hranici intravilánu a dále vně intravilánu dle § 58 stavebního zákona. *Zastavěné území vyznačené hranicí, které je souvisle zastavěno nebo jinak technicky upraveno pro potřeby obce.*

*Aktualizace hranice zastavěného území vystihující stav zastavění při vydání Změny č. 1 územního plánu vymezena v místě realizace RD pod školou, nad vodní nádrží a v území Zbytků, do současné doby nedošlo ke změnám.*

### **b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **b1) Zásady koncepce rozvoje obce**

##### **\* Koncepce rozvoje obce**

Zásada se nachází v náhorní poloze přerušené mělkým údolím bezejmenné vodoteče na jižním svahu Černostudnického hřebene, oproti okolním obcím podhorského typu rozvolněné zástavby podél komunikací vykazuje kompaktní zástavbu v těžišti celého katastrálního území. Nepravidelné venkovské uspořádání zástavby vykazuje území Zbytků.

Koncepce rozvoje obce s požadavkem na respektování přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s cílem vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn, zobrazených ve výkresech 2 a 5 dokumentace ÚP.

Plochy změn jsou navrhovány s vazbou na minulou dokumentaci ÚPNSÚ Zásada, schválenou OZ 7.12.1993, dále s ohledem na požizované změny č. 1 – 4 a nové požadavky, vyplývající z písemné ankety s občany 08/2006 a z dílčích jednání při zpracování nového ÚP.

Rozvojové lokality jsou navrhovány převážně pro bydlení v bytových a rodinných domech, dále se navrhuje rozšíření areálu školy a sklářského podniku, lyžařského areálu, navrhují se nové místní a účelové komunikace a rozšíření stávající ČOV. S vazbou na centrum se vymezují plochy veřejných prostranství.

Městys Zásada plní převážně funkci obytnou, dále rekreace ve stavbách rodinné rekreace včetně ubytování a funkci výrobní zejména s přítomností sklářského podniku, zemědělské farmy a střediska v Plchově.

Územním obce procházejí silnice III. tř., silniční infrastruktura je v území stabilizována. Důvodem návrhu nových místních komunikací je zajištění dopravní dostupnosti zastavěných území a dopravní přístupnosti k navrhovaným zastavitelným plochám. Dílčí úseky účelových komunikací jsou navrhovány v trasách dnes vyježděných cest.

V technické infrastruktuře je zásadní návrh rozšíření stávající ČOV, realizace 2. etapy kanalizace, pokračování plynofikace a návrh dalších dílčích tras technické infrastruktury.

## **b2) Hlavní cíle rozvoje**

### **\* Cíle rozvoje obce**

Rozvoj obce s vazbou na stavební činnost ovlivněné zájmy a územními podmínkami, hodnot pozemků a vlastnických vztahů.

Návrh vhodných zastavitelných ploch s vytvořením předpokladů pro výstavbu v převažujícím rozsahu pro bydlení, občanské vybavení a výrobu s vazbou na stávající zástavbu a zastavěná území.

### **\* Dopravní a technická infrastruktura**

Návrh místních komunikací s cílem zajištění dopravní prostupnosti dílčích území jižně školy, při východním okraji areálu sklářského podniku s dopravním přístupem k jižnímu okraji Zásady a v prostoru SZ od areálu školy pod a nad sokolovnou.

Řešení splaškové kanalizace, rozšiřování STL plynovodů, lokalizace dalších druhů technické infrastruktury převážně s vazbou na lokalizace navrhovaných zastavitelných ploch.

## **b3) Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

Ochrana a rozvoj hodnot území spočívající na vhodnosti umístění, stavebním řešení a architektonické úrovni objektů, přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny a na přírodních kvalitách krajiny.

### **\* Památková ochrana**

Nemovitá kulturní památka – kaple sv. Prokopa, ochrana objektů památkově chráněných na úrovni státu.

Území s archeologickými nálezy I. kategorie, lokalita UAN Zásada, poř. č. SAS 03-32-10/1, povinnost stavebníka dle § 22 zák. č. 20/1987 Sb. v platném znění v území s archeologickými nálezy oznámení záměru Archeologickému ústavu AV ČR Praha.

### **\* Ochrana o rozvoj hodnot území obce**

Hodnoty stavebně architektonické. Ochrana objektů místního významu ze strany obce – roubené a dřevěné domy lidové architektury, objekty charakteru městské vilové zástavby.

Hodnoty urbanistické. Ochrana funkčního uspořádání dílčích území s charakteristickou zástavbou realizovanou v příslušných časových obdobích s vazbou na prostorově regulovanou zástavbu v Zásadě, nepravidelné uspořádání zástavby ve Zbytcích a významné prostory sídelní struktury. Při začleňování nových objektů do území vazby na funkční a prostorové uspořádání zástavby.

Hodnoty krajinné. Ochrana krajiny před nežádoucím rozvolňováním zastavěného území s vyloučením umísťování zástavby ve volné krajině. Ochrana specifického typu reliéfu krajiny s přírodními hodnotami jižního svahu Černostudnického hřbetu.

## **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **c1) Návrh urbanistické koncepce**

(návrh plošného a prostorového uspořádání území)

### **\* Postavení sídla ve struktuře osídlení**

Zásada neplní v rámci struktury osídlení nadmístní, popř. spádové funkce; vykazuje v širších vztazích vyhovující dopravní vazby na vyšší centra osídlení.

Dominantní vliv Jablonce n. N. není jednoznačný, dochází k dělení zájmů obyvatel i na další sousední sídelní útvary. Význačnější je v území přítomnost sklářského podniku.

### **\* Základní funkční a prostorové uspořádání**

Struktura sídla je dána vnitřním uspořádáním a vzájemnými vztahy dílčích funkčních ploch. Urbanistická struktura s vazbou na objekty a skupiny objektů původní i pozdější zástavby. Půdorys dílčích území a jemu odpovídající prostorové uspořádání s charakteristickými interiéry a panoramaty.

Základní funkční a prostorové uspořádání území, zastoupení jednotlivých forem zástavby a druhů objektů je výsledkem dlouhodobého vývoje. Vazby na návrh pravidelného soustředěného uspořádání zástavby v Zásadě a nepravidelného venkovského uspořádání zástavby v území Zbytků.

V Zásadě sevřená urbanistická struktura podél komunikací ve směru od střední původní zástavby, převážně městská zástavba rodinných domů, bytových domů a občanské vybavenosti s ústředním prostorem návsi a kaple sv. Prokopa.

Po obvodě areály školy, sokolovny, fotbalového hřiště, sklářského podniku, ve vzdálenější poloze zemědělská farma Plchov. Pokračování zástavby podél komunikací, zakládání nových komunikací, vkládání staveb do volných prostor.

V území Zbytků rozvolněná urbanistická struktura podél komunikací, venkovská zástavba. Pokračování zástavby podél komunikací, omezené v přírodním prostoru pouze v rozsahu požadavků na realizaci rodinných domů.

#### \* **Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází z požadavku zachování kompaktní zástavby v Zásadě a rozvolněné zástavby v území Zbytků. Sídlo se bude obnovovat a rozvíjet jako funkčně a prostorově ucelený útvar.

Návrh zastavitelných ploch dle funkčního uspořádání dílčích území stávající zástavby cestou jejich dotváření a kompletace, respektování funkčních a provozních vztahů při návrhu rozvojových ploch u školy, sklářského podniku, lyžařského areálu, v sousedství stávajících bytových domů a v dalších územích, t.j. s cílem rozvoje těchto dílčích v minulosti funkčně vymezených území.

*Návrh zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech s vazbou na zastavěná území v prolukách a při okrajích zastavěných územích; dále ploch pro bydlení v bytových domech s vazbou na bytové domy ve směru k fotbalovému hřišti s možností využití i pro bydlení v rodinných domech. Na zastavitelných plochách pro bydlení v rodinných domech nad sklářským podnikem s možností využití i pro bydlení v bytových domech.*

Návrh ploch pro rozšíření areálu sklářského podniku a základní školy. S vazbou na vymezení centra a sousedních prostor návrh ploch veřejných prostranství.

#### **c2) Vymezení zastavitelných ploch**

Návrh územně technického rozvoje Zásady vymezuje ve správním území celkem 59 ploch změn. *Ke změně dochází ve změně č. 1 ÚP, viz údaje plochy zastavěné.*

Z tohoto počtu je určena lokalita Z 1 pro bydlení v bytových domech (s možností zástavby pro bytové domy i u lokality Z 19), 34 ploch pro bydlení v rodinných domech (lokality Z 2 – Z 7, Z 9 – Z 28, Z 31 – Z 39), 1 plocha pro občanské vybavení – rozšíření areálu školy (lokalita Z 41), 2 plochy pro občanské vybavení – rozšíření lyžařského areálu (lokality Z 42, Z 43), 4 plochy pro veřejná prostranství (lokality Z 44 – Z 47), 8 ploch pro dopravní infrastrukturu – místní, účelové komunikace, parkoviště (lokality Z 48 – Z 55), 1 plocha pro technickou infrastrukturu – rozšíření ČOV (lokalita Z 56) a 5 ploch pro výrobu a sklady (lokalita Z 57 – Z 59).

#### **Zastavitelné plochy ve změně č. 1 územního plánu**

<i>plochy bydlení v rodinných domech</i>	<i>lokality 1Z 60 – 1Z 72</i>
<i>plochy vodní a vodohospodářské – plocha hráze</i>	<i>lokalita 1Z 73</i>
<i>(plochy zastavěné lokality Z 8, Z 29, Z 30 a Z 40, z části lokality Z 2 a Z 27)</i>	

**Tab. č. 1**

**Vymezení zastavitelných ploch**

funkční členění	označení ploch
<b>plochy změn (Z 1 – 1Z 73)</b>	
BYDLENÍ v bytových domech BYDLENÍ v rodinných domech	Z 1 Z 2 – Z 7, Z 9 – Z 28, Z 31 – Z 39, 1Z 60 – 1Z 72
OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura	Z 41
OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchova a sport	Z 42, Z 43
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	Z 44 – Z 47
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA místní komunikace	Z 48 – Z 51
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA účelové komunikace	Z 52 – Z 54
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA parkoviště	Z 55
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA ČOV	Z 56
VÝROBA, SKLADY	Z 57 – Z 59
<i>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ hráz</i>	1Z 73

V přehledu je uvedeno označení ploch, druhy ploch s rozdílným způsobem využití, jejich lokalizace, charakteristika a údaje dopravní a technické infrastruktury.

**\* Plochy změn**

**plocha změny Z 1**

funkční využití: bydlení v bytových domech, *u plochy změny Z 1 i možnost využití pro individuální bydlení*

lokalizace: u stávajících bytových domů západně úřadu městyse

charakteristika: *návrh zástavby u bytových domů s využitím pozemků větších výměr ploch dopravně přístupných ze stávající komunikace, vyvýšená poloha pozemků se západní expozicí terénu*

dopravní a technická infrastruktura: dopravní napojení na stávající komunikace

**plochy změn Z 2**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: v mezilehlé poloze mezi areály školy a fotbalového hřiště

charakteristika: v současné době probíhající realizace rodinných domů, návrh dle řešení změny č. 1 ÚPNSÚ a podkladu zastavovací studie, zastavitelná plocha je vymezena hranicí ochranného pásma PP Pod školou

dopravní a technická infrastruktura: vymezení místní komunikace, v dopravním prostoru komunikace vedení technické infrastruktury s vazbou na parcelaci pozemků, návrh komunikace s napojením na silnici v sousedství areálu školy, návrh komplexní technické infrastruktury v území

**plocha změny Z 3**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: východně od areálu fotbalového hřiště

charakteristika: návrh zastavitelné plochy s vazbou na lokalitu Z 2, návrh dle řešení změny č. 2 ÚPNSÚ, zastavitelná plocha je vymezena hranicí ochranného pásma PP Pod školou.

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost ze stávající cesty dle údajů katastru s návrhem na rozšíření, návrh technické infrastruktury s vazbou na lokalitu Z 2

**plochy změn Z 4, Z 5**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: při silnici naproti areálu školy

charakteristika: návrh zastavitelných ploch v proluce zastavěného území, návrh Z 4 dle ÚPNSÚ z r. 1993 a Z 5 dle změny č. 1 ÚPNSÚ, u lokality Z 5 omezení plochy ochranným pásmem vedení VVN 110

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost pozemků ze stávající silnice, napojení na stávající trasy technické infrastruktury

### **plocha změny Z 6**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**charakteristika:** návrh zastavitelné plochy dle řešení změny č. 2 ÚPNSÚ, při západním okraji oproti požadavkům omezení hranice trasou dálkového kabelu a navrhovanou místní komunikací

**dopravní a technická infrastruktura:** návrh vedení místní komunikace s dopravní obsluhou lokality Z 6 i současně lokality Z 41, navrhovaných rodinných domů a rozšířeného pozemku areálu školy

### **plochy změn Z 7, Z 9, Z 10**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** území v mezilehlé poloze areálu školy a sokolovny

**charakteristika:** návrh zastavitelných ploch dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993, návrh zástavby při východním okraji Zásady s vazbu na zastavěná území, postupné doplňování zástavby

**dopravní a technická infrastruktura:** dopravní přístupnost zastavitelných ploch na stávající komunikace a navrhovanou komunikaci s trasou při obvodě sídla, vedení technické infrastruktury v dopravních prostorech komunikací

### **plochy změn Z 11 – Z 15**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** území SZ od areálu sokolovny k silnici ve směru na Zbytky

**charakteristika:** návrh zastavitelných ploch při SV okraji Zásady dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993, návrh zástavby s vazbou na zastavěná území

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na stávající komunikace, návrh komunikace s trasou při obvodě sídla s napojením na silnici III. tř. u sokolovny

### **plochy změn Z 16 – Z 18**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** území severně od areálu kostela a hřbitova

**charakteristika:** návrh zastavitelných ploch při severním okraji Zásady dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993 a změny č. 4 ÚPNSÚ

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na stávající komunikace, na stávající a navrhovanou technickou infrastrukturu

### **plocha změny Z 19**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** území v sousedství bytovek nad sklářským podnikem

**charakteristika:** návrh zastavitelných ploch dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993 pro občanské vybavení a změny č. 2 ÚPNSÚ na nízkopodlažní bydlení, v území s vazbou na stávající bytovky se připouští i využití pro bydlení v bytových domech

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na stávající a navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 20 – Z 25**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** proluky zástavby nad sklářským podnikem

**charakteristika:** návrh zastavitelných ploch dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993 a změny č. 1 ÚPNSÚ

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na dopravní a technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 26, Z 27**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** území v mezilehlé poloze sklářského podniku a koupaliště

**charakteristika:** návrh zastavitelných ploch východně sklářského podniku dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993 a změny č. 1 ÚPNSÚ, oproti řešení ÚPNSÚ v lokalitě Z 27 není navrhováno využití pro výrobu a sklady, v komplexu je území východně od sklářského podniku je navrhováno pro bydlení

**dopravní a technická infrastruktura:** při východní hranici areálu sklářského podniku návrh místní komunikace (lokalita Z 51) dopravně zpřístupňující jižní okraj Zásady ze silnice III. tř., napojení zastavitelných ploch na navrhovanou technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 28, Z 31**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** území při komunikaci ke koupališti

**charakteristika:** návrh zastavitelných ploch dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993 a změny č. 1 ÚPNSÚ s rozšířením zastavitelných ploch jižním směrem o lokalitu změny Z 31

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na stávající dopravní a technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 32 – Z 35**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** umístění při komunikacích

**charakteristika:** území při silnici ve směru do Loužnice, ke koupališti, návrh zastavitelných ploch dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na stávající a navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 36 – Z 39**

**funkční využití:** bydlení v rodinných domech

**lokalizace:** území v lokalitě Zbytky

**charakteristika:** návrh zastavitelných ploch dle řešení změn č. 1, 2 a 4 ÚPNSÚ

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na stávající a navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu

### **plocha změny Z 41**

**funkční využití:** občanské vybavení, veřejná infrastruktura

**lokalizace:** rozšíření stávajícího areálu školy

**charakteristika:** návrh na rozšíření areálu školy dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993 a následné změny č. 2 ÚPNSÚ, nesleduje se dále požadavek na vymezení lokality dále východním směrem do honu orné půdy a trasy dálkového kabelu (viz. požadavky k pořízení změny č. 4 ÚPNSÚ)

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na stávající a navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 42, Z 43**

**funkční využití:** občanské vybavení, tělovýchova a sport

**lokalizace:** rozšíření ploch stávajícího lyžařského areálu

**charakteristika:** návrh na rozšíření lyžařského areálu dle řešení změny č. 1 ÚPNSÚ a navazující požadavky na prodloužení lyžařského vleku, zvýšení atraktivnosti lyžařského areálu

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na dopravní a technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 44, Z 45**

**funkční využití:** veřejná prostranství

**lokalizace:** prostranství při obecním úřadu a západně návsi

**charakteristika:** nové požadavky na vymezení veřejných prostranství s vazbou na centrum v sousedství silnice III. tř., (nevhodné realizace zástavby rodinných domů – naproti úřadu městyse), vymezení veřejného prostranství v lokalitě Z 44 podmiňuje demolici objektu RD, cílem je odstranění nepřehledného oblouku silnice III. tř., vymezení zázemí objektu úřadu městyse pro parkoviště, zpevněné plochy a veřejnou zeleň

vymezení veřejného prostranství v lokalitě Z 45 západně od návsi pro zpevněnou plochu a veřejnou zeleň

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení zastavitelných ploch na dopravní a technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 46, Z 47**

**funkční využití:** veřejná prostranství

**lokalizace:** prostranství v sousedství hřbitova a pod návsi

**charakteristika:** návrh ploch zeleně dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993; u lokality Z 46 vazba prostoru na areál kostela s hřbitovem, v území se navrhují parkové úpravy s přítomností veřejné zeleně;



u lokality Z 47 zamokřené území s trasou kanalizace není vhodné pro zástavbu, při jižní části lokality se nachází DPS, navrhuje se úprava ploch pro veřejnou zeleň

dopravní a technická infrastruktura: napojení zastavitelných ploch na dopravní a technickou infrastrukturu

### **plochy změn Z 48 – Z 51**

funkční využití: dopravní infrastruktura, místní komunikace

okalizace: území pod areálem školy, východní okraj Zásady a u sklářského podniku, u lokality Z 48 návrh dopravní obslužnosti území navrhovaných RD zaslepenou komunikací s obratištěm

charakteristika: návrh vymezení místních komunikací dle řešení ÚPNSÚ z r. 1993 a změny č. 1 ÚPNSÚ

dopravní a technická infrastruktura: návrh doplnění úseků komunikací s napojením na silnice III. tř., vedení tras technické infrastruktury v dopravním prostoru komunikací

### **plochy změn Z 52 – Z 54**

funkční využití: dopravní infrastruktura, účelové komunikace

lokalizace: území západně od Zásady

charakteristika: návrh vymezení účelových komunikací dnes vyježděných cest, sloužících k dopravní propustnosti krajiny

dopravní a technická infrastruktura: u lokality Z 52 vymezení účelové komunikace, zajišťující dopravní přístupnost k zemědělské farmě Plchov; u lokalit Z 53 a Z 54 využití dnešních vyježděných cest

### **plocha změny Z 55**

funkční využití: dopravní infrastruktura, parkoviště

lokalizace: území u lyžařského areálu

charakteristika: návrh plochy pro parkování vozidel

dopravní a technická infrastruktura: vymezení plochy parkoviště při vjezdu do lyžařského areálu ze silnice III. tř.

### **plocha změny Z 56**

funkční využití: technická infrastruktura, ČOV

lokalizace: území jižně stávající ČOV

charakteristika: návrh na rozšíření ČOV

dopravní a technická infrastruktura: rozšíření kořenové ČOV s vybudováním nádrží, kalových polí a dosazovací nádrže

### **plochy změn Z 57 – Z 59**

funkční využití: výroba, sklady

lokalizace: území v sousedství stávajícího areálu sklářského podniku

charakteristika: vymezení rozvojových ploch pro sklářský podnik Ornela, a.s.

dopravní a technická infrastruktura: čištění průmyslových i splaškových vod v ČOV v areálu závodu, využití stávajících vedení technické infrastruktury

### **plochy změn 1Z 60 – 1Z 63**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: území při komunikacích

charakteristika: návrh zástavby proluk v zastavěném území v severní části Zásady

dopravní a technická infrastruktura: využití stávajících vedení dopravní a technické infrastruktury

### **plochy změn 1Z 64 – 1Z 66**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: území při komunikacích

charakteristika: návrh zástavby proluk v zastavěném území v části Zásady ke koupališti, u lokality 1Z 66 záměr k realizaci garáže

dopravní a technická infrastruktura: využití stávajících vedení dopravní a technické infrastruktury

**plochy změn 1Z 67 – 1Z 70**

*funkční využití:* bydlení v rodinných domech

*lokalizace:* území při komunikacích

*charakteristika:* návrh zástavby proluk v zastavěném území v jižní části Zásady v okolí bytových domů, u lokality 1Z 68 záměr k realizaci garáže

*dopravní a technická infrastruktura:* využití stávajících vedení dopravní a technické infrastruktury

**plochy změn 1Z 71, 1Z 72**

*funkční využití:* bydlení v rodinných domech

*lokalizace:* území při komunikacích

*charakteristika:* návrh ploch pro realizaci dvou garáží v území Zbytky

*dopravní a technická infrastruktura:* dopravní napojení ze silnic

**plocha změny 1Z 73**

*funkční využití:* bydlení v rodinných domech

*lokalizace:* území v sousedství stávajícího zemědělského areálu v Plchově

*charakteristika:* vymezení plochy pro vodní nádrž dle územního rozhodnutí stavebního úřadu z r. 2010, zastavitelná plocha – těleso hráze

*dopravní a technická infrastruktura:* dopravní přístupnost přes zemědělský areál v Plchově

**c3) Vymezení ploch přestavby**

Vymezení ploch přestavby s vazbou na novou výstavbu není v územním plánu navrhováno jako požadavek vyplývající z právních předpisů.

Návrh asanace území v sousedství úřadu městyse, návrh demolice objektu rodinného domu a sousedního objektu z důvodu vylepšení nepřehledného dopravního úseku silnice a změny plochy na veřejné prostranství včetně využití pro parkoviště.

**c4) Vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně se zajišťuje jako návaznost sousedních ploch doprovodné zeleně podél vodotečí, alejí podél komunikací, s vazbami na plochy zeleně (veřejných prostranství, veřejné zeleně) a zeleně zahrad, zeleně jako součást ploch občanského vybavení a bydlení.

**\* Vymezení sídelní zeleně**

zeleně veřejných prostranství (veřejná zeleň)

zeleně ploch občanského vybavení (součást ploch občanského vybavení – škola, mateřská škola, sokolovna, sportovní areál)

zahrady (součást ploch bydlení v rodinných domech)

**\* Prolínání sídelní zeleně do zeleně nezastavěného území**

aleje podél komunikací

doprovodná zeleň podél vodotečí

(přechod ze zastavěných území do krajiny)

**d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístění**

**d1) Dopravní infrastruktura**

Plochy dopravy se vymezují k zajištění dopravní přístupnosti, zahrnují i pozemky jako součást komunikací (náspy, zářezy, chodníky...). Návrh nových úseků komunikací dle údajů výkresů dokumentace.

V území se řeší nepřehledný úsek silnice v sousedství úřadu městyse s návrhem veřejného prostranství a parkoviště, špatná dopravní přístupnost území jižně sklářského podniku s novým úsekem místní komunikace. Dílčí úseky nových místních komunikací a dopravní propustnost krajiny s návrhem účelových komunikací.

\* **Komunikace**

**Tab. 2**

**Návrh komunikací**

lokality	umístění	MK, ÚK
Z 48 Z 49, 1Z 49 Z 50 Z 51	pod školou pod sokolovnou nad sokolovnou u sklářského podniku	místní komunikace ” ” ”
Z 52 Z 53 Z 54	k zemědělské farmě SV od Zásady SV od Zásady	účelové komunikace ” ”

silnice III. tř. v území obce

III/28743	Huť – Zásada
III/28744	Zásada kolem sokolovny – V. Hamry II
III/28745	Držkov – Zásada – Zbytky – V. Hamry II
III/28745A	Zbytky – hranice území obce
III/28746	křižovatka se silnicí III/28744 – Plavy

V místní dopravní síti je navrženo odlišení místních a účelových komunikací.

Účelové komunikace slouží převážně k vedení zemědělské dopravy jako vlastního dopravního systému, částečně mimo silnice III. tř. K zemědělské dopravě mohou sloužit i navrhované komunikace po obvodě Zásady, viz. lokality Z 49 a Z 50.

\* **Parkoviště, garáže**

Situování řadových garáží a parkovišť s vazbou na bytové domy, umístování parkovišť s vazbou na veřejná prostranství a objekty občanské vybavenosti.

\* **Doprava pěší, cyklistická a veřejná**

V území obce průběh cyklotras č. 4249 a č. 4251, po obvodě obce průběh turisticky značených cest. Autobusové spoje a zastávky v území obce. Údaje, viz výkres č. 3.

**d2) Technická infrastruktura**

Při řešení zásobování vodou a likvidace odpadních vod se vychází ze schválené dokumentace PRV a K Libereckého kraje z r. 2004.

\* **Zásobování pitnou vodou**

Vodní zdroj Berany – zářezy a studny s vydatností 3,5 – 6 l/s, úprava vody v ÚV Zásada, vodojem VDJ Zásada 300 m<sup>3</sup>, napojení vodojemu na oblastní vodovod (ÚV Souš), dotace soušskou vodou v suchém letním období. Rozšíření vodovodní sítě se navrhuje v místech zastavitelných ploch. Dle dokumentace kraje návrh vodovodního přivaděče pro Semilsko, s dílčí trasou při východním okraji území obce.

Ochranné pásmo VZ zasahuje území Beran, k.ú. V. Hamry a Huť; do území obce zasahuje i ochranné pásmo VZ Držkov.

\* **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Odkanalizování Zásady je řešeno 3 hlavními sběrači a kořenovou čistírnou odpadních vod KČOV. V současné době zprovozněna 1. etapa realizace. Návrh nových úseků kanalizace v místech zastavitelných ploch.

V Zásadě cca 290 m jednotné kanalizace, do které jsou zaústěné odpadní vody předčištěné v septicích. Dle požadavku vodoprávního úřadu MěÚ Ž. Brod z r. 2007 požadavek na odkanalizování zastavitelných ploch soustředěné zástavby na ČOV. U domů mimo dosah kanalizace rozptýlené zástavby návrh individuálního likvidování splaškových vod v bezodtokových jímkách s následným vyvážením na ČOV Ž. Brod nebo v malých domovních čistírnách (na základě hydrogeologického posudku).



GF 21.4	- 3	veřejné prostranství	- na návsi
GF 21.4	- 4 (Z 44)	veřejné prostranství	- u úřadu městyse
GF 21.4	- 5 (Z 45)	veřejné prostranství	- u návsi
GF 21.4	- 6 (Z 46)	veřejné prostranství (veřejná zeleň)	- u hřbitova
GF 21.4	- 7 (Z 47)	veřejné prostranství (veřejná zeleň)	- pod návsi

Veřejná prostranství se vymezují na pozemcích, které jsou situovány v atraktivních polohách, s dostupností v sídelní struktuře, s vyhovujícím zajištěním podmínek pro jejich užívání. Veřejná prostranství 1 – 3 v území vymezené, stav; veřejná prostranství 4 – 7 v území k vymezení, návrh. Veřejná prostranství 6 – 7 se zastoupením veřejné zeleně, parkové úpravy. *Ve změně č. 1 územního plánu zmenšení lokality Z 47 pod návsi. Ve změně č. 2 územního plánu zmenšení lokality Z 44 u úřadu městyse.*

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a pod.**

**e1) Koncepce uspořádání krajiny**

Využití území s vazbou na funkce krajiny (ekologická, hospodářská, vodohospodářská ...), zachování funkcí krajiny s ohledem na krajinný ráz, zahrnující přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa. Přírodní charakteristika z hlediska lesnatosti, mimolesní zeleně, zastoupení travních porostů, vodních toků a výškové členitosti území.

Péče o krajinu a zachování a ochrana jejího charakteristického rázu, zachování cenných vegetačních prvků a situování nových. Vymezení krajiny se týká vymezení nezastavitelných ploch, vymezení vysokého náletu na nelesní půdě, alejí a doprovodné zeleně.

**\* Uspořádání krajiny**

- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině v rámci nezastavěného území a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, údaje viz. kap. f)
- využití morfologie terénu jižních svahů Černostudnického hřebetu s otevřeným obzorem krajinného prostoru, s členěním lesními plochami, vysokého náletu na nelesní půdě, skalních útvarů s podporou prvků oživujících krajinu (aleje, remízky, solitérní stromy)

**e2) Územní systém ekologické stability**

Nadregionální ÚSES, nadregionální biokoridor K 22 MB s průběhem po Černostudnickém hřebeni je předmětem řešení v nadřazené dokumentaci ZÚR Libereckého kraje. Předmětem řešení územního plánu je založení prvků lokálního ÚSES.

*Ve změně č. 1 ÚP změna průběhu dílčího úseku nadregionálního biokoridoru K 22 MB v návaznosti na ÚP Velké Hamry, biokoridor nezasahuje již plochy pro bydlení v území Zbytky.*

**\* Vymezení lokálního ÚSES**

Vymezený ÚSES využívá ekologicky nejstabilnější části území, lokální biocentra jsou vymezena převážně v lesních plochách nebo travních porostech, lokální biokoridory převážně s průběhem vodních toků.

**Biocentra lokálního významu (BC1 – BC5)**

BC1 – pod Beranskými skalami, BC2 – Zadní Zbytky, BC3 – Průrubí, BC4 – Plchov, BC5 – rybníky Zásada

**Biokoridory lokálního významu (BK2 – BK4)**

BK2 – Prorubský potok (část), BK3 – Plchovský potok, BK4 – nad rybníky Zásada

**e3) Prostupnost krajiny**

S vazbou na zcelování polností v období kolektivizace zemědělství zánik některých cest v území obce. Systém komunikací v krajině se vymezuje se zřetelem na využívání cestní sítě jako

přístupu k zemědělským a lesním pozemkům a dále k přítomnosti dnes fungujících vyježděných cest.

\* **Návrh účelových komunikací**

Z 52 – k zemědělské farmě, Z 53 – SV od Zásady, Z 54 – SV od Zásady, údaje viz. kap. d1).

**e4) Vymezení ploch pro protierozní opatření**

Plochy pro protierozní opatření se v územním plánu nevymezují.

**e5) Opatření před povodněmi**

V území obce nedochází k záplavám, opatření protipovodňové ochrany nejsou navrhována.

**e6) Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Morfologie terénu jižních svahů Černostudnického hřbetu, zastoupení lesních pozemků, mimo-lesní zeleně, vodních toků a ploch je předpokladem pro rekreační využívání krajiny z pohledu každodenní, krátkodobé i pobytové rekreace.

Územím obce prochází cyklotrasy č. 4249 a č. 4251. Po obvodě území obce, za její hranicí, procházejí turisticky značené trasy.

Při západním okraji Zásady se nachází lyžařský vlek, navrhuje se jeho prodloužení a rozšíření plochy lyžařské sjezdovky.

**e7) Vymezení ploch pro dobývání nerostů**

Plochy pro dobývání nerostů se v území obce nevymezují.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu )**

**f1) Plochy s rozdílným způsobem využití a s jiným způsobem využití**

\* **Plochy s rozdílným způsobem využití**

podrobnější členění ploch §4 - §19 vyhl. č. 501/2006 Sb., v pl. zn.

	* <b>plochy bydlení</b>
GF 05	v bytových domech
GF 08	v rodinných domech
	* <b>plochy občanského vybavení</b>
GF 20.1,2,3,5	veřejná infrastruktura
GF 20.4	komerční zařízení
GF 10	tělovýchovná a sportovní zařízení
GF 19	hřbitov
	* <b>plochy veřejných prostranství</b>
GF 21.4	veřejná prostranství, veřejná zeleň
	* <b>plochy smíšené obytné</b>
GF 06	bydlení a občanské vybavení
	* <b>plochy dopravní infrastruktury</b>
GF 18.3, 4, 5	dopravní plochy
	GF 18.3 silnice III. tř., GF 18.4 místní komunikace
	GF 18.5 účelové komunikace
GF 21.1, 2	dopravní vybavenost
	GF 21.1 parkoviště, GF 21.2 řadové garáže
GF 22	* <b>plochy technické infrastruktury</b>
	* <b>plochy výroby a skladování</b>
GF 04	výroba a sklady
GF 01	zemědělská výroba
	* <b>plochy vodní a vodohospodářské</b>
GF 17	vodní plochy
	* <b>plochy zemědělské</b>

- GF 13 orná půda  
GF 15 TTP  
\* **plochy lesní**  
GF 16.1 PUPFL  
\* **plochy smíšené nezastavěného území**  
GF 16.2 vysoký nálet na nelesní půdě  
GF 14 zahrady  
\* **plochy přírodní**  
PP Pod školou, VKP, památný strom, ÚSES  
\* **Plochy s jiným způsobem využití**  
plochy dle §3, odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., v pl. zn.  
\* **krajinná zeleň**  
GF 12 aleje, doprovodná zeleň

## f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### GF 05 - BYDLENÍ v bytových domech

- Hlavní využití - bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí pro hromadné bydlení
- Přípustné využití - bytové domy, ubytovací, nevýrobní a sociální služby, *u plochy změny Z 1 i možnost využití pro rodinné domy*  
- komunikace, pěší chodníky  
- plochy zeleně s prvky mobiliáře pro relaxaci, dětské hřiště  
- nezbytná technická vybavenost  
- odstavné a parkovací plochy
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování  
- stavby a činnosti s negativní účinky na životní prostředí
- Podmíněné využití - ochrana zdraví před hlukem z provozu navazujících a blízkých výrobních či skladovacích ploch k plochám určených k bydlení  
- služby provozem a obsluhou neomezí hlavní funkci bydlení
- Podmínky prostorového uspořádání  
*- podlažnost u bytových domů do 3 NP a dále s podkrovím, u RD stavby 1 NP, případně s podkrovím s možností podsklepení*  
*- na ploše změny Z 1 situování min. 3 RD*

#### GF 08 - BYDLENÍ v rodinných domech

- Hlavní využití - bydlení v rodinných domech, ve stavbách rodinné rekreace, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí
- Přípustné využití - rodinné domy a stavby rodinné rekreace  
- komunikace, pěší chodníky  
- nezbytné technické vybavení  
- parkoviště pro osobní automobily, garáže jako součást ploch
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování  
- stavby a činnosti s negativními účinky na životní prostředí
- Podmíněné využití - ochrana zdraví před hlukem z provozu navazujících a blízkých výrobních či skladovacích ploch k plochám určených k bydlení  
- provozovny a chov zvířectva provozem a obsluhou neovlivní okolní bydlení a neomezí hlavní funkci bydlení  
- přístupnost zastavitelných ploch na veřejně přístupné pozemní komunikace

- u zastavitelných ploch při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací požadavky s opatřeními při dispozičních řešeních objektů
- Podmínky prostorového uspořádání
  - domy 1–2 NP s možností podsklepení s podkrovím, 2 NP s ohledem na okolní zástavbu
  - koeficient zastavění pozemku KZP = 0,20
  - hlavní objekty, doplňující stavby garáží, kolen, přednost sdružených objektů se stavbou hlavní
- GF 20.1, 2, 3, 5 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
  - Hlavní využití - veřejná infrastruktura
  - Přípustné využití - vymezení ploch GF 20.1 školství, GF 20.2 kultura, GF 20.3 zdravotnictví a sociální péče, GF 20.5 ostatní (správa, zájmová činnost)
  - Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
  - Podmíněné využití - ochrana obyvatelstva dle podmínek plánu ukrytí, případně jiným dokumentem
  - Podmínky prostorového uspořádání
    - koeficient míry využití pozemku KZP = 0,35
- GF 20.4 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení
  - Hlavní využití - komerční zařízení
  - Přípustné využití - samostatné vymezení ploch zejména pro obchod, ubytování a stravování, možnost nezávadné drobné výroby, nevýrobních služeb
  - nezbytné technické vybavení
  - Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a s podmíněným využitím
  - Podmíněné využití - zajištění prostor pro příjezd vozidel a zásobování
  - Podmínky prostorového uspořádání
    - koeficient zastavěnosti pozemku KZP = 0,35
- GF 10 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení
  - Hlavní využití - tělovýchovná a sportovní zařízení
  - Přípustné využití - otevřená sportoviště, hřiště, lyžařský areál, koupaliště
  - objekty sociálního vybavení
  - v lyžařském areálu kempink
  - nezbytné technické vybavení
  - parkoviště
  - Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
  - Podmíněné využití - odstavování vozidel na přístupovém místě
- GF 19 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitov
  - Hlavní využití - hřbitov, smuteční síň
  - Přípustné využití - hroby s nezbytným vybavením v kultivovaném prostředí
  - skupiny hrobů a urnový háj s nezbytnými objekty údržby a vybavenosti
  - Nepřípustné využití - objekty a činnosti sloužící jinému využití s důsledky narušování hlavní funkce
  - odstavování vozidel na přístupovém místě
- GF 21.4 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
  - Hlavní využití - veřejná prostranství
  - Přípustné využití - prostory veřejně přístupných pozemků přístupných každému bez omezení, sloužících k obecnému užívání
  - zpevněné plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy
  - související pozemky dopravní a technické infrastruktury
  - Nepřípustné využití - jiná než hlavní, přípustná, popřípadě podmíněná využití
  - Podmíněné využití - parkoviště osobních vozů



#### GF 06 - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

- Hlavní využití - bydlení a občanské vybavení, drobná výroba  
Přípustné využití - vymezení ploch pro různorodé využití  
- související pozemky dopravní a technické infrastruktury  
Nepřípustné využití - jiná než hlavní, přípustná, popřípadě podmíněná využití, s negativními vlivy na sousední obytné plochy  
Podmíněné využití - odstavování vozidel na přístupovém místě

#### GF 18 - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA dopravní plochy

- Hlavní využití - pozemky zařaditelné do dopravní plochy  
- GF 18.3 silnice III. tř.  
- GF 18.4 místní komunikace  
- GF 18.5 účelové komunikace  
Přípustné využití - pozemní komunikace zahrnující silnice, místní a účelové komunikace  
Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím  
Podmíněné využití - ochrana stávajících cest a nové cesty zajišťujících průchodnost krajiny

#### GF 21 - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA plochy dopravní vybavenosti

- Hlavní využití - plochy dopravní vybavenosti  
- GF 21.1 parkoviště  
- GF 21.2 řadové garáže  
Přípustné využití - samostatně vymezené plochy parkovišť  
Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím  
Podmíněné využití - pro osobní automobily

#### GF 22 - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Hlavní využití - plochy technické infrastruktury se samostatným vymezením  
Přípustné využití - účelové objekty a zařízení technické infrastruktury  
- komunikace, zpevněné plochy  
Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím  
Podmíněné využití - umístění objektů s dopravní přístupností z komunikací

#### GF 04 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ výroba a sklady

- Hlavní využití - výroba a sklady  
Přípustné využití - výroba a sklady, výrobní a opravárenské služby s malou zátěží  
- zařízení pro administrativu a provoz  
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, parkoviště na vyhrazeném pozemku, garáže  
Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím  
- stavby a činnosti s negativními vlivy na obytné prostředí  
Podmíněné využití - zařízení pro správce

#### GF 01 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba

- Hlavní využití - zemědělská výroba  
Přípustné využití - pozemky související dopravní a technické infrastruktury  
Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím  
Podmíněné využití - bydlení pro majitele a správce  
Podmínky prostorového uspořádání  
- objekty max. 2 NZ podl. s podkrovím

#### GF 17 - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

- Hlavní využití - vodní plochy  
Přípustné využití - pozemky určené pro vodohospodářské využití  
- stavby dopravní infrastruktury (například mosty, lávky)  
- související vodohospodářské stavby (například hráze, jezy, zdrže)  
- pozemky související technické infrastruktury

- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím  
- stavby a činnosti s negativními vlivy na obytné prostředí
- Podmíněné využití - stavby k využívání vodní energie a energetického potenciálu
- GF 13, GF 15.1 - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- Hlavní využití - pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě  
- GF 13 orná půda, GF 15.1 TTP
- Přípustné využití - vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití  
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, nezbytné stavby a objekty sloužící zemědělské výrobě (seníky, přístřešky)  
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Nepřípustné využití - veškerá stavební činnost nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- Podmíněné využití - liniové vedení tras dopravní a technické infrastruktury  
- travní porosty se soliterními stromy, eventuelně s drobnými remízky, porosty podél mezí a cest  
- drobné vodní toky a plochy, pěší cesty

#### GF 16.1 - PLOCHY LESNÍ

- Hlavní využití - PUPFL
- Přípustné využití - vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro produkční využití lesa  
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- Podmíněné využití - nezbytné stavby a objekty sloužící lesní výrobě

#### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

##### GF 16.2 - VYSOKÝ NÁLET NA NELESNÍ PŮDĚ

- Hlavní využití - vysoký nálet na nelesní půdě
- Přípustné využití - nálet na zemědělské půdě, případně s pozemky koryt vodních toků (mimo plochy vodní a vodohospodářské)  
- doplňující výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
- Nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

##### GF 14 - PLOCHY ZAHRAD A SADŮ

- Hlavní využití - plochy zahrad a sadů, převažující vazby na plochy bydlení
- Přípustné využití - využití území bez znečištění půdy, ohrožující zdraví lidí a existenci živých organismů
- Nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### PLOCHY PŘÍRODNÍ

- Hlavní využití - území NPR, PP, Natura 2000 (PO, EVL), chráněné území, VKP, památný strom s ochranným pásmem, ÚSES
- Přípustné využití - samostatné vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny

<b>PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b>
--

Vymezení ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

#### - KRAJINNÁ ZELENĚ

- Hlavní využití - aleje, doprovodná zeleň
- Přípustné využití - liniová výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin

- Nepřípustné využití - činnosti s důsledky nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím  
Podmíněné využití - liniová vedení tras dopravní a technické infrastruktury v souladu s koncepcí

### **f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Podmínky krajinného rázu s ohledem zejména na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa, s ochranou před činnostmi, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

#### **\* Podmínky v zastavěných a v zastavitelných plochách**

V zastavěných plochách pro doplňování zástavby a péči o sídlení zeleň se uplatňují podmínky  
- začleňování staveb s vazbou na prostorové uspořádání stávající zástavby  
- návrh systému sídelní zeleně s prolínáním do zeleně nezastavěného území

V zájmu udržení vyváženého panoramatu obce omezení max. výšky hladiny staveb 3 NP + podkroví, v jednotlivých polohách s vazbou na sousední objekty.

V navrhovaných zastavitelných plochách rodinných domů z pohledu umístování a povolování staveb s ohledem na jejich harmonické měřítko ve vztahu k začleňování do krajiny se vymezují podmínky

- prostorového uspořádání objektů rodinných domů  
domy s výškovou hladinou staveb 1 – 2 NP + podkroví, rovnoramenné sedlové, valbové nebo polovalbové střechy, půdorys obdélníkový, tvaru T, tvaru L hlavní hmoty, při situování doplňujících staveb se dává přednost sdruženým objektům se stavbou hlavní (případně výjimky dle posouzení okolních vazeb na stávající zástavbu)

#### **\* Podmínky v území krajiny**

Z pohledu krajinného rázu se požaduje chránit vzhledové vlastnosti krajiny, její estetické a přírodní hodnoty. Ochrana volné krajiny před nežádoucím rozvolňováním zastavěného území. Krajinný ráz území zahrnující přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa.

Celé území se vzhledem ke svažitosti terénu uplatňuje v dálkových pohledech. Pro území jsou cenné lesní pozemky, louky s rozptýlenou zelení, ovocné zahrady, podél komunikací aleje a podél vodotečí doprovodná zeleň.

V dílčích územích se uplatňují podmínky

- péče o krajinnou zeleň  
vymezení alejí, doprovodné zeleně – cílový stav přirozené druhy dřevin, vymezení ploch vysokého náletu na nelesní půdě – cílový stav stromové zeleně
- propustnost krajiny – systém cestní sítě místních a účelových komunikací, pěších stezek

### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

#### **g1) Veřejně prospěšné stavby**

*Vymezení staveb dopravní a technické infrastruktury.*

##### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

GD 07	- 1	místní komunikace	ke hřišti
GD 07	- 2	„	pod školou
GD 07	- 3	„	pod sokolovnou
GD 07	- 4	„	nad sokolovnou
GD 08	- 5	„	u sklářského podniku
GD 08	- 6	účelové komunikace	k zemědělské farmě
GD 08	- 7	„	SV od Zásady
GD 08	- 8	„	SV od Zásady
GD 21.1	- 9	parkoviště	v lyžařském areálu

V 1. změně ÚP změna průběhu dílčího úseku navrhované místní komunikace pod sokolovnou (viz lokalita změny 1Z 49).

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

GV 26 rozšíření ČOV

Centrální čistírna odpadních vod.

**g2) Veřejně prospěšná opatření**

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

22 MB biokoridor NRBK 22MB K1

LOKÁLNÍ ÚSES

BIOCENRA

BC 1 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

Vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES, v plochách zajišťujících uchování přirozeného geofundu v přírodním rámci krajiny.

**g3) Přestavba, asanace**

Asanace formou demoliční přestavby, spočívající na odstranění dosavadních objektů

A1 *odstranění rodinného domu u úřadu městyse, změna části plochy bydlení na veřejné prostranství*

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se v územním plánu nevymezují.

**i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

titulní list, základní údaje, obsah 3 A4

textová část 18 A4

grafická část

1 výkres základního členění území

2 hlavní výkres

3 výkres koncepce veřejné infrastruktury

4 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Poučení:

Proti dokumentaci ÚP Zásada, *změněné změnou č. 1 a č. 2*, vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Ing. Milan Kopal  
místostarosta městyse

Andrea Princová  
starostka městyse

