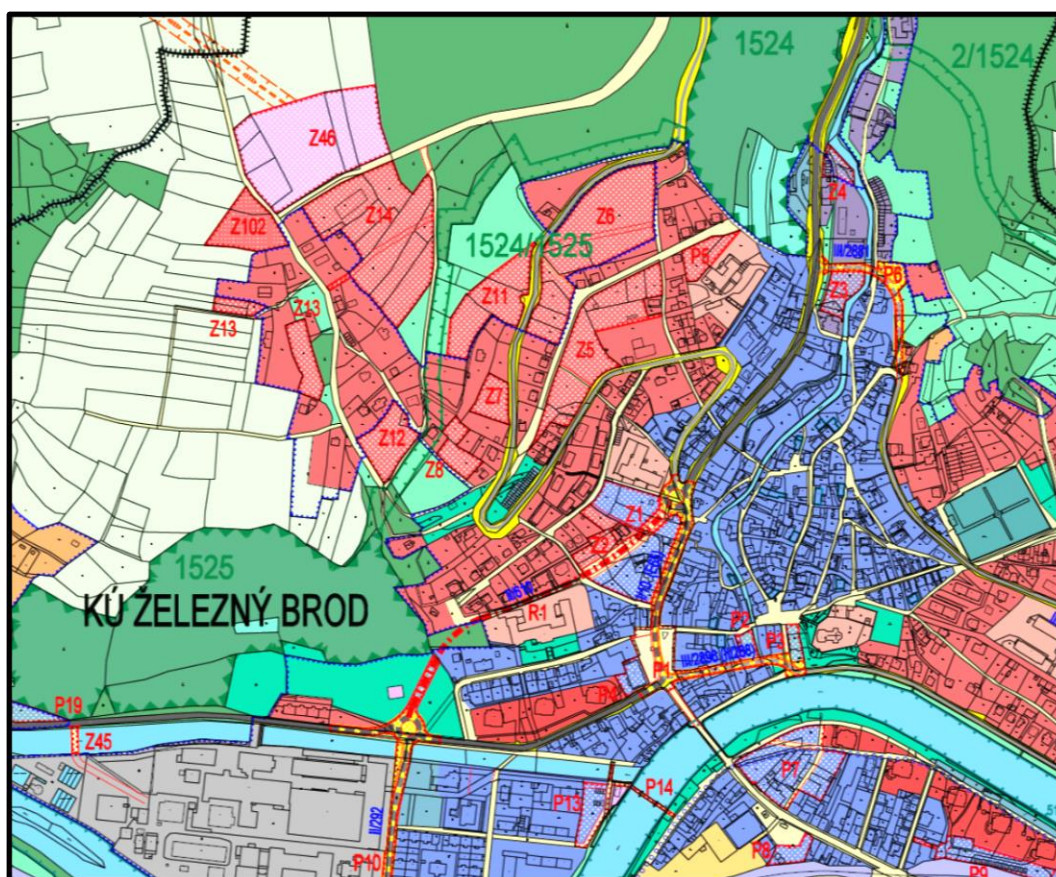


# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELEZNÝ BROD

Pořizovatel  
Městský úřad Železný Brod  
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje  
Úřad územního plánování  
náměstí 3. května č. p. 1, 468 22 Železný Brod



Vyhodnocení zpracované v souladu s § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Schválená Zastupitelstvem města Železný Brod dne

usnesením č.

## OBSAH

úvod

- A. vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- B. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- C. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- D. prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- E. pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- F. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- G. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- H. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- I. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly zjištěny
- J. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

závěr

## Úvod

Město Železný Brod má platný územní plán, který byl vydán zastupitelstvem města dne 10. 12. 2008. Územní plán nabyl účinnosti 27. 12. 2008. Územní plán města byl projednán a vydán v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon).

Zprávu o uplatňování Územního plánu Železný Brod předkládá pořizovatel zastupitelstvu města v souladu s § 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, ve znění pozdějších předpisů.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Železný Brod neobsahuje pokyny pro zpracování Návrhu změny Územního plánu Železný Brod.

### A.

<b>Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území</b>
---

Za dobu platnosti územního plánu byly změněny podmínky, na základě kterých byl územní plán vydán. Jedná se zejména o změnu právních předpisů – zákon č. 350/2012 Sb., kterým se změnil zákon č. 183/2006 Sb., (novela stavebního zákona), vyhláška č. 458/2012 Sb., kterou se změnila vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. „Zásady územního rozvoje Libereckého kraje“ byly vydány dne 21. 12. 2011, usnesením Zastupitelstva Libereckého kraje a nabyl účinnosti 22. 1. 2012. Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR ČR) byla schválena vládou ČR usnesením č. 929 dne 20. 7. 2009. Doposud platná Politika územního rozvoje ČR 2008 přestala v měněných částech platit a platí již Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1. Byly aktualizovány Územně analytické podklady ORP Železný Brod.

Během pořizovacího procesu platného územního plánu byla ukončena platnost stavebního zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a nabyl účinnosti nový č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů). Územní plán Železný Brod byl upraven v souladu s novým zákonem, ale vzhledem k tomu, že větší část pořizovacího procesu proběhla v době platnosti starého zákona (č. 50/1976 Sb.), pořizovatel doporučuje zvážit pořízení nového územního plánu.

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 jsou dostatečné a postupně se využívají. V území byly v souladu s územním plánem zpracovány dvě studie (Lokalita Z101 v k. ú. Hrubá Horka a Lokalita Z107 a Z57 v k. ú. Chlístov, Lokalita Z5 v k. ú. Železný Brod), které prověřily vhodnost navržených ploch pro bydlení. Studie byly v souladu se stavebním zákonem zaregistrovány a slouží stavebnímu úřadu, jako podklad pro rozhodování v území, v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona.

## B.

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

- řešení jiného umístění záměru výstavby rozvodny RZ VVN/VN a koridor vedení VVN 110 kV v Železném Brodě, vzhledem k bezprostřední blízkosti navržených ploch pro bydlení (možnost ovlivnění kvality bydlení a bezpečnosti lokality)
- řešení zklidnění dopravy v centrální části města způsobem reálným a přijatelným pro správce komunikací
- vedení Greenway Jizera
- zpřesnění tras biokoridorů v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy

## C.

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

#### Změny vyplývající pro ÚP z PÚR ČR

- ÚP je v souladu s obecnými požadavky na rozvoj území. Z PÚR ČR a její Aktualizace č. 1 zveřejněné dne 16. 4. 2015 nevyplývají pro území žádné nové změny.

#### Změny vyplývající pro ÚP z vydaných ZÚR LK

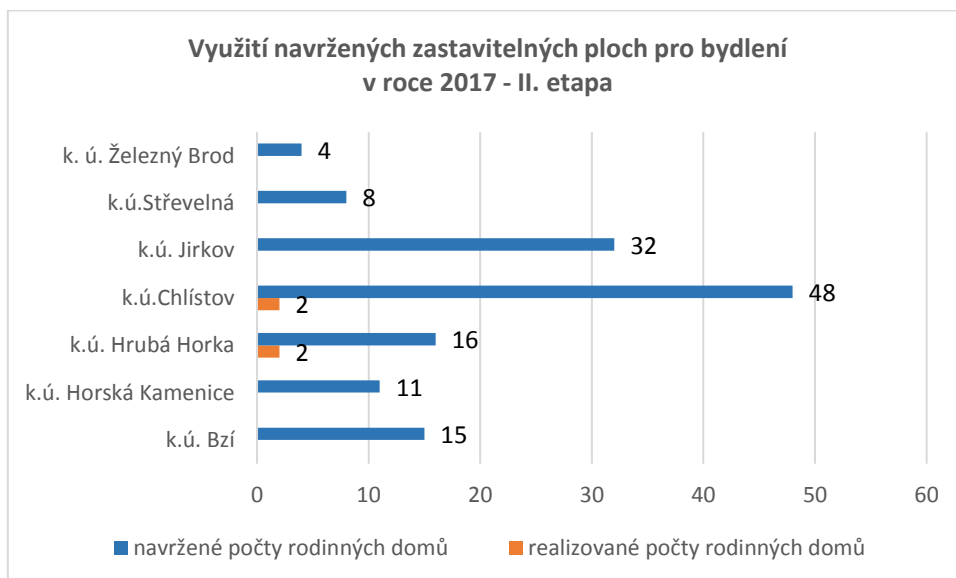
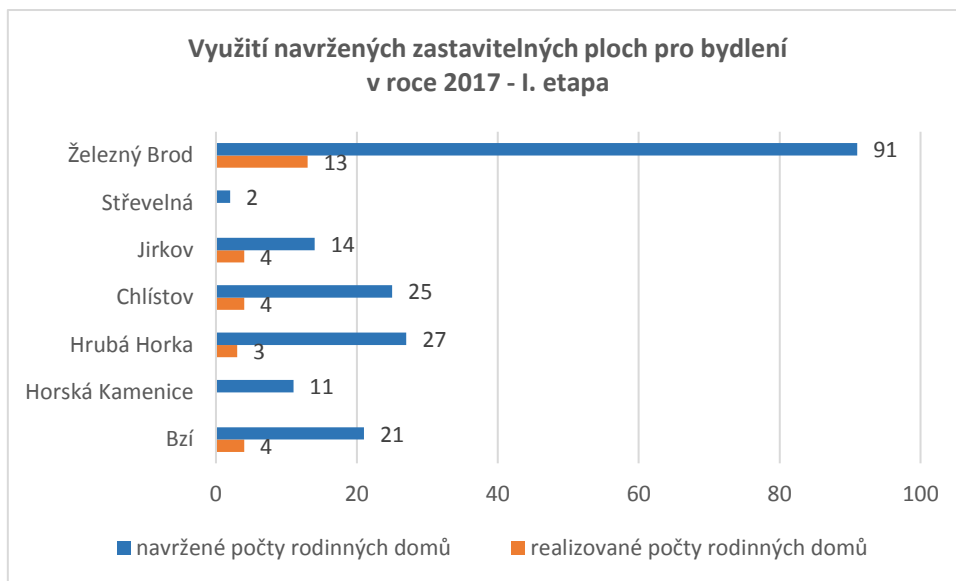
- Ze ZÚR LK vyplývá požadavek vymezení koridorů pro umístění protipovodňových opatření na tocích

## D.

### **Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Město Železný Brod má platný územní plán od roku 2008. Územní plán stanovil koncepci rozvoje území města, která je respektována. Navržené zastavitelné plochy se postupně využívají, v souladu se stanovenou koncepcí. V období od nabytí účinnosti územního plánu (2008 – 2017) byly podány žádosti od občanů na změnu územního plánu. Obsahem žádostí (85) jsou především požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch určených pro bydlení. Požadavky občanů na vymezení jiných ploch (např. občanského vybavení, výroby a skladování) nebyly podány. Byly podány požadavky na změnu využití území (zalesnění, upřesnění biokoridoru) a změnu dopravního řešení v centru města. Od posledního vyhodnocení územního plánu v roce 2014 bylo podáno 13 žádostí o změnu územního plánu. Obsahem těchto žádostí je požadavek vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Aby bylo možné vymežit nové zastavitelné plochy v území, je třeba vyhodnotit využití stávajících vymezených zastavitelných ploch v platném územním plánu a vyhodnotit potřebu navrhnout plochy nové.

Územní plán Železného Brodu vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení a jejich postupné využití plánuje ve dvou etapách. V následujících tabulkách je zobrazeno využívání zastavitelných ploch určených pro všechny typy bydlení (venkovské, městské atd.)



Pro rozvoj centrální části města (k. ú. Železný Brod) je územním plánem doporučeno využívat potenciál volných bytů, revitalizaci zanedbaných obytných ploch (Poříč), rozvojových ploch v prolukách a na okraji zastavěného území. Pro celé k. ú. Železný Brod byla územním plánem umožněna realizace 186 rodinných domů v I. etapě. Celkem bylo realizováno 21 domů. Využitých ploch k zastavění (I. etapa) v k. ú. Železný brod je pouze 11%. V II. etapě je navržena plocha pro realizaci 4 rodinných domů. Tato rezerva není zatím využita.

Pořizovatel vyhodnotil navržené lokality a shledal, že v této místní části města existuje dostatečná rezerva ploch vymezených pro bydlení a není třeba vymezovat plochy další.

Pořizovatel doporučuje navržené a dosud nevyužité plochy přehodnotit při pořizování nového územního plánu, zohlednit zájem o jejich využívání a případně jejich zastavitelnost přehodnotit a navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách v souladu s §102 stavebního zákona.

V centrální části označené v územním plánu „UO 01 O – Střed“ se nenachází rozvojové plochy pro bydlení a občanské vybavení, potenciál pro rozvoj představuje rekonstrukce stávajících objektů, dostavba proluk či přestavba.

Pro rozvoj k. ú. Jirkov byly navrženy rozvojové plochy pro bydlení v prolukách a na okraji zastavěného území, zejména směrem ke Střevelné omezené ochranným pásmem VN elektrického vedení, plochy občanského vybavení za hasičskou zbrojnicí. V tomto katastrálním území byly vymezeny plochy pro realizaci 14 rodinných domů v I. etapě. Realizováno bylo pouze 5 domů. Využitých ploch k zastavění (I. etapa) v k. ú. Jirkov je 36%. Pro druhou etapu rozvoje bylo vymezeno území pro realizaci 23 domů. Tato rezerva nebyla zatím využita.

Pořizovatel vyhodnotil navržené lokality a shledal, že v této místní části města existuje dostatečná rezerva ploch vymezených pro bydlení a není třeba vymezovat plochy další.

Pořizovatel doporučuje navržené plochy přehodnotit až při pořizování nového územního plánu, zohlednit zájem o jejich využívání, případně jejich zastavitelnost přehodnotit a navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách v souladu s § 102 stavebního zákona.

Pro rozvoj k. ú. Střevelná byly navrženy rozvojové plochy (I. etapa) pro bydlení venkovské individuální v centru sídla. V těchto plochách je umožněno realizovat 2 rodinné domy. Realizován zatím nebyl žádný. Pro II. etapu rozvoje jsou navrženy plochy pod silnicí III. třídy pro realizaci 8 rodinných domů. Tato rezerva nebyla využita.

Pořizovatel vyhodnotil navržené lokality a shledal, že v této místní části města existuje dostatečná rezerva ploch vymezených pro bydlení a není potřeba vymezovat další.

Pořizovatel doporučuje navržené plochy přehodnotit při pořizování nového územního plánu, zohlednit zájem o jejich využívání, případně jejich zastavitelnost přehodnotit a navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách v souladu s § 102 stavebního zákona.

Pro rozvoj k. ú. Chlístov u Železného Brodu, v části Chlístov byly navrženy rozvojové plochy v atraktivní poloze na jižním okraji sídla, ostatní lokality doplňují okrajové proluky a vytvářejí prstencem kolem kompozice sídla. V části Těpeře jsou navrženy rozvojové plochy zejména v prolukách a na okraji současně zastavěného území, navrženy jsou plochy bydlení městského individuálního a venkovského a plochy smíšené obytné městské. Byla zpracována „Územní studie pro lokalitu Z57 a Z107“ v proluce zastavěného území při SV okraji sídla. Prověřila budoucí možné prostorové uspořádání území, umístění objektů, jejich dopravní obsluhu, umístění sítí technické infrastruktury, vymezení veřejného prostranství a varianty postupného zastavění. Studie prověřila možnost využití území k navrženému účelu. Další studie v tomto katastrálním území nebyly zatím zpracovány. V I. etapě byly v k. ú. Chlístov navrženy plochy pro realizaci 25 rodinných domů, realizovány byly 4 domy. Využití navržených ploch (I. etapa) dosahuje 16%. V II. etapě byly navrženy plochy pro realizaci 48 domů, realizovány byly 2 rodinné domy (využití 4%).

Pořizovatel vyhodnotil navržené lokality a shledal, že v této místní části města existuje dostatečná rezerva ploch vymezených pro bydlení a není třeba vymezovat plochy další.

Pořizovatel doporučuje navržené plochy přehodnotit při pořizování nového územního plánu, zohlednit zájem o jejich využívání, případně jejich zastavitelnost přehodnotit a navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách v souladu s § 102 stavebního zákona.

Pro rozvoj k. ú. Hrubá Horka byly v územním plánu vymezeny rozvojové plochy pro bydlení městské individuální v prolukách v zastavěném území Horecké stráně a na rovinatějších okrajích obvodu za

hranou pohledového horizontu z města. V části Záskalí pak doplnění obytných ploch v prolukách zastavěného území. V I. etapě byly navrženy plochy pro realizaci 27 domů. Realizovány byly 3 domy. Využití navržených ploch (I. etapa) dosahuje 11%. V II. etapě byly navrženy plochy pro realizaci 16 rodinných domů, realizovány byly 2 domy, další dva se realizují. Využití navržených ploch tak dosáhne 25%. Plochy navržené v k. ú. Hrubá Horka pro výstavbu v návaznosti na bývalý lyžařský vleč jsou určeny k zastavění v II. etapě. Podmínkou pro možnost využívání této lokality k bydlení byla územním plánem stanovena podmínka zpracovat územní studii. Studie byla v souladu se stavebním zákonem zpracována v roce 2013 a vzhledem k zájmu o výstavbu se tato lokalita postupně zastavuje.

Pořizovatel vyhodnotil navržené lokality a shledal, že v této místní části města i nadále existuje dostatečná rezerva ploch vymezených pro bydlení a není třeba vymezovat plochy další. Pořizovatel doporučuje navržené plochy přehodnotit při pořizování nového územního plánu, zohlednit zájem o jejich využívání, případně jejich zastavitelnost přehodnotit a případně navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách v souladu s § 102 stavebního zákona.

Pro rozvoj k. ú. Horská Kamenice byly v územním plánu vymezeny rozvojové plochy pro bydlení venkovské individuální. V I. etapě byly navrženy plochy pro realizaci 11 rodinných domů, realizován zatím nebyl žádný. Pro II. etapu byly navrženy plochy pro realizaci 11 rodinných domů, realizován nebyl zatím žádný.

Pořizovatel vyhodnotil navržené lokality a shledal, že v této místní části města stále existuje dostatečná rezerva ploch vymezených pro bydlení a není třeba vymezovat další. Pořizovatel doporučuje navržené plochy přehodnotit při pořizování nového územního plánu, zohlednit zájem o jejich využívání, případně jejich zastavitelnost přehodnotit a navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách v souladu s § 102 stavebního zákona.

Pro rozvoj k. ú. Bzí u Železného Brodu byly v územním plánu vymezeny rozvojové plochy pro bydlení venkovské individuální. Území je součástí Přírodního parku Maloskalsko, má zachovanou urbanistickou strukturu staré části sídla. Pro I. etapu byly vymezené plochy pro 21 domů, realizovány byly 4. Využití navržených ploch (I. etapa) dosahuje 19%. Pro II. etapu rozvoje byly navrženy plochy pro 15 domů, realizován zatím nebyl žádný.

Pořizovatel vyhodnotil navržené lokality a shledal, že v této místní části města existuje dostatečná rezerva ploch vymezených pro bydlení a není třeba vymezovat další. Pořizovatel doporučuje navržené plochy přehodnotit při pořizování nového územního plánu, zohlednit zájem o jejich využívání, případně jejich zastavitelnost přehodnotit a navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách v souladu s §102 stavebního zákona.

### **Závěr vyhodnocení rozvojových lokalit pro všechny typy bydlení (SC, BM, BV, SR, SM, BH)**

Koncepce funkčního uspořádání území v Železném Brodě, která je stanovena pro všechna katastrální území a podrobněji rozčleněna na jednotlivá historická sídla, je popsána v textové části územního plánu a graficky vyjádřena v jeho výkresové části.

Pořizovatel vyhodnotil, že tato koncepce byla v uplynulém období respektována. Respektována nebyla etapizace výstavby v některých lokalitách (např. Hrubá Horka, Chlístov). Z vyhodnocení je patrné, že během dosavadní platnosti územního plánu (2008 – 2017) nebyla využita většina navržených rozvojových ploch určených k bydlení. Navržené plochy se zaplňují pozvolna.

Důvodem může být:

- využívání proluk v zastavěném území

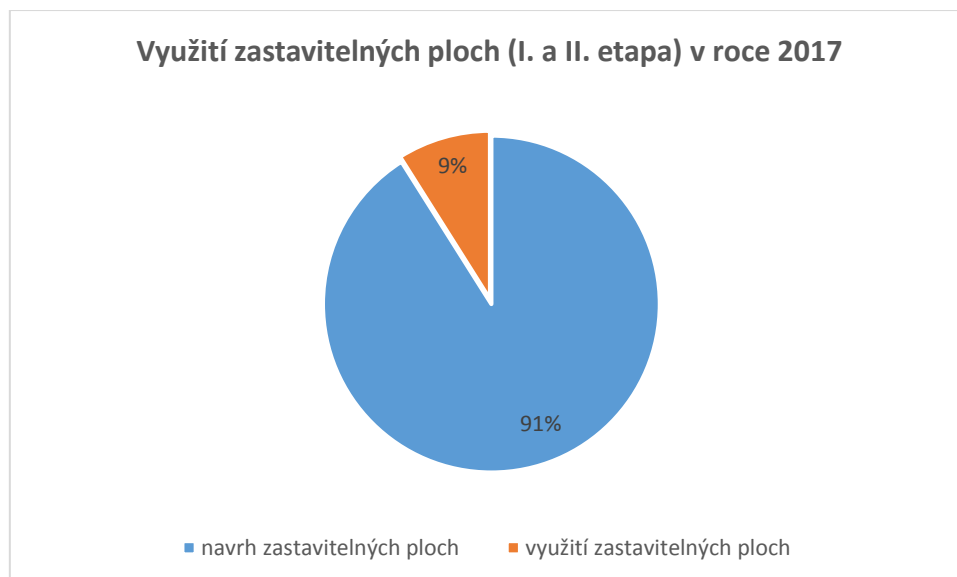
- dostatečná rezerva v návrhových plochách (I. a II. etapa)
- stěhování obyvatel za prací způsobené ukončením činnosti největšího zaměstnavatele (ŽBS a.s.)
- vlastnictví většiny pozemků určených k zastavění soukromými vlastníky, kteří je chápou jako investici do budoucnosti a pozemky většinou nenabízejí k prodeji
- nevybavenost lokalit potřebnou technickou a dopravní infrastrukturou.

Grafická část ukazuje jednotlivě po katastrálních územích využívání návrhových ploch k bydlení. Z přehledu lze konstatovat, že zájem o výstavbu se projevuje zejména v okrajových částech města (okrajové části k. ú. Železný Brod, Hrubá Horka, Jirkov, Chlístov, Bzí). V některých částech nebyl významnější rozvoj zaznamenán (Střevelná, Horská Kamenice).

Pořizovatel doporučuje při pořizování nového územního plánu znovu prověřit koordinaci navrhování zastavitelných ploch s možností realizace potřebné dopravní a technické infrastruktury, přehodnotit v rámci pořizovacího procesu nového územního plánu potřebu „etapizace“ ploch k bydlení a příslušné podmínky využívání těchto ploch a jejich soulad se stavebním zákonem.

Pořizovatel vyhodnotil navržené zastavitelné lokality k bydlení (ve všech příslušných katastrálních územích) a shledal, že existuje dostatečná rezerva ploch vymezených k tomuto účelu. Z vyhodnocení vyplynulo, že město Železný Brod nepotřebuje v současné době vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení. Vzhledem k tomu, že nebyly podány žádosti o změnu využití území pro záměry vyžadující vymezení nových ploch např. pro výrobu, občanské vybavení atd. není v současné době potřeba nově tyto plochy navrhovat, platný územní plán tyto plochy vymezil v dostačujícím množství.

Pořizovatel došel k závěru, že pořizovat změnu územního plánu by nebylo v souladu s §55 odst. 4 stavebního zákona.



Pořizovatel doporučuje stávající navržené plochy přehodnotit při pořizování nového územního plánu, zohlednit zájem o jejich využívání, případně jejich zastavitelnost přehodnotit a případně navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách v souladu s § 102 stavebního zákona.

Pořízení nového územního plánu pořizovatel doporučuje vzhledem ke změně legislativy během pořizování platného územního plánu (ukončení platnosti stavebního zákona č. 50/1976 Sb., o



územním plánování a stavebním řádu a nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů).

Vysvětlivky zkratk:

BH - Plochy bydlení – městské hromadné  
BM - Plochy bydlení – městské individuální  
BV - Plochy bydlení – venkovské  
SR - Plochy smíšené obytné – rekreační  
SC - Plochy smíšené obytné – centrální  
SM - Plochy smíšené obytné – městské

**E.**

**Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.**

Město Železný Brod eviduje od roku 2009 -2017 celkem 85 žádostí o změnu územního plánu. Jedná se o žádosti občanů o změnu využití území, které jim umožní využít pozemek k zastavění, ve většině stavbou k bydlení. Vzhledem k nízkému využití ploch určených k zastavění v platném územním plánu a na základě vyhodnocení územního plánu pořizovatel nedoporučuje pořízení změny.

Z tohoto důvodu nejsou pokyny pro případné zpracování návrhu změny územního plánu součástí této zprávy.

**F.**

**Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Není třeba stanovit požadavek na vyhodnocení, zadání návrhu změny územního plánu není součástí této „zprávy“.

**G.**

**Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant požadováno**

Nejsou stanoveny požadavky na zpracování variant. Návrh zadání změny není součástí zprávy.

**H.**

**Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečnosti uvedených pod písmeny A. – D. vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

V rámci této zprávy není předkládán návrh na pořízení nového územního plánu. Pořizovatel neshledal podstatné změny, které by ovlivnily koncepci danou v platném územním plánu.

I.

**Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny.

J.

**Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrh na aktualizaci ZÚR LK není v rámci této zprávy uplatňován. V platnosti zůstává zohlednění požadavku na řešení jiného umístění záměru výstavby rozvodny RZ VVN/VN a koridor vedení VVN 110 kV v Železném Brodě, vzhledem k bezprostřední blízkosti navržených ploch pro bydlení.

**Závěr**

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Železný Brod bude v souladu s § 6 odst. 5 písm. e) a § 55 odst. 1 stavebního zákona před předložením zastupitelstvu města konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem.

Zastupitelstvu města bude předložen v souladu s § 55 stavebního zákona.