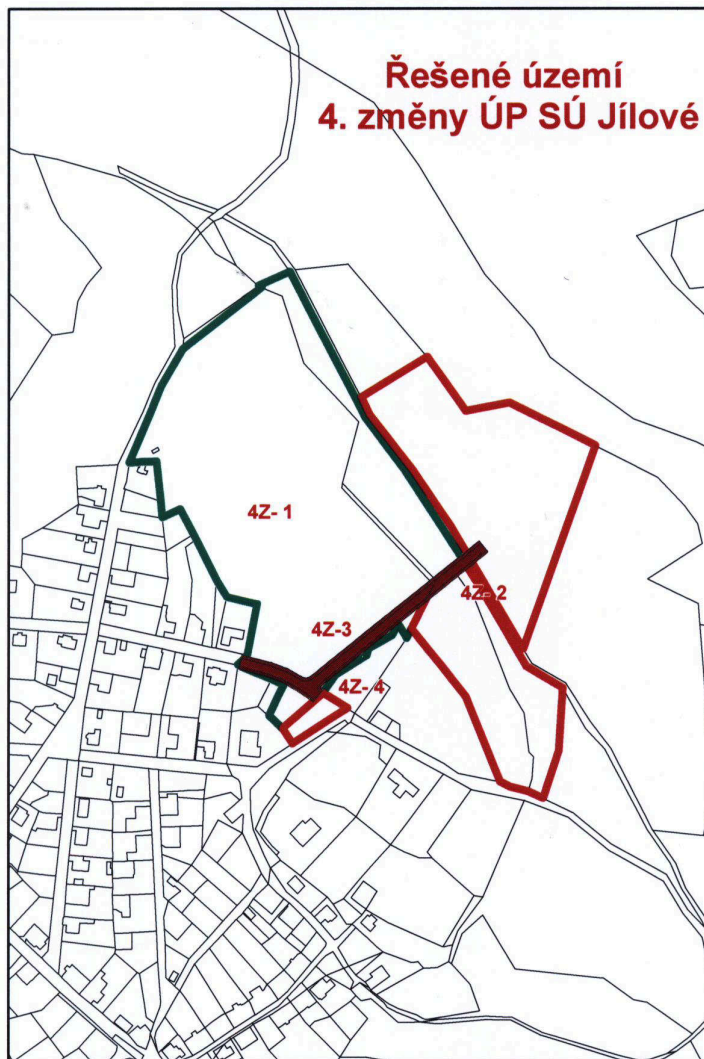




ÚPn SÚ JÍLOVÉ

4. změna územního plánu



4. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU JÍLOVÉ

Odůvodnění 4. ZMĚNY ÚPn SÍDELNÍHO ÚTVARU JÍLOVÉ

 Urbanistický ateliér v Ústí n. Labem, O - PROJEKT - pracoviště Teplice ing. A. Olžbut, autorizovaný architekt autorizace ČKA č. 01729, ze dne 7.7.1993	spolupráce : Ing. Iva Brožová, Ing. Vladimír Budinský Jana Zelenková	zakázka č. : 908/2009	číslo výkresu : 1
		pořizovatel : Město Jílové	
Ing. Antonín Olžbut 415 01 Teplice, Karla Čapka 1744/9 telef. 0417 532890 a.olzbut@email.cz	datum : Listopad 2009		

Urbanistický ateliér Ústí nad Labem

401 17 Ústí nad Labem, Drážďanská
O-PROJEKT, pracoviště Teplice

- Urbanistická struktura a architektura

Fa Ing. A. Olžbut
O-PROJEKT
Ing. A. Olžbut
autorizovaný architekt

- Energetika a spoje,

Fa Ing. Milan Šobr
Energetické projekty

- Přírodní podmínky a životní prostředí,
ochrana ZPF

Fa Brožová
Ing. I. Brožová
autorizovaný zpracovatel SES

- výpočetní technika

Fa Zelenková
J. Zelenková

Pořizovatel : Městský úřad Jílové,
Zpracovatel :

© ing. Antonín Olžbut a kolektiv

Teplice, listopad 2009

OBSAH 4. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- **Textová část 4. změny územního plánu**
- **Grafická část 4. změny územního plánu:**
 - la)** výkres základního členění,
 - lb)** hlavní výkres,

Obsah textové části:

a) vymezení zastavěného území	1
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	3
e) koncepci uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability	5
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	6
g) vymezení veřejně prospěšných staveb veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,	6
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7

I. 4. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. TEXTOVÁ ČÁST 4. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ,

Hranice zastavěného území (ZÚ) je vymezena územním plánem z roku 1997 a 1. změnou ÚPn SÚ Jílové a je součástí výkresové dokumentace (hlavní výkres). Úprava vymezení zastavěného území nebyla, vyjma 1. změny Územního plánu sádelního útvaru (dále jen ÚPn SÚ) Jílové, prováděna.

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT,

HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky 2008

Hlavní cíle 4. změny ÚPn SÚ Jílové vycházejí z „Politiky územního rozvoje České republiky“ (PUR ČR 2008):

kapitola 2 Republikové priority ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje území

4. změna respektuje požadavky PUR, uplatňuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

V sesuvném území neleží žádná plocha 4. změny ÚP.

kapitola 5 Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Správním územím Jílové prochází

- silniční koridor S11,

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Při zpracování návrhu 4. změny byly částečně využity zpracované ÚAP pro Ústecký kraj a ORP Děčín.

Požadavky vyplývající ze schválené nadřazené dokumentace ÚP VÚC nebo zásad územního rozvoje, PUR ČR 2008.

Pro řešení území 4. změny ÚPn SÚ Jílové není zpracována a schválená nadřazená dokumentace ÚP VÚC nebo zásady územního rozvoje.

Návrh 4. změny ÚPn SÚ Jílové není v rozporu s „Politikou územního rozvoje České republiky“ s procházejícím koridorem - silničním koridor S11, a ani s jinou nadřazenou dokumentací.

Požadavky vyplývající ÚAP Děčín a ÚAP ústeckého kraje se netýkají řešeného území 4. změny.

ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Na základě schváleného zadání 4. změny jsou řešeny celkem 4 lokality změny ÚP SÚ Jílové.

Nové lokality, nejsou podmíněny zpracováním územní studie.

Plochy jsou charakterizovány jako rozvojové ve vazbě na zastavěné území, nikoliv jako přestavbové

Plocha 4Z 2 je navržena jako plochy čistého bydlení (dle charakteristiky ÚPn SÚ z roku 1997). Plocha 4Z 1 má charakteristiku zájmového území sloužícího rekreaci (dle charakteristiky ÚPn S z roku 1997). Plocha 4Z 3 a 4Z UK jsou zařazeny rovněž do ploch zájmového území sloužícího rekreaci, protože těmto plochám slouží a jsou definovány dle urbanistických a krajinářských podmínek schváleného územního plánu sídelního útvaru Jílové z roku 1997 jako vhodné.

Určení

Názvosloví nových ploch 4. změny vychází ze schváleného ÚPn SÚ Jílové z roku 1997 a zákona č.50/1967 Sb., ve znění pozdějších novel.

Základní koncepce 4. změny ÚPn SÚ je dána potřebami města, kde 4. změna ÚPn SÚ doplňuje nové rozvojové plochy obytného a smíšeného území, výrobní plochy a plochy technické infrastruktury nejsou navrhovány. Návrh řešení 4. změny ÚPn SÚ vychází z původního územního plánu z roku 1997 a změny ÚP č. 1 (rozvoj zastavitelného území) a změny č. 2 (změna lokálního ÚSESu na kú. Martiněves u Děčína) a navazuje na něj.

HODNOTY PŘÍRODNÍ

- Zpracovaný návrh klade důraz na uchování hodnot přírodního a kulturního dědictví, které vyplývají ze schválených regulativů ochrany přírody CHKO České středohoří (ČS) a CHKO Labské pískovce (LP). Vymezené lokality 4. změny neleží ve vymezených evropsky významných lokalitách (EVL). A ani v plochách a koridorech systému ekologické stability dle ÚPn SÚ Jílové z roku 1997. Navržené lokality 4. změny leží v IV- zóně CHKO LP.
- Podmínky hospodářského smíru jsou řešeny návrhem nové obytné plochy ve vazbě na zastavěné území.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.

PŘEDPOKLADY DALŠÍHO DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE OBCE

Navržené rozvojové plochy neovlivní demografickou strukturu města.

Prostorové a funkční uspořádání

Urbanistická koncepce 4. změny ÚPn SÚ je založena na rozvoji funkční plochy bydlení a rekreace. Rozvoj ostatních funkčních složek se v rámci 4. změny nenavrhuje.

U funkčních ploch bydlení se předpokládá výstavba 2 rodinných domů. U rekreačního území se předpokládá rozvoj rekreace a rekreačních služeb s doprovodnými plochami dopravní vybavenosti.

Vymezení rozvojových ploch je navrženo v těchto katastrálních územích :

lokalita	kód	FUNKCE	Základní členění	Předpoklad využití, pp. Č.	Plocha ha	katastr
4Z 1	ZSO	Zájmové území sloužící oddechu – veřejné prostranství	nezastavitelné území	458/12 458/109,	3,8574	Jílové
				516/1, 516/3, 520, .999		Martiněves u Děčína
4Z 2	BI	plochy čistého bydlení	zastavitelné území	531/6, 526/1, 527/1, 527/4,	2,2815	Martiněves u Děčína
4Z 3	ZSO	Komunikace jako součást ZSO	zastavitelné území	komunikace 458/109,	0	Jílové u Děčína
				520, 516/3, 531/6, 527/4, 526/1, 694/1		Martiněves u Děčína
4Z 4	ZSO	Zvláštní území sloužící oddechu parkoviště jako součást ZSO	zastavitelné území	458/11	0,0660	Jílové u Děčína
Celkem 4. změna ÚP SÚ Jílové					6,2049	

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE DOPRAVY

Koncept rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Dopravní řešení 4. změny ÚP je dáno stávajícím komunikačním systémem, ze kterého budou nové lokality napojeny. Nové komunikace se mimo řešené území nenavrhují. Realizací 2 rodinných domů nedojde k ohrožení propustnosti stávajících komunikací.

Sít' místních komunikací

- Lokalita 4Z 1 je přístupná stávajících místních komunikací.
- Lokalita 4Z 2 je přístupná stávajících místních komunikací (Nedokončená ul.) nově navržené účelové komunikace 4Z 3.
- Účelová komunikace 4Z 3 bude napojena z místní komunikace Nedokončená eventuálně Rekreacní.

- Lokalita 4Z 4 (parkoviště) sousedí s místní komunikací Rekreační, ze které je napojená.

Plochy klidové dopravy

Samostatné plochy klidové dopravy vozidla individuální automobilové dopravy nejsou (vyjma plochy 4Z4) v dopravní části 4. změny územního plánu navrženy. Odstavování a parkování vozidel je na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů.

KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ,

Základní koncepce vodního hospodářství

Nové lokality nebudou napojeny na stávající vodohospodářská zařízení. Obytná plocha má vlastní zdroj a likvidace odpadních a povrchových vod bude prováděna na vlastním pozemku v souladu s vodním zákonem.

Odtokové poměry

Žádná ze zájmových lokalit není ohrožována záplavami. Terén je přirozeně svažité, a nová výstavba bude respektovat jeho charakter. Dešťové vody z nově zpevněných ploch budou zachytávány do dešťových nádrží a budou likvidovány na místě dopadu (vsak, zálivka, druhotné využití apod.).

KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ

Základní energetická koncepce řešeného území

Energetika a spoje

Energetická koncepce území je založena na dostupnosti energetických médií. Do území je z centrálních zdrojů přiváděna elektřina a zemní plyn. Využívání hnědého uhlí se podmiňuje instalací ekologického kotle.

Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

Energetika

Energetická koncepce města je založena na dodávkách elektřiny a zemního plynu z centrálních zdrojů, přičemž elektřina je vyráběna z domácích primérních zdrojů a zemní plyn je dovážen ze zahraničí (prakticky 100% závislost ČR).

Energetická koncepce navržené rozvojové ploše bydlení je založena zásadně na dvojcestném zásobování energiemi a to:

elektřina + zemní plyn

elektřina + ekologická paliva nezávislá na sítích

Výjimečně jednocestné zásobování (pouze elektřina) je možné pouze tam, kde to umožní kapacita elektrorozvodných sítí, druh vytápění určí dodavatel elektřiny.

Elektrina je odebírána ze systému venkovního vedení vysokého napětí 35 kV. Distribuční trafostanice jsou v blízkosti rozvojových ploch a nebude nutná výstavba nových trafostanic. Plocha bydlení bude napojena na NN rozvody.

Převážně rozptýlená zástavba umožňuje využívání sluneční energie pro ohřev užitkové vody.

Spoje

Telefonizace rozvojových ploch bude zajištěna ze stávající rekonstruované místní telekomunikační sítě nebo z dynamicky se rozvíjejících bezdrátových sítí mobilních operátorů.

Televizní a rozhlasový signál veřejně-právních stanic je přijímán ze stávajících vzdušných sítí a kabelových sítí. Další možnosti nabízí NET a satelitní příjem.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce stávajících veřejných prostranství se 4. změnou ÚP nemění. Nová plocha 4Z 1 -rekreační les plní současně funkci veřejného prostranství.

KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady se 4. změnou ÚP nemění.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení do této studie do evidence územně plánovací činnosti

Rozvojové plochy nejsou podmíněny zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.

e) KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, UZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY,

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Lokalita 4Z 1 , 4Z 2 a 4Z 3 leží z části na zemědělském půdním a lesním fondu. Zábor LPF je vymezen pro účelovou komunikaci a je minimální a je zčásti veden po katastrem neregistrované bývalé, neudržované lesní cestě.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚSES

Koncepce územního systému ekologické stability schváleného územního plánu z roku 1997 doplněná změnou č. 2 není 4. změnou ÚPn SÚ dotčena.

KULTURNÍ HODNOTY

Nové plochy se netýkají kulturních hodnot ani nemovitých kulturních památek.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Určení urbanistických a krajinářských podmínek dle schváleného územního plánu sídelního útvaru Jílové z roku 1997

čistě obytná území OČ

do této kategorie patří nová plocha **4Z 2**. Jedná se o území, kde dominantní roli hraje bydlení a doprovodné vybavení - technická infrastruktura, příslušné dopravní a obchodní vybavení, zeleň liniová a plošná apod.

Slouží

výlučně pro bydlení

Dominantní

jsou obytné budovy

Vhodné

drobná hřiště pro neorganizovaný sport, pro potřeby obyvatel území, odstavná místa a garáže sloužící potřebě, nezbytné plochy technického vybavení, komunikace pěší, cyklistické a motorové, zeleň liniová a plošná

Výjimečně přípustná

jsou zařízení církevní, kulturní, sociální, správní, sportovní, zdravotní, živnostenské provozy a zahrádkářské osady.

zvláštní území sloužící oddechu ZSO

Do této kategorie patří plocha **4Z 1** a plochy **4Z 3, 4Z 4** (parkoviště a účelová komunikace jako součást plochy 4Z 1)

slouží

převážně rekreaci a oddechu

dominantní

plošná zařízení sloužící rekreaci a oddechu, nenarušující podstatně přírodní charakter daného území

vhodné

odstavná místa sloužící potřebě funkčního využití, nezbytné plochy technického vybavení, nezbytné komunikace, zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné

autokempinky, obytné objekty, plochy obchodní, malá ubytovací zařízení a zařízení kulturní

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT,

Stavby nebyly vymežovány

h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO,

Stavby nebyly vymežovány

i) ÚDAJE O POČTU LISTU ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI,

(1)Textová část územního plánu

- Titulní list
- obsah textové části
- 7 stran textu

(3)Grafická část územního plánu:

- la)** výkres základního členění území
- lb)** hlavní výkres,