

a) Postup pořízení územního plánu.

Dne 28. 2. 2017 pod číslem usnesení 366/2017/Z (bod č. 9) rozhodlo Zastupitelstvo města Jílové ve smyslu ustanovení § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení nového územního plánu (ÚP) Jílové. Pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Městský úřad Jílové při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím Zdeňky Klenorové. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl zvolen pan M. Kalvas, starosta města.

Důvody k pořízení nového územního plánu vyplývají především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), který u dokumentací, schválených před 1. lednem 2007 omezuje jejich platnost – dle poslední novely účinné od 1. 1. 2018 do 31. prosince 2022.

Návrh zadání územního plánu Jílové byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platných předpisů (dále jen vyhláška).

Návrh zadání územního plánu byl projednáván ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona – vystavení a projednání návrhu zadání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úředních deskách obce. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení, že ve lhůtě do 15ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit své písemné připomínky. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zadání územního plánu Jílové a v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona byly vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání územního plánu Jílové, a to do 30ti dnů ode dne obdržení návrhu zadání; sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování písemných podnětů. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Výsledek tohoto projednání, pak byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zpracován do výsledné verze návrhu zadání, která byla ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

Zadání řádně schválilo Zastupitelstvo obce Jílové na svém zasedání dne 9.6.2020, usn. ZM č. 238/2020/Z (schváleno zadání).

Schválené zadání návrhu územního plánu bylo předáno projektantovi – autorizovanému architektu Ing.arch. Tomáši Russe za účelem zpracování návrhu předmětného územního plánu.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu územního plánu Jílové pak Městský úřad Jílové oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a orgánům a organizacím působícím v území, a to dopisem č.j. JIL/5924/2021/ST ze dne 24. 8. 2021. Obsahem oznámení byla zároveň i informace o vystavení zpracovaného Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Jílové na udržitelný rozvoj území a včetně Posouzení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu Jílové, včetně odůvodnění a včetně dokumentace vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj (SEA) bude vystaven na internetové adrese pořizovatele: <http://www.mujilove.cz> Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když projednávaný návrh územního plánu doručil veřejnou vyhláškou ze dne 31. 2. 2021. Rovněž toto oznámení obsahovalo informaci o zpracovaných dokumentacích vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (SEA), a dále poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu předepsanou ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona pro uplatňování písemných připomínek.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce: Ministerstvo ŽP ČR Praha; Ministerstvo ŽP - odbor výkonu státní správy IV, Ústí n/L; Ministerstvo obrany ČR Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha; Obvodní báňský úřad pro území Ústeckého kraje; Ministerstvo dopravy ČR Praha; Státní pozemkový úřad, pobočka Děčín; ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj; Krajský úřad Ústeckého kraje - Odbor ŽP a zemědělství; Odbor dopravy a silničního hospodářství; Odbor kultury a památkové péče; a Odbor územního plánování a stavebního řádu; Krajská veterinární správa se sídlem Ústí n/L; Krajská

hygienická stanice, územní pracoviště Děčín; Hasičský záchranný sbor se sídlem v Děčíně; Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje; Magistrát města Děčín – odbor životního prostředí, orgán ochrany památkové péče; odbor komunikací a dopravy. Z oprávněných investorů byli obesláni: GASNET s.r.o.; Povodí Ohře s.p.; Severočeské vodovody a kanalizace as.; T-MOBILE CZECH Republic, a.s. Dále byly obeslány obec s rozšířenou působností Magistrát Děčín – úřad územního plánování a stavební odbor a sousední obce: Statutární město Děčín, Obec Malšovice a Obec Tisá.

Společné jednání se konalo na obecním úřadě dne 8. 10. 2021. Výklad k projednávanému územnímu plánu provedl projektant Ing. arch. T. Russe a autor dokumentace SEA – Dr. Ing. R. Kovář.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je proveden v kapitole j) tohoto odůvodnění. Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány, popřípadě dohodnuty. Nebyl řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu územního plánu Jílové ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona neuplatnila písemné připomínky. V rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovateli doručeny níže uvedené písemné připomínky, jejichž plné znění včetně způsobu vypořádání bude uvedeno v kapitole p) tohoto odůvodnění po ukončení projednání podle § 52 a jejich vypořádání a opatření stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu podle § 53 stavebního zákona.

- Připomínka p. L. Macka na zvětšení zastavitelné plochy na p.p.č. 270/2 v k.ú. Jílové u Děčína - vyhověno
- Společná připomínka p. L. a L. Jinochové a P. Ernekerové na vyjmutí podmínky o dohodě o parcelaci pro pozemky p.č. 75/12, 75/29, 75/17 a 75/30 v k.ú. Martiněves u Děčína a dále proti navrženým šířkovým parametrům pro příjezdovou cestu – vyhověno částečně
- Připomínka p. P. Ernekerové – nesouhlas se zařazením p.p.č. 75/17 a 75/30 v k.ú. Martiněves u Děčína do dohody o parcelaci a nesouhlas s návrhem šířkových parametrů příjezdové komunikace – vyhověno částečně
- Připomínka p. P. Ernekerové s žádostí o vyjmutí dohody D02 – vyhověno částečně
- Připomínka p. L. Rychteckého s žádostí na zohlednění právního stavu na p.p.č. 646 - komunikace tak, aby zde nebyl plánován sjezd na p.p.č. 70/3 a 71/2 – územní plán neřeší sjezdy, jedná se o podrobnost mimo ÚP
- Připomínka p. J. Medunové na zařazení p.p.č. 908/1 v k.ú. Modrá u Děčína do ploch pro výstavbu RD – vyhověno, v zastavěném území
- Připomínka p. F. Bartůňka zahrnout p.p.č. 1377/7 v k.ú. Jílové do plochy pro bydlení (celý) – vyhověno (odpovídalo požadavku již ve fázi SJ)
- Společná připomínka M. Beránka a Mgr. M. Beránka k vyhodnocení plochy MA19 na krajinný ráz se závěrem na její vyjmutí z návrhu ÚP – nevyhověno, plocha vyňata z návrhu celá
- Připomínka Ing. M. Knotka uplatněná proti vyjmutí p.p.č. 195/1, 192 a 193/2 z ploch OMS obytné území malých sídel – nevyhověno
- Připomínka společnosti s.r.o. PLUTO PM k vyjmutí plochy st. p.č. 161 v k.ú. Sněžník z podnikatelských aktivit – nevyhověno
- Připomínky Spolku pro zachování přírody a krajiny města Jílové u Děčína – proti vymezení koridoru PK3 ze ZÚR jako veřejně prospěšné stavby, proti názvu obchvat města a proti zřejmému nerespektování ochranného pásma dráhy – provedena kontrola, odůvodnění bylo celkově doplněno
- Připomínky Města Jílové s požadavkem na vymezení pozemků jako ploch lesních – po konzultaci s CHKO a NP část zalesnění zařazena do návrhu
- Připomínka p. M. Růžickové s požadavkem na zařazení st.p.č. 59 v k.ú. Sněžník do plochy bydlení, nikoliv rekreace – vyhověno
- Připomínka p. P. Korešové s vyjádření nesouhlasu s vymezením plochy DS2 – vyhověno
- Společná připomínka Ing. D. Labuty aj. Labutové s požadavkem na zařazení p.p.č. 341/3 v k.ú. Sněžník do ploch určených pro výstavbu, protože uvedený pozemek plní dlouhodobě funkci jako součást oplocené zahrady k RD a nalézají se zde stavby – částečně vyhověno
- Společná připomínka p. M. a Š. Schwarzovi – nerozumíme úpravě plochy SN4 v k.ú. Sněžník a nesouhlasíme s vymezením plochy označené jako DS2 v k.ú. Sněžník – částečně vyhověno, provedena úprava plochy SN4 podle hranic oplocení
- Připomínky Ing. et. Ing. Bc. P. Michálka s požadavkem na zařazení pozemků p.č. 183 v k.ú. Sněžník do ploch bydlení a se zachováním přípustného využití této plochy jako ubytovací služby, které provozují – bude upraveno na základě KM (pozn. stav odpovídá aktualizaci podkladní mapy z 30.4. – tzn. z doby úprav pro jednání s DO)
- Připomínka p. P. Skočíka s nesouhlasem s vymezením plochy DS2 v k.ú. Sněžník – vyhověno

- Společná připomínka p. Vnučkové, p. Vnučka a p. Dostála s vyjádřením nesouhlasu se změnou u p.p.č. 2964/4 v k.ú. Jílové vymezené jako rezervy pro bydlení na místo návrhové plochy – nevyhověno
- Připomínka Ing. D. Labuty s požadavkem na zachování p.p.č. 1368 a 519 a 518/2 v k.ú. Sněžník jako ploch určených pro výstavbu RD – vyhověno
- Duplicitní podání – připomínka p. J. Cepouška s požadavkem, aby mohl na p.p.č. 86 (stavba RD č.p. 50) v k.ú. Sněžník provozovat v souladu se živnostenským zákonem ubytovací, masérské, rekondiční a regenerační služby – ponecháno v souladu se stavem území, tzn. RD

Po ukončení projednávání konaného podle § 50 odst. 2 – 3 stavebního zákona pak Městský úřad Jílové:

1. ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona o vydání stanoviska k posouzení vlivů územního plánu Jílové na životní prostředí podle ust. § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Toto stanovisko bylo vydáno Krajským úřadem Ústeckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství vydáno dne 8. 3. 2022 pod č.j. KUUK/038906/2022/ZPZ/Sik a jeho text je součástí kapitoly I) tohoto odůvodnění.
2. ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal o vydání stanoviska k návrhu územního plánu Jílové od nadřízeného orgánu územního plánování. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko dne 9. 12. 2021 pod č.j. KUUK/166027/2021/UPS, vydal jako negativní, citujeme:

„Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen KÚ ÚK UPS) obdržel dne 18. 11. 2021 žádost o vydání stanoviska podle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění (dále jen SZ), k návrhu Územního plánu Jílové, včetně obdržených stanovisek a připomínek ke společnému jednání o návrhu ÚP. Společné jednání se uskutečnilo dne 8. 10. 2021. Pořizování Územního plánu Jílové (dále jen návrh ÚP) pro město Jílové zajišťuje dle § 6 odst. 2 paní Zdeňka Klenorová, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti na základě § 24 odst. 1 SZ. Projektantem návrhu ÚP je Ing. arch. Tomáš Russe, Na Čeperce 533, 257 51 Bystřice, č. aut. ČKA 03228. Na základě stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. KUUK/040133/2020 ze dne 3. 3. 2020) bylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na udržitelný rozvoj území. KÚ ÚK UPS vydává stanovisko podle § 50 odst. 7 k návrhu ÚP, který byl předmětem společného jednání, a který v souladu s § 50 odst. 2 SZ pořizovatel předal, spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, krajskému úřadu. KÚ ÚK UPS posoudil návrh ÚP z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 SZ a sděluje následující:

Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

- 1) V textové části odůvodnění návrhu ÚP je popsána koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy obecně, není zřejmé, jakým způsobem bude zajištěna v jednotlivých případech návaznost na jednotlivé územní plány sousedních obcí (např. ploch a koridorů ÚSES, koridorů technické a dopravní infrastruktury, atd.). Konkrétně se jedná např. o vymezení lokálního biokoridoru LBK 16, který na hranici s územím obce Malšovice nenavazuje na lokální biokoridor LBK 33, vymezený v ÚP Malšovice. Výkres širších vztahů (označený o2) nedokumentuje vazby na území sousedních obcí, resp. návaznost na řešení, obsažená v územních plánech sousedních obcí. Jde pouze o zákes koridorů a ploch návrhu ÚP (PK3 a ÚSES) do mapového podkladu, jímž je *Výkres ploch a koridorů ZÚR ÚK*, přičemž je použit již neaktuální výkres ze ZÚR ÚK před 2. Aktualizací. Z výkresu širších vztahů musí být zřejmé, jakým způsobem je zajištěna návaznost v jednotlivých případech na jednotlivé územní plány sousedních obcí – požadujeme prověřit, upravit a doplnit. Sousední obce neuplatnily k návrhu ÚP připomínky. Návrhem ÚP není zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy.

Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR):

- 2) Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, nejsou dostatečně jednotlivě věně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny. Chybí vyhodnocení naplnění některých relevantních republikových priorit – např. č. 18, 26, 27, 28. KÚÚK UPS upozorňuje, že návrh ÚP se zabývá prioritami PÚR ČR ve znění před 4. Aktualizací. Je nutné vyhodnotit naplnění republikových priorit PÚR ČR ve znění závazném od 1. 9. 2021 – požadujeme upravit a doplnit.
- 3) PÚR ČR vymezuje v řešeném území specifickou oblast SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem a stanoví kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a pro úkoly územního plánování. Úkoly pro územní plánování nejsou v odůvodnění věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem ÚP, jelikož SOB9 byla vymezena 4. aktualizací PÚR ČR – požadujeme doplnit.

- 4) PÚR ČR vymezuje v řešeném území koridor kapacitní silnice, sledovaný jako SD19 D8 – Děčín – Česká Lípa – Svor – Bílý Kostelec nad Nisou – Liberec – R35 a stanoví kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území. Koridor je dále zpřesněn v ZÚR ÚK (viz. níže). V návrhu ÚP je uváděn jako koridor S11 dle znění PÚR ČR před 4. aktualizací – požadujeme upravit. Návrh ÚP není v souladu s PÚR ČR.
- Z hlediska Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, po vydání 1., 2. a 3. aktualizace (dále jen ZÚR ÚK), které nabyly účinnosti dne 6. 8. 2020:
- 5) ZÚR ÚK stanovily priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (krajské priority), které doplňují a konkretizují republikové priority, stanovené PÚR ČR. Některé krajské priority, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, nejsou věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem ÚP, ve vyhodnocení nejsou uvedeny některé relevantní priority (např. priority č. 1, 2, 3, 7a, 7b, 15, 20, 33, 34, 37) – požadujeme doplnit. ZÚR ÚK vymezily rozvojovou oblast nadmístního významu NOB2 – Děčínsko, do které řešené území spadá a stanovily úkoly územního plánování pro plánování a usměrňování územního rozvoje území. Úkoly územního plánování, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, jsou v odvodnění dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem ÚP.
- 6) V odůvodnění návrhu ÚP je vyhodnoceno naplnění úkolů pro v ZÚR ÚK vymezenou rozvojovou osu nadmístního významu NOS2 – Ústí nad Labem – Děčín – Česká Kamenice (Velká Bukovina). KÚÚK UPS upozorňuje, že řešené území do rozvojové osy NOS2 nespadá – požadujeme opravit.
- 7) ZÚR ÚK zpřesnily koridor kapacitní silnice SD19, podchycený v PÚR ČR, vymezením koridoru veřejně prospěšné stavby (VPS) P3 – přeložka silnice I/13 v úseku Knínice (D8) – Martiněves – hranice města Děčín a stanovily úkoly pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru úkol v součinnosti s dotčenými orgány vymezit a zpřesnit koridor v ÚPD dotčených obcí a respektovat požadavky ochrany obytné funkce sídel a zájmy ochrany přírody a krajiny. Návrh ÚP zpřesnil koridor PK3 veřejně prospěšné stavby částečně v rozporu se ZÚR ÚK, jelikož v prostoru u nádraží Jílové na železniční trati vybočuje zpřesněný koridor z koridoru, vymezeného v ZÚR ÚK. Odůvodnění návrhu uvádí, že koridor byl zpřesněn podle navazujících návrhů ÚP sousedních obcí, které jsou pořizovány a jsou v etapě po společném jednání (ÚP Libouchec a ÚP Děčín). V případě ÚP Děčína však koridor v návrhu ÚP (Jílové) navazuje pouze částečně na koridor vybrané varianty A v návrhu ÚP Děčína. Dále nejsou v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceny relevantní úkoly pro územní plánování z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem ÚP – požadujeme upravit a doplnit.
- 8) ZÚR ÚK vymezily v řešeném území plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES: nadregionální biokoridory NRBK K2 – Božídarské rašeliniště – Hřenská skalní města – funkční, NRBK K14 – Jezeří – Stříbrný roh – funkční, regionální biocentra RBC 1373 Tiské stěny – funkční, RBC 1701 – Děčínský sněžník – funkční, regionální biokoridory RBK 547 – Tiské stěny – Libouchec – funkční. ZÚR ÚK stanovily pro územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory ÚSES úkoly. KÚÚK UPS upozorňuje na nesoulad vymezení (resp. zpřesnění) nadregionálního biokoridoru NRBK K2 v návrhu ÚP s vymezením v ZÚR ÚK, a to v úsecích mezi lokálními biocentry LBC3 a LBC 2, rovněž tak mezi LBC2 a LBC1. Regionální biocentrum RBC 1373 bylo zpřesněno na území obce Tisá a je vymezeno v ÚP Tisá. Relevantní úkoly pro územní plánování nejsou v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem ÚP – požadujeme upravit a doplnit.
- 9) V kap. 5. Stanovily ZÚR ÚK úkoly pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Některé úkoly, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, nejsou v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem ÚP (např. úkoly č. 8, 9, 13, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 31) – požadujeme doplnit.
- 10) ZÚR ÚK vymezily v řešeném území krajinné celky KC 2 CHKO Labské pískovce, KC5 CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří, KC 7b Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí, a KC 13 Severočeské nížiny a pánve a stanovily dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny. V odůvodnění návrhu ÚP nejsou jednotlivě věcně vyhodnoceny jednotlivé dílčí kroky z hlediska jejich respektování a naplnění návrhem ÚP. Upozorňujeme na skutečnost, že v textové části návrhu ÚP je uváděn pojem cílové charakteristicky krajiny, přestože v ZÚR ÚK je již na základě změny legislativy nahrazen pojmem cílové kvality krajiny – požadujeme opravit a doplnit.

Návrh ÚP není v souladu se ZÚR ÚK.

KÚ ÚK UPS sděluje, že v souladu s § 50 odst. 8 SZ lze zahájit řízení o vydání ÚP Jílové až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků, uvedených pod body 1) – 10).

Pro úplnost a v rámci metodické pomoci pořizovateli ve smyslu § 97 odst. 1 písm. c) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, upozorňujeme dále na následující:

Textová část – návrh

Kap. c. 2 vymezení zastavitelných ploch na str. 7 – jako zastavitelné plochy jsou vymezeny i plochy ZZ zeleň – zahrady a sady s tím, že podmínky využití ploch ZZ jsou popsány na str. 26 v kap. f 5. Podmínky využití ploch. Ve smyslu § 2 odst. 1, písm. j) SZ je zastavitelnou plochou plocha, vymezená v územním plánu k zastavění. Návrh ÚP však stanoví hlavní využití plochy ZZ cit.: plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů) sloužící převážně soukromým uživatelům a přípustné využití, cit.: drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení; pěší cesty, soukromé účelové cesty, zpevněné plochy. U druhu ploch ZZ, i s přihlédnutím na jejich hlavní a přípustné využití, je jejich zařazení do zastavitelných ploch konfliktní vůči výkladu pojmu zastavitelná plocha (viz. výše), jelikož tyto nejsou určeny primárně k zastavění. Je třeba upravit.

V kap.f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...ve výrokové části na str. 20 (a dále) jsou podmínky pro využití ploch v některých částech (viz. níže) zpracovány nejednoznačně a umožňují určitou míru subjektivity při jejich výkladu, např.

- v celé kapitole jsou použity mnohdy pojmy, které nejsou obsaženy v kapitoly q. Vymezen použitých pojmů, např. drobné podnikání, nekomerční aktivity, drobná zemědělská výroba, soukromá zeleň, nerušící vybavenost, zastavitelné území, nezastavitelné plochy, převládající, převažující.. Pokud není pojem vyložen ve SZ, jeho prováděcích předpisech a jiné legislativě, je nutné jej jednoznačně definovat v návrhu ÚP – nutno prověřit a doplnit.
- V kap. f.4 Podmínky pro stavby v nezastavěném území podle § 18, odst. 5 (SZ – poznámka KÚÚK UPS) na str. 22 jsou podmínky určeny nejednoznačně, např. Bod 1, stanoví rozsah staveb, které lze výhradně povolit, bod 2. pak stanoví, že lze povolit i stavby další. Dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti je nezbytné stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ – nutno upravit.
- V kap. f.6 Regulace podle zón v bodě 1 na str. 42 stanoví podmínku, cit.: v zastavěném území lze využít pro rodinný dům zastavitelnost pozemku v rozsahu 100 % v ploše zastavěné jako zastavěná plocha a nádvoří, platí i pro zbořeniště; koeficient zeleně se v takovém případě nepoužije. Tato podmínka je velice problematická, jelikož v řešeném území jsou pozemkové parcely druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o velkém plošném rozsahu, převyšující i 1 000 m². V důsledku využití dané podmínky by bylo možné umístit i stavby značného rozsahu, které by nemusely odpovídat charakteru zástavby v území – nutno upravit.
- V ka. F.6.1 Regulace podle zón na str. 42 (a dále) chybí stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků, je stanovena pouze minimální výměra pozemku. Tato podmínka je problematická, u stavebních pozemků o velkém rozsahu a stanovené zastavitelnosti (např. 25 %) by bylo možné umístit i stavby značného rozsahu, které by nemusely odpovídat charakteru zástavby v území – nutno opravit.

Grafická část

Výkresy grafické části obsahují některé zákresy, které nejsou obsahem ve smyslu Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, např. Výkres č. 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací obsahuje zákres zastavitelných plocha a hranice zastavěného území – nutno prověřit a upravit.

Na závěr KÚÚK UPS upozorňuje, že od 1. 7. 2022 nabyde účinnosti novelizovaná vyhláška č. 501/2006 Sv., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se především o části, které stanovují plochy s rozdílným způsobem využití uvedené v § 4 až § 19 této vyhlášky. S ohledem na plánovanou standardizaci ÚPD ze strany centrálních orgánů dáváme na zvážení, zda by nebylo vhodné zpracovat (upravit) územní plán již do podoby odpovídající platné vyhlášky tak, aby ho nebylo nutné následně upravovat v rámci samostatné nejbližší změny ÚP.“

⇒ Na základě tohoto stanoviska nechal pořizovatel upravit dokumentaci návrhu ÚP a k takto upravené dokumentaci požádal o vydání potvrzení o odstranění vad. Potvrzení o odstranění vad odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje vydal dopisem č.j. KUUK/1352885/2022/UPS ze dne 9. 9. 2022 se závěrem, že nedostatky zjištěné při posouzení podle § 50 odst. 7 byly odstraněny a lze zahájit řízení o návrhu územního plánu.

Oznámení o konání veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Jílové bude ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou a návrh předmětné územně plánovací dokumentace bude zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na městském úřadě a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu. Oznámení o konání veřejného projednání bude zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím společně s informací, že v projednávané územně plánovací dokumentaci, byly

v době od společného jednání, konaného podle § 50 stavebního zákona, provedeny změny vyplývající z výsledků jejího projednání.

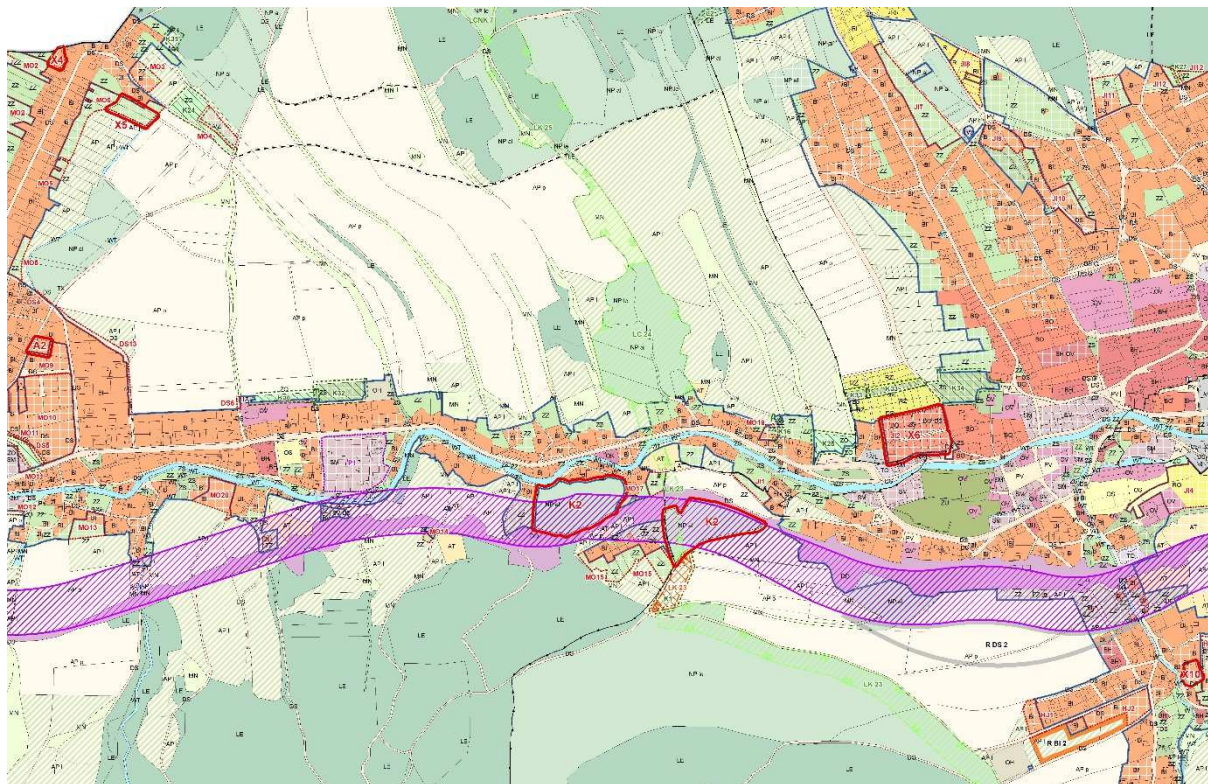
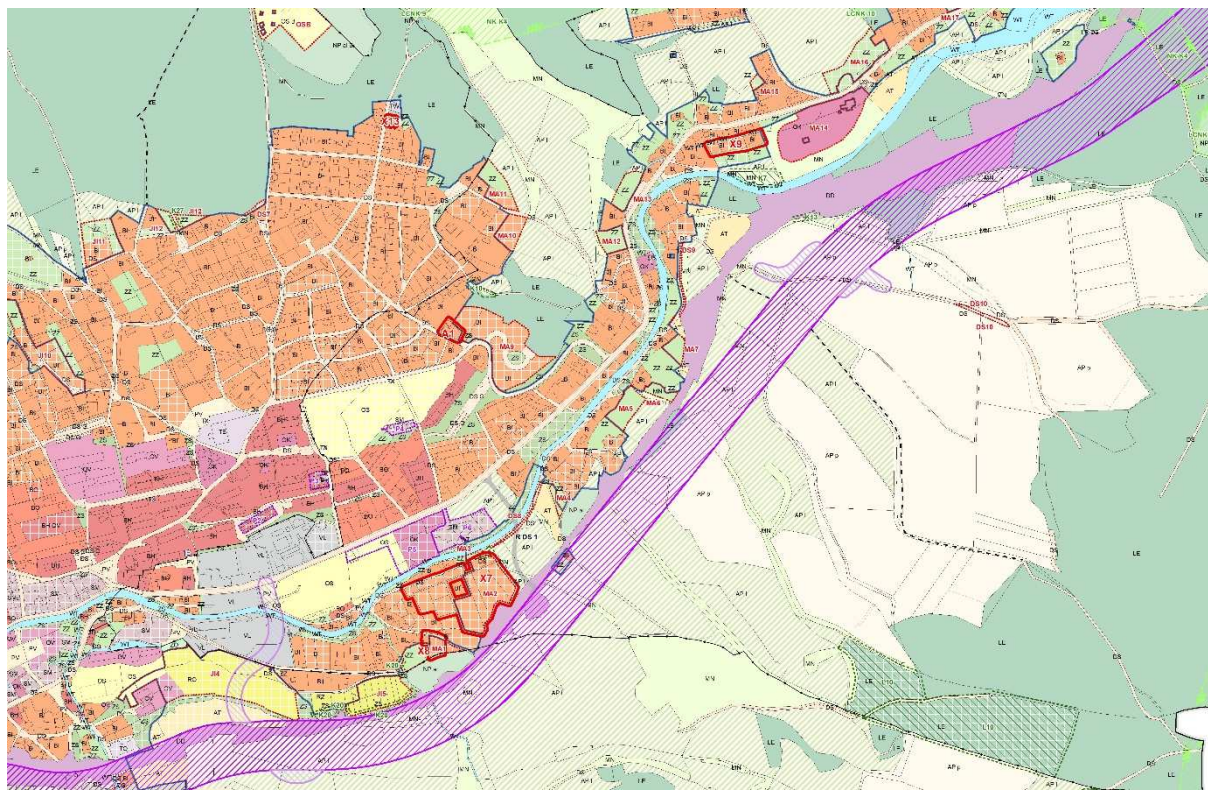
Od dotčených orgánů pořizovatel v rámci veřejného projednání v zákonem stanovené lhůtě obdržel tato stanoviska, popř. vyjádření se souhlasy a bez připomínek od: Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství č.j. KUUK/186222/2022 ze dne 19. 12. 2022; od Krajského ředitelství PČR č.j. KRPU-221894-2/ČJ-2022-0400/MN-14 ze dne 19. 12. 2023; Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství z hlediska zákona o ochraně ovzduší; z hlediska ochrany přírody a krajiny; z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; z hlediska vodního hospodářství se sdělením, že nejsou dotčeným orgánem (poznámka pořizovatele: věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci veřejného projednání obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván); z hlediska státní správy lesů se sdělením, že nejsou dotčeným orgánem (poznámka pořizovatele: věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci veřejného projednání obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván); z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí, z hlediska zákona o prevenci závažných havárií se sdělením, že nejsou dotčeným orgánem; Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru kultury a památkové péče se sdělením, že nejsou dotčeným orgánem (poznámka pořizovatele: věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci veřejného projednání obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván); Krajské hygienické stanice Ústeckého kraje č.j. KHSUL 3455/2023 z 20. 1. 2023; Agentury ochrany přírody a krajiny, regionálního pracoviště S CHKO České středohoří č.j. SR/0472/UL/2020-9 z 20. 1. 2023; Správy národního parku České Švýcarsko č.j. SNPCS 00026/2023 z 3. 1. 2023. Nesouhlasné stanovisko v rámci veřejného projednání uplatnilo Ministerstvo průmyslu a obchodu pod č.j. MPO 116936/2022 ze dne 24. 1. 2023, přičemž nesouhlas s návrhem územního plánu Jílové k veřejnému projednání byl odůvodněn nerespektováním CHLÚ Sněžník stanoveného k územní ochraně výhradního ložiska Jílové u Děčína – Sněžník. S ohledem na skutečnost, že v rámci společného jednání o návrhu dotčený orgán své stanovisko neuplatnil, přičemž podle § 50 odst. 2 stavebního zákona se k později uplatněným stanoviskům nebo připomínkám nepřihlíží a v rámci § 52 odst. 3 mohou dotčené orgány uplatňovat svá stanoviska toliko k částem řešení, které byly od společného jednání podle § 50 stavebního zákona měněny, nelze stanovisko dotčeného orgánu v této podobě akceptovat. Pořizovatel konstatuje, že předmětný návrh územního plánu Jílové navrhuje v k.ú. Sněžník dvě nové zastavitelné plochy SN 7 a SN 8. Plochy jsou vymezeny mimo výhradní ložisko a z hlediska limitů jsou součástí CHLÚ Sněžník. Při návrhu těchto ploch vycházel zpracovatel z § 16 odst. (2) horního zákona, podle kterého chráněné ložiskové území zahrnuje území, na kterém stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, by mohly znemožnit nebo ztížit dobývání výhradního ložiska. Obě dvě návrhové plochy, které jsou součástí zastavěného území, se nachází mimo toto vymezené výhradní ložisko, které se nachází SV od zastavěného území v lese a s ohledem na již stávající zástavbu, do jejíž proluky jsou plochy umísťovány, lze předpokládat, že jejich vymezení uvnitř zástavby není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ, neboť lze předpokládat, že ve vymezeném zastavěném území nedojde k báňské činnosti. Výstavba dalších 3 RD, které plochy SN7 a SN8 navrhuji, nemůže s ohledem na jejich umístění v proluce mezi stávající zástavbou více ztížit využití výhradního ložiska a je tak odůvodnitelná.

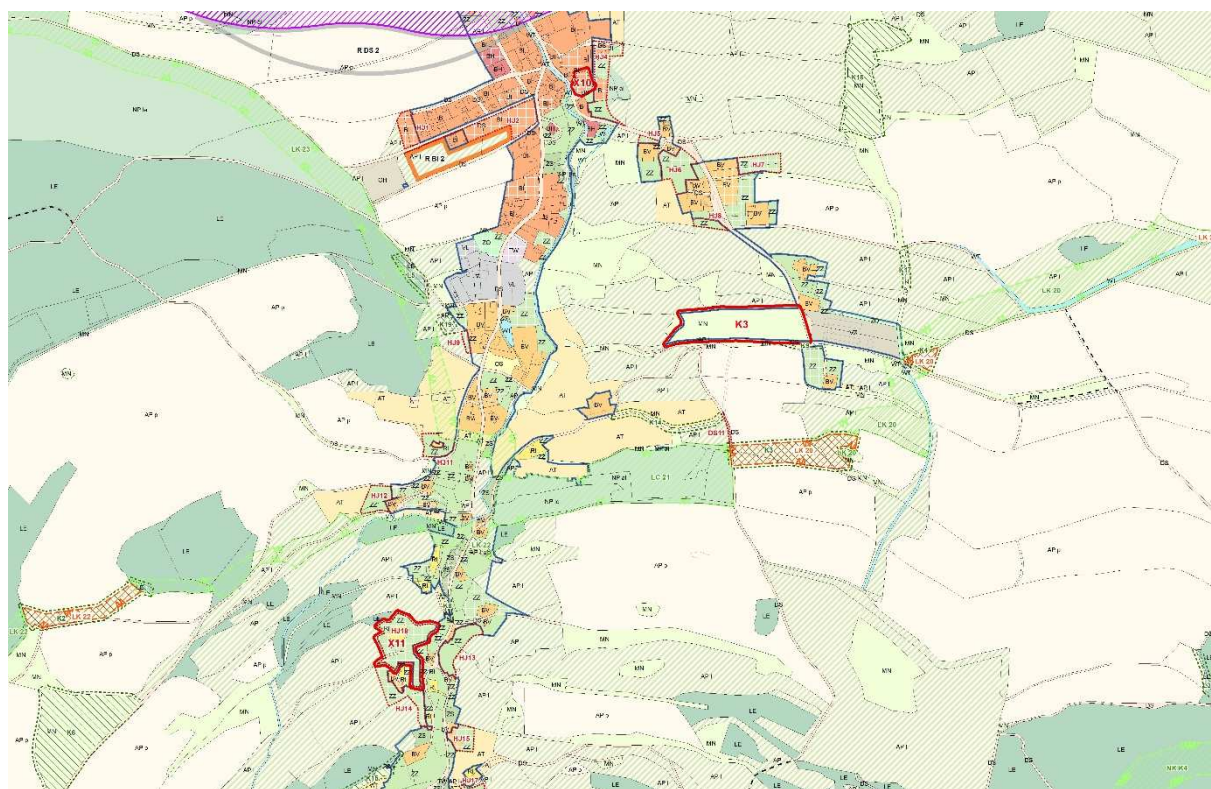
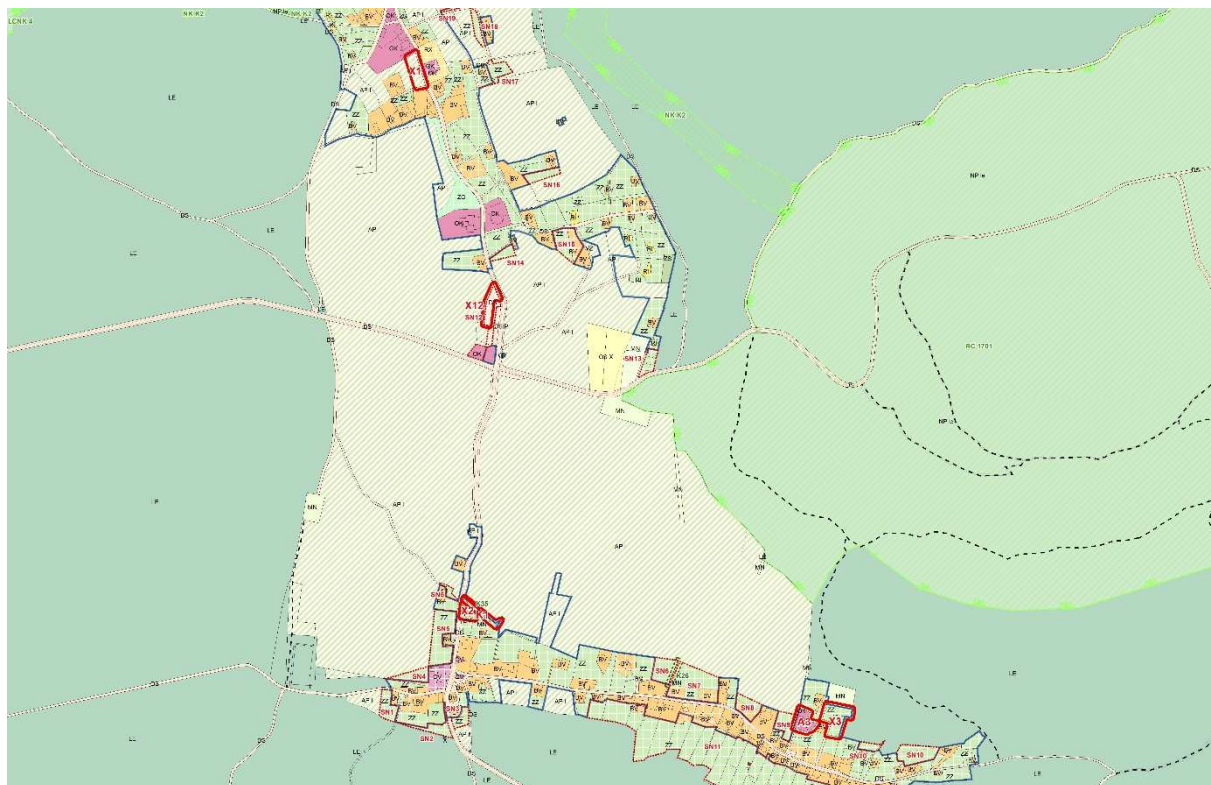
Veškerá výše uvedená stanoviska jsou součástí dokladové části o pořizování územního plánu.

V rámci veřejného projednání byly ze veřejnosti uplatněny písemné připomínky a námítky, jejichž rámcový způsob vypořádání je součástí výše uvedené tabulky. Po opakovaném veřejném projednání budou uplatněné připomínky a námítky společně s připomínkami ze společného jednání a připomínkami a námítkami uplatněnými v rámci opakovaného veřejného projednání řádně vypořádány ve smyslu § 53 stavebního zákona a opatřeny stanovisky dotčených orgánů. V rámci tohoto vypořádání bude provedeno i vyhodnocení připomínky oprávněného investora s.p. Povodí Ohře č.j. POH/64218/2022-2/032100 ze dne 10. 1. 2023, ve které vyslovil nesouhlas se způsobem vypořádání jejich připomínek. Na základě výše popsaného výsledku veřejného projednání, vyhodnocení připomínek a námitek pak byla upravena a doplněna jak výroková část územního plánu, tak i její odůvodnění. Dále pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem úpravou územního plánu reagovali na souvislosti vyplývající z novely energetického zákona, který nabyl účinnosti dne 24. 1. 2023. Úpravami územního plánu byl dotčen výrok, a to jak v jeho textové, tak i v grafické části, přičemž pořizovatel tyto úpravy vyhodnotil jako podstatnou úpravu návrhu, kterou je třeba projednat na opakovaném veřejném projednání.

Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Jílové bude ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání pořizovatel doručí pořizovatel dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům.

Na základě došlých připomínek a námitek došlo k úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, které se týká níže uvedených ploch:





V níže uvedené tabulce je rozsah podaných námitek a připomínek, včetně uvedení, jakým způsobem bylo přistoupeno k úpravě návrhu. Nejedná se o celkové vyhodnocení připomínek a námitek, nýbrž o jednoduché vyhodnocení pro potřeby opakovaného veřejného projednání a vymezení ploch, které se pro něj upravovaly.

Jedná se tedy o plochy ozn. X1-13, které vyplývají z podaných námitek a připomínek, některé nemají plošný průmět v území, ale dotýkají se textové části návrhu, kde je změna uvedena v revizi.

Plochy označené A1-3 jsou aktualizací zastavěného území na základě aktualizace podkladní mapy, případně u A3 také aktualizace změny využití objektu.

Plochy K 1-3 jsou plochy, které jsou mimo zastavěné území nebo zastavitelné plochy, ale znamenají změnu z hlediska návrhu ÚP.

Plocha R DS2 byla vymezena na základě požadavku MD.

Pořadí	-	Dr uh	díl	k.ú./parcela	požadavek	vyhodno cení	plo cha	odůvodnění
1	-	P	-	k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 303/1, Přemyslova 302 a 303	změna využití na byty, školku apod.	návrh již požadavek obsahuje	-	stávající funkce obsahuje tyto možnosti
2	-	N	1	k.ú. Martiněves u Děčína., parc.č. 68/3	zahrnutí oplocené části do zastavěného území	ANO	X8	kontrola stavu území
	-	N	2	k.ú. Martiněves u Děčína., parc.č. 71/1	kontrola RZV pozemku parc.č. 71/1	ANO	X8	kontrola stavu území
	-	N	3	k.ú. Martiněves u Děčína., parc.č. 646	změna zastavěného území podle skutečného stavu	ANO	X8	kontrola stavu území
3	-	N	-	k.ú. Sněžník, parc.č. 589/8	úprava zastavěného území podle oplocení	ANO	X3	kontrola stavu území, přehodnoceno zároveň i jako změna na zahradu ZZ
4	-	N	1	k.ú. Sněžník, parc.č. 170	vymezit v části pozemku plochu BV	NE	-	nesouhlas CHKO, plocha je dostatečná pro obnovu nebo dostavbu
	-	N	2	k.ú. Sněžník, parc.č. 170	zrušit plochu DS na východě	ANO	X1	ustoupení ve prospěch TTP (souvislost s plochou X12)
5	-	N	-	k.ú. Jílové u Děčína, p.č. 2445/2, 2447/2, 3390/2 a 3826	vymezení plochy RI a ZZ	ANO	X11	obnova původní usedlosti v menším rozsahu, probíhá příprava řízení podle platného ÚP
6	-	N	-	k.ú. Martiněves u Děčína., č.parc. 429/3	vymezení plochy BI	ANO	X9	propojení s okolní zástavbou, východně je již jeden objekt postaven, druhý má vydané povolení; v souladu s koncepcí je změna rozšířena i na sousední pozemek parc.č. 429/4 a 429/8
7	-	P	-	chodník ÚP Jílové	dotaz na řešení chodníku ÚP	NE	-	mimo podrobnost ÚP, obecně vybudování chodníku umožňují prakticky veškeré plochy ÚP, omezeně v krajině

8	-	N	-	<u>k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 3590/19</u>	<u>umožnit i dosavadní funkci regulace</u>	<u>ANO</u>	X6	<u>doplnění regulace pro potřeby dočasné zástavby drobnou stavbou pro využití v zahrádkářské osadě, vhodné zejména pokud by nedošlo k přestavbě v území; regulace je i na další plochy mimo oblast zastavitelnou</u>
9	-	N	1	<u>k.ú. Sněžník, parc.č. 133/1</u>	<u>změna ploch DS</u>	<u>ANO, částečně</u>	X12	<u>upravena plocha podle předběžné dohody s CHKO</u>
	-	N	2	<u>k.ú. Sněžník, parc.č. 466/1, SN7</u>	<u>zařazení do ploch SN2+</u>	<u>ANO</u>	-	<u>plochy zařazené do plochy 2+, nikoliv SN2+ (pouze pro OK apd.); pozn.: zpracovatel vyhodnotil i ostatní navazující plochy a u stávajících dvoupodlažních objektů přehodnotil zařazení také</u>
	-	N	3	<u>k.ú. Sněžník, parc.č. 466/1, SN7</u>	<u>přesun ploch BV do pozice severněji</u>	<u>NE</u>	-	<u>plocha má hloubku 25m, lze umístit objekt vzdálenější od komunikace; obecně ale stavby navazují umístěním na komunikaci - zejména na protější straně; na této straně jsou sice stavby více rozptýlené, ale cílem je dotvořit typický ulicový ráz zástavby stejně jako u dalších změnových ploch</u>
	-	N	4	<u>k.ú. Sněžník, parc.č. 466/1, SN8</u>	<u>zařazení do ploch SN2+</u>	<u>ANO</u>	-	<u>viz výše N 9.2</u>
	-	N	5	<u>k.ú. Sněžník, parc.č. 466/1, SN8</u>	<u>zvětšení plochy ZZ</u>	<u>NE</u>	-	<u>zarovnání odpovídá východní hranici, odskok do krajiny nevádí - navržená plocha SN8 má i tak cc. 1800m2, není důvodné zábor zvětšovat</u>
	-	N	6	<u>k.ú. Sněžník, parc.č. 466/1, SN8</u>	<u>přesun ploch BV do pozice severněji</u>	<u>NE</u>	-	<u>viz výše N 9.3</u>
	-	N	7	<u>k.ú. Sněžník, parc.č. st.11</u>	<u>zařazení do ploch BV</u>	<u>NE</u>	-	<u>nesouhlas CHKO, důvodem je nerozšiřovat zástavbu dále do krajiny, byť v tomto místě historicky byla; jedná se o samotou nenavazující na zástavbu, jižněji položená stavba sama o sobě již vybočuje ze zástavby a je nevhodné měnit kompaktní charakter území</u>

10	-	N	-	k.ú. Martiněves u Děčína., parc.č. 526/1	zařazení do ploch BI	NE	-	nesouhlasné stanovisko CHKO již v etapě SJ; z hlediska ÚP se jedná o odloučenou plochu, která navazuje až za nezastavěnou plochou MA11
11	-	N	-	k.ú. Martiněves u Děčína., parc.č. 68/4	zařazení do ploch BI	ANO	-	navazuje na stávající zástavbu podél komunikace, vymezeno do zahrad bylo z důvodu majetkoprávních vztahů - opraveno
12	-	P	-	k.ú. Martiněves u Děčína., č.ev. 207	odstranění z ploch BH	NE	-	vysvětleno zpracovatelem, jedná se naopak o možnost rozšíření ploch hromadných garáží a zkvalitnění zástavby o bydlení
13	-	N	-	k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 3590/13	umožnit i dosavadní funkci regulace	ANO	X6	viz N 8
14	-	N	-	k.ú. Martiněves u Děčína, parc.č. 531/6	zařazení zpět do návrhu (MA19 - BV+ZZ)	NE	-	opakovaný nesouhlas CHKO, již ve fázi SJ; z hlediska ÚP plocha nenavazuje na zástavbu, jedná se o osamocenou plochu v krajině, která nemá urbanistické odůvodnění
15	-	N	-	k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 3610/3, 3610/1	zarovnání hranice plochy BI	NE	-	pozemek 3610/3 má velikost cca 500m ² , spolu s částí pozemku vymezenou do plochy ZZ má stavební pozemek výměru cca 1800m ² , což je pro stavbu RD zcela dostačující; plocha ZZ je navíc vymezena v hodnotné ploše biotopů (pozn. pozemek má v nejužším místě š. cca 14m, což je pro umístění RD rovněž dostačující)
16	-	N	-	k.ú. Martiněves u Děčína, parc.č. 75/12	vyňetí z plochy dohody o parcelaci	ANO	X7	vydané povolení na stavbu
17	-	N	1	k.ú. Modrá u Děčína, parc.č. 1178/3	úprava hranice BI podle sousedních pozemků	ANO	X4	stávající stavba, možnost přístavby - zarovnání podle sousedních ploch
	-	N	2	k.ú. Modrá u Děčína, parc.č. 277/2	požadavek na zvětšení plochy VZ	NE	-	nesouhlas CHKO; i z hlediska ÚP je nutné zachovat stávající ochrannou zeleň a na jižní straně pozemku ji naopak doplnit, plocha VZ má cca 3000m ² , což je pro malou plochu zemědělské výroby zcela dostačující

-	N	3	<u>k.ú. Modrá u Děčína, parc.č. 1186 a 1190</u>	<u>požadavek na rozšíření plochy MO5 o část ZZ</u>	<u>ANO</u>	<u>X5</u>	<u>stávající kolaudovaná stavba, plocha je již využívána jako zahrada pod oplocením</u>
-	N	4	<u>k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 1230/1</u>	<u>požadavek na zařazení do ploch BI</u>	<u>ANO</u>	<u>X10</u>	<u>pozemek je v zastavěném území, zahušťování stávající zástavby je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚP</u>
-	N	5	<u>k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 1366</u>	<u>požadavek na zařazení do ploch BV</u>	<u>NE</u>	-	<u>stávající návrh umožňuje využití pozemku pro zástavbu v souladu s charakterem okolního území, v současné době není důvodné plochu zvětšovat (pozn. západní a jižní část pozemku podél komunikace je v budoucnu obecně vhodná k zástavbě, ale větší nárůst zástavby není v tuto chvíli odůvodnitelný)</u>
-	N	6	<u>k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 1366</u>	<u>zařazení do plochy VZ</u>	<u>NE</u>	-	<u>vymezeno v zastavěném území pouze z důvodu intravilánu, reálně se jedná o krajinnou zeleň - pastvinu, plocha je pro opakované veřejné projednání zařazena do plochy MN; vymezení do plochy VZ je nedůvodné - regulace ploch podle §18, odst. 5 SZ umožňuje určitý rozvoj staveb pro zemědělství, zemědělskou výrobu není vhodné do krajiny dále umisťovat (pozn. naproti přes komunikaci je stávající, z části nevyužitý zemědělský areál)</u>
-	N	7	<u>k.ú. Sněžník, parc.č. 245/3</u>	<u>zařazení do ploch BV</u>	<u>NE</u>	-	<u>obecně na k.ú. Sněžníku je definována urbanistická koncepce, která povoluje dostavbu výhradně v plochách stávající zástavby v návaznosti na zastavěné území; tento pozemek je sice vymezen z důvodu intravilánu v zastavěném území, ale reálně se jedná o plochu v krajině, vzhledem ke kvalitě přírodního prostředí není vhodné zástavbu na k.ú. Sněžníku dále rozšiřovat mimo</u>

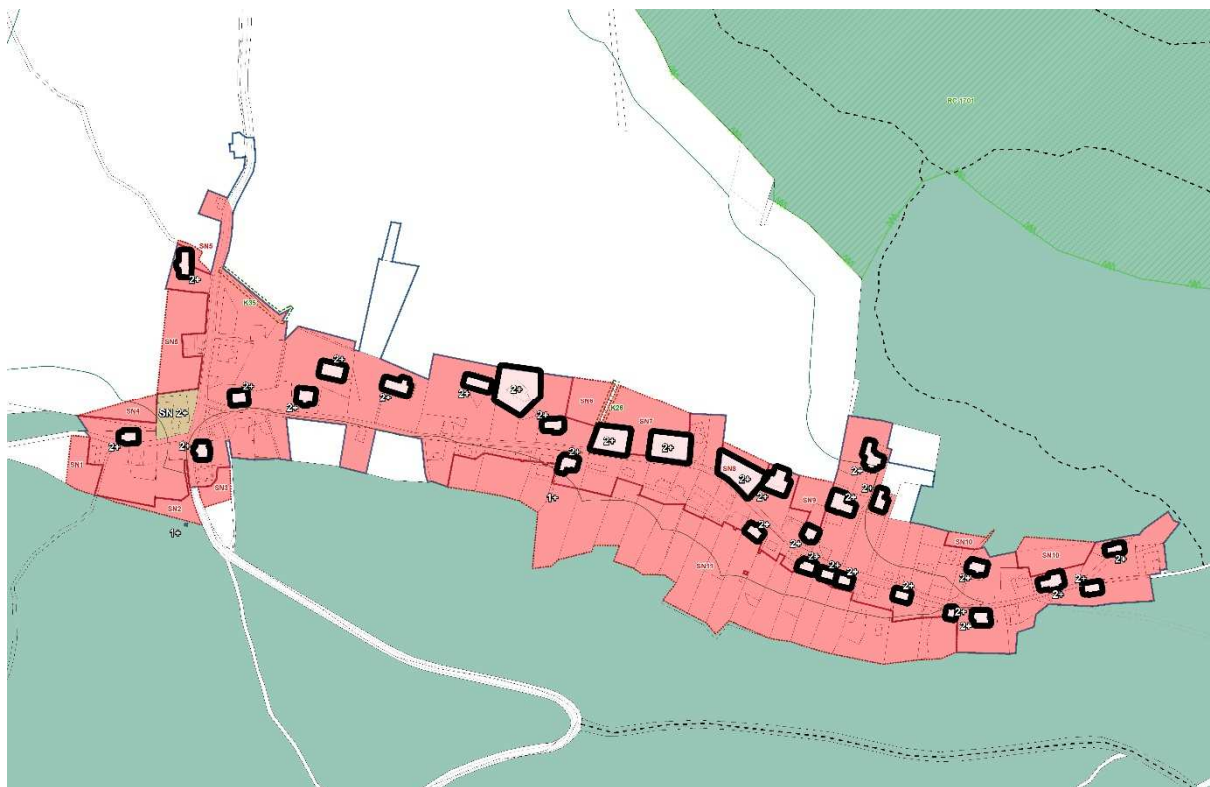
								vymezené plochy, nesouhlas dalo i CHKO
	-	N	8	k.ú. Sněžník, parc.č. 590	zařazení do ploch BV	NE	X3	pozemek je v zadní části, navazující na zahrady RD, na základě požadavku N 3 byl pozemek severně vymezen do plochy zahrad, i tento je nově zařazen do plochy ZZ; zástavb je zde nevhodná i s ohledme na "OP" lesa
18	-	N	-	k.ú. Sněžník, parc.č. 518/2, 1368 a 519	zařazení do ploch SN2+	ANO	-	viz výše N 9.2
19	-	N	-	k.ú. Martiněves u Děčína, parc.č. 75/29, 75/30 a 75/15	vynětí z plochy dohody o parcelaci	ANO	X7	vydané povolení na stavbu
Po termínu								
20	-	N	-	k.ú. Sněžník, parc.č. 446/2, část. 450/2 a 447/1	zařazení do ploch BV	ANO, částečně	X2	plocha na hranici zastavěného území, v kompaktní zástavbě
21	-	N	-	k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 3206/4	zařazení do ploch BI	ANO	X13	v zastavěném území, praktická proluka, část dále od komunikace vymezena do zahrady již do VJ

Další změny oproti VJ:

A1	-	-	-	k.ú. Martiněves u Děčína, parc.č. st. 412	BI stav, zmenšení plochy MA9	-	-	zapsaná stavba do KN
A2	-	-	-	k.ú. Modrá u Děčína, parc.č. st. 444	BI stav, zmenšení plochy MO9	-	-	zapsaná stavba do KN
A3	-	-	-	k.ú. Sněžník, parc.č. st. 183, 604/5 a 61/6	OK stav, změna RZV	-	-	změna zápisu druhu stavby v KN
K1	-	-	-	k.ú. Sněžník, parc.č. 446/1	MN návrh, stabilizace remízku	-	-	změna v souvislosti s plochou X2, zachování remízku se vzrostlou zelení na hranici zástavby, plocha změny v krajině K35

K2	-	-	-	k.ú. Modrá u Děčína, parc.č. 675/2 a 3701/3	NP al, změna RZV	-	-	vymezení do ploch přírodních NP, typu al, z důvodu doplnění mapování biotopů
K3	-	-	-	k.ú. Jílové u Děčína, parc.č. 1366	stávající zeleň a pastvina na ostatní ploše, převedeno ze ZS na MN	-	-	původní datový model neumožňoval vymezení ploch MN do zastavěného území: nově je zařazeno do MN, které odpovídá charakteru území
R DS 2	-	-	-	-	přidaná rezerva R DS2	-	-	na základě požadavku MD byla do návrhu ÚP doplněna rezerva pro dopravu, odpovídající návrhu koridoru přeložky I/13, vymezené mimo koridor ze ZÚR

Na základě námitek (7 a 9) byla upravena rovněž plošná a prostorová regulace v níže uvedených plochách v k.ú. Sněžník (označeno černým rámováním), důvod je popsán výše v tabulce. Jedná se o převedení ze zóny SN1+ na 2+.



Dále byla upravena textová část:

Požadavek MD: doplnění definice u ploch přeložky, včetně ploch navazujících. Požadavek je v souladu s koncepcí ÚP a doplnění definice odpovídá zjednodušení v případě územního řízení na doplňkové a doprovodné stavy spojené s přeložkou, pro který je koridor v ZÚR vymezen.

Vzhledem ke změně zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), byly do textové části doplněny části:

- c.5 – charakter území: definice je dle ploch v území a jeho jednotlivých částí, návrh definic byl předem konzultován s oběma správami CHKO; v podrobnosti ÚP není důvodné podrobněji rozlišovat nad rámec uvedený v návrhu
- f.3 – úprava umístění OZE (obnovitelné zdroje energie – definice dle zákona č. 165/2012 Sb. o podporovaných zdrojích energie); návrh neumožňuje umístění FVE nikde v krajině, důvodem je zvýšená ochrana území díky nadprůměrné kvalitě přírody a krajiny; obecně lze konstatovat, že v CHKO je umístění FVE v krajině nežádoucí – naopak územní plán umožňuje využití FVE panelů prakticky na kterékoliv stavbě, stejně tak i v ploše výroby jako konstrukci mimo zástavbu; dalším důvodem je i vymezení vhodných ploch pro VE (dle definice vyhl. č. 500 a 501/2006 Sb.) v navrhované aktualizaci ZÚR Ústeckého kraje, plochy jsou ve zcela jiných částech kraje, navázané zejména na asanačních územích
- větrné elektrárny nejsou plošně vyloučeny – v zástavbě jsou regulovány s omezením výšky dle okolní zástavby a charakteru území, v krajině jsou vyloučeny z ploch nejvyšší ochrany přírody a krajiny – v každém případě se jedná o záměr, který je nutné vždy vyhodnotit s ohledem na krajinný ráz
- obecně lze konstatovat, že nadstandardní kvalita přírodního prostředí Jílového (správní území města) limituje umístění OZE na zastavěné území a zastavitelné plochy a její umístění v krajině by mělo být mimo správní území města

Další průběh procesu pořizování bude doplněn po ukončení řízení o návrhu podle § 52 – 53 stavebního zákona.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Město Jílové je součástí rozvojové oblasti OB6 RO Ústí nad Labem z PÚR, součástí ZÚR je upřesnění rozvojové oblasti OB6, která již nezasahuje do řešeného území. V ZÚR ÚK je vymezena NOB2, která do řešeného území zčásti zasahuje a má pro řešení ÚP význam, viz dále vyhodnocení souladu s nadřazenou dokumentací.

Z hlediska PÚR je Jílové součástí Specifické oblasti SOB9, z hlediska širších vztahů nemá význam, ale má přímý dopad do návrhu ÚP – viz dále.

Pro obec je dominantní dopravní napojení na Děčín a Ústí nad Labem.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v koordinačním výkrese. Územní plán nenavrhuje žádné přeložky této veřejné infrastruktury, vymezuje a přesňuje v souladu s požadavky ZÚR koridor přeložky silnice I/13 (ozn. PK3). Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability se sousedními obcemi – viz dále. Zachována je struktura jednotlivých místních částí a nenavrhuje se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Obec i nadále zůstává obcí s výrazně dominantním přírodním charakterem okolí, zemědělská krajina je převážně lučního charakteru typicky vysočinského typu. Propojení na sousední obce v krajině ÚP zachovává a navrácí i do míst původních historických cest.

Součástí návrhu ÚP je doplněno schéma 2 a 3 (jednotlivé A4), které dokumentují jednotlivé vazby na okolní obce, zejména s ohledem na propojení ÚSES a dopravních koridorů. Ve výkrese širších vztahů je vzhledem k měřítku v podstatě celkový přehled.

Upravený návrh koridoru pro přeložku I./13 (PÚR SD19 – D8) navazuje na ÚP Libouchec i připravovaný ÚP Děčín.

Provázanost, místy požadavek na úpravu, v oblasti ÚSES je popsán v kapitole n12.

Územní plán nenavrhuje nové koridory nebo trasy nadmístní technické infrastruktury ani není požadavek na jejich zpřesnění v ÚP, proto není soulad dále nutné prokazovat.

Řešené území hraničí se sousedním Německem prakticky pouze lesním masivem, součástí řešeného území je turistický přechod Jílové – Sněžník / Rosenthal; propojení má čistě turistický význam a nemá významný vliv na návrh řešení ÚP

Řešení územního plánu předpokládá možnou úpravu vybavenosti ve smyslu jejího rozšíření a vnesení jednotlivých možných služeb i do ostatních funkčních ploch v území. Spádování místních obyvatel za prací se nemění.

Město má dostatečnou strukturu vodovodní sítě, většina území (z hlediska počtu obyvatel) je napojena do centrální nebo skupinových ČOV.

Napojení VTI na okolí je výhradně dopravní a nadzemními trasami VN a plynu. Přípojná kapacita VN je dostatečná i pro další rozvoj obce, posílení ve stávající trase je technicky bezproblémové, není třeba vymezovat koridory pro náhradní trasování.

Město i její rozvoj je silně limitován umístěním ve dvou CHKO. Návrh ÚP respektuje požadavky ochrany přírody a krajiny a minimalizuje zásah do krajiny vhodným umístěním rozvojových ploch, nevytváří odloučené lokality.

Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy. Zpřesnění koridoru PK3 ze ZÚR (PÚR SD19 – D8) viz dále.

c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

Návrh nového územního plánu vychází ze současných potřeb, přesto bylo nutno z hlediska historického vývoje území počítat s historickým vývojem a v krátkém horizontu i „doběhem“ platného ÚP. Obecně - stávající územní plán obsahoval i návrhové plochy, které jsou z dnešního hlediska v rozporu s některými zákony, zejména se zákonem 114/1992 Sb, dále měl vymezeno zastavěné území v rozporu s dnešní definicí ze zákona 183/2006 Sb. (dále jen SZ).

Územní plán tedy věcně prověřuje nejenom pozemky vymezené v zadání (formou přílohy se seznamem žádostí na změnu), ale plošně přehodnotil potřebu zastavitelných ploch a vymezil pouze minimální rozsah zástavby s ohledem na vysokou kvalitu přírodního prostředí.

V souladu se stavebním zákonem tak ÚP vymezuje pouze potřebný minimální rozvoj na 4 (8) let. Pokud se prokáže v rozsahu jednotlivých pozemků nemožnost jejich využití, lze návrh v tomto detailu přehodnotit a vymezit v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny pozemky jiné, odpovídající stále obecně platné koncepci ÚP (viz níže).

Platný ÚP:

Z hlediska platného územního plánu nelze rozklíčovat plochy v zastavěném území a zastavitelné ploše (viz výše). Lze tedy porovnávat pouze porovnatelné údaje:

Rozsah zastavěného území a zastavitelných ploch celkem v platném územním plánu: 353,64 ha
Rozsah zastavěného území a zastavitelných ploch celkem v tomto návrhu územního plánu: 334,69335,66 ha

Platný územní plán nerozlišoval mezi zahradami v zástavbě a vše vymezoval pro výstavbu – návrh ÚP rozděluje plochy i v zástavbě na plochy bydlení (určeného pro umístění primární stavby – např. RD, ale i na zastavitelné zahrady (ZZ), které umožňují doplňkové stavby, které lze v souladu s právními předpisy umístit na pozemku rodinného domu (a dalších staveb). **Tyto nově vymezené zahrady zaujímají**

celkově 67,7668,66 ha (z toho v zastavěném území 49,40ha a v zastavitelných plochách 18,3619,26 ha.

Pokud by se jednalo o primární plochy pro RD, tak návrh ÚP odebral rozvojové plochy o velikosti cca. 86 ha v celém řešeném území. **Při průměrné velikosti pozemku 800m² se tak jedná o snížení návrhu o téměř 1075 pozemků pro RD (což znamená v maximu ploch snížení o více než 50% !).**

Dále uvedeny požadavky jednotlivých bodů zadání a vyhodnocení souladu:

Obecné požadavky vyplývající z podkladů a ÚAP:

Požadavek ze zadání	Odůvodnění
Jako nové zastavitelné plochy prioritně prověřovat plochy přímo navazující na stávající veřejnou infrastrukturu. Plochy, které tuto podmínku nesplňují, se v návrhu územního plánu doporučuje prověřovat pouze ojediněle a výjimečně.	V návrhu ÚP jsou vymezeny plochy výhradně v návaznosti na zastavěné území a přímo dostupné po stávajících nebo upravených komunikacích, nikde není nutná potřeba vymezení nových ploch pro dopravu za účelem vytvoření odloučené enklávy zástavby
PD1 - silnice I/13 prochází zastavěným územím obce (značné zatížení kamionovou dopravou, dochází ke škodám na podzemních zařízeních, pojiždění i místních komunikací – poškozování, časté dopravní nehody, překračování povolené rychlosti);	Návrh řešení je ve formě přeložky převzaté ze ZÚR, která je však zpřesněna a zúžena, viz dále.
PD2 – nevyhovující technické parametry místních komunikací – dále jen MK (nevyhovující parametry MK zejména šířkové, směrové a kapacitní, nevyhovující technický stav);	U návrhových ploch je z části přímo vymezeno rozšíření vozovky, pokud se jedná o budoucí zástavbu; pouze u části zástavby je ponecháno součástí plochy hlavní (BV, Bi atd.) - důvodem je větší škála řešení a požadavek na vymezení zpřístupnění v rámci celkové plochy je součástí prováděcí vyhlášky; technický stav není předmětem řešení ÚP
PD3 - nepřehledná křižovatka (špatné rozhledové poměry – výjezdy z místních komunikací – ul. E. Krásnohorské, Javorská, Pod lesem, celá Modrá, Sněžník na státní pozemní komunikace);	ÚP vymezuje plochy DS a i u ostatních ploch umožňuje umístění (změnu, rozšíření vozovky), konkrétní řešení křižovatek není předmětem ÚP, ale konkrétním umístění stavby vozovky a dalších ploch silničního pozemku
PD4 – nedostatek parkovacích míst (nedostatek parkovacích míst na sídlišti, dále v lokalitě Sněžník, u městského koupaliště);	ÚP rozšiřuje plochy parkování na Sněžníku, ovšem pouze do kapacity území - není vhodné vymezovat větší rozsah a umožnit tak další zatížení území rekreanty; na sídlišti jsou vymezeny plochy parkovišť na přestavbu na smíšené využití - bez ekonomického zhodnocení je výstavba pouze garážového objektu neproveditelná; další vymezování konkrétních parkovacích ploch není v souladu s obecnou koncepcí rozvoje sídla, přesto je lze v případě nutnosti řešit v jakékoliv ploše, u koupaliště je umístění ploch v souladu s konkrétní funkcí a je věcí návrhu na umístění stavby
PD5 absence bezbariérového pohybu (absence bezbariérových ukončení chodníků, obcházení parkujících vozidel);	není v podrobnosti ÚP
PT 1 - absence splaškové kanalizace, ČOV (v části řešeného území);	ÚP stanovil základní koncepci řešení odkanalizování v souladu s PRVKUK

PT2 – nedostatečná kapacita vodovodu, vod. zdrojů (Jílové, Kamenná, Sněžník – nedostatečná kapacita vodních zdrojů, problémy s připojováním nových objektů na stávající síť);	Při průzkumu v řešeném území a konzultaci s provozovatelem není problém v kapacitě zdrojů, ale spíše v technickém řešení vlastního trubního vedení, což je mimo podrobnost a možnost ÚP. Koncepce zásobování zůstává beze změny, výměna a posílení trubních vedení je vždy v souladu s ÚP
PORP.1 – zhoršená kvalita ovzduší (překročení hodnot 24h imisního limitu pro suspendované částice frakce PM 10);	Vytápění lokálními zdroji je dáno většinou cenovou politikou státu a velkých dodavatelů, kteří donutí cenou paliv odběratele k návratu k fosilním palivům. Vzhledem k národní koncepci se ale jedná o dočasný problém - lze předpokládat postupný přechod na vytápění tepelnými čerpadly, další snížení energetické náročnosti budov a u výškových budov přechod na vytápění zemním plynem; je mimo podrobnost ÚP
PORP.2 – zhoršená kvalita ovzduší (překročení hodnot imisního limitu pro ochranu zdraví pro polycyklické aromatické uhlovodíky vyjádřené jako benzol(a)pyren –BaP);	nelze ÚP ovlivnit
PH2 – hluková a emisní zátěž ze silniční dopravy (silnice I/13 prochází zastavěným územím, nadměrný hluk způsobený dopravou, nárůst projíždějících aut a kamionů);	Návrh ÚP řeší přeložkou silnice I/13, ale obecně nelze řešit jinak než využíváním objektů v souladu s požadavky ochrany proti hluku, technický požadavek je obecnou součástí regulace všech staveb pro bydlení
PH3 – znečištění vodních toků (v zastavěném území – vypouštění odpadních vod);	Je řešeno koncepcí odkanalizování; obecně lze říci, že v případě dodržování platných právních předpisů k tomuto jevu nemůže docházet.
PH4 – návrat k topení tuhými palivy (návrat ke způsobu vytápění z plynu na tuhá paliva – zejm. v rodinných domech);	Nelze ovlivnit koncepcí ÚP
R3 – staré zátěže území (staré zátěže území, riziko kontaminace ploch);	V území je značné množství starých zátěží, zejména z důlní činnosti. Návrh ÚP v těchto plochách nenavrhuje rozvoj. Koncepce likvidace odpadů je dána právními předpisy, v řešeném území se skládka nevyskytuje.
PU1 – záplavové území prochází částí zastavěného území, větší část obce nemá stanovené záplavové území (záplavové území Jílovského potoka bylo stanoveno pouze pro část Martiněvsi, zbytek zápl. území nevymezeno, Jílovský potok prochází zastavěným územím obce, ohrožení povodněmi);	Dle informací je koridor ochranných zdí potoka vymezen pro Q100, výpočtem při návrhu dokumentace; některé oblasti se ale skutečně zaplavují i mimo koridor, jedná se ale o stávající objekty; dle kontroly s protipovodňovým plánem zasahují návrhové plochy do lokálních povodní jen minimálním rozsahem - i to je ale řešitelné technicky při vlastním návrhu stavby, což není v detailu ÚP možné; obecně lze konstatovat, že povodně nemají na koncepci území významný vliv
PU2 – nesoulad s ÚPD (návrh přeložky I/13 – nesoulad vedení trasy v ÚP Jílové versus vymezený koridor v ZÚR ÚK) – Poznámka pořizovatele: nutná koordinace s ÚP Děčín;	Koridor přeložky silnice byl řešen s ohledem na probíhající pořizování ÚP Libouchec a Děčín; z tohoto důvodu byl koridor vymezen v celém průběhu jako 100m široký, navazuje tak na ÚP Libouchec - pozn. bylo koordinováno se zpracovatelem ÚP Libouchec; směrem k Děčínu je převzato rozšíření kordioru navazující na ÚP Děčín v celkové šíři 320m. Rozšíření reaguje na obě varianty v projednávaném ÚP Děčín

PU3 – nevyužitá území – brownfield (opuštěné chátrající areály – vymezení brownfield, průmyslové areály nejsou zcela využívány, zanedbaný stav stavebních objektů);	Ve všech třech plochách BF je územním plánem navrženo konkrétní využití ploch v souladu s celkovou koncepcí řešení ÚP
PU4 – nedostatek sportovních ploch (chybí sportovní využití pro starší žáky a dorost);	ÚP vymezuje další plochy sportu a rekreace a doplňuje je v centru sídla i další doplňkovou plochou s funkcí RO, návrh ploch je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje sídla - viz dále
PU5 – omezení rozvoje obce (přírodní limity-CHKO-omezuji rozšiřování zastavitelných ploch);	Viz výpočet ve srovnání s platným územním plánem a kapitola o)
PU6 – nedostatečná kapacita DPS (využití domu s pečovatelskou službou je na horní hranici, v souvislosti s postupným stárnutím populace nastane problém s umístěním starších občanů, stoupá počet občanů nad 60 let);	ÚP vymezuje konkrétní plochu pro zařízení typu DPS, jedná se o plochu BH OV; využití pro služby tohoto charakteru je ale možné i v ostatních plochách v území (při splnění dalších podmínek)
R1 – sesuvná území (ohrožení zastavěného území a zastavitelných ploch sesuvným územím – vymezení lokalit sesuvných území jako riziko v území);	V sesuvných plochách je vymezen rozvoj minimálně, z hlediska aktivity tak pouze u ploch zahrad ZZ; návrhová plocha MO20 okrajově zasahuje do aktivních sesuvů - lze ale předpokládat, že zrovna tato část plochy bude využita na zahradu
	Faktický stav území, s výjimkou dvou pozemků v zastavěném území není vymezen žádný návrh pro zástavbu, naopak vymezením zahrad je oproti platnému ÚP rozvoj výrazně omezen
PO1 – nezaměstnanost (nedostatek pracovních příležitostí, lokalita s nejvyšší mírou nezaměstnanosti, propuštění zaměstnanců v jediné větší firmě, menší firmy a živnostníci také omezují počet zaměstnanců	ÚP vymezuje plochy pro rozvoj dominantního zaměstnavatele DS Smith, u některých stávajících ploch výroby mění funkci na smíšené využití, které lépe vyhovuje místním potřebám. Vzhledem k historickému vývoji území (z hlediska bydlení) a kvalitě přírodního prostředí, dále z hlediska konfigurace terénu je rozvoj výrobního sektoru nereálný; zemědělství je stabilizováno; ÚP umožňuje rozvoj služeb a občanské vybavenosti, které může být zdrojem obživy - i z důvodu blízké dostupnosti Děčína a zároveň rozdílnými cenami nemovitostí; samostatnou kapitolou je Sněžník s vymezenými plochami vybavenosti pro cestovní ruch
Výše popsané střety s limity a se záměry identifikované v ÚAP obce s rozšířenou působností Ústí nad Labem budou návrhem ÚP Jílové prověřeny a vyhodnoceny.	Viz výše
Budou prověřeny a v případě potřeby zpracovány požadavky vyplývající pro zpracování návrhu územního plánu ze 4. úplné aktualizace ÚAP Ústeckého kraje.	Požadavky jsou jen upravené, prakticky zůstaly shodné. Z dat ÚAP byly odstraněny některé limity, byly zpřesněny podklady k trasám přeložky. Obecně nemá význam ve vztahu ke koncepci návrhu a k řešení návrhu ÚP.

Plochy rozvoje vymezené v dosud platné územně plánovací dokumentaci územního plánu sídelního útvaru včetně jeho změn, a to v rozsahu ploch zakreslených v grafické části Doplňujících průzkumů a rozborů na výkrese Analýza území, které jsou označeny v legendě jako - RZV původní rozvoj.	Zpracovatel vytvořil návrhovou koncepci ÚP a poté kontroloval stávající rozvojové plochy z platného ÚP. Část pozemků bylo vhodné vymezit do návrhu ÚP, ale obecně lze říci, že platný ÚP je značně předimenzovaný z hlediska potencionálního růstu, navíc nevymezením zahrad byl rozvoj prakticky nekoordinovaný z hlediska požadavků na ochranu území. Zastavěné území v platném ÚP je navíc vymezeno v rozporu s dnešními požadavky SZ, plochy jsou tedy porovnatelné pouze v absolutním součtu - viz výše.
Pozemky uplatněnými v rámci projednání návrhu zadání k rozšíření zastavitelného území ze strany veřejnosti dle přílohy č. 1. Jejich vypořádání bude projektantem prověřeno ve vztahu ke koncepci stanovené územním plánem a ve vztahu k vyhodnocení potřeby na vymezení rozsahu zastavitelných ploch. Výsledek tohoto prověření bude součástí textové části odůvodnění návrhu ÚP.	Zpracovatel vyhodnotil všechny žádosti, a kde byly v souladu s koncepcí, upřednostnil plochy se žádostí, zejména pokud se jednalo o plochy vymezené v platném ÚP k návrhu. Velká část ploch se ale nalézá mimo návaznost na zastavěné území, tyto nebyly do návrhu zařazeny. Celková koncepce návrhu ale vychází zejména ze dvou základních principů: doplnění celistvosti zástavby v návaznosti na stávající cestní a stavební strukturu a dále kompoziční vytvoření širšího centra a prostupnosti hlavního sídla Jílové kolem zámku a náměstí.
Identifikace areálů brownfields spojená s návrhy na jejich využití, popřípadě s návrhem asanace.	V ploše jsou definované tři území BF, jedná se o plochy nově zařazené do návrhu: a) nedokončená východní část náměstí, navržena do ploch zejména OV, s podmínkou RP, b) plocha na sídlišti, zanesená do ploch OS, vydané SP na úpravu ploch a stavby pro sport, c) plocha východně od fotbalového hřiště - návrh plochy do OK, SM a AL - do plochy AL je přesunuta rezerva pro sjezd z přeložky I/13
Při návrhu koncepce rozvoje řešit vazbu na Děčín a rozvoj koordinovat s návrhem sjezdů přeložky silnice I/13.	a) vazba na Děčín je dána dostupností po silnici I/13, případně pomocí lesních a polních cest, vzhledem k reliéfu krajiny je ale pěší či cyklistická provázanost náročnější, propojení železnicí je diskutabilní, trať není momentálně v provozu, během zpracování ÚP se vyskytly informace o zrušení i obnovení, návrh proto reaguje regulativy na obě možnosti, vazba Děčín - Jílové z hlediska koncepce a kompozice je popsána dále v textu; b) provázanost na přeložku I/13 - viz výše, v návrhu z dat ÚAP je rezerva na sjezd v místě parkingu před fotbalovým hřištěm a to do místa, kde je základní dopravní uzel DS Smith, což je absolutně chybné řešení a navíc zřejmě neproveditelné, zpracovatel navrhl přemístění (R DS1) východně do míst, kde není stávající zástavba, terén dle vrstevnic je mírnější a sjezd vede i mimo plochy bydlení, při napojení na stávající I/13 je navíc lépe řešitelné připojení i s ohledem na rozhledové poměry v místě; v neposlední řadě je napojení řešeno v místě návrhu a rozšíření ploch OS a OK, tzn. v místě, kde lze předpokládat zvýšenou intenzitu i nákladní dopravy; na základě požadavku DO ale zůstal stávající sjezd součástí koridoru – vymezeného ÚP
Zajistit posílení centra města a jeho provázanost s hromadným bydlením, zejména ve vztahu k vybavenosti.	Základní koncepce a kompozice sídla je popsána dále v textu.

Navrhnout využití koridoru podél vodoteče Jílovského potoka v souladu s plánovaným záměrem přeložky silnice I. třídy.	Koridor potoka je definován již dnes, návrh ÚP počítá v podstatě s minimálním doplněním ploch pro zástavbu a stabilizaci cestní sítě včetně veřejných prostranství
Provést návrh na vymezení plochu sportu.	Vymezeno, viz hlavní výkres a odůvodnění celkové koncepce a kompozice
Střet stávající plochy výroby ve vztahu k okolním plochám bydlení – stanovení mantinelů rozvoje, návrh izolační zeleně apod.	Mantinely rozvoje jsou dány stávající zástavbou a uliční sítí, rozšíření je tak minimální; provoz by mohl být zlepšen realizací přeložky a výše uvedeným sjezdem v rezervě R DS1; ochranná zeleň je definována zejména severním směrem k bytové zástavbě (ZS)
Stabilizace a regulace jednotlivých ploch v oblasti Sněžníku s cílem zajištění regulovaného rozvoje turistiky v souladu s ochranou životního prostředí včetně řešení problematiky odkanalizování a dopravní obslužnosti území.	Sněžník je rozčleněn z hlediska využití na tři zóny - sever (Zadní Ves) je smíšenou oblastí s rekreačním a komerčním vybavením, Přední Ves - západní část je stabilizována ve velmi podobné funkci s konkrétním vymezením ploch, východní část (U Dvanácti Apoštolů) je navržena jako plocha čistého bydlení s drobným doplněním struktury zástavby; problematika dopravy a zástavby je regulována definicí ploch i zón prostorové a plošné regulace; systém řešení VTI je popsán v návrhové koncepci ÚP
V Horním Jílové stabilizovat zástavbu s umožněním multifunkčního využití pro rekreační a obytnou funkci a zamezit dalšímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, zejména na jižním výběžku zástavby.	Horní Jílové je opět řešeno jako dvě samostatné části: severní (spodní z hlediska výškopisu) je nedílnou součástí širšího centra Jílového, až po stávající plochu VL (galvanovna) se jedná o bydlení typicky příměstského charakteru s přechodem na venkovské bydlení; směrem dále na jih (do kopce) se jedná o tradiční rozptýlenou zástavbu podél komunikace; ÚP vymezuje pouze minimální rozvoj v místě stávajících zbořenišť, ale nevymezuje nové plochy, které by změnily stávající historickou strukturu sídla, jsou ponechány i obě funkce v území - bydlení a rekreace v souladu; koncepce VTI a VDI je stanovena v textové části návrhu
Obecně: Zastavitelné plochy k prověření, které jsou ve střetu s koridorem přeložky silnice I/13, VPS PK3, budou navrženy tak, aby realizace stavby přeložky měla přednost před jejich využitím, případně může dojít i k jejich plošné úpravě – zmenšení. Návrh rozsahu hranic jednotlivých ploch bude vycházet z územně technických možností řešení jednotlivých lokalit. Konečný rozsah ploch přitom bude vycházet z „vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“. Na tomto podkladě pak v rámci urbanistické koncepce stanovené projektantem, může dojít k úpravě prověřovaných ploch (k jejich zmenšení, rozšíření, k jejich vhodnému doplnění, eventuálně i k jejich odůvodněnému vypuštění).	Koridor přeložky byl zpřesněn na základě posledních dat z ÚAP (osa koridoru) a navazujících ÚP (Libouchec a Děčín), koridor navazuje na oba řešené územní plány. Obecně lze říci, že po zpřesnění návrhu přeložky (územní rozhodnutí) bude nutné provést změnu ÚP, která všechny plochy vymezí v souladu s požadavky návrhu přeložky a dalšími limity využití území, obecnou koncepcí atd. do návrhu ploch.

Další požadavky vyplývající z limitů využití území a stanovisek k zadání:

Požadavek ze zadání	Odůvodnění

Obecně: Při zpracování návrhu územního plánu budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající z aPÚR. V odůvodnění budou konkrétní republikové a krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají vždy jednotlivě věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění).	Viz dále v textu.
Z dokumentací aPÚR a aZÚR pro území obce vyplývá požadavek v součinnosti s dotčenými orgány při zajištění územní koordinace zpřesnit a vymezit koridor přeložky silnice I/13 pro veřejně prospěšnou stavbu PK3 v úseku Knínice (D8) – Martiněves – hranice města Děčín při šířce koridoru 125 – 400m. Koridor bude návrhem územního plánu respektován a zpřesněn, v odůvodnění bude vyhodnoceno naplnění úkolů pro územní plánování stanovených v aZÚR pro jeho zpřesnění.	Viz předchozí tabulka a popis koncepce dopravní infrastruktury.
Při zpracování návrhu územního plánu budou respektovány stanovené priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (krajské priority), které doplňují a konkretizují republikové priority, stanovené aPÚR. V odůvodnění budou tyto konkrétní priority, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají vždy jednotlivě věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění).	Viz dále v textu.
Rozsah ploch uvedených pod bodem a.1.3.) návrhu zadání bude projektantem územního plánu upraven a popřípadě doplněn (rozšířen či zmenšen) tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání.	Viz výše, plochy z platného ÚP i žadatelů byly vyhodnoceny v souladu s navrženou koncepcí ÚP a vymezeny v případě souladu do návrhu - viz hlavní výkres.
Z přitažlivého obrazu, měřítka a prostředí obce a jednotlivých sídel nacházejících se na území chráněných krajinných oblastí České středohoří a Labské pískovce. Skutečnost, že se jedná se o krajinářsky výjimečně cenné území, dokazují existence velkoplošných i maloplošných zvláště chráněných území (CHKO České středohoří a Labské pískovce; přírodních památek - Jílovské tisy, jeskyně pod Sněžníkem a Pod lesem; přírodní rezervace Holý vrch u Jílového; dále dvou oblastí EVL Natura CZ 0420500 Libouchecké bučiny a CZ 0423653 Jílové u Děčína - škola a ptačí oblasti CZ0421006 Labské pískovce. V kapitole 6) ZÚR ÚK nazvané Vymezení cílových charakteristik krajiny, je tato území obce zařazeno do krajinných celků CHKO Labské pískovce (2); a dále do CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a), Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b) a Severočeské nížiny a pánve (13). aZÚR stanoví dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny: konkrétní kroky, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, je třeba respektovat a jejich naplnění musí být jednotlivě věcně v odůvodnění textové části vyhodnoceno.	Viz dále v textu, koncepce krajiny.

Jedním z cílů při zpracování nového územního plánu bude potvrdit stávající charakter města, která by tak měla plnit především funkci kvalitního obytného prostředí. Kromě stabilizovaných ploch výroby a skladování v Jílovém nebudou v návrhu územního plánu prověřovány další návrhy zastavitelných ploch pro rozvoj ekonomických aktivit v samostatných plochách výroby a skladování. Důvodem této skutečnosti je snadná dopravní dostupnost do Děčína a Ústí nad Labem jako administrativních a správních center s dobrou pracovní nabídkou, kde se nachází a v platných územně plánovacích dokumentacích jsou pro tyto účely vymezeny nadmístní plochy větších rozloh.	Návrh plně respektuje požadavek a nevymezuje žádné nové samostatné rozvojové plochy pro výrobu; rozvoj výroby je pouze u papíren DS Smith ve východní části areálu, jinde je výroba pouze stabilizována; naopak některé nevyužívané výrobní areály jsou převedeny do ploch SM, aby bylo umožněno jejich lepší a v obytném území méně konfliktní využití; z hlediska koncepce a kompozice - viz dále v textu
V návrhu ÚP Jílové bude dáována přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích stav i hodnoty území zhoršovaly, čímž bude zároveň naplněn i požadavek uvozený v bodě (16) kapitoly 2) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ PUR.	Viz dále v textu.
Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územní rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PUR.“	Viz dále v textu.
Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části vymezena hranice zastavěného území, a to s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části územního plánu pak bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.	Splněno, viz hlavní výkres a ostatní výkres a text ÚP.
Stávající občanské vybavení ve smyslu ustanovení § 2 odst.1, písm. k) bodu 3 stavebního zákona, zůstane územním plánem respektováno. Ostatní občanská vybavenost tzv. „komerčního charakteru“ pak bude zejména řešena v rámci přípustného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.	Splněno, viz návrhy v kapitole f) textu ÚP.
Návrh územního plánu v řešeném území stanoví celkovou koncepci veřejných prostranství.	Viz dále v textu a hlavním výkrese
Z hlediska ochrany kulturního bohatství bude územní plán respektovat nemovité kulturní památky	Ochrana památek i dalších hodnot, viz dále v odůvodnění a zejména v kapitole b) textu ÚP
Pro stavby bydlení nacházejících se v ochranném pásmu silnice I/13 bude v případě potřeby (nové stavby, rekonstrukce) stanovena podmínka na prokázání maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.	technický požadavek viz návrh ÚP text - kapitola f3.11.

Bude vyloučen zákaz mobilních staveb (mobilheimů) v zastavěném a zastavitelném území obce.	Regulace ploch i prostorového uspořádání území definuje konkrétní požadavky na užívání území a zástavbu, pojem mobilheim stavební zákon nezná - regulace je dostatečným nástrojem ochrany; pozn.: reálně lze mobilheim postavit pouze u povolených staveb jako zařízení staveniště, u všech ploch je stavba mobilheimu jinak prakticky vyloučena - územní plán ale neumí řešit, zda někdo poruší jiný právní předpis
EVL, II. zóna CHKO, plochy biocenter a interakčních prvků budou součástí ploch přírodních.	S výjimkou EVL je splněno, v ploše EVL není reálné (a ani vhodné) celoplošně vymezit plochu jako přírodní - do regulací ploch přírodních by se tak dostalo využití pro ornou půdu, stavby dopravní, zemědělské výroby, MN apod., EVL je samostatným limitem nad územním plánem a ÚP ani nemá nástroj, jak jej měnit - plocha je chráněna jiným právním předpisem a v určitých případech umožňuje jiné využití, než je v plochách přírodních; do ploch přírodních byly doplněny i další plochy - např. MZCHÚ a významné plochy z hlediska hodnocení CHKO
Za účelem zajištění ochrany krajinného rázu na území Správy CHKO České středohoří bude v příslušné kapitole návrhu územního plánu uvedena podmínka, že ochrana krajinného rázu v tomto území bude zajišťována podle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny (tzn. v navazujících řízeních). Požadavky na ochranu krajinného rázu včetně nastavení regulativů ploch s rozdílným způsobem využití na území CHKO Labské pískovce budou v průběhu prací na návrhu konzultovány se Správou NP České Švýcarsko.	požadavek viz návrh ÚP text - kapitola f3.12., návrh byl ve fázi rozpracovanosti konzultován na SCHKO

c.1) Požadavky na základní koncepci

ÚP stanovil základní charakter území – jako městské v sídle Jílové, příměstské v některých oblastech a typicky venkovské v jiných částech, specifickou částí pak je Sněžník. Z těchto důvodů byly plochy s rozdílným způsobem využití (dále RZV) definovány pro každou oblast samostatně. Prakticky nebylo možné stanovit plošné a prostorové uspořádání v návaznosti na funkční využití, návrh ÚP proto řeší tyto regulace samostatně podle zón – nikoliv podle ploch RZV.

Rekreace je podpořena stabilizací (obnovou) historických cest, které jsou vymezeny částečně v plochách silničních, částečně v plochách nezastavitelného smíšeného území MN. Tato funkce umožňuje obnovu cest a stezek v území.

Požadavek na zachování vybavenosti je dán stabilizací v ÚP, naopak jsou vymezeny nové plochy pro další vybavenost. Toto vymezení ale umožňuje i jiné, např. komerční aktivity na rozvojových plochách, není proto významným omezením vlastníků v jejich podnikání – pouze koordinuje využití území s ostatními požadavky všech sídel a ploch.

Plochy pro výrobu nejsou samostatně vymezovány, výjimkou je rozvoj papírny DS Smith v centru Jílového a plocha MO4, která je ale spíše stabilizací stávajícího stavu.

Rozsah a velikost rozvojových ploch:

Ozn. plochy	Výměra (ha)	RZV	Popis	Odůvodnění	Platný ÚP	Pozn.
DS1	0,0120	DS	doplnění prostupnosti			

			stávající komunikace, zokruhování			
DS4	0,0093	DS	rozšíření stávající komunikace	plocha odpovídá zajištění rozšíření na vyhláskové hodnoty v místě křižovatky cest, v případě budování obytné zóny ve zbytku stávající komunikace umožňuje bezpečnou výhybnu		
DS5	0,0949	DS	rozšíření stávající komunikace	zkapacitnění stávající vozovky a komunikace, část vymezena do plochy MO10, umožní lepší zokruhování komunikací		
DS6	0,0233	DS	prodloužení stávající komunikace	doplnění komunikace ke stavbě technické infrastruktury		
DS7	0,0337	DS	propojení stávající komunikace	zkapacitnění stávající vozovky a komunikace, umožní lepší zokruhování komunikací		LZ3 - zábor lesního pozemku pro potřeby rozšíření komunikace, VPS
DS8	0,0684	DS	rozšíření stávající komunikace	nutné rozšíření hlavní propojovací trasy podél vodoteče, z druhé strany nelze z důvodu hrany potoční zdi		
DS9	0,0504	DS	rozšíření stávající komunikace	nutné rozšíření hlavní propojovací trasy, z druhé strany je již zástavba		
DS10	0,0628	DS	propojení stávající komunikace	návaznost po úpravě v KN, změna kultury		
DS11	0,0379	DS	propojení stávající komunikace	návaznost po úpravě v KN, změna kultury		
DS12	0,0527	DS	propojení stávající komunikace	návaznost po úpravě v KN, změna kultury		
DS13	0,2424	DS	stabilizace a rozšíření stávající nevymezené cesty	stávající komunikace, nevymezená zatím v KN		
HJ1	0,2279	BI	doplnění stávající zástavby, koncová parcela	stávající zahrada, návrh umožní doplnění zástavby na konci cesty	X	
HJ2	0,6318	BI	doplnění faktické proluky v zastavěném území	plocha mezi stávající zástavbou a jedním objektem na západní straně; plocha je majetkoprávně jednoduchá, má oboustranné připojení na komunikaci a je obecně vhodná k zástavbě; plocha je vymezena v platném územním plánu, západní část za stávajícím RD a jižní až k hraně stávající zástavby byla z návrhu po SJ vyňata	B	

HJ4	0,5605	BI, ZZ, DS	plocha pro max. 3RD a zahrady	plocha ukončuje zástavbu na druhé straně stávající komunikace, návrh zástavby umožňuje investičně rozšíření komunikace na vyhláškové rozměry	X (pouze jižní zahrada byla v SO)	
HJ5	0,0450	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavby RD	SO, měníme na ZZ	
HJ6	0,4501	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavby RD	SO, měníme na ZZ	
HJ7	0,3002	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením (dvojí oplocení), ale má přímou návaznost na sousední stavby RD	SO, měníme na ZZ	
HJ8	0,0992	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením (dvojí oplocení), ale má přímou návaznost na sousední stavby RD, formální vymezení	SO, měníme na ZZ	
HJ9	0,0502	ZZ	stávající zahrada	pozemek TTP, využívaný jako zahrada u RD; oplocení nelze využít k definici zastavěného území, proto je uvedeno v návrhu; formální vymezení	X	
HJ11	0,2238	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na stavbu RI uprostřed	SO (jihozápadní část zahrady nebyla v ÚP), měníme na ZZ	
HJ12	0,2530	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD	SO, měníme na ZZ	
HJ13	0,3865	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavby RD	SO, měníme na ZZ	
HJ14	0,4053	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD; jedná se o plochu zbořeniště v zastavěném území, které je navrženo k obnově a zahrada je nedílnou součástí stavby RD	X	
HJ15	0,2281	BV, ZZ	stávající zahrada, návrh zástavby 1RD	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na stávající zbořeniště v zastavěném území	X	
HJ16	0,1600	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavby RI	SO, měníme na ZZ	

HJ17	0,1068	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RI za cestou	SO, měníme na ZZ	
<u>HJ18</u>	<u>0,8144</u>	<u>RI, ZZ</u>	<u>plocha pro max. 1 stavbu individuální rekreace</u>	<u>V platném územním plánu je plocha vymezená jako stávající, v té době byl v místě objekt zapsaný v KN, v současné době probíhá projektová příprava podle platného ÚP</u>	<u>B, měníme na RI</u>	
JI1	0,1848	ZZ	návrh zahrady	stávající plocha, která je v návrhu vymezena pro zahradu sousedního RD; zastavitelnost je pro potřeby doplňkových staveb, rozšíření zástavby dále je nemožné - jedná se o plochu mezi stávající sousední zahradou a komunikací	X	
JI2	1,4107	BO, ZZ, DS, PZ	stávající zahrádkářská osada, změna na bydlení	stávající zahrádkářská osada bez zapsaných staveb, proto je celá vedená v návrhu, ačkoliv se jedná o území s cestní sítí a oplocením; odůvodnění plochy je z hlediska urbanistické koncepce a kompozice v jiné části odůvodnění	RZ a B, severní část nebyla v ÚP	
JI4	2,5726	RO, OV a OS	návrhová plocha rekreační zóny, sportu a občanské vybavenosti	jedná se o plochu navazující na sportovní zázemí Města a širší prostupnost územím; zastavitelnost je dána návrhem většího množství staveb, které plně neodpovídají charakteru zástavby podle §18, odst.5 SZ; prakticky se ale jedná o park s větším množstvím herních, relaxačních a sportovních ploch a staveb, dále o plochy rozšíření stávajících zón OS a OV, navazujících na stávající stavby	V	
JI5	0,6489	RZ, DS	stávající zahrádkářská osada	stávající zahrádkářská osada bez zapsaných staveb, stávající část je tak vymezena v zastavěném území, zbývající část v zastavitelné ploše; prakticky se ale nejedná o změnu vůči reálnému stavu území; formální vymezení	RZ	
JI6	0,1219	ZZ	stávající zahrada	plochy TTP, užívané ale jako zahrady, bez společného oplocení; vymezení umožní rozšíření obytných částí zahrady v návaznosti na stávající RD	B, měníme na ZZ	

J17	1,1175	ZZ	plochy pro návrh zahrad	plocha vymezená v platném ÚP k zástavbě, ale reálně nevyužitá; vzhledem k návaznosti na plochy přírodní a kvalitu horské louky (TTP) je v návrhu ÚP převedeno do zahrad; zastavitelnost je dána z důvodu možného oplocení a stavby doplňkových staveb	B, stav i návrh, část měníme na zahrady a východní část rušíme	
J18	0,4570	RI	plocha pro rekreační zástavbu	faktická proluka v zastavěném území již dnes využívaná pro rekreaci, ale bez zapsaných staveb; nejedná se o návrh, ale konzervaci stavu, který byl takto vymezen i v platném ÚP	RZ (chybně vedeno v zastavěném)	
J19	0,4103	BI, DS	plocha pro max. 2RD a zahrady	proluka v zastavěném území, stávající zástavba, která není zapsaná v KN; v platném ÚP vymezeno k zástavbě	B	část plochy mezi J19 a J110 je převedeno do PZ
J110	0,8339	BI, ZZ, DS	plocha pro max. 4RD a zahrady	faktická proluka v zastavěném území, pozemky vymezené podél komunikace, která je navržena k zastavění; návrh uzavírá stávající blokovou zástavbu RD a umožňuje investičně rozšíření komunikace	B	
J111	0,5740	BI, ZZ, DS	plocha pro max. 2RD a zahrady	okrajová plocha podél komunikace, jižní část z platného ÚP; dostavba odpovídá stavbám RD na protější straně komunikace a na východě řešené plochy	B, severní část (ZZ) nově	
J112	0,1954	ZZ	plochy pro návrh zahrad	plocha vymezená v platném ÚP k zástavbě, ale reálně nevyužitá; vzhledem k návaznosti na plochy lesní je v návrhu ÚP převedeno do zahrad; zastavitelnost je dána z důvodu možného oplocení a stavby doplňkových staveb ke stávajícím RD	B, východní zahrada nově	
MA1	0,40633878	BI, ZZ	plocha pro max. 2RD a zahrady; podmínka rozšíření komunikace na vyhláškové parametry s otočkou	okrajová plocha podél komunikace, převzatá z platného ÚP; dostavba odpovídá stavbám RD na protější straně komunikace, <u>úprava na základě námitek a faktického stavu v území, projektovaná stavba podle platného ÚP</u>	SO, část měníme na ZZ	

MA2	1,1005	BI, DS	plocha podmíněná dohodou o parcelaci	plocha navazuje na stávající plochu, která je společně s novou vymezena do plochy s podmínkou dohody o parcelaci; plocha je navržena z důvodů problematických majetkoprávních vztahů - v území je a vždy byl zájem o zástavbu, ale reálně jej znemožnila nevhodná historická parcelace, kterou platný ÚP nijak neřešil; zábor ve II. třídě ochrany ZPF je u stávající komunikace a pouze 161m ² pro zástavbu a zbylých 98m ² pro komunikaci, která již existuje, pouze není zanesena do KN	cca. 1/4 na západě byla součástí B, zbytek nově	
MA3	0,0309	ZZ, DS	návrh zahrady	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD, rozšířená o zbytkovou plochu u potoka a zmenšená o plochu nutnou k rozšíření komunikace; zábor ve II. třídě ochrany ZPF je ve veřejném zájmu pro rozšíření komunikace, zahrada je stávající zahrada, které se nemění využití z hlediska ZPF - zůstává zahradou, naopak přilehlý pozemek k potoku je navržen do zahrad	SO	DS jako VPS
MA4	0,0554	ZZ	návrh zahrady	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD, navazuje na stávající neoplocenou zahradu	X	
MA5	0,3402	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD	X	
MA6	0,1264	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD	X	
MA7	0,1575	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením (dvojí oplocení), ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD	SO, měníme na ZZ	

MA9	1,660256 65	BI, PZ, DS	stávající rozvojová plocha	stávající plocha z platného ÚP s vymezenou komunikační obsluhou a systémem veřejných prostranství; plocha vhodně doplňuje zástavbu v prostoru mezi zastavěným územím a lesem; fakticky se jedná o pokračování v koncepci rozvoje „mezi VJ a oVJ byla zapsána stavba RD	SO	
MA10	0,2814	BI	plocha pro max. 2RD a zahrady	MA10 = rohová parcela ve "výkusu" zastavěného území, vhodně zarovná zástavbu na hranici zastavěného území - navazuje na plochu MA11; plocha odpovídá platnému ÚP, z něhož ale byla odebrána veškerá rozvojová plocha východně od MA10; obě plochy MA10 a 11 tak znamenají zarovnání zástavby směrem od přístupové komunikace, výhradně podél ní - severní část plochy MA11 je určena výhradně pro navazující zahrady RD; plocha MA11 je zmenšena na rozsah podle platného ÚP	B	významnou část plochy východně od MA10 převádíme zpět do nezastavěného území
MA11	0,3967	BI, ZZ	plocha pro max. 3RD a zahrady		B, východní cca. 1/3 nově	
MA12	0,2359	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD	SO, měníme na ZZ	
MA13	0,2622	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD	SO, měníme na ZZ	
MA14	1,4093	OK	stávající plocha autobazaru umožňující další zástavbu	zastavitelná plocha odpovídá faktickému rozsahu zpevněných ploch na hranici vzrostlé zeleně; oproti platnému ÚP je tak rozsah plochy výrazně zmenšen ve prospěch zachování stávající zeleně na pozemku; zábor je zčásti ve II. třídě ochrany, ale nejedná se o reálný zábor, nýbrž o stabilizaci stávajícího využití	VD/V	
MA15	0,0542	ZZ	stávající zahrada	zahrada, která není pod společným oplocením, ale má přímou návaznost na sousední stavbu RD	SO, měníme na ZZ	významné plochy nad MA15 a 16 převádíme zpět do nezastavěného území
MA16	0,5991	ZZ	stávající zahrada	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO, měníme na ZZ	

MA17	0,2792	ZZ	stávající zahrada	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu; poslední parcela na hranici lesa	SO, měníme na ZZ	
MA18	0,0993	ZZ	stávající zahrada	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO, měníme na ZZ	
MO1	0,2107	BI	plocha pro max. 2RD a zahrady	faktická proluka v zastavěném území s návazností na stávající zbořeniště v zastavěném území	SO	
MO2	0,9356	ZZ	stávající zahrada	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	X	
MO3	0,2538	BI, DS	plocha pro max. 2RD a zahrady	plocha navazující na komunikaci a zastavěné území na protější straně; vhodně ukončí zástavbu na příjezdu do sídla	Západní část SO, východ nově	
MO4	0,3071	VZ	plocha zemědělské výroby	stávající plocha užívaná pro zemědělské stavby podle §18, odst.5 SZ; vymezení do ploch VZ	X	
MO5	1,04953456	ZZ	stávající zahrada	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu, <u>rozšíření plochy zahrad na základě námítky</u>	X	
MO6	0,6924	BI	plocha pro max. 6RD a zahrady; podmínka vybudování komunikace s otočkou nebo průjezdnou, a pouze pěší prostupností na západ do Libouchce	faktická proluka na hranici zastavěného území a obce, zástavbou dojde k zarovnání zástavby	B	
MO9	0,69995884	BI, DS	plocha pro max. 6RD 5RD a zahrady	stávající plocha převzatá z platného ÚP, návrh stabilizuje zejména plochy pro komunikace a omezuje počet parcel, <u>mezi VJ a oVJ byla zapsána stavba RD</u>	B	

MO10	2,3166	BI, DS	plocha pro max. 22RD a zahrady; podmínka rozšíření (případně i vybudování nové) komunikace na vyhláskové parametry	stávající plocha převzatá z platného ÚP, návrh stabilizuje zejména plochy pro komunikace a omezuje počet parcel, plocha je vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům podmíněna dohodou o parcelaci (jižní část je v platném ÚP vedena jako plocha pro výrobu, návrh mění i využití k méně konfliktnímu)	B	
MO11	0,6794	SM	plocha pro smíšené využití	v platném územním plánu je plocha vymezena jako VD, ale reálně se jedná o plochy smíšeného využití již dnes, proto není plocha vymezena do ploch přestavby; návrh umožní rozšíření, případně přeparcelaci (možná i asanaci) řešeného území a novou zástavbu; mezi plochou SM a BI je návrh smíšené a ochranné zeleně - tato plocha je odejmuta z návrhu podle platného ÚP, stejně jako plocha západně od MO11, která byla dříve rovněž určena k zástavbě VD	V	část měníme na nezastavěnou zeleň, významná část plochy západně je navrátna do nezastavělných ploch
MO12	0,1830	ZZ	stávající zahrada	zahrada navazuje na stávající zbořeniště, které je vzhledem k umístění navrženo do ploch SM; v případě zástavby lze tak lépe využít okolní (stávající) zahradu, která dříve byla nedílnou součástí stavby	B, měníme na ZZ	
MO13	0,3511	BI, ZZ	plocha pro max. 2RD a zahrady	faktická proluka v zastavěném území, převzata z platného ÚP; návrh umožňuje zástavbu podél komunikace a pozvolný přechod zahradou do krajiny	B, měníme na ZZ	
MO14	0,0283	ZZ	stávající zahrada	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	X	
MO15	0,7797	ZZ	stávající zahrada	plochy TTP, užívané ale jako zahrady, bez společného oplocení; vymezení umožní rozšíření obytných částí zahrady v návaznosti na stávající RD (jeden z pozemků je evidován jako zahrada)	X	pouze malé části byly v SO

MO17	0,1779	ZZ	návrh zahrady	v evidenci jako TTP, dnes využíváno jako zahrada jednoho z RD - z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	X	
MO18	0,1110	BI, ZZ	plocha pro stavby RD, z části v zastavěném a nově i zastavitelném území	plocha navazuje na sousední plochy v zastavěném území a doplňují stávající zástavbu navazující z obou stran a přerušenu jen prostupností MN do krajiny	B, část měníme na ZZ	
MO20	0,4393	BI	plocha pro stavby RD, z části v zastavěném a nově i zastavitelném území	plocha navazuje na současné zbořeniště určené k obnově (na západě) a na stávající zástavbu na východě území, ve vztahu ke krajině dojde k zarovnání zástavby	B	
OSB	2,0244	OSB	plocha pro sportovní areál biatlonu	stávající rekreační středisko, které je určeno ke změně na sportovní rekreační areál a zázemí biatlonistů; v podrobné regulaci je řešena zastavitelnost odpovídající charakteru plochy a jeho kvalitě; stávající využití je případně k údržbě beze změn	část OK a OS	vymezení zastavitelnosti je z důvodu možného umístění sportovních a jiných doplňkových staveb
SN1	0,1655	ZZ	návrh zahrady	v evidenci jako TTP, dnes využíváno jako zahrada jednoho z RD - z důvodu kultury a neoplocení je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO, měníme na ZZ	
SN2	0,1341	ZZ	návrh zahrady	v evidenci jako TTP, dnes využíváno jako zahrada jednoho z RD - z důvodu kultury a neoplocení je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	X	
SN3	0,0988	ZZ	návrh zahrady	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	X	pouze malá část byla v SO
SN4	0,1451	ZZ	návrh zahrady	v evidenci jako TTP, dnes využíváno jako zahrada jednoho z RD - z důvodu kultury a neoplocení je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu - zarovnání na hranu okolních zaplacených zahrad	X	pouze malá část byla v SO

SN5	0,4835	ZZ	návrh zahrady	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO, měníme na ZZ	
SN6	0,2024	ZZ	návrh zahrady	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO	
SN7	0,6116	BV, ZZ	plocha pro max. 2RD a zahrady	faktická proluka v zastavěném území; návrh znamená pozvolný přechod mezi zástavbou přes zadní partie zahrad do krajiny	X	
SN8	0,1793	BV, ZZ	plocha pro max. 1RD a zahradu	faktická proluka v zastavěném území; návrh znamená pozvolný přechod mezi zástavbou přes zadní partie zahrad do krajiny	X	
SN9	0,1717	ZZ	návrh zahrady	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	X	
SN10	0,3291	ZZ	návrh zahrady	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO	
SN11	4,1421	BV,ZZ	návrh zahrady a drobných ploch dostavby	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu; malé části plochy mezi stávající zástavbou jsou doplněny, jedná se o plochy rozsahu pro přístavby, nikoliv pro novostavby	SO, téměř celou plochu měníme na ZZ	

SN12	0,1971	OK, DS	rozšíření ploch a staveb penzionu, parkoviště	stabilizace stávajícího stavu, doplňkové stavby nelze formálně zařadit do zastavěného území, proto jsou součástí návrhu - úprava ploch oproti platnému ÚP, nedochází k nárůstu zastavitelných ploch, ale k jejich logické úpravě podle vlastnických a místních vztahů	SO, P	zastavitelná plocha se velmi mírně zmenšila
SN13	0,1155	ZZ	návrh zahrady	stávající chybně definované plochy jako rekreační a sportoviště, stav odpovídá zahrádkám bez zástavby; návrh stabilizuje současné využití	SO, měníme na ZZ	
SN14	0,0821	ZZ	návrh zahrady	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO, měníme na ZZ	
SN15	0,2884	ZZ	návrh zahrady	v evidenci jako TTP, dnes využíváno jako zahrada jednoho z RD - z důvodu kultury a neoplocení je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO, měníme na ZZ	
SN16	0,1280	ZZ	návrh zahrady	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, ale právě z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	X	nad touto plochou se výrazně omezila zástavba oproti platnému ÚP
SN17	0,1417	ZZ	návrh zahrady	plochy orné půdy a TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, které ale není po hranici pozemku, i z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO, měníme na ZZ	
SN18	0,0975	ZZ	návrh zahrady	plochy TTP, užívané ale jako zahrada - sice pod společným oplocením, které ale není po hranici pozemku, i z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	X	přeplocení bez ohledu na hranice pozemků včetně obecní komunikace, která ale nikam nevede

SN19	0,1070	ZZ	návrh zahrady	plochy orné půdy a TTP, užívané ale jako zahrada - bez společného oplocení, z důvodu kultury je formálně vymezeno do návrhu zahrady ke stávajícímu RD, lépe tak umožní využití pro obytnou zahradu	SO, měníme na ZZ	
SN20	0,4874	RO	plochy u rozhledny a restaurace Sněžník	návrh řeší stabilizaci stávajícího stavu, který neodpovídá údajům v KN; podrobná regulace plochy neumožní větší než stávající rozvoj, ale umožní jeho celkové zkulturnění	X	Zábor lesa LZ2, reálně dnes zpevněné plochy historické a doplňkové stavby, les pouze v evidenci KN, několik málo náletových dřevin
Pozn. plochy na Sněžníku SN1, 5, 9, část 10, 11 - 15, 17 a 19 byly v platném ÚP vedeny jako zastavěné území určené pro výstavbu (bez odlišení zahrad); návrh ÚP tak znamená stabilizaci stávající zástavby a zeleně s pouze malým doplněním v celistvé struktuře sídla (SN7 a SN8) - reálně tak dochází k výraznému omezení možnosti zástavby						
				nově vymezená plocha	X	
				převzato z platného ÚP celé, nebo část – uvedení původního využití		
				část byla v platném ÚP		

Součástí návrhu ÚP jsou i plochy přestavby:

Ozn. plochy	Výměra (ha)	Popis	Odůvodnění
P1	1,7049	výrobní areál, změna na smíšené využití	stávající areál výroby, využívaný zčásti - jeho velikost je relativně malá a neumožňuje větší rozvoj - z hlediska umístění v sídle ani rozvoj není vhodný; změna na SM umožní využití území i na jiné funkce a umožní tak postupnou změnu areálu i po částech
P2	0,1576	garáže, možnost zástavby BH	návrh umožňuje komerčně výhodnější řešení problematických garáží - využití BH zachovává stávající využití, ale umožňuje například i vybudování bytového domu s parkovacími místy (i garážemi) ve spodních patrech objektu - vznik bytů dokáže investici do parkování již zaplatit, v neposlední řadě dokáže vhodně navržený objekt sloužit i jako hluková bariera ze sousední výroby

P3	0,1023	garáže, možnost zástavby BH	podobná plocha jako P2, pouze menšího rozsahu
P4	0,1135	garáže, možnost smíšené zástavby	podobná plocha jako P2 a P3, navíc v ideální pozici ve vztahu k ploše OS a v návaznosti na stavby pro bydlení v okolí
P5	1,0518	brownfield, změna na sport a komerční vybavenost	stávající plocha s jedním rodinným domem a nevyužívanou škvárovou zpevněnou plochou, návrh doplňuje záměr Města na vybudování sportovní kryté haly - v návaznosti na fotbalové hřiště a případně komerčního areálu OK (předpoklad supermarket); lze předpokládat i vybudování společného multifunkčního parkoviště na styku ploch
P6	0,6304	plochy původní technické vybavenosti a bydlení, změna na smíšené využití	plocha je problematická z hlediska sevření mezi návrh OK (OS) a případný sjezd z přeložky silnice I/13; změna využití na SM umožňuje území zcela přestavět a změnit i intenzitu jeho využití, zejména v případě blízkého připojení na přeložku

Pozn.: v návrhu ÚP jsou i stávající plochy zástavby, kde je vymezen graficky návrh ploch, ale nejsou řešeny jako přestavba. Jedná se o plochy, kde je stávající využití blíže tomu navrhovanému a nejedná se tak o skutečnou plochu přestavby. případně jsou to plochy, kde stávající využití není konfliktní a umožňuje přímou změnu na nové – zejména jsou to plochy se stavbami individuální rekreace, kde návrh ÚP počítá s možnou (a vhodnou) přeměnou na stavby pro bydlení. Část těchto rekreačních staveb je i tak dnes využívána k trvalému bydlení.

Obecný postup při stanovování koncepce návrhu ÚP:

- zpracovatel vymezil potřebu nových rozvojových ploch v souladu s růstem území a požadavky zadání
- dále zpracovatel prověřil všechny pozemky z platného územního plánu a pozemky ze zadání
- podle výše uvedeného rozsahu určil základní rozvojovou koncepci sídel, zejména s ohledem na zachování urbanistické celistvosti sídel
- celistvost zástavby ale nebyla v určité části území v návaznosti na park a náměstí dominantním požadavkem – viz dále c.1.1.
- návrh byl prověřen z hlediska hodnocení CHKO a konzultován na obou SCHKO
- výsledný návrh byl prověřen s ohledem na další limity využití území

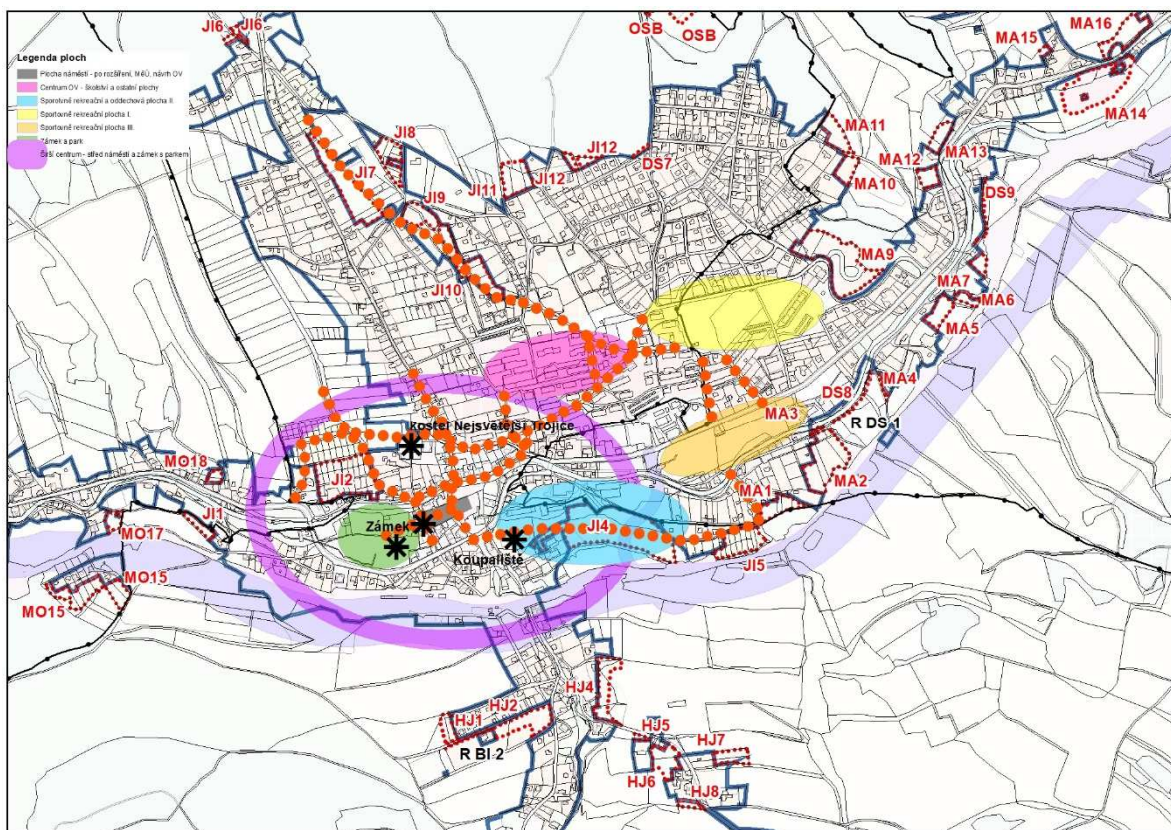
c.1.1) urbanistická koncepce a kompozice

Návrh koncepce a kompozice vychází zejména ze základního funkčního problému Jílového – centrum sídla postupem času opustilo centrum a dostalo se do okrajové zóny. Nárůst bydlení směřoval směrem od centra severovýchodním směrem a na západ byly pouze zahrádky.

Zahrádky jsou sice zázemím cca. pro 80 rodin, jejich funkce jako městotvorného prvku je ale zcela nulová. Rovněž zástavba u kostela zůstala ve své historické pozici a dále nerostla. Ze západního směru je tak zámek s parkem a kostel na okraji zástavby směrem do krajiny. Návštěvník Jílového neznalý území tak prakticky bude hledat zajímavosti zcela jinde, než se nalézají. I obyvatel Města, který vyrazí na večerní procházku zástavbou, tak brzy z centra narazí na otevřenou krajinu (byť z hlediska přírodních hodnot velice kvalitní).

Urbanismus je ale tvorba především městských a venkovských struktur v návaznosti na krajinu.

Návrh tak reaguje na problematiku vymezením návrhových ploch:



Jak je z obrázku zřejmé, návrh řeší rozšířené centrum s novým řešením náměstí jako skutečné centrum a využívá další dominantní plochy k pohybu v území. Rozvojové plochy JI2 tak znamenají jedinou možnost vymezení centra skutečně do středu centrální zástavby, jižně je omezení dáno železniční tratí a v budoucnu i přeložkou silnice I/13.

Ostatní dominantní plochy jsou již dnes řešeny mimo oblast centra, v souvislosti s růstem bydlení na severovýchodě území. V grafice výše jsou oranžově naznačeny základní provozní vazby, které tak centrum zapojují do širších souvislostí území – silnice I/13 není záměrně značena – jedná se v současnosti spíše o automobilovou dopravní vazbu.

Návrh územního plánu tak dále stabilizuje návrhové plochy ve vazbě na centrum – stávající areál koupaliště doplněný o rekreační zónu RO – dále plochu fotbalového hřiště (včetně možné zástavby sportovní haly a marketu) – dále je okruh veden do sportovní rekreační plochy I. s multifunkčním vybavením více městského charakteru (v návaznosti na plochy hromadného bydlení). Zpět přes stávající zejména školské zázemí je „okruh“ veden do centra.

Zástavba JI2 tak má dominantní spádovost do centra. Pokud by byla ponechána všude stávající funkce zahrádkářských ploch, veškeré bydlení by tak bylo orientováno výhradně do severovýchodní části území a náměstí by tak i nadále bylo v okrajové pozici. Dalo by se předpokládat, že význam ploch JI2 nemá tak velký dopad na funkci centra, ale z hlediska docházkových vzdáleností je cca. 25 rodinných domů již značným počtem obyvatel.

Pokud by tyto plochy nebyly vymezeny, je centrum ve stávající okrajové pozici a význam pro vybavenost mají pak plochy navazující na sportovní a komerční plochy II. a III.

Vzhledem ke kvalitě zástavby na náměstí, možnosti dostavby, umístění MěÚ a návaznosti na zámek je ale nutné z hlediska celkové koncepce návrhu centrum naopak posílit.

Z grafiky je zřejmý i nově vymezený koridor, který spojuje východní sportovní rekreační plochy systémem cest a veřejných prostranství až na sever k vycházkové trase na Sněžník (kolem JI7, 9 a 10).

V ostatních částech sídla (mimo Sněžník) je návrh řešen primárně z hlediska doplnění „ozubů“ ve stávající zástavbě a pozvolnému přechodu do krajiny.

Sněžník je definován jako zcela jiné území, návrh pouze konzervuje stávající zástavbu a novou vymezuje pouze v místě reálných proluk mezi zástavbou, tam kde je mezera větší. Kvalita prostředí neumožňuje větší nárůst ploch pro rekreaci ani pro bydlení. Naopak oproti platnému ÚP návrh

značně omezil plochy pro stavby a nahradil je zahradami, aby byla zachována stávající struktura sídla. Více v odůvodnění jednotlivých ploch výše v tabulce.

Dále obecně k urbanistické koncepci:

- zastavitelné a nezastavitelné plochy jsou konkrétně vymezeny včetně podrobné regulace, ta je zvlášť definována i pro ostatní (překryvné) plochy – např. ÚSES
- potřeba nových ploch je vyhodnocena samostatně (viz dále)
- u všech ploch je definované přípustné a nepřípustné využití, včetně dalších regulativů a podmínek; některé plochy mají další specifickou regulaci danou indexem
- podmínky využití jsou definovány i v zastavěné ploše
- výškové limity jsou stanoveny
- regulace staveb pro reklamu je dána převážně jinými právními předpisy (zejména stavebním zákonem) – pozn.: vzhledem k vymezení v CHKO je největším limitem souhlas DO, podrobnější regulace tedy není důvodná
- podmínky pro stavby pro obnovitelné zdroje (FVE, větrné elektrárny apod. jsou regulovány v potřebném rozsahu)
- podmínky pro zástavbu z hlediska připojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu jsou stanoveny v požadavcích ÚP
- prostupnost území je podpořena stabilizací stávajících cest v plochách DS a MN, dále koridory prostupnosti
- ostatní požadavky jsou uvedeny ve vztahu k požadavkům PÚR, ZÚR a ÚAP.
- vzhledem k velkým rozvojovým plochám z původního ÚP byla vyhodnocena potřeba rozvojových ploch a jejich počet omezen právě s ohledem na urbanistickou strukturu; ÚP nevyhradil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení nebo smíšené bydlení
- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnosti, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby
- ÚP nedefinoval podrobné požadavky na stavby podle §18, odst.5, vzhledem k umístění v CHKO je zpodrobnění nadbytečné, pouze stanovil rozsah vyloučených staveb, viz dále
- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách MN a v neposlední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES
- ÚP převzal některé rozvojové plochy, které byly v původním ÚPnSÚ, ale jejich velikost a poměr ploch pro bydlení a zahrady upravit v souladu s prognózou potřeb

Dále obecně k urbanistické kompozici:

Základním principem urbanistické kompozice je tvorba území s přihlédnutím na jeho základní kompoziční prvky. Využívá k tomu základní prvky kompozice sídelní, krajinné i další prvky jako měřítko, harmonice, gradace, symetrie apod. - pro zjednodušení je vyhodnocení a odůvodnění členěno podle bodů metodiky MMR:

2) urbanistická kompozice – prostředky harmonizace: měřítko a proporce, ÚP definoval základní proporční vazby staveb, k tomu pomáhá i regulace velikosti ploch a pozemků, která reaguje i na návaznost na krajinu; gradace, kontrast a akcent – návrh územního plánu vymezuje velmi malé plochy rozvojové a prakticky stabilizuje stávající historickou zástavbu ve stabilizované zemědělské a vysoce hodnotné přírodní krajině. Obecně lze tedy konstatovat, že návrh využívá základní principy kompozice – celistvost (uzavření obvodu sídla), osovost (symetrické doplnění zástavby podél cest) i celkovou harmonizaci s krajinou návrhem kompaktnosti sídla a neřešením výběžků zastavitelných ploch do krajiny apod.

3) krajinná kompozice – Jílové nemá komponovanou krajinu, nýbrž přirozeně zemědělskou a přírodní (lesní a luční) krajinu. Základní důraz tak byl dáván zejména na různorodost a rozmanitost volné krajiny, která doposud není výrazněji deformována - i z tohoto důvodu je rozvoj sídla omezen na proluky a doplnění struktury stávající zástavby, zahrádky lze brát za zastavěné území – byť z hlediska SZ tak nejsou uváděny

4) genius logi, obraz města, image města – i zde je zřejmé, že metodika odkazuje na kvalitu komponovaných (zakládáných měst); územní plán reaguje definicí charakteru území a návrhem

regulací jednotlivých ploch; historická struktura ulicovek v Kamenci, Kamenné (Sněžnická) i na Sněžníku (U Dvanácti Apoštolů) je zachována a podpořena návrhem zahrad do zadních partií pozemků ve vztahu ke komunikaci.

5) konfigurace terénu – nelze mluvit o kompozičním návrhu z hlediska využití konfigurace terénu; regulace staveb je navržena tak, aby nevybočovala z okolní zástavby a neměnila pohledové partie sídla

6) výšková hladina – návrh ÚP reguluje výšky s ohledem na charakter území, podrobnější regulace je dostatečným nástrojem na ochranu území – viz návrh prostorové a plošné regulace

7) historické jádro – výše byl popsán celkový přístup k návrhu sídla a jeho doplnění, návrh ÚP tak vytváří systém zástavby tak, aby se jednalo o skutečné historické, ale i zároveň moderní a fungující centrum – za centrum nelze považovat případné nákupní centrum v ploše P5

8) významný vyhlídkový bod a pohledové stanoviště – územní plán stabilizuje a navrhuje novou cestní síť (zejména na základě stávajících lesních cest a požadavků na prostupnost krajinou). V území je několik vyhlídkových míst, vymezení zastavitelných ploch na ně nemá dopad. Vymezovat další rozhledová místa a řešit pro ně regulace (průhledy, osy apod.) by bylo v rozporu s prioritami ochrany přírody a krajiny – zejména s ohledem na vysokou přirozenou přírodní kvalitu krajiny.

9) dominanta – jednoznačně Děčínský Sněžník, ale i Kostel Nejsvětější Trojice, vzhledem ke kvalitě prostředí je výška staveb spíše omezována a nepočítá se s vytvářením dalších stavebních dominant (viz bod 8 výše)

10-12) panorama, silueta, veduta – pojmy, které se výrazněji uplatňují u větších sídel (i metodika odkazuje prakticky pouze na větší města), u Jílového nejde prakticky uplatnit – sídlo je převážně v údolí, dálkové pohledy se uplatňují až z protějších svahů směrem do údolí – návrh jej nemění

13) urbanistická osa – kompoziční osy jsou dány zejména stávající komunikační sítí, kterou územní plán nikde nemění, pouze doplňuje; stabilizace os je dána i vymezením ploch veřejných prostranství - zástavba do urbanistické osy nezasahuje; v zastavěném území je doplněna jedna osa kolem ploch J17, 9 a 10; lokální doplnění prostupnosti – zejména v sídle - nelze nazývat urbanistickou osou

14) pohledová osa – vzhledem k členitosti terénu a rozmanitosti v historickém vývoji sídla je prakticky nemožné v tomto ÚP stanovit pohledové osy; ÚP je v návrhu neuplatňuje, ale stabilizací a návrhem cestní sítě v krajině vytváří nikoliv pohledovou osu, ale pohybovou osu se zajímavými pohledy na sídlo i do krajiny

15 – 17) chráněný pohled a pohledový horizont, průhled, pohledově exponované místo, cílový bod pohledu – návrh ÚP je řešen tak, aby zůstaly stávající průhledy definované systémem komunikací a veřejných prostranství, návrh změn a rozvoje není v rozporu se stávajícími průhledy a pohledy, nemá na ně vliv – nové nejsou vzhledem k malému rozsahu změn v území definovány

19) měřítko a proporce – viz bod 2) výše; územní plán reguluje strukturu zástavby, měřítko staveb velikostí jejich pozemků i vlastní výšku zástavby

20 - 21) gradace, kontrast a akcent, rytmus, symetrie a asymetrie – viz bod 2) výše

Závěr: obecně lze konstatovat, že zpracovatel se zabíral všemi kompozičními prvky – vzhledem k charakteru území, sídla, terénnímu reliéfu i hodnotné krajině tak ale využil pouze některé, které jsou popsány v ÚP.

Architektonicky významné stavby: součástí návrhu je konkrétní vymezení hodnotných staveb. Území je kvalitativně na výši nejenom krajinou, ale i historickou zástavbou s mnoha pozůstatky historického vývoje zástavby. Územní plán proto u konkrétních staveb – jedná se zejména o zapsané nemovité kulturní památky a další hodnotné stavby – vymezil jejich řešení jako architektonicky významné. Konkrétně se ale jedná jen o fasády objektů, které mají vliv na veřejný prostor a celkové vnímání okolního charakteru ploch.

V případě památek je další ochrana dána jiným právním předpisem, u ostatních staveb nemá ochrana vnitřního prostředí staveb význam pro potřeby územního plánu.

Mezi veřejným projednáním a opakovaným VJ došlo ke změně stavebního zákona a dalších právních předpisů. Do návrhu ÚP tak byla doplněna kapitola c.5 charakter území. Vzhledem k podrobnosti ÚP je charakter vymezován relativně obecně s přihlédnutím na zónování sídel. Definice charakteru území se částečně překrývá s plošnou a prostorovou regulací podle zón, která je svým průmětem do území podrobnější. Na základě definovaného charakteru území jsou tak v obecné rovině zpřesněny požadavky na charakter i nové zástavby, která by měla být moderní, ale neměla by z charakteru výrazně vybočovat nebo ho zásadním způsobem měnit.

c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.
- rozvojové plochy jsou podmíněné kapacitním připojením na dopravní a technickou infrastrukturu

DOPRAVA

- ÚP vychází ze stávající koncepce dopravy, místy ji doplňuje nebo vymezuje plochy, které jsou nutné k rozšíření silnic a ploch dopravní obslužnosti
- páteřní komunikace silnic III. třídy je vyhovující, rozšíření je v souladu s ÚP; v zastavěném území, kde to zástavba umožňuje, je navrženo v konkrétních případech rozšíření profilu
- koridor přeložky silnice I/13 je zpřesněn a upraven dle aktuální situace a sousedních ÚP, včetně rezervy pro sjezd
- koridor byl vymezen na základě podkladních dat z ÚAP; vzhledem k tomu, že poslední známý návrh se místy přibližuje hraně koridoru PK3 ze ZÚR, je návrhový koridor v ÚP ponechán jako 100m široký, ale v plném rozsahu v koridoru ze ZÚR; osa předpokládané trasy z ÚAP (ŘSD) tak všude neodpovídá ose koridoru v návrhu ÚP
- sjezdy a přímo navazující úpravy místních komunikací, vyvolané přeložkou, jsou v části mimo koridor ze ZÚR vymezeny jako koridory definované ÚP
- parkovací místa v obytné zástavbě jsou definována požadavkem na parkování na vlastním pozemku
- cyklostezky lze vymezit v souladu s regulativy území dle potřeby, součástí ÚP není konkrétní vymezení tras
- vymezení chodníku je mimo podrobnost ÚP, plochy DS jsou dostatečně dimenzované, i ostatní plochy v území umožňují zpevněné plochy a komunikace
- v rámci sídel je snaha o vnitřní propojení i v plochách PV a ZS
- v krajině jsou stabilizovány historické cesty a meze, zejména v plochách DS a MN
- ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikací v místech, kde je to nutné z důvodu dostupnosti v plochách zástavby, a to i v zastavěném území
- v některých částech není specificky oddělena plocha silniční dopravy, celkové plochy jsou vymezeny do ploch veřejných prostranství PV, které lépe umožňují změny tras vozovek, chodníků, zpevněných ploch, zeleně apod.
- propojení na Děčín je systémem stávajících cest, propojení v ploše železnice – viz vyhodnocení podmínek zadání výše
- vymezení OP silnice I. třídy bylo provedeno v souladu se zákonem o pozemních komunikacích

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- územní plán stanovuje koncepci odkanalizování ve všech sídlech – v souladu s PRVKUK *pozn.: vymezení trasování v této fázi bez dostatečného podkladu nezakládá právo vymezit VPS ani formou koridorů, v podrobnosti ÚP nelze odůvodnit konkrétní variantu bez podrobně zpracované studie nebo přímo projekčního návrhu odkanalizování – trasa může být řešitelná více způsoby a VPS tak nemá opodstatnění*
- sídla jsou z hlediska dalšího rozvoje na dostatečném připojení, rozšíření tras nebo změna dimenzí je v souladu s ÚP a mimo jeho podrobnost
- plynifikace území je stávající, další rozšíření trasy STL je v souladu s ÚP, dálkové trasy jiné se nepředpokládají
- změna stavebního zákona má vliv i na definici veřejné technické infrastruktury, proto je součástí návrhu i podrobná regulace OZE

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU:

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno, ÚP umožňuje protažení řadu v každé ploše
- vodovod je dle stávající informace vyhovující
- požární voda – viz CO
- dimenze, tlakové poměry a hydranty jsou mimo podrobnost ÚP

ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ:

- stávající ČOV v Libouchci je nevyhovující, plocha ale umožňuje i nárůst technologie dle potřeby; plocha je ale převážně na území řešeném ÚP Libouchec. Pozn. v ÚP Libouchce je řešen nárůst obecně koncepčně bez konkrétního vymezení dimenzí apod.; pro potřeby části napojení z Jílového (Kamence a Modré) je odhadovaný nárůst v rozsahu cca. 100 – 120EO, pokud by došlo k přepojení současné neodkanalizované zástavby, je možná potřeba až 250EO.
- návrh centrální ČOV pro Sněžník je ekonomicky neproveditelné a není důvodné pro ně držet rezervu v ploše; účelnější je pro vlastníky nemovitostí řešit nepropustné žumpy v případě rekreačního využití jednotlivých staveb a domovní ČOV pro stavby trvalého charakteru; velikost pozemků umožňuje rozstřík bez problémů, některé plochy jsou napojitelné i do vodotečí (pouze podmíněně); řešením je i kombinace se skupinovými ČOV
- pro některé části sídel by bylo teoreticky možné uvažovat i s přečerpáváním do stávající splaškové kanalizace, ÚP tuto variantu nevyklučuje, v podrobnosti ÚP ale nelze zpracovávat ekonomicko technické řešení a vyhodnocení účelnosti návrhu
- sběr a likvidace je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace TDO; součástí ÚP je vymezení plochy sběrného dvora s tříděním odpadu (TO)
- vzhledem k velikosti pozemků a převážně zemědělskému využití ploch není důvodné zřizovat plochu pro komunitní kompostárnu, likvidaci tohoto druhu bioodpadu provádí majitelé na vlastním pozemku v rámci svého hospodářství, a to včetně ploch, kde jsou jen zahrady
- ÚP umožňuje dostavbu tras VTI ve všech funkcích, stav v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření; vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras, případně o posílení stávajících trafostanic bez nároku na vymezení ploch nebo koridorů
- potřeba pro nové zastavitelné plochy je vzhledem k jejich rozsahu zanedbatelná, není třeba vymezovat nové plochy pro vodovodní zařízení apod.; v případě potřeby dojde k technickému posílení tlakových stanic nebo dimenze řadu, což je mimo podrobnost ÚP
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku – *pozn.: vzhledem ke stávajícímu charakteru počasí lze předpokládat, že se bude využívat i tzv. šedá voda a s dešťovou vodou se naučí obyvatelé nakládat jako s velmi cennou surovinou*
- v rámci ÚP nebylo možné vymezit konkrétní plochy např. pro poldry apod. – v území je evidováno záplavové území, splachy z polí jsou relativně malé vzhledem k charakteru využívání území s minimálním rozsahem orné půdy; vymezení ploch MN se jeví jako velmi účinné opatření proti lokálním povodním a prudkým odtokům z území
- koncepce protierozních a dalších ochranných opatření předpokládá možnost takovýchto řešení, ale striktně je nevymezuje; lze předpokládat konkrétní návrh v konkrétním problémovém místě v detailu územního řízení – obecně bude takové opatření vždy v souladu s ÚP
- v území jsou vodní zdroje a jejich OP, v OP není navrhován žádný zásadní rozvoj
- spádování do ČOV Děčín (Boletice) je bezproblémové z hlediska kapacity ČOV, problematické může být v budoucnu trasování a případné posílení řadů; ČOV Děčín má návrhovou kapacitu 68 000EO, Děčín má v současné době 47 000 obyvatel, rozvojový potenciál Jílového (v oblasti připojené do této ČOV) je zanedbatelný – v řádech 400 - 800 EO (rozvoj spádovaný do Děčína).

PLYNOFIKACE:

- plynofikace je ve větší části napojené plochy zástavby, obecným vývojem ale lze sledovat úbytek připojených staveb „na ležato = RD“ na plyn, naopak efektivita zemního plynu se zvyšuje s centrálním zdrojem tepla pro výškové stavby – zejména bytové domy, u kterých je oproti RD technicky složitější řešení přechodu na tepelná čerpadla
- rozvoj STL plynovodu je přesto v souladu s ÚP, bez koncepce rozvoje na úrovni výpočtů a umístění sítí je nevhodné v ÚP vymezovat pro takovýto rozvoj koridory nebo trasy a plochy pro zařízení

- trasa VTL do 40 barů a její BP a OP zasahují do rozvojových ploch pouze lokálně a jsou slučitelné s případnou zástavbou mimo BP

EL. ENERGIE:

- vzhledem k minimálnímu rozsahu rozvojových ploch je stávající síť dostačující, případné rozšíření tras NN i VN je v souladu s ÚP
- umístění nových trafostanic je obecně v souladu s ÚP, není důvodné pro ně vymezovat samostatné plochy – rozvoj nikde není natolik velký, aby odůvodnil přímé umístění nové trafostanice
- některé malé části území nejsou v obecném dosahu 400m od trafostanic, jedná se o koncovou část Sněžníku a Horní Jílové, v těchto územích je ale navržen tak minimální rozvoj, že není důvodné vymezovat samostatné plochy nebo koridory pro rozvoj energetické sítě
- trasy VN ÚP respektuje a nenavrhuje do jejich OP žádnou plošnou zástavbu

VYTÁPĚNÍ:

- v území je centrální zdroj tepla, dle poslední aktualizace ÚAP (i ověření v místě) není v současné době v provozu
- podrobnost územního plánu neumožňuje regulaci paliva; předpokládá se využití tepelných čerpadel a lokálních zdrojů na tuhá paliva (zejména biomasu); případně využití zemního plynu – viz výše
- využití obnovitelných zdrojů FVE je územním plánem regulováno, a to i po změně stavebního zákona

SLABOPROUDÉ SÍŤ:

- na území zasahují nadregionální limity – RSS trasy a OP výškové stavby (rovněž RSS); návrh je z hlediska výškového uspořádání mimo vliv na tyto stavby
- dále je v ploše zčásti výškové omezení pro zástavbu (MV, MO) – vzhledem k regulaci výšky ale žádná stavba nemůže do OP zasáhnout
- slaboproudé rozvody jsou umožněny z hlediska rozvoje v každé ploše s ohledem na její charakter, omezení jsou pouze v plochách se zvýšenou ochranou krajiny

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP vymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, a to pro vybavenost komerčního charakteru – OK i obecnou vybavenost veřejnou - OV
- stávající plochy sportu a rekreace jsou stabilizovány
- ÚP vymezuje nové plochy pro sport a rekreaci (OS) i další formy rekreace (RO, RZ, OSB), ostatní plochy s rozdílným způsobem využití umožňují umístění staveb pro sport a rekreaci
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovních rekreačních aktivit v rámci svých prostor
- ÚP akceptuje stávající OV
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)
- při současném demografickém vývoji není důvodné vymezovat další rozvojové plochy pro základní nebo mateřské školství, střední a vysoké školy nejsou v území vhodné
- vzhledem ke stárnutí populace jsou vymezeny plochy pro BH OV – objekt hromadného bydlení formou domu s pečovatelskou službou apod.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochy bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického

návrhu na nové řešení plochy apod. Stávající zeleň je tak vymezena v hlavním výkresu, kde je definován požadavek na její zachování. V případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy

- část ploch byla konkretizována jako stav nebo návrh veřejné, sídelní nebo ochranné zeleně, důvodem je zachování stávající zeleně v rámci koncepce zeleně v sídle, ale i z důvodu ochrany sousedních budov např. před hlukem apod.

c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- koncepce krajiny je popsána v návrhu ÚP
- ve všech plochách je uvedena možnost řešit další ochranná opatření – např. poldry apod.; zásadním krokem Města (CHKO?) by měla být studie definující konkrétní umístění poldrů, jezírek apod., případně by měla navrhnout konkrétní systém ozelenění krajiny v detailu výsadby
- ÚP vymezil zóny lesních pozemků a PUPFL – viz dále; část zástavby je ve vzdálenosti do 50m od okraje, zřejmé je z výkresu č. o1 a o3.
- návrh ÚSES – viz kapitola n.12).;
- plochy ÚSES určené k založení jsou uvedeny v seznamu VPO, jedná se výhradně o malou část biokoridorů
- konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativech
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je definovaná, návrh ÚP převážně využívá historických cest – případně zanedbaných cest a historických remízů
- FVE jsou definované jako výroba, proto je jejich plošná regulace v krajině nadbytečná – zakazuje ji vlastní využití v regulativech ploch; FVE na stavbách určené pro přímou spotřebu jsou v souladu s koncepcí ÚP – viz regulativy ploch
- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění, naopak se předpokládá jejich úprava na otevřená koryta v rámci veřejných prostranství
- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním výkresu, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření – odpovídá tomu vlastní návrh ÚP (zejména vymezení ploch NP a MN v návrhu)
- ostatní požadavky zadání v této kapitole byly zapracovány do návrhu ÚP
- součástí upravené regulace je i konkrétní definice pojmu zeleň, zejména s ohledem na ochranu ZPF
- součástí úpravy po veřejném projednání je i upravená definice OZE ve vztahu na definice ve stavebním zákonu, důvodem regulace je zejména nadstandardní kvalita přírody a krajiny

Doplnění informací a údajů k limitům využití území, zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny:

Na smluvně chráněném území Louka Modrá u Děčína na parcele p. p. č. 675/2 v k. ú. Modrá u Děčína je úřadu znám výskyt zvláště chráněných druhů upolín nejvyšší, vstavač mužský a modrásek bahenní, na parcele 681/5 je znám výskyt druhů upolín nejvyšší, prstnatec májový a upolín nejvyšší, na parcele 735 a 739 vstavač mužský a prstnatec májový, p. p. č. 751/1 a 749/1 modrásek bahenní, p. p. č. 809P1 prstnatec májový, p.p.č. 905/2, 863/1 a 863/4 modrásek očkovaný a chrástal polní, p. p. č. 915/2, 984/7 a 984/2 modrásek očkovaný.

Lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů je nezbytné respektovat. Před realizací záměrů v plochách s výskytem zvláště chráněných druhů je nezbytné požádat příslušný orgán ochrany přírody (aktuálně krajský úřad) o povolení výjimek ze zákazů dle § 56 zákona 114/1992 Sb.

c.1.4) další limity využití území:

- CHOPAV Severočeská křída - celá severní část řešeného území, není navrhována žádná konfliktní zástavba
- Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce a České středohoří – viz obecná koncepce území a krajiny
- Přírodní rezervace Holý vrch u Jílového – mimo rozvojové plochy
- Evropsky významné lokality CZ0420500 Libouchecké bučiny a CZ0423653 Jílové u Děčína – škola, rozvoj zasahuje do ploch pouze okrajově
- Ptačí oblast CZ0421006 Labské pískovce, rozvoj minimalizován (celé severní území Jílového – ploše se nelze vyhnout)
- Maloplošná zvláště chráněná území Holý vrch u Jílového, Pod lesem a Jílovské tisy, bez navrženého rozvoje
- Dálkový migrační koridor, zachován
- Existence lokalit zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, bez navrženého rozvoje
- Památné stromy dub v Jílovém a Ječmínkova lípa, vymezeny do hodnot, bez omezení rozvojem
- nadřazené územní systémy ekologické stability: funkční nadregionální biokoridor K2 – Božídarské rašeliniště (70) – Hřenská skalní města (40), funkční nadregionální biokoridor K4 Jezeří (71) – Stříbrný roh (19) a funkční regionální biocentrum RBC 1701 Děčínský Sněžník, regionální biocentrum RBC 1373 a regionální biokoridor RBK 547 – viz n12.
- lokální systém ekologické stability vymezený platným územním plánem (lokální biocentra a lokální biokoridory), viz n12.
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy), viz vyhodnocení záborů
- vzdálenost 50 m od lesa, viz vyhodnocení záborů
- půdy s II. třídou ochrany ZPF, meliorované plochy + liniové meliorace, viz vyhodnocení záborů – u ploch II. třídy ochrany je součástí tabulkového vyhodnocení i odůvodnění s ohledem na veřejný zájem
- Záplavové území Q100 Jílovského potoka, bez vymezeného rozvoje, stávající stavby zakonzervovány v ploše zastavěného území bez rozvoje
- Aktivní zóna záplavového území Jílovského potoka, viz výše
- Objekt důležitý pro obranu státu včetně ochranného pásma, do řešeného území zasahují OP – bez rozvoje zástavby
- výskyt sesuvných území, viz vyhodnocení jednotlivých lokalit
- výskyt poddolovaných území + hald, viz vyhodnocení jednotlivých lokalit
- nemovitě kulturní památky – viz hodnoty v území, požadavek ochrany zapracován do návrhu v textové části
- řešené území je územím s archeologickými nálezy, požadavek ochrany zapracován do návrhu v textové části
- ochranné pásmo hřbitova,
- Radioreléová trasa, sdělovací kabel a ochranné pásmo telekomunikačních zařízení a sítí, viz výše VTI
- Chráněné ložiskové území Sněžník č. 09800001, pouze minimální rozvoj na jeho okraji, oproti platnému ÚP došlo prakticky k omezení zástavby na max. 5 staveb pro bydlení (RD)
- Ložisko nerostných surovin Sněžník č. 3098000, mimo rozvojové plochy
- Prognózní zdroj nerostů Sněžník – Děčínská křída, bez většího rozvoje – pozn. plocha chybí v datech ÚAP 2000, zpracovatel vyhodnocoval použil data z ÚAP 2016; bez rozvoje – okrajově plocha SN7, ostatní plochy jsou stabilizace stávajícího stavu s rozvojem pouze zahrad ZZ a plochy dopravy
- Jev 082a – koridor RR spoje (vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby) a jev 082a – vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany (Nakléřov), omezením výšky zástavby nezasahuje žádný rozvoj do koridorů
- Součástí území je Oblast s významným povodňovým rizikem (OsVPR) OHL 19 – Jílovský potok (úsek OHL 19 01 – Děčín). OsVPR zasahuje do vymezeného území pouze částečně a nedotýká se zastavěného území.

c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- součástí ÚP jsou pouze dvě plochy rezerv – pro bydlení a dopravu
- R BI2 – jedná se o plochu z platného ÚP, která byla návrhová, ale její využití je pouze v případě celkového využití plochy HJ2, pozn. na hraně obou ploch je stávající stavba, která prakticky určuje hranici zástavby pro HJ2, plocha ale nemá nejvhodnější pozici vzhledem ke hřbitovu – nebýt stávající stavby, její logické zarovnání by bylo s jižním okrajem navazující zástavby
- R DS1 – jedná se o posunutou rezervu sjezdu z přeložky, kdy stávající návrh (převzatá z dat ÚAP jako záměr, nikoliv jako rezerva) vedla zastavěným územím ve zcela nevhodném místě i z hlediska navazující dopravy ve stávající trase I/13; navržená rezerva je nekonfliktní i z hlediska navazujících ploch, lze předpokládat, že při převodu do návrhu by i okolní plocha AL byla změněna na ochrannou zeleň nebo jiné využití
- po veřejném projednání byla doplněna rezerva R DS2, jedná se o návrhovou (prověřovanou) trasu přeložky v místě, kde vybočuje z koridoru přeložky v ZÚR; vymezením rezervy tak dochází k plošné ochraně území, aniž by bylo nutné měnit stávající využití ploch; jedná se navíc prakticky převážně o zemědělské využití; na východním konci rezervy zasahuje tato rezerva do ploch stávajících objektů, které tak mají prakticky stejná omezení jako stavby v koridoru – lze ale předpokládat, že koridor v ZÚR se bude měnit podle prověřované trasy

c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- ne všechny plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny do VPS – jedná se tak pouze o plochy, kde není v požadavcích vlastníka přilehlých ploch stavět, tzn. že mu nemůže být uložena povinnost podle vyhlášky na šíři veřejného prostranství z důvodu připojení jeho objektu – tam je vymezena pouze plocha DS; VPS je tam, kde se jedná o nutnost rozšíření pro jinou zástavbu (i stávající) – zpracovatel plní jeden z bodů zadání, ačkoliv návrh řešení je standardní součástí všech ÚP

DS Z1 – nová komunikace pro nutnou obsluhu území

DS Z2 – rozšíření stávající komunikace

DS Z3 – rozšíření stávající komunikace

DS Z4 – rozšíření stávající komunikace

DS Z5 – rozšíření stávající komunikace

DS Z6 – rozšíření stávající komunikace

DS MA3 – rozšíření stávající komunikace

- **Součástí ÚP je dále plocha koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VD označenou jako Koridor vymezený územním plánem CPZ 1 (zpřesněná plocha PK3 ze ZÚR pro přeložku silnice I/13)** – odůvodnění vymezení není nutné, jedná se o převzatou VPS ze ZÚR
 - Do ploch VPS jsou doplněny i navazující koridory vyvolaných úprav místních komunikací nebo sjezdů z výše uvedené přeložky, ve výkrese č. 4 jsou označeny CPU 1-3.
 - do navazujících ploch byly doplněny i další doplňkové a doprovodné stavby součástí přeložky, které s ní přímo souvisejí – nejedná se tak o plochy typu parkoviště, odpočívky, čerpací stanice apod., jejich vymezení musí být výhradně změnou územního plánu
 - do ploch VPO pro vyvlastnění byly vymezeny pouze plochy ÚSES, které jsou prokazatelně nefunkční – jedná se o tři plochy k založení ÚSES – stávající orná půda v lokálním biokoridoru – nejedná se o zábor ZPF, pro funkčnost je dostačující změna na trvalý travní porost, případně i doplněním krajinného prvku v souladu se zákonem o ochraně ZPF
- ÚSES LBK20** – plochy k založení ÚSES
ÚSES LBK22 – plochy k založení ÚSES
ÚSES LBK23 – plochy k založení ÚSES

c.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- součástí návrhu je jedna plocha s podmínkou regulačního plánu, důvodem je dostavba náměstí, kde územní plán nemá nástroje na konkretizaci regulačních prvků, ÚP nebyl v zadání schválen s prvky RP
- ~~— dále jsou součástí ÚP dvě plochy s podmínkou dohody o parcelaci:~~
- ~~DO2 (rozdělená na dvě plochy a. a b.) je plocha s velmi složitými majetkoprávní vztahy a zcela nedeřešenou dopravní dostupností, bez podmínky dohody o parcelaci by byly zastavitelné pouze pozemky u přístupové komunikace a všechny ostatní (vymezené historicky s dnes nevyhovující přístupovou cestou) by tak byly sice přístupné, ale nezastavitelné~~
- ~~- plochy podmíněné dohodou o parcelaci byly z návrhu vyřaty, neboť v místě již probíhá výstavba na základě povolení vydaných podle platného ÚP; dohoda je tak nedůvodná~~

c.5) požadavek na zpracování variant

- požadavek nebyl součástí zadání

c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Jílové a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek splněn v celém rozsahu – viz obsah návrhu ÚP

Další požadavky vyplývající ze stanovisek DO:

- odůvodnění zastavitelných ploch ve vztahu k třídám ochrany – odůvodnění je v kapitole n) a f)
- pozemky ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa jsou zřejmé z koordinačního výkresu (o1) a výkresu předpokládaných záborů ZPF (o3)
- obytná zástavba není navrhována přímo vedle zdrojů znečištění nebo hluku, viz jiné části odůvodnění
- koncepce krajiny, ÚSES, krajinná opatření i vlastní urbanistický návrh byl zpracován s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny, ve zvláště chráněných územích není žádný záměr
- koridor PK3 byl zpřesněn a upraven podle navazujících ÚP Děčín a Libouchec
- v ploše CHLÚ je zástavba pouze v prolukách stávajícího zastavěného území
- v plochách nivních půd a přírodně cenných ploch není navrhován žádný záměr, naopak jsou plochy převedeny do ploch přírodních, nebo případně MN
- požadavky na likvidaci dešťových vod jsou zapracovány do návrhu
- návrh je zpracován v souladu i s dalšími požadavky zadání, je součástí odůvodnění nebo návrhu ÚP
- změna je u měřítka výkresu širších vztahů, který je z důvodu přehlednosti vydán v měřítku 1:50000 (požadavek byl na 1:100000).
- zpřesnění koridoru přeložky silnice I./13 viz výše v kapitole doprava

c.7) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Správním územím města prochází vymezené území Ministerstva obrany:

- Jev 082a – koridor RR spoje (vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Týká se k. ú. Jílové u Děčína, k.ú. Martiněves u Děčína a k. ú. Modrá u Děčína. Vymezené území je rozčleněno výškově následujícím způsobem:

- Vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 150 m nad terénem (v tomto vymezeném území umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 150 m n.t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany).

- Vymezené území ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 200 m nad terénem (v tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 200 m n.t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany).

- Jev 082a – vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany (Nakléřov), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Týká se k. ú. Sněžník. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: do 7,5 km – výstavba větrných elektráren, veškeré rozsáhlé územní změny (výstavba průmyslových zón, zalesnění, těžba atd.), velké vodní plochy. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30m nad terénem výškově omezena nebo zakázána:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Požadavek je zapracován do odůvodnění ÚP, ale vzhledem k regulaci zástavby lze konstatovat, že výškové stavby tohoto typu nejsou obecně ÚP povoleny, nemělo by tak dojít k žádnému střetu.

c.8) Další požadavky vyplývající ze zadání a právních předpisů:

- 1. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

Netýká se tohoto návrhu ÚP.

- 2. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

V případě potřeby bude doplněno.

- 3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona**

V případě potřeby bude doplněno.

- 4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

V případě potřeby bude doplněno.

5. Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

Netýká se tohoto návrhu ÚP.

d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

e) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.

ÚP nebyl schválen jako ÚP s prvky regulačního plánu.

f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

PUPFL:

Součástí návrhu ÚP jsou zábory PUPFL, viz tabulka:

Ozn.	Plocha (ha)	Odůvodnění záboru
LZ2	0,1032	stávající zpevněné a odlesněné plochy v návaznosti na areál rozhledny Děčínský Sněžník, prakticky konzervace stávajícího stavu (SN20)
LZ3	0,0337	stabilizace stávající komunikace do ploch silniční dopravy (DS7)
LZ4	0,0677	narovnání vztahů v území, stávající stavba (část) v lese (SN24 K31 – pouze oprava chyby)
Celkem	0,2046	

Součástí návrhu ÚP jsou nově vymezeny plochy navrhované k zalesnění, jedná se o plochy změn v krajině L1 – L10. Důvodem zalesnění je na jedné straně požadavek vlastníka (Město Jílové), na straně druhé i faktický stav území, kdy většina ploch je dnes prakticky zalesněna. Rozsah požadavku byl upraven s ohledem na návaznost na stávající les, případně na uzavření výběžků lesa do komplexního lesního masivu.

Zábor PUPFL je na výkrese o3, v hlavním výkrese je zábor již vymezen přímo návrhovou plochou s rozdílným způsobem využití.

ZPF:

Součtová tabulka záborů:

Součet ploch dle navrhovaného využití

	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.

-	BI	9,1150	-	0,0160	1,1216	0,4456	7,5317
-	BO	1,1904	-	-	-	-	1,1904
-	BV	0,5897	-	-	0,5171	0,0726	-
-	DS	10,2706	-	0,0297	1,1800	1,1266	7,9343
-	OK	0,5206	-	0,1435	0,0910	-	0,2861
-	OS	1,9115	-	-	0,4408	-	1,4707
-	OV	0,1846	-	-	-	-	0,1846
-	RI	0,4570	-	-	-	-	0,4570
-	RO	2,1112	-	-	-	-	2,1112
-	RZ	0,6448	-	-	-	-	0,6448
-	SM	1,0044	-	0,2739	-	-	0,7305
-	VZ	0,3071	-	-	0,0166	-	0,2906
-	ZO	1,3761	-	-	0,3468	-	1,0293
-	ZS	1,6002	-	-	-	-	1,6002
-	ZZ	17,6590	-	0,0149	9,1168	1,4871	7,0402
-	MN	5,1247	-	0,3601	2,6919	0,4535	1,6192
-	LE	6,3170	-	-	-	0,9654	5,3516
-	-	-	-	-	-	-	-
Součet celkem	-	60,3840	0,0000	0,8382	15,5226	4,5509	39,4723

-	<u>BI</u>	<u>9,1150</u>	-	<u>0,0160</u>	<u>1,1216</u>	<u>0,4457</u>	<u>7,5317</u>
-	<u>BO</u>	<u>1,1904</u>	-	-	-	-	<u>1,1904</u>
-	<u>BV</u>	<u>0,5897</u>	-	-	<u>0,5171</u>	<u>0,0726</u>	-
-	<u>DS</u>	<u>10,2706</u>	-	<u>0,0297</u>	<u>1,1800</u>	<u>1,1266</u>	<u>7,9343</u>
-	<u>OK</u>	<u>0,5206</u>	-	<u>0,1435</u>	<u>0,0910</u>	-	<u>0,2861</u>
-	<u>OS</u>	<u>1,9115</u>	-	-	<u>0,4408</u>	-	<u>1,4707</u>
-	<u>OV</u>	<u>0,1846</u>	-	-	-	-	<u>0,1846</u>
-	<u>RI</u>	<u>0,4570</u>	-	-	-	-	<u>0,4570</u>
-	<u>RO</u>	<u>2,1112</u>	-	-	-	-	<u>2,1112</u>
-	<u>RZ</u>	<u>0,6448</u>	-	-	-	-	<u>0,6448</u>
-	<u>SM</u>	<u>1,0044</u>	-	<u>0,2739</u>	-	-	<u>0,7305</u>
-	<u>VZ</u>	<u>0,3071</u>	-	-	<u>0,0166</u>	-	<u>0,2906</u>
-	<u>ZO</u>	<u>1,3761</u>	-	-	<u>0,3468</u>	-	<u>1,0293</u>
-	<u>ZS</u>	<u>1,6002</u>	-	-	-	-	<u>1,6002</u>
-	<u>ZZ</u>	<u>17,6590</u>	-	<u>0,0149</u>	<u>9,1168</u>	<u>1,4871</u>	<u>7,0402</u>
-	<u>MN</u>	<u>5,0646</u>	-	<u>0,3601</u>	<u>2,6318</u>	<u>0,4535</u>	<u>1,6192</u>
-	<u>LE</u>	<u>6,3170</u>	-	-	-	<u>0,9654</u>	<u>5,3516</u>

Součet celkem	60,3239	0,0000	0,8382	15,4625	4,5509	39,4723
----------------------	----------------	---------------	---------------	----------------	---------------	----------------

Celkový zábor ZPF je 60,4ha3ha, z toho pro plochy změn v krajině: 14,14ha08ha, pro koridor přeložky silnice I/13: 8,98ha a pro zastavitelné plochy 37,386,5ha.

Zastavitelné plochy:

Celkový zábor ZPF je 37,4 ha, z toho pro potřeby bydlení a SM pouze 12,11,5 ha. K plochám bydlení lze zařadit i plochy zahrad ZZ, jejichž celková velikost je 17,718,6 ha, při většinovém koeficientu zeleně 80% se tak ale jedná o zábor fakticky jen 14,9 ha; přičemž ale i zbytek plochy zůstává zahradou dle KN.

Pozn.: Zahrady byly zařazeny do záborů z důvodu možnosti umístění některých typů staveb v přípustném využití: drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení, pěší cesty, soukromé účelové cesty, zpevněné plochy.

Z tohoto důvodu byl vyhodnocen i zábor ze ZPF pro funkční využití zahrad tak, aby se zajistila možnost umístění výše uvedených staveb. Rozšíření možnosti využití zahrad umožní mimo jiné zajištění kvalitnějšího zázemí k plochám venkovského bydlení nebo jejich samostatné využití pro nepobytovou rekreaci.

Z regulací AT bylo vyjmuto oplocení, jedná se tak o skutečně nezastavitelné a neoplotitelné zahrady, které místy navazují na zahrady oplocené – nejedná se tedy o zábor ZPF. Zpracovatel jednotlivě zkontroloval každou plochu a je nedůvodné plochy vymezovat jako oplocitelné nebo do záborů ZPF. Rozsah navazujících zahrad ZZ je dostatečný.

Koridory vymezené územním plánem jsou vyhodnoceny podle dopravní studie v ploše skutečného předpokládaného záboru. v hlavním výkrese je širší koridor dle požadavku MD a ŘSD.

Zábory v plochách 1. třídy ochrany nejsou, ve 2. třídě ochrany je celkem 0,2 ha.

Součástí vyhodnocení jsou i zábory v ploše přestaveb, ale jedná se převážně o teoretické zábory o celkové velikosti 0,8ha. praktický zábor volné plochy je pouze u přestavby P5 o velikosti 0,48ha, bez zásahu do 1. nebo 2. třídy ochrany.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v kapitole c.1), porovnání s odkazem na platný ÚP, viz kapitola c).

Vyhodnocení záboru ze zastavitelných ploch a ostatních ploch změn v území je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu.

Celkově nedochází k navýšení kapacity území, ale k jeho snížení i díky vymezení ploch ZZ do zastavitelných ploch, a to i mimo zábory.

Základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako Jílové uzavření urbanistické struktury a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., **že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce** – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát **jako veřejný zájem převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF**; zábor je v měřítku sídla a krajiny plošně zanedbatelný, navíc je z větší části kompenzovaný vymezením ploch navrácených do ZPF – oproti platnému územnímu plánu je doplněno vymezení výše uvedených zahrad ZZ (17,7ha).

Zábor pro změny v krajině je celkem **14,4ha**, odůvodnění ploch je dáno jejich tabulkovým výčtem přímo v textu výroku ÚP, jedná se o plochy vymezené pro primární prostupnost krajiny, protierozní ochranu a ochrannou zeleň komunikací. Pro případ záborů ve II. třídě ochrany ZPF lze konstatovat, že i v tomto případě zpracovatel upřednostnil požadavky na ochranu přírody a krajiny nad ochranou ZPF. Plochy záborů jsou definované historickou prostupností a cestami, které jsou sice plošně zařazeny do vyšší třídy ochrany ZPF, ale jedná se většinou o rozorané historické cesty a remízky. Vymezení pouze s ohledem na ochranu ZPF by neumožnilo vybudování zelených koridorů v krajině a nemělo by logiku ani v koncepci krajiny, ani s ohledem na urbanistickou strukturu nebo historickou prostupnost krajiny. Větším zábohem II. třídy ochrany ZPF je pouze plocha změny v krajině K7, kde je již dnes vzrostlá zeleň v nivě, lépe odpovídající charakteru navazujících ekologicky stabilních ploch, nežli trvalý travní porost.

Závěr:

na jedné straně stojí:

- obecné požadavky na ochranu přírody a krajiny

- obecné požadavky na uzavření urbanistické struktury sídel a nevymezování nových ploch v krajině
- na straně druhé:

- ochrana ZPF

Definice krajiny:

- vysoce přírodně hodnotná krajina
- krajina s minimálním rozsahem kvalitní zemědělské půdy
- většina ploch ZPF je využívána jako louky a pastviny, pouze minimum ploch je zemědělsky obhospodařovaných

Z výše uvedených důvodů zpracovatel nevyhodnocoval primárně možnost zvolení a porovnání jiných variant, zda není vhodnější jiná rozvojová plocha z hlediska ZPF - možné navazující plochy jsou z hlediska ZPF prakticky identické. Upřednostnil tedy kritéria ochrany přírody a krajiny a minimalizoval rozsah záborů s ohledem na primární urbanistickou koncepci.

g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

podle § 53 odst. 4 a) stavebního zákona

g.1 Požadavky z PÚR ve znění 1.,2.,3., 4. a 5. aktualizace:

Priority územního plánování:

Územní plán Jílové respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území – zejména přírodní a kulturní (viz kap. b. výřkové části a kap. c. tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je navržen tak, aby minimalizoval zásah do krajiny a chránil přírodní hodnoty území.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

(14) ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídel a jejich charakter. Objemová regulace rovněž omezuje zástavbu, která by nebyla v souladu s charakterem sídla a byla by mimo měřítko stávajících staveb.

Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty.

Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních, návrhem ÚSES i návrhem koncepce zeleně.

ÚP navrhuje mírný rozvoj jako prostředek proti upadání venkovské krajiny (zejména Sněžník a Horní Jílové)

(14a) Územní plán zajistil naplnění požadavků vyplývajících pro rozvoj venkovských území a oblastí, kde dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny, zde převážně plochy API, NP a MN.

(15) Posílením funkce historického centra a snaha o rozvoj zástavby podporující přirozenou funkci centra je naplňován požadavek na ochranu proti negativním vlivům na sociální soudržnost obyvatel.

Návrh ÚP se snaží vytvořit celistvou strukturu sídla s centrálním prostorem – náměstím - vyšší kvality (ošetřeno RP), v návaznosti na provozní vazby celého sídla. Návrh vytváří koncepci prostupnosti i posunu náměstí do centrálního prostoru sídla. dále struktur propojení s dalšími definovanými prostory v sídle, jako jsou sportoviště, plochy VP, OV atd. - viz c.1.1 výše.

(16) Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajišťuje setrvalý rozvoj drobného i intenzivního zemědělství (spíše pastevectví) s doplňující obytnou a rekreační funkcí při zachování výrazných krajinných a přírodních hodnot.

Sídla jsou rozčleněna podle své přirozené funkce a možného dalšího vývoje, čemuž odpovídá i prostorová a funkční regulace.

(16a) Návrh odpovídá významu Města Jílové v širší struktuře osídlení, lze očekávat další rozvoj při vybudování přeložky I/13 (SD19 D8), stejně tak lze očekávat i růst při rozdílném růstu cen pozemků v Děčíně a Jílovém. Vzhledem k vysoké kvalitě přírodního prostředí je ale rozvoj minimalizován

v okamžitých potřebách Města. ÚP je dynamický nástroj reagující změnami na potřeby Města, není proto nutné nyní předpokládat jiný vývoj, který může a nemusí nastat.

(17) Návrh umožňuje funkce podnikání a růst zaměstnanosti ve většině zastavitelných ploch, i v zastavěném území – podle druhu plochy je rozsah využití regulován s ohledem na ochranu přilehlého okolí. Primární změnou v návrhu ÚP je i zařazení původních větších výrobních ploch do smíšeného využití, které umožňuje větší variabilitu využití, a proto i jeho lepší využitelnost nebo přestavbu. Návrh tak podporuje změnu v území, která může vést ke zvýšení zaměstnanosti a vytváření pracovních příležitostí.

(18) ÚP navrhuje rozdílné využití v jednotlivých sídlech a jejich částech, zejména s ohledem na jejich historický vývoj. V území jsou tak stabilizované plochy městské zástavby (Město Jílové – širší centrum), ale i plochy primárně rekreační (Horní Jílové a Sněžník), zbylé území je svým charakterem zejména obytné s navazujícím zemědělským využitím. ÚP nijak nemění charakter sídel, není důvodné měnit ani umístění Jílového ve struktuře osídlení. ÚP jeho postavení v podstatě upevňuje a doplňuje zejména vnitřní strukturu a logiku sídel.

Pozn. vzhledem k vysoké kvalitě ŽP je rozvoj dimenzován v minimální možné míře s ohledem na potřeby růstu, je zachována struktura okraje sídel a pouze doplňována.

(19) Rozvoj výroby je pouze minimální, ale s ohledem na konkrétní potřeby zachování zaměstnanosti v území. Některé areály jsou z důvodu nefunkčnosti navrženy ke změně na smíšenou funkci. Všechny definované plochy brownfields mají definovanou novou funkci v kontextu celkové urbanistické koncepce.

Na základě úpravy definice výroby z OZE je ÚP doplněn regulací záměrů v krajině.

(20) Rozvojové záměry jsou pouze lokálního charakteru, území je doplněno systémem ÚSES, včetně vymezení hodnotných ploch zeleně v sídle i v krajině, včetně krajinných opatření. Celkově je návrh řešení krajiny podřízen zachování rozmanitosti venkovské krajiny s doplňkovou (byť výraznou) rekreační funkcí, opět při zachování významných krajinných a přírodních hodnot.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Srůstání sídel je dáno historickým vývojem – propojení Libouchec – Jílové - Děčín je stávající.

(21) ÚP vymezuje i v zastavěném území nová veřejná prostranství, dále plochy zahrad, systém je doplněn další sídelní zelení. Plochy změn v krajině doplňují její rozmanitost a ekologickou stabilitu ploch.

(22) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Prostupnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší prostupnosti. Dominantním požadavkem ale zůstává ochrana přírody a krajiny.

(23) Umístění dopravní a technické infrastruktury je v souladu s územním plánem, významným zásahem je pouze koridor přeložky silnice I/13 (SD19 D8, PK3 – ZÚR). Koridor stávající železnice je ponechán, ale doplněn regulací, která umožňuje i jeho případné jiné turistické a krajinné řešení.

(24) Nová zástavba nevyvolává potřeby nové infrastruktury nad rámec místní (problematika ČOV viz výše v kapitole c), v detailu pozemků jsou rozšířeny plochy silniční dopravy pro rozvojové lokality. Ve volné krajině je návrhem ÚP stabilizována i prostupnost navrženými koridory, které odpovídají historické prostupnosti, případně novějším lesním a polním cestám, doplněna je i prostupnost krajinou v plochách MN. Návrh nevymezuje s ohledem na kvalitu ŽP nové cyklostezky nebo cyklotrasy, obecná prostupnost je ale umožněna návrhem ÚP.

(24a) Návrh umísťuje plochy pro bydlení ve vzdálenosti od zdrojů hluku a jiných forem znečištění. Mezi bydlením a zdrojem je tak vždy minimálně jedna přechodná funkce – smíšené využití, zeleň apod. Součástí návrhu je i požadavek na ochranu proti hluku v dalším stupni dokumentací (DÚR atd.)

(25) Součástí návrhu jsou krajinná opatření a členění ploch v území, které snižují riziko splachů z polí. Součástí návrhu ÚP je tak ucelená koncepce ochrany a rozvoje krajiny. Vzhledem k chybějící studii na opatření a vysoké kvalitě prostředí nebyly záměry konkretizovány.

Pozn.: součástí regulace je i obecný požadavek na zadržování vody na pozemcích staveb, dále i požadavek na hospodaření dešťovou vodou v plochách VP a komunikacích. Součástí návrhu koncepce

krajiny jsou i opatření na zadržování vody v krajině, a to v konkrétní (plochy změn v krajině) i obecné rovině – koncepce ochrany – kapitola e. textu ÚP.

(26) V záplavovém území nejsou navrhovány žádné nové rozvojové plochy, naopak jsou vymezeny plochy „přírodní“ (NP, ZZ) v zastavěném území v místech rizika záplav – primárně výhradně na východě území. Jílovský potok nemá rozliv mimo upravené koryto.

(27) ÚP nevymezuje nové koridory pro spojové sítě ani jinou infrastrukturu, ale obecně je umožňuje a stanovuje podmínky pro její umístění s ohledem na konkrétní plochy RZV; systém dopravní dostupnosti je řešen od úrovně místních a účelových komunikací, včetně ploch na možnou homogenizaci komunikační sítě (šíře ploch VP a DS), včetně návaznosti na nadmístní dopravu – zpřesnění koridoru SD19 – D8. Nad rámec požadavku podkladu z ÚAP a ZÚR návrh ÚP prověřil i jiné vhodné plochy dopravního napojení z tohoto koridoru a doplnil do návrhu rezervu pro alternativní (z hlediska sídla i vhodnější) umístění sjezdu na stávající silniční síť – rezerva RDS1.

Součástí řešeného území dále prakticky nejsou jiné úrovně dopravy, než silniční a turistická propojení. Železnice je v době zpracování na úrovni váhání mezi jejím zachováním nebo změnou na cyklostezku, ÚP má nastavenou regulaci tak, aby bylo možné obojí využití bez nutnosti okamžité změny ÚP.

(28) ÚP stanovil celkovou koncepci a kompozici rozvoje, která je samozřejmě velmi ovlivněna vysokou ochranou ŽP. Přesto je návrhem nastaven rozvoj tak, aby umožnil růst sídel v souladu s okolním přírodním prostředím. Lze konstatovat, že další případný růst bude znamenat samozřejmě další zábor krajiny, ale nebude již měnit nastavenou koncepci rozvoje.

To se týká samozřejmě i vnitřního řešení prostoru sídel, kde jsou stabilizovány plochy VP, prostupnost, možnost zokruhování cest a tras krátkodobé rekreace apod. V kapitole c.1.1 je popsán systém návrhu vnitřní struktury zejména širšího centra Města Jílové. U ostatních sídel je zejména zachována stávající struktura cestní sítě, veřejných prostranství i navazující prostupnosti krajiny.

(29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou. Obecně lze konstatovat:

- cestní síť v krajině je návrhem stabilizována, případně doplněna plochami MN; v souladu s ochranou ŽP lze využít i pro případné nové vedení cyklotras
- síť komunikací na úrovni místních a účelových je stabilní, místy doplněna a upravena pro možnou homogenizaci (zlepšení parametrů vozovky)
- silniční síť je stabilizována, návrh koridoru SD19 D8 je upraven, vymezen v souladu se ZÚR a doplněn prověřeným novým sjezdem RDS1
- MHD je dostupná ve stávající silniční síti, návrh ploch VP a DS umožňuje zlepšení prostupnosti (v detailu mimo podrobnost ÚP = vozovka)
- doprovodná zeleň je stabilizována v plochách VP, ZS a ZO, v krajině pak zejména MN a AT

(30) Koncepce VTI je zachována, viz výše kapitola c.1.2

(31) S ohledem na kvalitu zástavby i ochranu ŽP návrh ÚP definuje a reguluje možnost umístění FVE panelů v území, primárně se jedná o možné využití na stavbách; mimo stavby jen ve výrobních plochách. S ohledem na ochranu krajinného rázu není součástí ÚP povolena výstavba větrných elektráren, MVE ale nejsou nijak omezeny, stejně tak i použití jiných OZE – např. tepelná čerpadla budou zřejmě v kombinaci s FVE primárním zdrojem tepla pro bydlení, ale jedná se již o podrobnost nad rámec ÚP. V návrhu ÚP je doplněna regulace OZE v krajině.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – obec Jílové leží v rozvojové oblasti OB6 a specifické oblasti SOB9.

Územní plán předpokládá možný mírný rozvoj, který je ale v současné době dán především kvalitním prostředím, vybaveností a dostupností Děčína jako pracovištního centra s vyšší vybaveností. Koncepce ale umožňuje plynulý rozvoj i bez těchto vnějších vlivů.

Vybudování přeložky I/13 může na jednu stranu přinést zlepšení podmínek v plochách kolem stávající I/13 – zrychlení dopravy do Ústí a Děčína nebude nijak výrazné. Ale naopak může přeložka zhoršit vnímání sídla s ohledem na kvalitu krajiny v oblasti Horního Jílového, na kterou bude výhled prakticky z většiny zastavěného území a nových ploch severně od Jílovského potoka.