

Pořizovatel:

**Městský úřad Jílové, odbor stavební úřad, Mírové nám. 280, 407 01 Jílové**

# **Zpráva o uplatňování Územního plánu sídelního útvaru Jílové v uplynulém období**

---

**Návrh** k projednání podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“)

**Listopad 2015**

Zpracováno podle § 55 odst. 1 SZ a podle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

## **Obsah**

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

**a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 SZ), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Územní plán sídelního útvaru Jílové (dále jen „ÚP“) byl schválen na 8. zasedání Městského zastupitelstva v Jílovém dne 17.11.1999.

ÚP není zpracován na celé správní území města Jílové (chybí zastavěná část města Martiněves, Sněžník aj.).

1. změna ÚP byla vydána Zastupitelstvem města Jílové dne 14.05.2008 a účinnosti nabyla dne 29.05.2008.

2. změna ÚP byla vydána Zastupitelstvem města Jílové dne 23.04.2009 a účinnosti nabyla dne 08.05.2009.

Bylo zahájeno pořizování 3. a 4. změny ÚP

- 3. změna (na základě návrhu občanů města) obsahuje návrh těchto ploch:
  - všeobecně obytné území (1 byt + OV)
  - 2x čisté bydlení (2 RD – 0,8431 ha)
  - zvláštní území sloužící oddechu
- 4. změna (na základě návrhu občanů města a z vlastního podnětu) obsahuje návrh těchto ploch:
  - 3x zájmové území sloužící oddechu
  - čisté bydlení (2,3823 ha)

ÚP pozbývá platnosti dne 01.01.2021.

**a1) Vyhodnocení uplatňování ÚP**

Hlavním cílem ÚP je jednak vymezení nových rozvojových ploch, ale také stanovení limitů a regulativů pro území již stabilizovaná.

Urbanistická koncepce území se snaží respektovat dosavadní urbanistický vývoj, strukturu a funkční členění, klade důraz na rozvoj přirozeným trendem a zkvalitňování jednotlivých funkčních složek.

Vymezené zastavitelné plochy v ÚP a v 1. změně ÚP jsou převážně umístěny uvnitř hranic zastavěného území (na nových plochách nebo intenzifikací stávajících rozvolněných ploch) nebo v jeho bezprostřední blízkosti.

2. změna ÚP řeší pouze „přemístění“ nefunkčního biokoridoru na podkladě územní studie pořízené v roce 2007.

Jako zastavitelné plochy jsou v ÚP a v 1. změně ÚP navrženy převážně plochy bydlení.

**Celkový přehled vymezených ploch pro bydlení a jejich aktuální zastavění**

| Ozn. plochy              | Velikost plochy/zbývá k zastavění v ha | Navržená funkce/využití                                           | Stav                                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Zastavitelné plochy - ÚP |                                        |                                                                   |                                                                                     |
| 1<br>(VSÚ 2, B1)         | 6,93/4,3379                            | bydlení / 80 RD s možností drobné nerušící podnikatelské činnosti | část rozparcelována pro 55 RD<br>16 RD realizováno<br>(zbývá cca 4,3379 ha – 64 RD) |
| 2                        | 0,79/0,72                              | bydlení / 2 RD                                                    | dotčeno 1. změnou – plochou č. 28<br>zbývá cca 0,72 ha                              |

|                                   |                   |                          |                                                                                 |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 3                                 | <del>0,31</del>   | bydlení / 2 RD           | 2 RD – využito 100 %                                                            |
| 4                                 | 0,05              | bydlení / 1 RD           | nevyužito                                                                       |
| 5                                 | 0,15              | bydlení / 2 RD           | nevyužito                                                                       |
| 6                                 | 0,17/0,085        | bydlení / 2 RD           | 1 RD – využito 50 %                                                             |
| 7                                 | 0,36/0,18         | bydlení / 2 RD           | 1 RD – využito 50 %                                                             |
| 8                                 | <del>0,15</del>   | bydlení / 2 RD           | 2 RD – využito 100 %                                                            |
| 10                                | 1,35/1,08         | bydlení / 10 RD          | 2 RD – využito 20 %                                                             |
| 11                                | <del>0,29</del>   | bydlení / 1 RD           | 1 RD – využito 100 %                                                            |
| 12                                | <del>0,12</del>   | bydlení / 1 RD           | 1 RD – využito 100 %                                                            |
| 13                                | 1,29              | bydlení / 8 RD           | nevyužito                                                                       |
| 14                                | 0,24              | bydlení / 2 RD           | nevyužito                                                                       |
| 15                                | 0,38              | bydlení / 3 RD           | nevyužito                                                                       |
| 16                                | <del>0,2</del>    | bydlení / 1 RD           | 1 RD - využito 100 %                                                            |
| 17                                | <del>0,09</del>   | bydlení / 1 RD           | 1 RD - využito 100 %                                                            |
| 18                                | 0,08              | bydlení / 1 RD           | nevyužito                                                                       |
| 19                                | 0,14              | bydlení / 1 RD           | nevyužito                                                                       |
| 20                                | 1,07              | bydlení / 5 RD           | nevyužito                                                                       |
| Zastavitelné plochy - 1. změna ÚP |                   |                          |                                                                                 |
| 3                                 | 1,7225/1,378      | bydlení / 15 RD          | 3 RD - využito 21 %                                                             |
| 4                                 | 1,9108            | bydlení / 18 RD          | nevyužito                                                                       |
| 5                                 | 0,7774            | bydlení / 5 RD           | nevyužito                                                                       |
| 6                                 | 0,5578            | bydlení / 3 RD           | nevyužito                                                                       |
| 7                                 | 0,6239/0,3118     | bydlení venkovské / 2 RD | 1 RD - využito 50 %                                                             |
| 8                                 | 0,4277            | bydlení / 2 RD           | nevyužito                                                                       |
| 10                                | 0,0911            | bydlení / 1 RD           | nevyužito                                                                       |
| 13                                | <del>0,6499</del> | bydlení / 4 RD           | plánovaná výstavba<br>(zahájené úpravy pozemku)                                 |
| 14                                | 0,3658/0,1829     | bydlení / 2 RD           | 1 RD - využito 50 %                                                             |
| 15                                | <del>1,3177</del> | bydlení / 8 RD           | nevyužito<br>v části umístění koridoru (ZÚR)<br>ve zbývající části stávající RD |
| 18                                | 1,4763            | bydlení / 10 RD          | nevyužito<br>nelze připojit na vodovod                                          |
| 19                                | 1,1186/0,179      | bydlení / 6 RD           | 5 RD - využito 84 %                                                             |
| 23                                | 0,3670            | bydlení / 2 RD           | nevyužito                                                                       |
| 25                                | 1,9480            | bydlení / 10 RD          | nevyužito                                                                       |
| 26                                | 1,7815/0,7033     | bydlení / 12 RD /        | 3 RD - využito 25 % (75 %<br>využíváno jako zahrady k RD)                       |
| 27                                | 0,3501            | bydlení / 2 RD           | nevyužito                                                                       |
| 33                                | 1,3865/0,3697     | bydlení / 6 RD           | 2 RD<br>do cca 40 % zasahuje umístění<br>koridoru (ZÚR) – možnost 1 RD          |
| 34                                | 1,0709            | bydlení / 3 RD           | nevyužito                                                                       |

|    |               |                          |                                                                       |
|----|---------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 37 | 3,1019/2,7917 | bydlení / 20 RD          | 2 RD – využito 10 %                                                   |
| 38 | 0,4755/0,317  | bydlení / 3 RD           | 1 RD – využito 33 %                                                   |
| 39 | 3,1551        | bydlení / 25 RD          | nevyužito                                                             |
| 40 | 0,2212        | bydlení / 2 RD           | nevyužito – kontakt se silnicí I/13 a v části střet s koridorem (ZÚR) |
| 50 | 0,6197/0,4131 | bydlení venkovské / 3 RD | 1 RD - využito 33                                                     |

Nevyčerpané plochy bydlení celkem: 28,8028 m<sup>2</sup> pro 227 RD

Z ploch s jiným způsobem využití jsou navrženy:

- VSÚ1 (také OV1- dostavba Mírového náměstí) - vydáno územní rozhodnutí
- OV č. 3 (rehabilitační dostavba) - dosud bez záměru
- OV č. 29 - vydáno územní rozhodnutí na sportovně rekreační zónu
- OV č. 32 (v minulosti dlouhodobě blokována pro výstavbu samoobslužné prodejny pro konkrétního investora) - dosud bez záměru
- VP č. 1 (součást plochy VP1 - stávající areál bývalého OBALEXU) - dosud bez záměru
- VN 2A (součást plochy VN1) - realizována čerpací stanice
- veřejné prostranství č. 30 (parkování, garáže) - realizováno 19 řadových garáží
- veřejné prostranství č. 16 (rozšíření hřbitova) - dosud nerealizováno

Veřejně prospěšné stavby

- D2 úprava mostu přes Jílovský potok v centru města - dosud nerealizováno
- D4 zřízení výhyben na sil. 111/01324 - dosud nerealizováno
- D5 rekonstrukce podjezdu pod tratí ČD na Javorské ulici - dosud nerealizováno
- D6 návrh nové místní komunikace navazující na ulici Za Koupalištěm - dosud nerealizováno
- D7 dostavba Mírového náměstí - dosud nerealizováno
- D9 úprava ulic Za Stadionem a U Potoka - dosud nerealizováno
- D10 návrh nové MK jako propojka ulic Dlouhá a E. Krásnohorské - realizována veřejná účelová komunikace k řadovým garážím
- D11 úprava výjezdu z ulice Nábřežní na Teplickou ulici - dosud nerealizováno
- D12 návrh přístupu ke skupině 7 RD za tratí v Modré - dosud nerealizováno
- D13 návrh objektů a ploch klidové dopravy - dosud nerealizováno
- E1 výstavba místní plynovodní středotlaké sítě - převážně realizováno
- E2 výstavba trafostanice č. 28 - realizováno
- E3 přeložení trafostanice č. I - dosud nerealizováno
- E4 výstavba trafostanice č. 27 - dosud nerealizováno
- VK 2 podchycení a odvedení přívalových vod z extravilánu - dosud nerealizováno
- VK3 rekonstrukce a dostavba pitného vodovodu v celém SU – částečně realizováno (v části ul. Javorská, Lipová)
- VK4 dostavba kanalizace – realizováno pouze v části ul. Javorská

Veřejně prospěšná opatření

- nebyla ÚP navrhována.

V ÚP byla dále ponechána jako územní rezerva trasa přeložky I/13 - dálniční přívaděč na plánovanou trasu dálnice D8.

#### a2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Podmínky se v posuzovaném období nezměnily. ÚP respektuje současnou urbanistickou strukturu, krajinný ráz i přírodní a civilizační prvky.

Vyhodnocení změn podmínek vyvolaných politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, které byly schváleny a vydány až po vydání ÚP, je uvedeno v následujících kapitolách.

### a3) Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP nebyly registrovány

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

Územně analytické podklady ORP Děčín (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny ke dni 31. 12. 2008, jejich poslední úplná aktualizace byla zpracována ke dni 31. 12. 2014.

Pro území města Jílové jsou v ÚAP evidovány následující problémy:

#### urbanistické závady

- sesuvná území
- nové rozvojové plochy bydlení mimo zastavěné území
- kontakt ploch bydlení se silně frekventovanou tranzitní komunikací I/13
- silnice I/13 tvoří bariéru pro migraci zvířat
- nevyužitá území - brownfields

#### závady v dopravní a technické infrastruktuře

- zastavěným územím prochází silnice I/13 – značné zatížení tranzitní dopravou - předpoklad zvýšení dopravní zátěže po dokončení D 8 etapy 05
- nevyhovující technické parametry místních komunikací a špatný technický stav
- opomíjení odlehlých menších sídel při budování technické a dopravní infrastruktury

#### hygienické závady

- hluková a emisní zátěž z dopravy na silnici I/13
- zhoršená kvalita ovzduší
- absence centrální ČOV
- odkládání dostavby základní technické infrastruktury

### Problémy řešené v ÚP

- stavební činnost v sesuvném území je omezena a podmíněna geologickým průzkumem
- zastavitelné plochy jsou vymezeny v zastavěném území nebo vždy v přímém kontaktu se zastavěným územím
- byla vymezena územní rezerva pro přeložku silnice I/13
- v přímém kontaktu se silnicí I/13 jsou především stávající plochy bydlení, z vymezených ploch to jsou pak pouze dvě plochy bydlení č. 13, 40 a část plochy č. 15 (již stávající zástavba) a č. 39, na všech těchto plochách je umístění staveb pro bydlení podmíněně přípustné
- nevyužitá území - brownfields:
  - VSÚ 1 - vydané územní rozhodnutí na dostavbu náměstí
  - plocha č. 29 - vydané územní rozhodnutí na sportovně rekreační zónu
  - plocha č. 32 – v minulých letech dlouhodobě blokováno pro výstavbu samoobslužné prodejny pro konkrétního investora
- návrhy úprav na místních komunikacích:
  - rekonstrukce vozovek ul. Za stadionem, U potoka (včetně nového propojení), Revoluční, Na samotě, Hřbitovní, Dvořákova
  - zpevnění ulic Na palouku a její spojky s ul. Úzká
  - zpevnění spojky mezi ul. Nádražní a Javorská
  - rekonstrukce šířkových parametrů v ul. Lipová

- rekonstrukce křižovatky ul. Javorská a Teplická
- rekonstrukce podjezdu pod tratí ČD na Javorské ul.
- rekonstrukce výjezdu z ul. Nábřeží na Teplickou atd.
- v návrhových plochách jsou vždy přípustné (vhodné) plochy pro motorovou dopravu
- koncepce odkanalizování:
  - všechny odpadní vody budou odvedeny sběračem Jílové – Bynov na budoucí ČOV Děčín (se samostatnou centrální ČOV nebylo v ÚP uvažováno)
  - likvidace odpadních vod v části města Sněžník bude řešena individuálně
  - likvidace odpadních vod z výroby v průmyslových závodech ve vlastních ČOV
- velká část města byla plynofikována, způsob vytápění je ale závislý na cenách paliva, které město nemůže ovlivnit

Přetrvávající problémy jsou prověřovány v rámci aktualizace ÚAP a dále budou řešeny v novém územním plánu.

### **c) Vyhodnocení souladu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **Soulad s politikou územního rozvoje (dále jen „PÚR“)**

- ÚP byl schválen před schválením PÚR
- území města Jílové se nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti
- **území obce Jílové je dotčeno koridorem kapacitní silnice S11, D8 – Děčín – Česká Lípa – Svor – Bílý Kostel nad Nisou – Liberec – R35**

#### **Úkoly stanovené PÚR:**

- příslušné obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů pro umístění záměru nebo územní rezervou
- příslušné obce postupují při pořizování územně plánovací dokumentace v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území

#### **Závěr vyhodnocení**

- v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje (nabytí účinnosti 20.10.2011) byl již vymezen koridor pro výše uvedenou kapacitní silnici, který je sledován jako VPS – PK3
- v ÚP byla sice ponechána jako územní rezerva trasa přeložky I/13, na níž nesmí být umísťovány žádné jiné stavby, které by mohly znemožnit případnou realizaci přeložky, tato územní rezerva však není v souladu s koridorem VPS PK3
- koridor VPS PK3 není doposud v ÚP zpřesněn a vymezen
- ÚP není v souladu s PÚR

#### **Soulad se zásadami územního rozvoje (dále jen „ZÚR ÚK“)**

- ÚP byl schválen před vydáním ZÚR ÚK

Ze ZÚR ÚK vyplývají pro ÚP následující požadavky:

1. Stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (doplnění a konkretizování republikových priorit PÚR)

#### **Základní priority**

- Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje, požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelnou s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

- Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

### **Životní prostředí**

- Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel, jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rozvoj cestovního ruchu a další).
- Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží a zlepšovat složky životního prostředí.
- Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty, zvláště chráněných území (CHKO), soustavy chráněných území NATURA 2000, obecně chráněných území (ÚSES).

### **Hospodářský rozvoj**

- Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.
- Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavené území a kvalitní zemědělskou půdu.
- Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území.

### **Dopravní a technická infrastruktura**

- Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení dopravního napojení města (přeložka silnice I/13, modernizace a optimalizace hlavních železničních tratí).
- Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.
- Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy dostatečnou kapacitu energetických dodávek.
- V dílčích částech bez dostatečných místních zdrojů vody, řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.
- Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systému odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v dílčích částech (do 2000 EO).
- Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí města.
- Územně technické řešení návrhu na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázet s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměru, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

### **Sídelní soustava a rekreace**

- Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvárnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

- Podporovat významné projekty cestovního ruchu a rekreace v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.
- Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

#### **Sociální soudržnost obyvatel**

- Podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel, posilovat předpoklady k udržení a získání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.
- Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení zhoršení sociálních podmínek, zhoršení parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.
- Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost jeho obyvatel.
- Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.
- Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

#### **Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami**

- Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.
- Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.
- Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech.

#### Vyhodnocení

- ÚP výše uvedené priority respektuje

2. Požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření (kromě ÚSES), návrhů, asanací a územních rezerv:

**PK3 – koridor silnice I/13, úsek Knínice (D8) – Martiněves – hranice města Děčín (šířka koridoru 125 – 400 m), který je sledován jako VPS – PK3**

#### **Úkol stanovený ZÚR ÚK**

- V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit koridor PK3 v úseku Knínice (D8) – Martiněves – hranice města Děčín v ÚPD dotčených obcí. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat požadavky ochrany obytné funkce dotčených sídel a zájmy ochrany přírody a krajiny.

3. Požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených nadregionálních a regionálních skladebních částí územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“):

**NRBK K2 – Božidarské rašeliniště – Hřenská skalní města – funkční nadregionální biokoridor**

**NRBK K4 – Jezeří – Stříbrný roh – funkční nadregionální biokoridor**

**RBC 1373 - Tiské stěny – funkční regionální biocentrum**

**RBC 1701 – Děčínský Sněžník – funkční regionální biocentrum**

## **RBK 547 - Tiské stěny – Libouchec – funkční regionální biokoridor**

Úkol stanovený ZÚR ÚK:

- V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.

ZÚR ÚK dále stanovuje podmínky pro:

- zpřesnění tras biokoridorů a hranic biocenter
- ochranu vymezených ploch a koridorů pro ÚSES před změnou ve využití území a před zástavbou

### Závěr vyhodnocení

- koridor VPS PK3 není v ÚP zpřesněn a vymezen
- v ÚP byla sice ponechána jako územní rezerva trasa přeložky I/13, na níž nesmí být umísťovány žádné jiné stavby, které by mohly znemožnit případnou realizaci přeložky, tato územní rezerva vymezená před vydáním ZÚR ÚK však není v souladu s koridorem VPS PK3
- nebylo zpřesněno vymezení NRBK K2, NRBK K4, RBC 1373, RBK 547 (část území, kde je vymezen RBC 1373, RBK 547, nemá územní plán)
- ÚP není v souladu se ZÚR ÚK

## **d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 SZ**

Bilance potřeby nových ploch bydlení vypracovaná s použitím urbanistické kalkulačky „URBANKA“

Přehled nejdůležitějších vstupních hodnot

- bilancované období: 15 let (2015 – 2030)
- nevyužité zastavitelné plochy bydlení celkem: 28,8028 ha
- obvyklá výměra stavebních pozemků ve městě Jílové: 1195 m<sup>2</sup>
- podíl nových bytů v RD: 99 %
- podíl navýšení velikosti pozemku z hlediska dalších funkčně propojených ploch (komunikace): 20 %
- rezerva – nedostupnost pozemků (majetkoprávní vztahy): 30 %
- výchozí a předpokládaný počet obyvatel: odhad dle demografického vývoje (za posledních 10 let se počet obyvatel snížil cca o 125 obyvatel, migrační přírůstek je z 90 % záporný)

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení dle výpočtu: 24,59 ha

- rezerva v ÚP: 28,8028 ha – 24,59 ha = 4,2128 ha
- zastavitelné plochy v ÚP po případném vyloučení ploch č. 18, 40: 27,1053 ha (rezerva 2,5153 ha)

Potřeba nových bytů do cílového roku dle výpočtu: 167 bytů

- návrh počtu RD (doposud nerealizovaných) v zastavitelných plochách ÚP: 227 (min. 227 bytů)
- rezerva v ÚP: 227 bytů – 167 bytů = 60 bytů
- byty v ÚP po případném vyloučení ploch č. 18, 40: 215 bytů (rezerva 48 bytů)

Bilance potřeby ploch bydlení vypracována podle trendu výstavby

Přehled nejdůležitějších vstupních hodnot

- bilancované období: 15 let (2015 – 2030)
- nevyužité zastavitelné plochy bydlení celkem: 28,8028 ha
- obvyklá výměra stavebních pozemků ve městě Jílové: 1195 m<sup>2</sup>
- návrh počtu RD (doposud nerealizovaných) v zastavitelných plochách dle ÚP: 227 RD

- trend výstavby RD od doby vydání ÚP (1999 – 2005) – počet povolených RD: 12 RD - ročně 2,4 RD
- trend výstavby RD za posledních 10 let (2005 – 2015) – počet povolených RD: 80 RD - ročně 8 RD
- trend výstavby v letech 2009 – 2015 (v roce 2009 – 13 RD, 2010 – 14 RD, 2011 – 5 RD, 2012 – 12 RD, 2013 – 5 RD, 2014 – 9 RD, 2015 – 2 RD): 8,6 RD ročně
- trend výstavby v letech 1999 – 2015: 6,1 RD ročně
- počet zrealizovaných RD (1999 – 2015): 79, tj. 4,9 RD ročně

Předpokládá se stejný zájem o výstavbu RD jako v posledních 10 letech s mírným navýšením - průměrná realizace 10 RD ročně, tj. 150 RD v bilancovaném období

- rezerva dle ÚP: 227 RD – 150 RD = 77 RD
- RD dle ÚP (po případném vyloučení ploch č. 18, 40): 215 bytů (rezerva 65 RD)
- rezerva včetně 30 % nedostupnosti pozemků (majetkoprávní vztahy): 53,9 RD

#### Vyhodnocení

- potřeba vymezení nových zastavitelných ploch bydlení nebyla prokázána
- s přihlédnutím k dalším aspektům, např. uvedení ÚP do souladu s PÚR a ZÚR ÚK (vymezení a zpřesnění koridoru), k problémům vyplývajícím z ÚAP a nemožnosti napojení na vodovod pro veřejnou potřebu (plocha č. 18), rovněž nebyla potvrzena potřeba vymezení nových zastavitelných ploch

#### **e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

ÚP včetně jeho změn pozbyde platnosti dne 01.01.2021. K uvedenému datu pozbydou platnosti také všechny další změny, které by byly nově vydány.

Z výše uvedeného důvodu a dále s ohledem na požadavky PÚR a ZÚR ÚK, nutnost zpracování územního plánu pro celé území města a řešení přetrvávajících problémů vyplývajících z ÚAP, nově uplatněné požadavky na vymezení zastavitelných ploch, potřebu přehodnocení využitelnosti zastavitelných ploch vymezených ÚP a jeho 1. změnou, je navrhováno zpracování nového územního plánu.

Z výše uvedených důvodů nejsou pokyny pro změnu ÚP předkládány.

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

Návrh zprávy neobsahuje pokyny pro zpracování změny ÚP.

#### **g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Požadavek na zpracování variant nebyl zohledněn.

**h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Z důvodů ukončení platnosti ÚP včetně jeho 1. a 2. změny ke dni 01.01.2021, požadavků PÚR a ZÚR ÚK, nutnosti zpracování územního plánu pro celé území města a řešení přetrvávajících problémů vyplývajících z ÚAP, nově uplatněných požadavků na vymezení zastavitelných ploch, potřeby přehodnocení využitelnosti zastavitelných ploch vymezených ÚP a jeho 1. změnou, je navrhováno schválení pořízení nového územního plánu.

Zastavitelné plochy doposud vymezené ÚP a jeho 1. změnou nebyly vyčerpány. Dle bilance potřeby vymezení nových ploch (písm. d) tohoto návrhu) postačí tyto plochy min. na 15 let včetně rezervy. Jelikož za současného stavu nelze prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, kterým je pořízení změn ÚP podmíněno (§ 55 odst. 4 SZ), je zároveň navrhováno zastavení pořízení 3. a 4. změny ÚP s tím, že zahrnutí zastavitelných ploch navržených těmito změnami do zastavitelných ploch nového územního plánu, bude jedním z požadavků zadání.

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

Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nebyly ve vyhodnocení uplatňování ÚP zjištěny.

**j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci ZÚR ÚK.