

Městský úřad Jilemnice  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

---

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
Jilemnice  
Č. 2 – 2023 (období 2019 – 2023)**



---

**Pořizovatel:** Odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Jilemnice

**Zpracoval:** Marie Bedrníková

**Kontakt:** 481 565 145, [bedrnikova@mesto.jilemnice.cz](mailto:bedrnikova@mesto.jilemnice.cz)

**Potvrzení schvalujícího orgánu:** Zastupitelstvo města Jilemnice

**Schváleno dne:** .....

**Číslo usnesení:** .....

**Za:**

Razítko:

Podpis:

## **Obsah zprávy o uplatňování územního plánu:**

**Úvod + základní informativní údaje**

**Zpráva o uplatňování územního plánu:**

- a) **Vyhodnocení uplatňování územního plánu.**
- b) **Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.**
- c) **Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.**
- d) **Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 st. zákona.**
- e) **Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací.**
- f) **Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu.**
- g) **Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné..**
- h) **Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

**Závěr**

## Úvod + základní informativní údaje:

**Obec, pro kterou se zpracovává:** Město Jilemnice  
**Správní území obce:** katastrální území Jilemnice, katastrální území Hrabačov

**Schvalující orgán obce:** Zastupitelstvo města Jilemnice  
**Starosta:** Bc. David Hlaváč

**Platná územně plánovací dokumentace obce:**

[Územní plán Jilemnice, úplné znění po změně č. 4](#)

Změny ÚP: a) Změna č. 1 ÚP Jilemnice: 18. března 2014  
b) Změna č. 2 ÚP Jilemnice: 26. března 2015  
c) Změna č. 3 ÚP Jilemnice: 10. října 2017  
d) Změna č. 4 ÚP Jilemnice: 5. května 2023

Zhotovitel ÚPD: ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR HOLUB,  
s.r.o., Praha 6

Pořizovatel: OÚPSŘ MÚ Jilemnice

**Právní předpisy platné pro pořízení územního plánu:**

- **Zákon č. 183/2006 Sb.**, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „stavební zákon“, ve spojení s § 334a stavebního zákona č. 283/2021 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů
- **Prováděcí vyhlášky:**  
500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů  
501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- **Zákon č.500/2004 Sb.**, správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**Hlavní rozvojové dokumenty, platné pro pořízení změny ÚP:**

- Politika Územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 9. 2023
- Územní rozvojový plán (ÚRP) – ve stavu pořizování
- Politika architektury a stavební kultury ČR
- Zásady územního rozvoje Libereckého kraje, úplné znění po Aktualizaci č. 1 a 2

**Rozvojové dokumenty obce:**

- Strategický plán města Jilemnice

Pořizovatel územně plánovací dokumentace a jejích změn předkládá tuto Zprávu o uplatňování ÚP (dále jen zpráva) za uplynulé období, k projednání a následnému schválení Zastupitelstvu města Jilemnice, na zákl. ust. § 55 odst. 1, zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve spojení s ust. § 334a stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Obsah zprávy je dán ustanovením §15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

## Zpráva o uplatňování územního plánu:

### a) Vyhodnocení uplatňování územního:

#### A.A VZNIK SÍDLA:

Město Jilemnice leží v kopcovité krajině západního podhůří Krkonoš. Správní území je tvořeno dvěma katastrálními územími, přičemž každé toto katastrální území je charakteristické svým původně založeným osídlením, kdy hustší a souvislá zástavba navazovala na páteřní komunikace v údolí s vodním tokem, do úbočí údolí pak byla rozvolněná zástavba prolínající se se zelení.

Dalším rozvojem osídlení postupně dochází k propojení těchto původních sídel, kdy tvar osídlení je dán jednak konfigurací území, kde páteřní komunikace (II/286) vedoucí katastrálním územím Jilemnice od jihu k severu a v katastrálním území Hrabačov křížící se se silnicí I/14 (Z – V směr liniové umístění), protíná původně založená sídla, a dále železniční tratí vedoucí tímto územím.

Toto původní osídlení a jeho postupný rozvoj odpovídající době, ve které probíhal, je podstatou dnešního tvaru sídelní struktury, tj. zastavěného území. Vymezené rozvojové plochy pak navazují na toto zastavěné území a v jeho západní části téměř kompaktním způsobem zcelují. Trochu jiná situace je na východní straně katastrálního území Jilemnice, kde je rozvoj sídla omezen železniční tratí, která v současné době tvoří určitý limit „rozmachu“ sídelní struktury tímto směrem. Průchod do východního území je umožněn jen v několika málo místech (1 podjezd, 3 nezabezpečené přejezdy). Vybudování potřebného dopravního napojení pro zpřístupnění nových rozvojových ploch by bylo ekonomicky nákladné.

Osamoceně se nachází sídlo na místní části zvané Javorek, je však v krátké dojezdové vzdálenosti k občanské vybavenosti obce, spojení je zajišťováno především vlastní dopravou rezidentů.

Možnosti rozvoje sídelní struktury jsou utvářeny kromě konfigurace území též chráněnými veřejnými zájmy, vycházejícími z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů, vlastnostmi území, apod., a stávají se „limitem“ pro změny v území. Mezi tyto veřejné zájmy rovněž patří ochrana a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území, krajina je chráněna jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Z nadnárodní ochrany tak vyplývá pro severní část řešeného území ochrana veřejných zájmů vycházející z Biosférické rezervace Krkonoše, která se skládá z území dvou parků: KRNAP včetně jeho ochranných pásem a Karkonoski Park Narodovi. Na území KRNAP a jeho ochranného pásma zasahujícího do řešeného území je třeba při změně využití území respektovat požadavky Správy KRNAP.

Do severní části území a podélně do západní části území obce zasahuje Evropský geopark UNESCO, který se stará o zachování jedinečných geologických oblastí.

Úkolem územního plánování je zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, na těchto základech stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické kompozice. Dále prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika – s ohledem např. na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Na základě těchto požadavků je nutné stanovit podmínky a opatření pro stanovení optimálního využívání území, kdy budou respektovány požadavky soukromých i veřejných zájmů, vyplývající se stavu a potřeby změn řešeného území a stejně tak bude zachována krajina pro příští generace.

## **A.B ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE Města Jilemnice - vývoj:**

Platný územní plán Jilemnice koncepčně vycházel z dokumentace Územní plán sídelního útvaru Jilemnice (ÚPSÚ) a v souladu s platným stavebním zákonem tuto dokumentaci nahradil. Dokumentace ÚPSÚ akceptovala stav území, tj. založenou sídelní strukturu obce, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a v rámci tehdy obecně platné legislativy navrhovala nové rozvojové plochy a podmínky jejich využití.

Platný územní plán je pořízen na základě stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (předchůdcem byl zákon č. 50/1976 Sb., zákon zrušen), jak je výše uvedeno přebral základní koncepční požadavky, včetně vymezených zastavitelných ploch. Vymezil hranici zastavěného území a v průběhu pořizování jeho změn postupně na základě soukromých a veřejných zájmů umožnil vymezením zastavitelných ploch pro rozvoj sídla.

## **A.C ÚZEMNÍ PLÁN JILEMNICE – VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ:**

**A.C A)** K datu zpracování zprávy o uplatňování územního plánu je tedy účinný Územní plán Jilemnice, úplné znění po změně č. 4, dále jen „ÚP“, hranice zastavěného území byla změnou č. 4 aktualizována k datu červen 2021.

Prověřením využití zastavitelných ploch pro jejich stanovený účel bylo zjištěno, že plochy, nebo jejich části (k datu zpracování „zprávy“): R12, R18, R24, R27, R35, R36 splňují podmínku pro aktualizaci hranice zastavěného území.

**Úkol do změny ÚP: Hranice zastavěného území bude v souladu se stavebním zákonem aktualizována – kap. A) textové části platného ÚP.**

**A.C B)** Jak bylo již výše uvedeno, konfigurace území a limity území mají vliv i na základní koncepci rozvoje území obce, ochranu a rozvoj jeho hodnot. Stávající rozvoj sídla se tedy nese v duchu původního založení s předpokládaným rozrůstáním do částí nezastavěného území navazujících na zastavěné území spojených se zábořem zemědělské půdy. Kapitola B) platného ÚP: Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se především zabývá civilizačními hodnotami (rozvoj sídla – bydlení, ekonomická sféra, ochrana stávajících kulturních hodnot, nezabývá se však ochranou všech složek území, ochranou nezastavěného území a jeho přírodních hodnot, ochranou krajinného rázu, ochranou zemědělského půdního fondu, apod. Kapitola je více méně popisného charakteru stávajících skutečností, neobsahuje pokyny vedoucí k ochraně všech hodnot území, tj. k zajištění účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem pokynů by měla být racionalizace prostorového a funkčního uspořádání území v krajině a jejího uspořádání.

**Úkol do změny ÚP: Zpracovat obsah kapitoly tak, aby plnil potřebný cíl.**

**A.C C)** Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně:

1. Tato kapitola obsahuje výčet ploch (rozvojových i ploch členících zastavěné území) s uvedením jejich lokalizace v území. Urbanistická kompozice, která je součástí této koncepce, obsahuje pokyn: “Upřednostňovat rozvoj města v rámci současných hranic zastavěného (resp. zastavitelného) území a proluk. Možnost intenzivnějšího využití ploch je umožněn i zvýšením hustoty zástavby v jednotlivých částech města“. Z užívání územního plánu je však zřejmé, že jsou nastaveny takové podmínky hustoty zástavby – kap. F) platného územního plánu – které naopak brání zintenzivnění zástavby na většině území, a ani nerespektují stav původně založeného sídla a jeho intenzitu využití – hustotou zástavby. Obdobná situace týkající se hustoty zástavby je i v rozvojových plochách. Z užívání územního plánu vyplývá, že vlastníci pozemků by dali přednost proklamovanému zintenzivnění zástavby.

2. Ke stanovené koncepci a vymezení rozvojových ploch byl v průběhu uplatňování územního plánu uplatněn návrh na přehodnocení vymezených ploch rozdílného způsobu využití s návrhem na vymezení nových zastavitelných ploch na úkor nevyužitých zastavitelných ploch (např. změna tvaru vymezení ploch R33 a Z38, změna funkčního využití části plochy R14).

Přehled o využití ploch dle určeného způsobu využití - viz tabulka.

Funkční využití	Procento zastavění	Zastavěno (ha)	Plochy	Zábor ZPF (ha)-výměra mimo zastavěné území
Obytné území venkovského charakteru	1,55%	0,0916	R35	5,939
Nízkopodlažní obytná zástavba	13%	3,7493	R12, R18,	17,759
Živnostenská plocha	9,86%	0,5571	R27	5,65
Plocha technické infrastruktury	16%	0,2542	R24 1/2	1,58
Smíšené městské území	0%	0		3,69
Výrobní a skladové plochy	0%	0		14,44
Zahrady, zahrádky	0%	0		2,52
Turistický ruch, rekreace	62%	1,72	R36	2,77
Sport, oddech	20%	0,72	R40	3,59
Plochy veřejných prostranství	0%	0		1,44
Silniční doprava a železnice	0%	0		0,28
<b>Celkem</b>	<b>11,46%</b>	<b>6,838</b>		<b>59,658</b>

*Komentář k tabulce:*

Územní plán Jilemnice vymezuje celkem 59,658 ha pozemků jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití mimo zastavěné území (s předpokládaným zábořem ZPF) a zábor PUPFL 1,54 ha. Využití plochy (jejich části), které jsou uvedeny v tabulce, budou převedeny do zastavěného území, tabulka v tomto smyslu bude upravena.

Největší stavební rozmach nastal v ploše R18, kde je využita téměř polovina vymezené zastavitelné plochy. Tato možnost byla dána skutečností, že v dané části plochy došlo k parcelaci, dále k zainvestování území, tj. vybudování potřebné technické a dopravní infrastruktury, a následně mohla probíhat výstavba rodinných domů. Právě v této ploše se ukázal kontraproduktivní nastavený regulativ hustoty zástavby ve výši 25 %. Jedná se o soustředěnou zástavbu navazující na zastavěné území, kde je výstavba stejného charakteru, tedy i stejné urbanistické koncepce v území, avšak stanovený regulativ v těchto plochách neumožňuje umístit doplňkové stavby, či zpevněné plochy, bazény, pergoly apod., které jsou slučitelné s bydlením a zlepšují kvalitu bydlení vlastníků nemovitostí. Obdobná situace je i u ploch stejného charakteru využití v zastavěném území (zástavba na Kozinci, zástavba Spořilov...) a jak bylo výše uvedeno, limituje regulativ hustoty zástavby možnost zlepšení životních podmínek bydlení.

Z této tabulky je rovněž zřejmé, že využití vymezených zastavitelných ploch stagnuje, a mělo by dojít k prověření, zda vymezený způsob využití těchto ploch je odpovídající potřebám a požadavkům, atd. Při tomto prověření je však třeba stále vycházet ze základní koncepce rozvoje území obce a jejích cílů, tj. racionalizace prostorového a funkčního uspořádání území v krajině a jejího uspořádání.

**Úkol do změny ÚP:** *Prověřit potřebu vymezených zastavitelných ploch s odkazem na jejich využití, resp. nevyužití, prověřit možnost vymezení nových zastavitelných ploch na úkor nevyužitých zastavitelných ploch, které jsou v územním plánu vymezeny již více než 5 let. Aktualizovat text urbanistické kompozice na skutečné potřeby území, větu první uvedenou*

v textu v závorce vyjasnit, použít názvy používané v platném územním plánu (zastavitelné území není definováno), stejně tak eventuálně vysvětlit co je míněno „prolukami“.

Využití možností urbanisticky území rozčlenit na celky obdobného charakteru (podle charakteru zástavby, historického založení území spojené s jeho využitím a intenzitou, apod.) a pro ně stanovit základní podmínky urbanistické kompozice, které budou souviset i s vhodně zvolenou hustotou zástavby.

A.C D) Kapitola: Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití platného územního plánu se více méně zabývá v omezeném rozsahu popisem stávající infrastruktury, nestanoví však obecné koncepční podmínky pro umístování všech systémů veřejné infrastruktury (dopravní, technická, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství). Některé stávající údaje nejsou aktuální a koncepce nepatří.

**Úkol do změny ÚP: Obsah kapitoly bude odpovídat požadavkům na veřejnou infrastrukturu definovanou ustanovením § 2 odst. 1 písm. m) body 1 – 4 (dopravní, technická, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství), dále budou odstraněny neaktuální údaje, atd.**

A.C E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně, není zpracována tak, aby byl naplněn předmět této koncepce uváděný v samotném názvu kapitoly, obsahuje množství popisných informací o stavu území, popis procesů – např. způsob provádění odpadového hospodářství, atd. Bylo by vhodné kapitolu dopracovat, některé informace popisného charakteru vypustit a doplnit pokyny pro optimální využívání území, včetně podmínek pro jejich naplnění. Z uvedené kapitoly by měla vyplynout taková opatření pro využívání krajiny, která by zajistila ochranu jeho hodnot, případně jejich rozvoj.

**Úkol do změny ÚP: Provéřit a přepracovat kapitolu E) územního plánu podle výše uvedených požadavků.**

A.C F) Stanovení ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

- 1) Vymezení ploch rozdílného způsobu využití určené pro bydlení odpovídá činností, které se v nich odehrávají. Plošným stanovením prostorové regulace v některých plochách rozdílného způsobu využití však není zohledněn postupný vznik sídla a jeho původní charakter, a následně dochází ve skutečnosti k situaci, kdy tyto plochy v zastavěném území neodpovídají těmto obecně stanoveným regulativům a neumožňují jakékoli změny v sídle týkající se nového utváření prostoru, což bylo zmíněno již výše v kapitole týkající se urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice (A.C C) této zprávy. Především se jedná o prostorovou regulaci „maximální hustota zástavby“ 30%, týkající se ploch Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z8, Z25, Z27, severní část Z28 a Z30, atd. Takto nastavený regulativ je třeba přehodnotit a pro vybrané plochy změnit.
- 2) V rámci uplatňování územního plánu byl uplatněn požadavek na změnu stanovené hustoty zástavby u plochy R18 a pro plochu Z4.

**Úkol do změny ÚP:** Přehodnotit plochy určené k bydlení, ve kterých je žádoucí ponechat přísnější režim prostorové regulace, tj. plochy s požadavkem na udržení rozvolněné zástavby (především plochy tvořící přechod do nezastavěného území), při jeho stanovení vycházet z veřejných zájmů chránících hodnoty území a životního prostředí. Pro plochy určené k bydlení v zastavěném území vytvořit podmínky prostorové regulace tak, aby bylo zohledněno původní založení sídla a jeho zastavění, včetně případné možnosti jeho další modifikace požadavky na činnosti slučitelné s bydlením. Ve všech těchto plochách určených k bydlení pak stanovit jedno hlavní využití, a stanovit charakter přípustného využití, popř. stanovit podmíněčné využití a jeho podmínky. Dále charakterizovat nepřipustné využití, a to s ohledem na již stávající stav využitého území a jeho možnou ochranu před nežádoucími zdroji hluku, pachů, světelných zdrojů rušících pohodu bydlení, apod. Z podmínek prostorového uspořádání pak vypustit nevhodné podrobnosti, např. „zástavba nesmí být zahušťována“ – tento pokyn je v rozporu regulativem, který v té samé ploše stanoví „maximální hustotu zástavby“ a není v soulad s urbanistickou koncepcí, na základě tohoto regulativu (hustoty zástavby) vyplyne možnost umístění např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, avšak regulativ neumožňující zahuštění zástavby tuto možnost vyruší, čímž znemožní např. výstavbu odstavných ploch, či garážových stání apod., které jsou v sídle potřebné. Takovýto postup platný pouze pro některé plochy je diskriminační, navozuje nerovné podmínky, které nejsou nijak zdůvodněny. Navíc, z hlediska potřeb města je žádoucí, aby byly podobné stavby zřizovány na pozemcích vlastníků staveb, kterým mají tvořit požadované zázemí, případně jsou v optimální vzdálenosti od těchto staveb. Územní plán nenabízí plochy určené ke vzniku parkování jakéhokoliv druhu (parkovacích ploch je obecně nedostatek), a je předpoklad, že je zájmem města, aby si obyvatelé území zajistili tuto činnost sami na svých pozemcích, k tomu je však zapotřebí stanovení vhodných regulativů. V těchto centrálních částí sídla, již historicky založených by neměl být regulativ zpřísnován, využití území – hustota zástavby – je dostatečně ošetřena obecně platnými předpisy pro výstavbu a využití ploch.

Z prostorových regulativů výše řešených ploch budou rovněž vypuštěny stanovené podmínky, které pevně vymezují možnost umístění dopravní infrastruktury – je zapotřebí ponechat určitou variabilitu zajištění dopravy ploch, která bude vycházet ze současného stavu území, konfigurace terénu a možností napojení na stávající síť dopravní infrastruktury. Stejně tak budou vynechány podrobnosti uvedené v prostorových regulativech, které odkazují na konkrétní předpisy a jejich § (po jejich změně s nimi nekorespondují), je třeba stanovit vypsávající pokyn.

- 3) Plochy rozdílného způsobu využití určené k výrobním procesům, či službám, mají historické umístění (stavové plochy zastavěného území umístěné v okrajových částech původního sídla), rozvojové plochy tohoto určení pak na ně navazují tak, aby co měly co nejmenší vliv na plochy určené k bydlení. Jedná se o plochy: Z17, Z32, Z33, Z37, Z39, R16, R20 – plochy výroby a skladování, Z13, Z15, Z26, Z35, Z39, Z46, R5P/ZM1, R27, R38 – živnostenské plochy. Některé z těchto ploch – Z26, Z39, číselně neoznačená stavová plocha výroby a skladování v jižní části sídla u Z14, Z46, R5P/ZM1, R38, R38/5 již svým původním umístěním kolidují s plochami bydlení, a pak je třeba již na úrovni územně plánovací dokumentace pro ně stanovit takové podmínky využití, kterými nedojde ke kolizi s okolními plochami určenými k bydlení, a stejně tak nebude omezen jejich původní účel.

**Úkol do změny ÚP:**

\* Provéřít a vyhodnotit regulativy vymezených rozvojových ploch výroby a skladování a živnostenských ploch v případech, kdy jsou plochy v kolizi s plochami bydlení.

\* U těchto ploch charakterizovat nepřipustné využití, a to s ohledem na již stávající stav využitého území, stanovením podmínek prostorového uspořádání zajistit možnou ochranu ploch bydlení před nežádoucími zdroji hluku, pachů, světelných zdrojů rušících pohodu bydlení, apod. V případě potřeby navrhnout jiná odpovídající řešení.



*\* Ve všech plochách výroby a skladování a živnostenských plochách stanovit jedno hlavní využití, stanovit charakter přípustného využití, popř. stanovit podmíněné využití a jeho podmínky.*

- 4) Ostatní plochy rozdílného způsobu využití vymezené platným územním plánem:

V rámci uplatňování územního plánu byl pro plochu veřejná vybavenost týkající se především pozemku p. č. 145/1 k. ú. Jilemnice, respektive celou plochu Z22, požadováno zrušení výškového regulativu zástavby. „Stanovený regulativ výškové hladiny je limitující pro další rozvoj nemocnice. Některé stávající stavby areálu, vzniklé před účinností platného územního plánu, neodpovídají stanovené prostorové regulaci.“

*Úkol do změny ÚP: Ve všech těchto plochách stanovit jedno hlavní využití, řádně jej objasnit, či specifikovat, stanovit charakter přípustného využití, popř. stanovit podmíněné využití a jeho podmínky, tj., mimo jiné prověřit, výškový limit – výškovou hladinu zástavby s ohledem na potřeby hlavních činností těchto ploch a jejich možný další rozvoj. Stejně tak jasně stanovit nevhodné využití těchto ploch, a to i s ohledem na plochy sousedící, jiného charakteru - rozdílného způsobu využití.*

- 5) Upřesnění a doplnění vyplývající z výše požadovaných úprav jednotlivých kapitol územního plánu:

*Úkol do změny ÚP: Upravit, popř. doplnit všechny oddíly této kapitoly tak, aby respektovaly výše uvedené požadavky na změnu regulativů, případnou změnu, či upřesnění ploch, výškovou regulaci zástavby určit objektivnějším způsobem (ne 1 NP, apod.), prověřit vymezený charakter a strukturu zástavby, intenzitu zástavby pro jednotlivé funkční plochy prověřit a stanovit na základě všech výše uvedených požadavků vyplývajících z jednotlivých hodnocených kapitol a pro ně stanovených úkolů do změny ÚP. Doplnit výklad pojmů, popř. upravit tak, aby jasně vyjadřoval požadavky vyplývající z podmínek využití ploch a usnadňoval orientaci uživatelů územního plánu v požadavcích na využívání území, apod.*

**A.C G – K)** Kapitoly územního plánu pod označením G – H v platném územním plánu nevyžadují konkrétní změnu či úpravu.

#### **B. Formální nedostatky dokumentace ÚP:**

Textová a výkresová část územního plánu obsahuje nepřesnosti formálního charakteru, týkající se překlepů, chybného označení ploch, chybného vybarvení ploch, grafická část obsahuje jevy, jejich vyznačení je odlišné od jejich vyznačení v legendě, apod.

*Úkol do změny ÚP: Veškeré nedostatky formálního charakteru budou změnou ÚP odstraněny.*

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

Územně analytické podklady ORP Jilemnice definují pro správní území města Jilemnice především následující závady, jejichž řešení může mít dopad do obsahu územního plánu:

- Hygienická závada: Znečištění ovzduší na území obce – překročení cílového imisního limitu.  
Úkol: V rámci územně plánovací činnosti podporovat opatření pro snižování dopravní zátěže a negativních dopadů výroby (přeložky komunikací, regulační opatření).
- Technická závada: Absence splaškové kanalizace zakončené ČOV.  
Úkol: Provéřít v rámci koncepce technické infrastruktury návrh kanalizační sítě včetně prověření vhodného místa pro umístění čistírny odpadních vod včetně kapacity ČOV
- Závada: Nevhodný směr a rozsah plánovaného rozvoje sídla.

Úkol: Provéřít rozsah a umístění zastavitelných ploch vzhledem k rozvojovým předpokladům obce, její urbanistické strukturu a její polozu

- Závada: Nevhodná forma zástavby.

Úkol: Stanovit charaktery zástavby v ÚP a stanovit přísnější pravidla pro umístování, objem a vzhled staveb. Excesy z minulosti se snažit eliminovat např. vzrostlou zelení.

- Závada: Nevyužití území – brownfield.

Úkol: Provéřít možnost opětovného využití brownfields dle potřeb obce – navrhnout plochu přestavby.

- Závada: Poddolovaná území.

Úkol: Při územně plánovací činnosti zohledňovat místa poddolovaných území a nevymezovat na nich a jejich blízkosti zastavitelné plochy.

- Závada: Vodní eroze (půdy velmi silné nebo extrémně ohrožené).

Úkol: Při územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro maximální využití schopnosti vsakování vod, tedy pro zvýšení přirozené retenční schopnosti území, opatření pro zpomalení odtoku vod z krajiny, vhodné skladby ploch s rozdílným způsobem využití zejména s ohledem na svažitosť terénu a zorné plochy v území, regulace množství zpevněných ploch v území, vtipování ploch vhodných k zalesňování.

- Závada: Povodňové riziko vysoké v zastavěném území, případně aktivní záplavová zóna v zastavěném území.

Úkol: Provéřít možnosti návrhu vhodných protipovodňových opatření. Návrh zpracovat v nadregionální úrovni formou ucelené koncepce protipovodňových opatření s ohledem synergických jevů spojených s realizací dílčích opatření.

Řešení úkolů vyplývajících z výše uvedených závad: Platný územní plán v obecné rovině, tj. stanovenými možnostmi využití ploch rozdílného způsobu využití a v nich stanovenými regulativy pro využití těchto ploch umožňuje provedení případných opatření pro řešení závad. Konkretizace některých úkolů s jejich promítnutím do území, tj. vymezením ploch či koridorů, přímo v grafické části ÚP, je pak závislá na potřebách obce a jejích požadavcích na konkretizaci řešení. Ke dni zpracování této zprávy nemá úřad územního plánování definovaný žádný požadavek, ani popř. jiný zpracovaný podklad k dispozici.

#### **i) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.**

Ke dni zpracování této zprávy je v platnosti Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném k 1. 9. 2023. Provéřením obsahu územního plánu s tímto dokumentem lze konstatovat, že platný územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje.

Nadřazenou dokumentací posuzovaného územního plánu jsou Zásady územního rozvoje Libereckého kraje. V současné době je platné úplné znění po Aktualizaci č. 1 a 2. a prověřením souladu platného územního plánu s touto dokumentací lze rovněž konstatovat, že platný územní plán s ní není v rozporu.

#### **j) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 st. zákona.**

Z informací vyplývajících z kapitoly A.C C) této zprávy jednoznačně vyplývá, že nejsou důvody pro vymezení nových zastavitelných ploch, neboť nebyla prokázána jejich potřeba. Platný územní plán vymezuje zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 59,658 ha, které představují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu – expanzi většinou do zemědělského půdního fondu. Vyhodnocením využití těchto ploch bylo zjištěno, že dochází k využití 6,838 ha, což je 11,46%. S odkazem na metodické požadavky, lze jednoznačně konstatovat, že není založena potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

V průběhu uplatňování územního plánu však byly uplatněny požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch vlastníky příslušných nemovitostí, viz níže:

1. Pozemek p. č. 1834/1 k. ú. Jilemnice, nezastavěné území určené pro způsob využití mimo lesní zeleň – požadavek vymezení zastavitelné plochy určené pro bydlení, pozemek v OP lesa, v severní části pozemku trasa lokálního biokoridoru, místo krajinného rázu – lze předpokládat vliv na ŽP. Z vyjádření dotčeného orgánu ochrany životního prostředí vyplývá, že záměr může být ve střetu s oblastí krajinného rázu a s biokoridorem místního významu.
2. Pozemek p. č. 2099/3 k. ú. Jilemnice, nezastavěné území určené pro způsob využití orná půda, požadavek na vymezení plochy jako obytné území venkovského charakteru.
3. Pozemky p. č. 815/1, 815/37 a 816/1 k. ú. Hrabačov, žádost o změnu funkčního využití na jihozápadní a jižní části plochy R38. Důvod změny využití je stavba rodinných domů. Pozemek 816/1 má způsob využití koryto vodního toku umělé a tak by mohl být ve střetu zájmu s ochranou životního prostředí.
4. Pozemek p. č. 129/1 k. ú. Jilemnice, nezastavěné území určené pro způsob využití orná půda, požadavek vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v RD, část I. tř. BPEJ, navazuje na plochu bydlení nízkopodlažní obytnou, na severní straně sousedí pozemek s komunikací (návrh na směnu za nevyužitou plochu R13).
5. Pozemky p. č. 741/6 a 741/1 k.ú. Hrabačov, změna vymezení plochy technické infrastruktury a plochy pro sport a oddech (Z38 a R33) z důvodu výstavby spolkového prostoru pro místní část Hrabačov.
6. Pozemek p. č. 838/29 k. ú. Jilemnice – změna funkčního využití části plochy R14 na zahradu
7. Pozemek p. č. 1733/10 k. ú. Jilemnice, zařadit celý do obytného území venkovského charakteru. V současné době se již část tohoto pozemku nachází v zastavitelné ploše R10.
8. Část pozemku p. č. 340 a část pozemku p. č. 342/19, oba k. ú. Hrabačov - vymezení zastavitelné plochy pro 1 RD (jižní část pozemku p. č. 342/19 + část p. p. č. 340 sousedící se zastavěným územím).
9. Část plochy R23 (pozemek p. č. 2207/2 k. ú. Jilemnice) vymežit „pro výstavbu nízkopodlažních domů“.
10. Pozemek 1542/32 – vymezení zastavitelné plochy na celý pozemek z důvodu možnosti umístění stavby rodinného domu v severozápadní části pozemku. Jedná se o pozemek se svažností jihovýchodním směrem, kdy hrozí riziko přívalových dešťů a kumulace vod v této části, stejně tak bude tímto řešením zachována založená urbanistická struktura zástavby v návaznosti na sousední plochy stejného využití.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Jilemnice **budou** výše uvedené požadavky zahrnuty do pořizované změny územního plánu – lokalizace návrhů viz příloha.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, je předpokladem pro jejich vymezení prověření možnosti rozvoje území s odkazem na veškeré limity v řešeném území vycházející ze zákonů na ochranu veřejných zájmů, splnění jejich požadavků a stejně tak splnění požadavků stavebního zákona, tj. této kapitoly. V tomto případě se tak bude jednat i o skutečnost, kdy za nově navrhované zastavitelné plochy bude nabídnuta náhrada ve formě redukce nevyužitých zastavitelných ploch, a to v minimálně stejném rozsahu, stejné bonity a charakteru. Je požadavkem, aby navrhované redukce rovněž splňovaly možnost obhospodařování navrácených zemědělských půd s navazujícími zemědělskými půdními celky.

- k) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací.**

V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zjištěny nepředvídané dopady na udržitelný rozvoj území, proto se nestanovují kompenzační opatření na jejich odvrácení, zmírnění, popř. kompenzací

- l) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu.**

Na základě všech výše uvedených zjištění úřad územního plánování vyhodnotil potřebu pořízení změny územního plánu, kterou budou zjištěné nedostatky odstraněny. Vzhledem k tomu, že v řešeném území nedochází ke změně základních koncepcí, není třeba pořizovat nový územní plán.

**m) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné..**

1. Pořízení změny územního plánu se bude řídit platným stavebním zákonem a jeho vyhláškami.
2. Změna bude splňovat standardizaci platnou pro územně plánovací dokumentaci.

**3. Obsah dokumentace změny územního plánu bude reagovat na zjištění uvedené v této zprávě, přičemž výchozím podkladem jsou požadavky vycházejících z jednotlivých posuzovaných kapitol územního plánu:**

- Dojde k aktualizaci zastavěného území k datu pořízení změny.
- Kapitola „Urbanistické koncepce, ...“ bude upravena na základě požadavků vycházejících z kap. **A.C C)** této zprávy – konkrétně požadavků z oddílu: úkol do změny ÚP.
- Úprava kapitoly „Koncepce veřejné infrastruktury“ bude odpovídat požadavkům vycházejícím v kap. **A.C D)** této zprávy, z oddílu – úkol do změny ÚP..
- Úprava kapitoly „Koncepce uspořádání krajiny“ bude odpovídat požadavkům vycházejícím z kapitoly **A.C E)** této zprávy, konkrétně oddílu – úkol do změny ÚP.
- Obsah kapitoly „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ...“ bude prověřena a upraven na základě požadavků vycházejících z kap. **A.C F)** této zprávy, konkrétně jednotlivých oddílů – úkol do změny ÚP.
- Budou navržena taková řešení vymezení nových zastavitelných ploch – kap. B) této zprávy - a jejich případné náhrady, které budou respektovat veřejné zájmy vycházející z ostatních platných zákonů a jejich požadavků. Zajištění náhrad za nově vymezované plochy bude provedena v součinnosti s obcí, pro kterou má být změna územního plánu pořízena.
- Odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat zdůvodnění navrhovaných řešení, potřebná vyhodnocení apod.

4. Budou odstraněny veškeré formální nedostatky platné územně plánovací dokumentace.
5. Bude zajištěna kontinuita textové a grafické části změny územního plánu s její návazností na platný územní plán.
6. Zpracování změny bude odpovídat zákonným požadavkům a požadavkům na její projednání, analogické výstupy budou odpovídat požadavkům na její projednání, vydání a užívání.
7. Projektant změny ÚP zpracuje úplné znění Územního plánu Jilemnice, po vydání aktuální změny ÚP.
8. **Změna bude pořízena zkráceným postupem podle příslušných ustanovení platného stavebního zákona.**

**b) 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**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a v této souvislosti ani požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, nebyly uplatněny, neboť zpráva neobsahuje pokyny pro zpracování změny územního plánu.

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

### **variant vyžadováno**

Nepožaduje se.

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

Vyhodnocením uplatňování ÚP nebyly zjištěny skutečnosti podstatně ovlivňující koncepci územního plánu, pořízení nového územního plánu se nenavrhuje. Změnou ÚP nedojde ke změně koncepce rozvoj území v návaznosti na žádný z rozhodujících faktorů.

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

Nebyly zjištěny žádné dopady na udržitelný rozvoj území.

- f) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrh se nepodává.

Návrh k projednání, datováno 02/2024.

Určený zastupitel: Ing. Kožnar A. ....

Za pořizovatele: Bedrníková M. ....