



Z A D Á N Í

změny č. 4

územního plánu města

JÍLOVÉ U PRAHY

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání

srpen 2016

Předkládá pořizovatel:

Městský úřad Jílové u Prahy

Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

Mgr. Květa Halanová v. r.

starostka města

O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody k pořízení změny č. 4 ÚPM Jílové u Prahy a vymezení řešeného území	3
2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.	4
4. Požadavky na rozvoj území města	4
5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	5
6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	7
7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	7
8. 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.....	7
9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.....	8
10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8
11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	9
12. Grafické přílohy zadání změny č. 4 ÚPM Jílové u Prahy.....	9

1. Důvody k pořízení změny č. 4 ÚPM Jílové u Prahy a vymezení řešeného území

Město Jílové u Prahy má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán města (ÚPM) Jílové u Prahy, schválený dne 18. února 2004**, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města Jílové u Prahy č. 1/2004. V následujícím období byly pořízeny (dokončeny) změny č. 1 a č. 2. Změna č. 4 se pořizuje.

Zastupitelstvo města Jílové u Prahy schválilo usnesením č. 3.9.16 ze dne 23. května 2016 pořízení změny č. 4 ÚPM Jílové u Prahy (dále jen „**změna č. 4**“) v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na návrhy společnosti DLP-Development s.r.o., IČ 28460162, a společnosti JURIS REAL s.r.o., IČ 26710790, podané na Městský úřad Jílové u Prahy dne 23. března 2016 a 4. května 2016, v návaznosti na § 55 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

Pořizovatelem změny č. 4 je Městský úřad Jílové u Prahy, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o.**, na pořízení změny č. 4 schválila Rada města Jílové u Prahy **usnesením č. 11.8.16 ze dne 10. května 2016** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 4 Zastupitelstvo města Jílové u Prahy pověřilo **usnesením č. 3.9.16 ze dne 23. května 2016** starostku města Mgr. Květu Halanovou, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 4 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 4 je změna pravidel ve využití a uspořádání území v rozsahu pozemků parc. č. 1359/1, 1359/16, 1359/17, 1359/18 a 1359/19, katastrální území Jílové u Prahy, zejména pro účely bydlení, **v souladu s usnesením Zastupitelstva města Jílové u Prahy č. 7.2.09 ze dne 18. listopadu 2009, kterým byla schválena zastavovací studie nazvaná „Panorama“.**

Řešené území změny č. 4 (dále jen „řešené území“) je vymezeno územím **změnové lokality Z4-1** (cca 0,5 ha), která leží v katastrálním území Jílové u Prahy, je plošně vymezena v grafických přílohách zadání. **Podrobné informace o požadavcích na změnu platného ÚPM Jílové u Prahy jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Město Jílové u Prahy je dle Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce

s rozšířenou působností). Dále je dle **Aktualizace č. 1 PÚR ČR** přes část území obce vedena trasa **koridoru dálnice D3**.

Požaduje se prověřit, zda změna č. 4 není v rozporu s konkrétními požadavky vyplývajícími z Aktualizace č. 1 PÚR ČR, zejména prověření respektování obecných republikových priorit územního plánování.

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne 26. srpna 2015.

ZÚR Stč. kraje vymezuje území města Jílové u Prahy jako součást rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“. Tento fakt je v rozporu s Aktualizací č. 1 PÚR ČR. Dle § 41 odst. 4 nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu s Aktualizací č. 1 PÚR ČR.

Dále jsou na území města Jílové u Prahy umístěny záměry koridorů dopravní infrastruktury D071 – Koridor silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy a D005 – Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje. **Změnou č. 4 se požaduje tyto koridory respektovat.**

Z hlediska **širších územních vztahů nedojde změnou č. 4** k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – Hradištko, Kamenný Přívoz, Krňany, Libeň, Petrov a Pohorí.

3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

Řešené území je součástí ORP Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení dotčeného území **nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 4 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území.** Jako podklad pro návrh zadání dále sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

4. Požadavky na rozvoj území města

Lokalita Z4-1

PŘEHLED LOKALITY ZMĚNY Z4-1					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Jílové u Prahy	Rozloha lokality [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
			dle platného ÚPM	navrhované změnou č. 4	
Z4-1	1359/1 1359/16 1359/17 1359/18 1359/19	5000	ochranná zeleň-krajinná zeleň	čistě obytné území – zástavba rodinnými domy	+5000

5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

5.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Změnou č. 4 se požaduje prověřit dopad nově navrhované změny na urbanistickou koncepci stanovenou schváleným ÚPM Jílové u Prahy.

5.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změna č. 4 se nedotýká koncepce dopravní infrastruktury.

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Změna č. 4 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Koncepce zásobování území města pitnou vodou bude v návrhu změny č. 4 doplněna o údaje, vyplývající z požadovaných bilancí nově navrhovaných ploch.

Změna č. 4 bude řešit koncepci odkanalizování nově definovaného území a bude se podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území.

Zásobování zemním plynem

Změna č. 4 se nedotýká koncepce zásobování města Jílové u Prahy zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 4 se nedotýká koncepce zásobování města Jílové u Prahy elektrickou energií.

Nakládání s odpady

Změna č. 4 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území města Jílové u Prahy.

Požadavky na řešení občanského vybavení

Změna č. 4 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost.

Požadavky na řešení veřejných prostranství

Požadavky na veřejná prostranství obecně řeší § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, které je nutno při řešení lokality změny respektovat. Součástí veřejných prostranství se stanou rovněž obslužné, pěší a cyklistické komunikace, zařazené mezi požadavky na dopravní infrastrukturu.

5.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změna č. 4 má lokální význam a z tohoto hlediska se nepředpokládají důsledky, které by se projevíly na úrovni širších vztahů a vztahů se sousedními správními obvody, resp. **neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny.**

5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změna č. 4 bude tzv. usilovat o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj města.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Změnou č. 4 budou respektovány zájmy státní ochrany památkové péče (městská památková zóna Jílové u Prahy, památkové ochranné pásmo pro dochované historické prostředí sídlištního celku města Jílové u Prahy, kostel církve Československé Husitské, hřbitovní areál, železniční viadukt v Žampachu).

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Změnou č. 4 nedojde k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). Žádné požadavky **se nestanovují**.

Vodní hospodářství

Z vodohospodářského hlediska se požaduje zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku. V co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku. Ve změně se stanoví, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Změnou č. 4 nedojde k novému záboru ZPF.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Řešené území změny č. 4 se nedotýká PUPFL. Část řešeného území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. K dotčení tohoto území je nutný, dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona, souhlas orgánu státní správy lesů. Udělení tohoto souhlasu není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení.

Ochrana ovzduší

Požadovanými rozvojovými záměry se nepředpokládá negativní ovlivnění kvality ovzduší.

Odpadové hospodářství

Požadované rozvojové záměry se podstatným způsobem nedotýkají problematiky likvidace odpadů na území města Jílové u Prahy. Navrhované využití plochy, které je předmětem řešení, nevyvolává produkci nebezpečného odpadu nebo jeho extrémního množství. Předpokládané odpady z řešených ploch budou likvidovány dle koncepce nakládání s odpady v obci Jílové u Prahy.

5.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.

2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

Požadavky na obranu státu a civilní obranu

Žádné požadavky se nestanovují. Nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Žádné požadavky ochrany nerostných surovin se nestanovují. V řešeném území budou respektována poddolovaná a sesuvná území a chráněná ložisková území.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 4 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv **se nestanovují**, ve změně č. 4 se jejich vymezení nepožaduje.

7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Na území města Jílové u Prahy nebudou změnou č. 4 do ÚPM Jílové u Prahy doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 4 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

8. 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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Zadání změny č. 4 nestanovuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití.

9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 4 se zpracování variant nepožaduje.

10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace změny č. 4 bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část návrhu změny č. 4 bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚPM Jílové u Prahy (kapitoly, které nejsou změnou č. 4 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 4 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část návrhu změny č. 4 zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚPM Jílové u Prahy, grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPM Jílové u Prahy. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu. Část odůvodnění změny č. 4 bude obsahovat výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záboru půdního fondu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítko 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

Návrh i odůvodnění změny č. 4 budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

Navržené členění řešeného území – vymezení funkčních ploch, včetně regulace jejich využití a uspořádání – bude vycházet z platného ÚPM Jílové u Prahy a obecně závazné vyhlášky města Jílové u Prahy. Změnou č. 4 mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.

11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu města na udržitelný rozvoj území se nestanovují.

Změna č. 4 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokalita řešená změnou č. 4 nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

12. Grafické přílohy zadání změny č. 4 ÚPM Jílové u Prahy

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje, grafické měřítko

Příloha č. 2: Vymezení lokalit změny Z4-1 na podkladě hlavního výkresu ÚPM Jílové u Prahy, bez měřítka

Příloha č. 3: Detailní vymezení lokality změny Z4-1 na podkladě hlavního výkresu ÚPM Jílové u Prahy, bez měřítka