

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU
Jilemnice
Č. 3 – 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

Potvrzení schvalujícího orgánu: Zastupitelstvo města Jilemnice

Schváleno dne:

Číslo usnesení:

Za:

Razítko:

Podpis:

Obsah dokumentu:

Úvod + základní informativní údaje o řešeném území a posuzované dokumentaci

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.**

Požadavky dotčených orgánů pro zpracování dokumentace změny územního plánu

Úvod + základní informativní údaje o řešeném území a posuzované dokumentaci:

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](#)

ÚP Jilemnice, účinnost 5. 11. 2011

Změny ÚP: Změna č. 1 ÚP Jilemnice: 18. března 2014

Změna č. 2 ÚP Jilemnice: 26. března 2015

Změna č. 3 ÚP Jilemnice: 10. října 2017

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 Hraňčovice 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 Narodowi. 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 ze 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 přebíral 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 daly 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	Předpokládaný 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
Celkem	11,46%	6,838		59,658

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: 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“.

Využít 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, případně označení použitých podkladů – např. informace o podkladu, na jehož základě došlo k vymezení ÚSES, apod.

Bylo by vhodné kapitolu dopracovat tak, aby obsahem splňovala potřebné pokyny pro optimální využívání území, včetně uvedení případných podmínek pro jejich naplnění, informace popisného charakteru a použitých podkladů vypustit (přesunout do odůvodnění). Z uvedené kapitoly by měla vyplynout taková opatření pro využívání krajiny, která by zajistila ochranu jeho hodnot, případně jejich rozvoj.

Úkol do změny ÚP: *Prověřit 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 využití 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:

* Provéřit 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 využití 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 podmíněčné 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 podmíněčné 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 struktuře a její poloze

- 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 svažitost terénu a zorněné plochy v území, regulace množství zpevněných ploch v území, vytipování 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 podklad s požadavkem na jeho zpracování do změny územního plánu.

c) 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.

d) 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, a v té souvislosti je navrhováno zrušení určení pozemků (jejich částí) k zastavění, které jsou dotčeny vymezenými zastavitelnými plochami - 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) vymezit „pro výstavbu nízkopodlažních domů“ se stanovením způsobu využití, který bude respektovat okolní stávající zástavbu a nebude vyvolávat tlak na změnu jejího využití či jakéhokoliv omezení.
10. Na pozemcích p. p. č. 984/2, 985/3, 987 a 986 a části 985/1 v k. ú. Jilemnice (zastavěné území), dojde ke změně způsobu využití, a to z ploch obytného území venkovského charakteru na plochy, kde nebude přípustná zástavba, nová funkce bude respektovat veřejný zájem na ochranu údolní nivy, jako významného krajinného prvku.
11. Na pozemcích p. p. č. 1416/1, 1417/1 a část 1417/3 v k. ú. Jilemnice (zastavěné území), dojde ke změně způsobu využití, nová funkce bude respektovat veřejný zájem na ochranu údolní nivy, ve které rozvinuto cenné společenstvo podmáčené louky s výskytem zvláště chráněného druhu modráška bahenního.
12. Zastavitelná plocha R13 bude upravena následovně:
 - Dojde k rozšíření zastavitelné plochy na celý pozemek p. č. 1542/32 z důvodu možnosti umístění stavby rodinného domu v jeho severozápadní části. Tato část pozemku navrhovaná k zastavění je umístěna nad údolnicí, zatímco ve stávající části, kde je zastavitelná plocha již vymezena, může docházet k případné kumulaci dešťových vod, což může negativně ovlivnit zamýšlenou stavbu objektu rodinného domu. Toto řešení bude navíc respektovat založenou urbanistickou strukturu zástavby v dotčené části území.
 - Ostatním pozemkům v dotčené ploše, kromě pozemku 1532/1, který je prolukou v území (KN: zahrada) bude zrušeno určení k zastavění, na pozemcích p. č. 1534/1, 1535 a 1537/2 k. ú. Jilemnice, pak dojde k vymezení způsobu využití tak, aby byl respektován veřejný zájem na ochranu prameniště, zadržování vody v krajině a zpomalení jejího odtoku z krajiny.
13. Pozemky se stávající zelení p. č. 557/1 (část), 558, 864, 865/1, 865/2, 865/3, 866/1, 866/2,

867, vše k. ú. Jilemnice, zastavěné území, vymezit jako veřejné prostranství pro plnění funkce veřejné zeleně.

14. U všech pozemků (jejich částí) dotčených vymezenou zastavitelnou plochou R28 dojde ke zrušení určení k zastavění.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Jilemnice **budou** tedy výše uvedené požadavky prověřeny v pořizované změně územního plánu pro navrhovaný účel – lokalizace návrhů viz příloha, a dojde ke stanovení příslušných podmínek využití území tak, aby byly respektovány požadavky vycházející z ostatních veřejných zájmů na ochranu území a na udržitelný rozvoj.

Vzhledem ke skutečnosti, že však nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, je rovněž předpokladem pro případné naplnění výše uvedených požadavků navrácení nevyužitých zastavitelných ploch zpět do zemědělského půdního fondu (redukce ploch), a to v minimálně stejném rozsahu, stejné bonitě a charakteru. Pozemky, o které dojde k redukci nevyužitých zastavitelných ploch, by měly navazovat na zemědělsky obhospodařovaný půdní fond tak, aby bylo možné je rovněž zemědělsky obhospodařovat a netvořily případnou proluku v území určeném k zastavění.

Na základě toho je navrhováno zrušení určení pozemků a jejich částí k zastavění nacházejících se ve vymezené zastavitelné ploše R13 a R28. Od jejich určení k zastavění Územním plánem Jilemnice s nabytím jeho účinnosti 5. 11. 2011 nejsou pozemky využity, jedná se o dobu výrazně delší než 5 let (viz § 102 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), a lze tak v souladu se stavebním zákonem, učinit. Obě plochy ani nemají potřebné dopravní napojení, což v zásadě i případné využití těchto ploch velmi limituje a ve výsledku pak blokuje možnost vymezení nových zastavitelných ploch v příhodnější části území.

Orientační přehledová tabulka:

Požadavek	Označení	k. ú.	m ² navrácení	m ² odejmutí ZPF
1.	1834/1	Jilemnice		1707
2.	2099/3	Jilemnice		11537
4.	129/1	Jilemnice		13389
6.	838/29	Jilemnice		350
7.	1733/10	Jilemnice		917
8.	340, 342/19	Hrabačov		2400
9.	2207/2	Jilemnice		6376
14.	1542/32	Jilemnice		500
12.	R13	Jilemnice	20237	
14.	R28	Jilemnice	18120	
celkem			38357	37176

Z přehledové tabulky vyplývá, že předpokládaný zábor ZPF v případě vymezení nových zastavitelných ploch je navrhován v rozsahu 3,7176 ha, přičemž je návrh zrušení určení k zastavění navrhován v rozsahu 3,8357 ha. Do tabulky nejsou zahrnuty pozemky dotčené požadavkem na změnu způsobu využití u zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem.

Podmínka pro možnost vymezení nových zastavitelných ploch:

Redukce nevyužitých zastavitelných ploch, především ploch, které jsou v územním plánu vymezeny již více než 5 let, a to stejného funkčního využití, BPEJ, obdobného charakteru, navazující na zemědělsky obhospodařované plochy.

- 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.

Bude zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť příslušný úřad (KULK, odbor životního prostředí a zemědělství) uplatnil požadavek na zpracování komplexního vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP Jilemnice na životní prostředí (dokumentace SEA).

f) 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.

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..

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 ÚPÚprava 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 upravena 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.
 - Dokumentace změny územního plánu bude dále respektovat veškeré požadavky dotčených orgánů uvedené v oddíle: „*Požadavky dotčených orgánů pro zpracování změny územního plánu*“.
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.**
9. Bude zpracováno komplexní vyhodnocení vlivu návrhu změny ÚP na životní prostředí (dokumentace SEA)

h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrh se nepodává.

Požadavky dotčených orgánů pro zpracování změny územního plánu:

- Sekce majetková Ministerstva obrany, Praha:

Do odůvodnění, kapitoly zvláštní zájmy Ministerstva obrany text – „Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

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

- *výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy*
- *výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů*
- *výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů*
- *výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)*
- *umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,*
- *umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu*
- *umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,*
- *vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice*
- *veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.“*

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

- SPÚ, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj:

Aktuální informace o melioračních stavebách ve správě SPÚ jsou přístupné na adrese <https://geoportal.spucr.cz/>. Údaje týkající se řešeného území budou uvedeny v textové části odůvodnění, v grafické části budou zakresleny HOZ a POZ, které budou barevně odlišeny od vodních toků a ostatních vodních linií.

- Správa železnic Praha:

Respektování OP dráhy (železniční trať Martinice v Krkonoších), požadavek na zachování možnosti umísťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.

- Krajská hygienická stanice Liberec:

Stanovení limitů pro plochy určené k bydlení umístěné v území zasaženém hlukem.

- Krajský úřad Libereckého kraje, odborné složky dotčeného orgánu:

Památková péče:

- a) Do zastavěného území bude zahrnut celý pozemek p. č. 57/1 k. ú. Jilemnice – splňuje zákonný požadavek = společné oplocení.
- b) Do kapitoly „Urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice...“ bude zapracován následující text:
 1. Respektovat hodnoty městské památkové zóny Jilemnice a podmínky její ochrany a péče.
 2. Respektovat hodnoty nemovitých kulturních památek a jejich prostředí a podmínky ochrany a péče o památkový fond.
 3. Respektovat ochranu archeologického dědictví ve vazbě na území s archeologickými nálezy a podmínky péče o archeologický fond.
- c) Odůvodňující a vysvětlující nebo popisné texty, o kterých nepřísluší zastupitelstvu obce při

vydávání územního plánu a jeho změn rozhodovat, je žádoucí neuvádět ve výrokové části, ale přesunout do textové části Odůvodnění.

d) Požadavky na urbanistickou koncepci:

1. Budou respektovány principy ochrany historicky dochované urbanistické struktury; urbanistickou strukturu zástavby městské památkové zóny požadujeme považovat za stabilizovanou, tj. takovou, která nevyžaduje změny stávající zástavby či zcela nového charakteru zástavby, přičemž případná výstavba ve stabilizovaných plochách je přípustná zpravidla výhradně na parcelách s doložitelným historickým stavebním vývojem, v prolukách pro dotvoření souvislé zástavby atd. a bude posuzována individuálně až v příslušném správním řízení.
2. Toto bude respektováno i ve vztahu k požadavkům na aktualizaci urbanistické kompozice vč. vyjasnění věty první: Upřednostňovat rozvoj města v současných hranicích zastavěného (resp. zastavitelného) území a proluk. Město má v rámci těchto hranic dostatek ploch pro rozvoj. Možnost intenzivnějšího využití ploch je umožněn i zvýšením hustoty zástavby v jednotlivých částech města. Při vyjasnění pojmu „proluka“ doporučujeme vycházet z definice zákona č. 283/2021 Sb. § 12 písm. o) stavební prolukou nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění, při zohlednění Metodické pomůcky MMR ČR Umisťování staveb v prolukách (leden 2022) a současně při zohlednění ustálené praxe památkové péče z hlediska uplatňování principů ochrany historicky dochované urbanistické struktury a umisťování novostaveb v památkově chráněných sídlech (např. Kuča, Kučová, Kibic 2004).

V rámci aktualizace textu urbanistické kompozice ve vztahu k území městské památkové zóny požadujeme respektovat zejména tyto prvky urbanistické kompozice:

1. Panorama města s dominantou zámku, radnice a kostela sv. Vavřince
2. Významné stavební dominanty: zámek Jilemnice, kostel sv. Vavřince, radnice čp. 82, doplňkově také budova spořitelny čp. 140, budova školy čp. 259, areál bývalého panského (hraběcího) pivovaru s komínem, sýpka na st.p. 70/2
3. Hlavní kompoziční osy:
 - Kompoziční osa mezi průčelím zámku a kostelem sv. Vavřince.
 - Kompoziční osa mezi bývalým panským (hraběcím) pivovarem čp. 1 a nárožím školy čp. 288.
 - Kompoziční osa kostela sv. Vavřince jihozápadním směrem rovnoběžná s další kompoziční osou Tyršova náměstí k průčelí sokolovny čp. 280.
 - Kompoziční osa Zvědavou uličkou o Prostory a soubory určující charakter památkové zóny: Masarykovo náměstí, ulice Kostelní s náměstím 3. května, Zvědavá ulička se souborem lidové architektury, hřbitov, areál zámku se zámeckým parkem; zástavba městské památkové zóny o Prostory dotvářející charakter památkové zóny: Tyršovo náměstí, ulice Komenského, Jana Harracha, Jungmannova, Radniční, Spořitelní, Kavánova, Dolení, V Domkách, Valdštejnská, areál panského hospodářského dvora (se sýpkou, panským domem čp. 69 a bývalým panským pivovarem čp. 1).
 - Ve vztahu k požadavku na urbanistickou koncepci (kap. a) A.C C) Zprávy): „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“ doporučujeme požadovat na území městské památkové zóny respektovat tyto celky zástavby a jejich charakteristiky:
 - > Smíšená městská zástavba historického jádra založená na soustavě dvou náměstí a vymezená vrcholně středověkou uliční sítí a parcelací (úzké protáhlé relativně nepravidelné parcely); z hlediska intenzity zástavba převážně kompaktní (sevřená,

vzájemně těsně navazující); zástavba se zpravidla souvislou stavební čarou (zpravidla uzavřenou), která je totožná s uliční čarou (zástavba vymezuje veřejná prostranství); s jednotným charakterem zástavby; převážně řadová sevřená zástavba (štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna); v některých urbanistických blocích (např. z jihu otevřené urbanistické bloky mezi Jungmannovou ulicí a Masarykovým náměstím) však také s nezanedbatelným podílem zeleně.

- > Areál zámku s rozlehlým zámeckým parkem s vysokým podílem zeleně (solitérní zástavba v zeleni).
- > Areál panského hospodářského dvora (areálová zástavba s dochovaným uspořádáním historického dvora)
- > Soubor lidové architektury Zvědavá ulička (rostlá zástavba drobného měřítka s vyšší intenzitou zastavění)
- > Zástavba významných veřejných budov středního měřítka z 19. a 20. století, zejména v prostoru kolem Tyršova náměstí a ulic Komenského, Jana Harracha a Jungmannova (zástavba solitérní nebo vymezující urbanistické bloky).

Státní správa lesů:

- a) Respektovat ust. § 14 lesního zákona a zábory PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa) navrhovat pouze v nevyhnutelných případech.
- b) Upozornění: Umisťovat stavby do **30 m** od okraje lesa lze pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů. Umisťování hlavních staveb, resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa zpravidla žádoucí.
- c) Pokud budou zábory PUPFL navrhovány, bude vypracován tabulkový a grafický přehled záborů s uvedením účelu, výměry a charakteru záboru.

Ochrana přírody a krajiny: (mimo území KRNAP)

- a) Respektovat stávající systém USES jako nezastavitelný a prověřit jej s ohledem na změnu USES na území KRNAP, včetně jeho uvedení do souladu se stávající platnou metodikou Ministerstva životního prostředí z března 2017 oprávněnou autorizovanou osobou USES. Případné návrhy na změnu musí být řádně odůvodněny jak z hlediska posuzovaného záměru, tak z hlediska odborného, a to jednak s ohledem na dodržení platné metodiky USES z března 2017, jeho funkčnosti a vlivu na USES okolních obcí.
- b) Respektovat stávající biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů jako nezastavitelné.
- c) Respektovat stávající významné a registrované významné prvky jako nezastavitelné.
- d) Vyloučit střety vytyčovaných návrhových ploch s výskytem památných stromů a jejich ochranných pásem a vyloučit střety s významnou mimolesní zelení.
- e) V souladu se zněním § 18 odst.5 stavebního zákona, ve znění nového stavebního zákona (§ 122), výslovně vyloučit umístění ploch pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů v současně nezastavěném území bez jejich předchozího umístění jako ploch návrhových VE (dle platných standardů UPD a na základě změny energetického zákona). Dále je požadováno vyloučení možnosti umístění lesních školek (dle nového stavebního zákona). Současně s tím je požadováno i respektování již stanovených stávajících vyloučených staveb, uvedených v UPD např. oplocení
- f) Vyloučit možnost převodu ploch zemědělských na plochy lesní, bez jejich předchozího vytyčení jako ploch návrhových v textové části - uvést jako plochy změn v krajině, v grafické části jako plochy návrhové lesní. Současně s tím je požadována i úprava textové části UPD.

Ochrana zemědělského půdního fondu:

Změny v nově – aktualizací - vymezeném zastavěném území popsat a zřetelně graficky znázornit (stav platného ÚP x změnový stav). Změny v textu též výrazně odlišit od původního textu.

Územní plánování a stavební řád:

V navrhované změně je nutno mimo jiné zohlednit relevantní výstupy vyplývající: z Politiky územního rozvoje České republiky v aktuálním znění, včetně vyhodnocení jednotlivých republikových priorit a uvést, jak jsou Změnou č. 5 ÚP Jilemnice naplňovány; ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje v aktuálně platném znění; z úplné aktualizace ÚAP správního obvodu ORP Jilemnice. Doporučujeme zohlednit i relevantní výstupy z Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byla schválena vládou České republiky dne 14. 1. 2015 a je nelegislativním strategickým dokumentem s celostátní působností. Má přinést zlepšení života lidí zvyšováním kvality prostředí, ve kterém žijí a jejím základním cílem je proto podpora rozvoje architektury a stavební kultury a tím i kvality prostředí vytvářeného výstavbou.

- Ministerstvo dopravy Praha:

Respektování OP dráhy (železniční trať Martinice v Krkonoších), respektování trasy a OP silnice I/14.

- Správa KRNAP Vrchlabí:

Promítnutí revize ÚSES v KRNAP a jeho OP (zpracovatel Ageris s.r.o. 2020), prověření nových požadavků z hlediska souladu s podmínkami ochrany krajinného rázu, které vycházejí z nové studie *Aktualizace studie krajinného rázu v Krkonoších, pro území Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma* (zpracovatel: Mgr. Lukáš Klouda, červen 2020).

- MěÚ Jilemnice, ochrana přírody a krajiny:

1. Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch, z nichž některými mohou být dotčeny veřejné zájmy chráněné zákonem OPK, požadujeme prověřit a vymezit tak, aby splňovaly následující rozsah:

- Ad bod 1 - Pozemek p. p. č. 1834/1 v k. ú. Jilemnice se nachází na pohledově exponovaném hřebenu vrchu Kozinec, jeho zástavbou může dojít k negativnímu vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona OPK (místo krajinného rázu IV — 1 - b). Plochu lze vymezit za předpokladu, pokud její velikost, případně podmínky pro využití, zajistí, aby nemohl být narušen stávající horizont.
- Ad bod 2 a 4 - Pozemky p. p. č. 2099/3 a 129/1 v k. ú. Jilemnice se nacházejí v lokalitách přechodu zastavěného území do volné krajiny a svým východním, resp. severozápadním okrajem zasahují na plochý horizont, který je pohledově exponovaný ze širokého okolí, čímž by došlo k negativnímu vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona OPK. Proto bude možné plochy vymezit pouze, pokud jejich velikost, případně podmínky pro využití ploch zajistí, aby nemohl být narušen stávající horizont.

Konkrétní návrh vymezení hranic ploch 1, 2 a 4, případně jejich podmínky pro využití je možné předem konzultovat s orgánem ochrany přírody. Ostatní požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch nejeví známky rozporu se zájmy ochrany přírody, ke kterým je zdejší úřad v daném území příslušný.

2. Upřesnit hranici ochranného pásma národního parku v příslušných výkresech ÚP.

- KULK, OŽP, posuzování vlivu na životní prostředí:

1. SEA bude zpracována dle přílohy stavebního zákona „*Rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí*“ v plném rozsahu a v takové podrobnosti, jaká odpovídá měřítku zpracování aktuální změny územního plánu.
2. SEA bude dále respektovat následující požadavky:
 - a) Vyhodnocení jednotlivých vlivů navrhovaných změn na všechny složky životního prostředí a veřejné zdraví, vyhodnocení zaměřit zejména na:
 - zemědělskou a lesní půdu - vyčíslit a zhodnotit zábory půdy (výměry, třídy ochrany, kompenzace), zhodnotit vlivy na půdní vlastnosti včetně retenční schopnosti území,

- přírodu a krajinu - z hlediska obecné i zvláštní ochrany,
 - obyvatelstvo, zejména ovzduší (včetně zápachu), hlukovou a dopravní situaci,
 - hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace,
 - vodní režim krajiny a (mikro)klimatické poměry,
 - udržitelný rozvoj území.
- b) Provedení důkladného vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů vzhledem k již dříve odsouhlaseným plochám a realizovaným nebo plánovaným záměrům, v případě zjištění potencionálních negativních kumulativních nebo synergických vlivů, navrhnout kompenzační opatření.
- c) Plochy, na kterých jsou již známy konkrétní záměry, co nejvíce specifikovat, posoudit v co největších podrobnostech.
- d) Stanovit konkrétní podmínky využití území (podmínky konzultovat s projektantem a formulovat tak, aby je bylo možno zapracovat do závazné části územního plánu).
-

Návrh do ZM Jilemnice dne 26. 6. 2024

Určený zastupitel: Ing. Kožnar A.

Za pořizovatele: Bedrníková M.