

JILEMNICE

ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNA Č.4

Pořizovatel	Město Jilemnice
Zpracovatel	Architektonický atelier Holub.s.r.o. Pod Beránkou 19, 160 00 Praha 6
Autor	Ing.arch. A. Holub a kolektiv

OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI:

Textová část: písm. A) – K)
Grafická část: hlavní výkres, výkres základního členění

Březen 2022

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- f) Stanovení podmínek pro využití 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
- i) Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření katastrálního zákona
- k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

1-TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je aktualizována k datu červen 2021.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna ÚP se nedotýká koncepce rozvoje území.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Rozvoj a vzhled města je dán řadou prvků, které jsou pro udržení charakteru zástavby důležité. Protože je každé město jedinečné, jsou i kompoziční principy a regulace pro každé město specifické:

- 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.
- Udržet jednotnost a celkovou působnost hmoty města (město leží v mělkém údolí a je proto snadno přehlednutelné z dálkových pohledů).
- V jádru města (nejde jen o památkovou zónu, ale i o navazující ulice a prostory) respektovat současnou výškovou hladinu s tím, že jako dominanty zůstanou kostel, radnice a zámek.
- Respektovat současné měřítko zástavby.
- V rozvojových plochách uplatňovat kompoziční principy, které budou respektovat daný prostor v návaznosti na sousedící části zastavěného území.

Ze seznamu rozvojových ploch a ploch přestavby se vypouští funkční regulace (je uvedena v kapitole regulativy výstavby zastavitelných ploch).

Nadpis „Navržené rozvojové plochy“ se mění na:

SEZNAM ROZVOJOVÝCH PLOCH,

Doplňují se:

PLOCHA R54/ZM4

Změna funkce části plochy Z1 (dříve vyhrazena veřejné vybavenosti)

PLOCHA R55/ZM4

Plocha mezi Jizerkou a hlavní silnicí

Doplňují se:

PLOCHY PŘESTAVBY:

o:

PLOCHA R38P/ZM4

Nevyužitá průmyslová plocha u silnice v Hrabačově

Doplňují se:

PLOCHY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

o nové plochy vzniklé aktualizací hranice zastavěného území:

PLOCHA Z56

Lyžařský areál Hraběnka - zázemí

PLOCHA Z57

Biatlonová střelnice - okraj lesa nad Hraběnkou

PLOCHA Z58

Parkoviště u silnice na Kruh

Z kapitoly „Seznam rozvojových ploch“, „Plochy přestavby“ a „Plochy v zastavěném území“ se ze všech uvedených ploch vypouští informace „Funkční regulace“, neboť je součástí kapitoly F).

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY,
včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu,
včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Změna ÚP se nedotýká koncepce veřejné infrastruktury.

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

Doplňuje se následující text:

Ochrana přírodních hodnot:

Vhodným návrhem hospodaření v krajině a v urbanizovaných plochách snížit odtok dešťových vod z území a následně vnos nežádoucích látek do povrchových vod.

Zabránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat, ve zdůvodněných případech posoudit ekonomické a sociální dopady redislokace riskantně umístěných objektů, přehodnotit urbanistické záměry v těchto územích. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vytvářet územní podmínky pro navyšování retenční schopnosti krajiny a návrhem vhodných krajinných a technických úprav území zabraňovat vzniku povrchového odtoku vod, erozních a transportních procesů z povodí. Podporovat revitalizaci nevhodně upravených toků jako součást protipovodňové ochrany.

V místech, kde je to vhodné, vytvářet územní podmínky pro neškodný přirozený rozliv povodňových toků ve volné krajině.

Prvky ÚSES respektovat jako plochy a koridory nezastavitelné, s využitím pro zvýšení biodiverzity ekologické stability krajiny, kde lze výjimečně umístit protipovodňová opatření, liniové stavby a stavby dopravní a technické infrastruktury. Plochy vymezených biocenter a biokoridorů v případě, že jejich současný stav odpovídá cílovému účelu, všestranně chránit.

Respektovat opatření na zmenšování obdělávané orné půdy do menších celků, zřizování remízků a zvýšit tak průchodnost územím.

Žádoucí je dále vytvářet podmínky pro rekreaci v krajině, tj. zřizování cyklistických stezek, úpravy polních i pěších cest, doplnění krajiny o drobný mobiliář (lavičky, koše atd.)

Podmínkou zalesňování je vyloučení vlivu na zvláště chráněné druhy živočichů a rostlin a předměty ochrany stávající soustavy NATURA 2000.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno 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 podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V oddílu:

VÝKLAD POJMŮ

u pojmu:

Hustota zástavby

se vypouští původní text a nahrazuje se textem:

Poměr zastavěné plochy stavebního díla k ploše pozemku, jeho části, nebo souboru pozemků, určeného (určených) územním plánem k využití pro předmětné stavební dílo.

Pro účely tohoto územního plánu se do zastavěné plochy nepočítají plošné úpravy, které svým konstrukčním řešením umožňují zasakování dešťové vody do podloží (např. příjezdové komunikace ze zatravněvací dlažby, příjezd tvořený pouze dvěma pojezdovými pruhy dlažby v rozsahu kol, apod.)

Doplňují se regulativy do:

FUNKČNÍ PLOCHY

Výrobní a skladová plocha

Do „podmínečně možného využití“ bylo doplněno:

- Rozšíření podmínečně možného využití pro plochu R55/ZM4
- řemeslná a drobná výroba
- obchodní zařízení
- ubytování
- plocha technického vybavení související s hlavní činností

Lesní plochy

Bylo doplněno:

- podmínkou zalesňování je vyloučení vlivu na zvláště chráněné druhy živočichů a rostlin a předměty ochrany stávající soustavy NATURA 2000

Plochy ÚSES

Bylo doplněno:

Podmínečně možné využití, ve třetí odrážce o text: které nesníží funkčnost ÚSES.
Nepřípustné využití, ve druhé větě za textem: „nových staveb kromě staveb“ se původní text nahrazuje následujícím textem: „liniové dopravní a technické infrastruktury, které nesníží funkčnost ÚSES, neprůchodného oplocení či ohrazení“.

REGULATIVY JEDNOTLIVÝCH PLOCH, Obecné regulativy výstavby

Za třetí odrážku se doplňuje následující text – nově 4. a 5. odrážka:

- Vhodným návrhem preferovat likvidaci dešťových vod v místech řešených lokalit, resp. snížit odtok dešťových vod z území a v souvislosti s tím vytvářet protierozní opatření.
- Při dotčení staveb HOZ je požadováno:
 - o Zachovat jejich funkčnost
 - o Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh šířky 4m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ oboustranný manipulační pruh o šíři 6m od vrchní hrany
 - o Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody
 - o V případě prováděných výsadeb okolo HOZ požadujeme výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti 3m od vrchní hrany u otevřených HOZ a u zakrytých ve vzdálenosti min. 4m od osy potrubí

Text obecných regulativů výstavby uváděný pod čtvrtou odrážkou se touto změnou územního plánu stává textem šesté odrážky a nahrazuje se textem:

Celé správní území Jilemnice je „vymezeným územím“ ve smyslu §175 zák. 183/2006 Sb.

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

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

Texty uvedené v platném ÚP pod pátou odrážkou a následujícími, se touto změnou ÚP posouvá pod odrážku č. sedm a následující v číselné řadě.

V oddíle:

REGULATIVY VÝSTAVBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Byly doplněny a stanoveny regulativy výstavby zastavitelných ploch:

PLOCHA R4

Bývalý lom a okolí

Funkční regulace byla doplněna:

Využití je podmíněně přípustné po vyloučení střetu záměrů se zvláště chráněnými druhy živočichů a rostlin.

PLOCHA R38P/ZM4

Plocha u silnice v Hrabáčově

Funkční regulace

Živnostenská plocha (změna regulativů), využití území je podmíněno vydáním samostatného stanoviska z hlediska vlivu na Soustavu NATURA 2000.

Prostorová regulace

Pro část plochy vymezenou pro hasičskou stanici (p. č. 815/38) platí:

Výška objektů stanice je max. 10 m, výška stavby věže stanice je max. 16 m.

Pro zbývající plochu platí:

Výška objektů max. 10m. Vylučují se vyšší prvky – komíny (ochrana pohledu na přírodní partie).

Plocha zasahuje do ochranného pásma dráhy - s ohledem na sousedství tratě je nutno u konkrétního projektu řešit ochranu před hlukem.

PLOCHA R54/ZM4

Změna funkce části plochy Z1 (dříve vyhrazena veřejné vybavenosti)

Funkční regulace

Smíšené městské území, využití území je podmíněno vydáním samostatného stanoviska z hlediska vlivu na Soustavu NATURA 2000

Prostorová regulace

Max. výška 3NP. Plocha je dotčena ochranným pásmem silnice II. třídy II/293.

PLOCHA R55/ZM4

Plocha mezi Jizerkou a hlavní silnicí

Funkční regulace

Výrobní a skladová plocha (změna regulativů), využití území je podmíněno vydáním samostatného stanoviska z hlediska vlivu na Soustavu NATURA 2000

Prostorová regulace

Část plochy leží v aktivní záplavové zóně – tím je dáno omezení její využitelnosti (§67 vodního zákona). Objekty výšky max. 7m.

V kapitole:

REGULATIVY VÝSTAVBY PRO STAVBY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

V oddílu:

Obecné regulativy

je pro:

Plochy obytného území venkovského charakteru, nízkopodlažní obytná zástavba:

text v první a druhé odrážce nahrazen textem:

- Maximální hustota zástavby na nově vymezeném pozemku, jeho části, souboru pozemků určeného, či určených územním plánem k využití pro požadované stavební dílo/záměr, je stanovena na 30 % (viz výklad pojmů)
- Nové stavby na stávajícím pozemku, jeho části, souboru pozemků určeného, či určených územním plánem k využití pro požadované stavební dílo/záměr, musí dodržet max. hustotu zástavby 30 %.

a dále se doplňují následující plochy a jejich regulativy:

PLOCHA Z56

Lyžařský areál Hraběnka - zázemí

Funkční regulace

Sport a oddech

Prostorová regulace

Objekty max. 2 NP + podkroví, dopravní napojení ze silnice na Kruh. Plocha zasahuje do ochranného pásma komunikace a elektro VN. Pro objekty je vyhrazena trojúhelníková plocha mezi silnicí na Kruh, vedením VN a asfaltovou dráhou.

PLOCHA Z57

Biatlonová střelnice - okraj lesa nad Hraběnkou

Funkční regulace

Sport a oddech

Prostorová regulace

Plošná zařízení, obslužné objekty přízemní. V projektové úrovni bude řešení konzultováno s orgánem ochrany životního prostředí.

PLOCHA Z58

Parkoviště u silnice na Kruh

Funkční regulace

Silniční doprava

Prostorová regulace

Pouze plošné zařízení.

V oddílu:

REGULATIVY VÝSTAVBY V OSTATNÍM ÚZEMÍ

se text věty první nahrazuje textem:

Navrhovaná zástavba se bude řídit obecnými regulativy.

V oddílu:

STANOVENÍ ETAPIZACE

bylo doplněno:

Rozvoj všech lokalit je podmíněn dořešením funkční likvidace dešťových vod, tj. vyřešením kombinace vsaku a retence.

- G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB,**
veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,
pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změna ÚP se nedotýká veřejně prospěšných staveb.

- H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ,**
pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel
pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona

Změna ÚP se nedotýká opatření, kde lze uplatnit předkupní právo.

- I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ**
k němu připojené grafické části

Změna ÚP

6 stránek textu

Výkresová část:

2 výkresy

- J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORU ÚZEMNÍCH REZERV**
a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní rezerva (koridor dopravního propojení) byla zrušena.

- K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE**
prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení
územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změna ÚP č. 4 tuto kapitolu neřeší.