

Evidované požadavky na změnu Územního plánu města Jilemnice – stav 11/2023

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.



ZUUP: Zpráva o uplatňování územního plánu Jilemnice č. 2 – 2019 ... a.2.3. 2) 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.

ORIM: žádost o změnu pozemku 1834/1 zahrada na území obytného charakteru. Tento pozemek na Kozinci má složité vlastnosti. Je silně svažitý, komplikovaně tvarovaný, leží na pohledovém horizontu. Z pohledu logiky zastavěného území by mohla být zástavba možná. Opačná hlediska však platí z pohledu krajinných hodnot. Posoudit jeho možnou zástavbu bude tedy možné po detailnějším prověření s orgány ochrany přírody. Pozemek se nachází na bonitované půdně ekologické jednotce 8.34.44 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, Přes pozemek vyznačen lokální biokoridor nefunkční

NEDOPORUČENO (komplikace při projednávání změny č. 5, vzhledem k citovanému vyznačení biokoridoru)

KR: doporučeno se zapracováním do 5. změny ÚP

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.

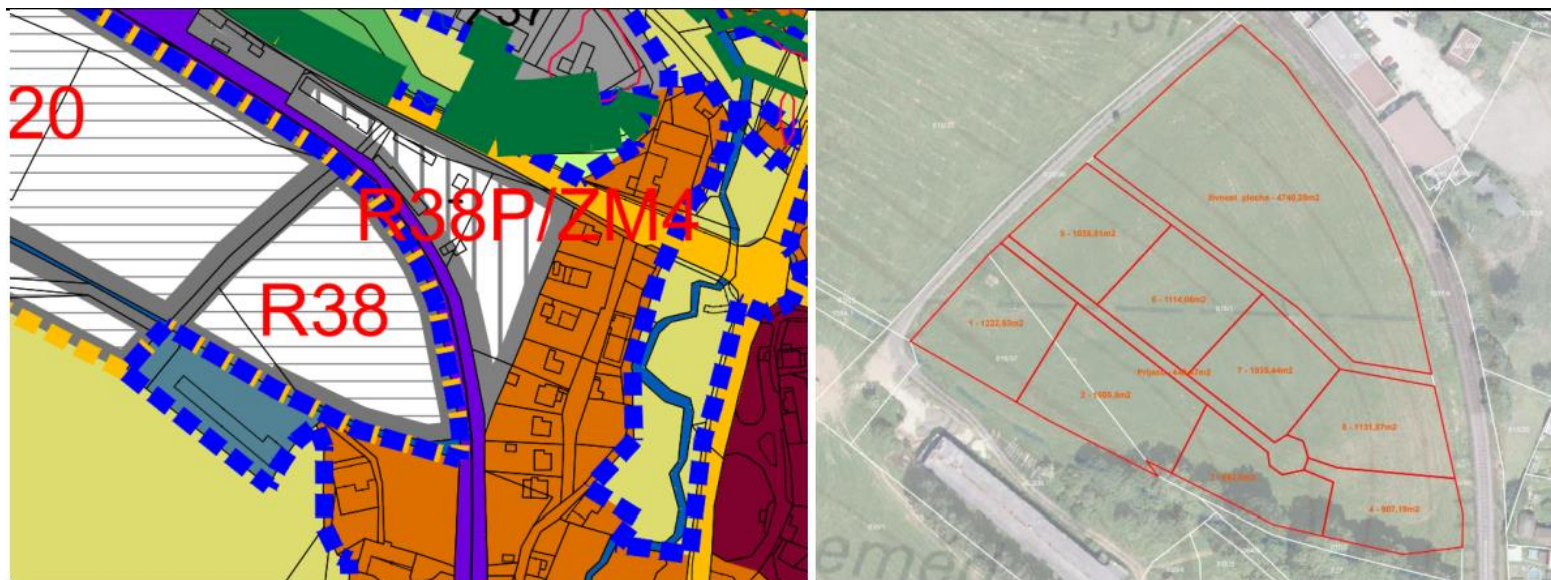


ZUUP:

ORIM: Dle územního plánu pozemek p. č. 2099/3 v k. ú. Jilemnice není určen k zástavbě. Na druhé straně přilehlé komunikace již obytná výstavba je (obytné území venkovského charakteru). Je zájem, aby i tento pozemek bylo možné po rozparcelování využít k výstavbě rodinných domů obdobného charakteru jako na druhé straně ulice. Změna územního plánu u tohoto pozemku představuje zařazení pozemku do kategorie obytné území venkovského charakteru. Pozemek se nachází na bonitované půdně ekologické jednotce 8.34.21 a legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, v prostoru není zatím vybudovaná technická infrastruktura, území venkovského charakteru neumožňuje „hustou“ zástavbu, z hlediska daňové výtěžnosti nevhodné, komplikovaný přístup přes železniční trať 042. **NEDOPORUČENO.**

KR: komise souhlasí se zařazením do zpracování 5. změny územního plánu za podmínky výměny shodně bonitních půd, například rozvojová plocha R18.

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.

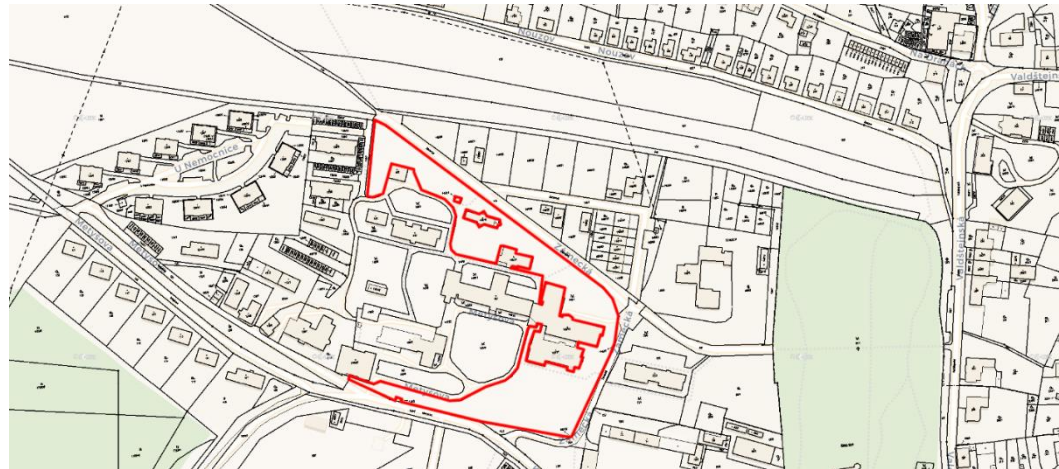
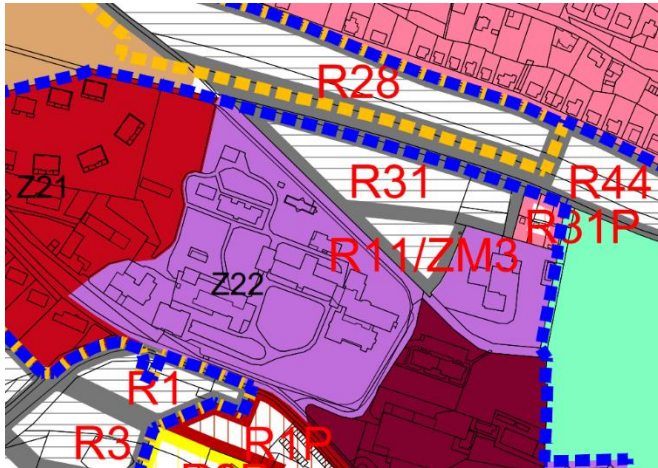


ORIM: navržená úprava se nachází v ploše zastavitelné podle aktuálního ÚP (R 38 Plocha za tratí v Hrabačově, funkční regulace živnostenská plocha) V budoucnu chce žadatel využít pro stavbu rodinných domů - v regionu se stále nachází nedostatek stavebních parcel pro místní mladé rodiny. Není třeba bilancovat zábor ZPF. Problematické je sousedství s železniční tratí i příjezd do lokality a sousedství s pozemky, které nadále budou umožňovat živnostenskou činnost. Údržba pozemků pro živnostenskou činnost bývá v režii živnostníků, nabízí možnost pracovních příležitostí. Pro plochy pro individuální výstavbu platí zvýšení nákladů na obsluhu daného území při minimálním zisku z daňových výnosů na obyvatele.

NECHAT NA ROZHODNUTÍ A ZVÁŽENÍ ZASTUPITELŮ

KR: doporučeno se zapracováním do 5. změny ÚP

4. Pozemek č. p. 145/1 k. ú. Jilemnice respektive celou plochu Z22, je požadováno zrušení výškového regulativu zástavby. Pozemek je určen pro způsob využití „veřejná vybavenost“ a stanovený regulativ výškové hladiny je limitující pro další rozvoj nemocnice. Některé stávající stavby areálu, vzniklé před účinností platného územního plánu, neodpovídají stanovené prostorové regulaci.

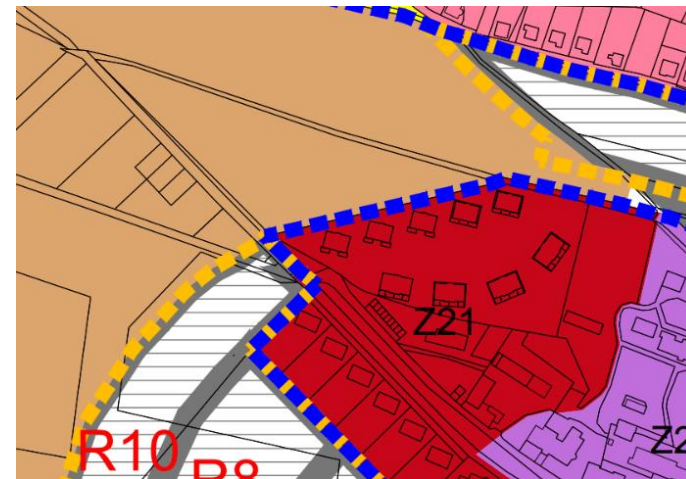
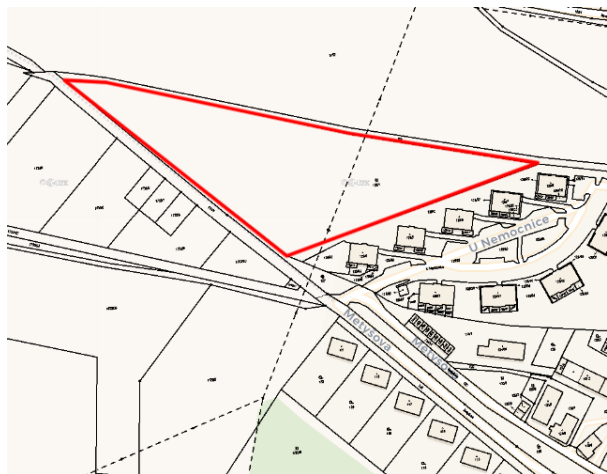


ORIM: žádost o změnu územního plánu. resp. stávajícího regulativu pro zastavěné území Z 22 veřejná vybavenost následovně: požaduje vypustit jmenované prostorové regulativy, konkrétně výšku stavebních objektů na této ploše. Jedná se pouze o úpravu textové části ÚP Jilemnice

DOPORUČENO

KR: souhlasí se zapracováním do 5. změny ÚP

5. Pozemek p. č. 129/1 k. ú. Jilemnice, nezastavěné území určené pro způsob využití orná půda, požadavek vymezení zastavitelné plochy pro bydlení – 1 RD, jedná se o část pozemku, který na jižní a východní straně navazuje na plochu bydlení nízkopodlažní obytnou, na západní straně plochy by bylo hranicí OP vrchního vedení NN, na severní straně sousedí pozemek s komunikací. S návrhem směny za plochu R13



ORIM: Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.34.21 legislativně spadá dle [Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb.](#) do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, území leží na pohledovém horizontu a pravděpodobně by bylo posuzováno z hlediska krajinného rázu.

NEDOPORUČENO

KR: komise souhlasí se zařazením do zpracování 5. změny územního plánu za podmínky výměny shodně bonitních půd.

6. Pozemek p. č. 741/6 a 741/1 k.ú. Hrabačov, změna plochy R33 (plocha technické infrastruktury) a sloučení s plochou Z38 (sport, oddech). Z důvodu výstavby spolkového prostoru pro místní část Hrabačov.

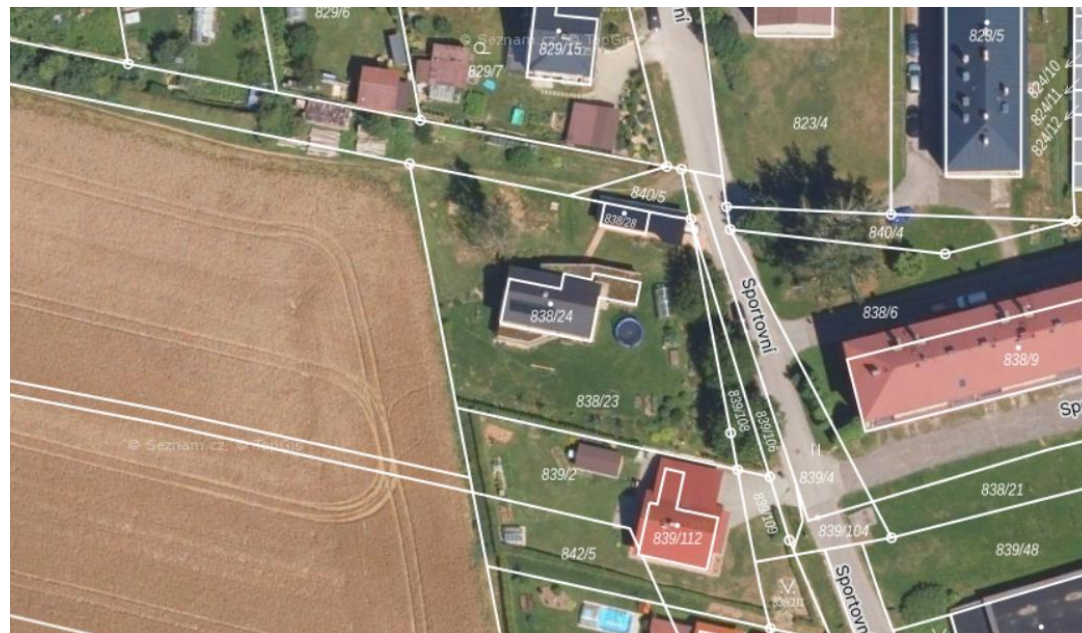


ORIM: změna části plochy R33 plocha technické infrastruktury na plochu pro Sport a oddech (sloučení s plochou 7.38) dle v žádosti přiloženého obrázku. Jedná se o narovnání po provedené směně pozemků

DOPORUČENO

KR: Komise doporučuje zabývat se požadavkem Města na změnu funkčního využití p. p. č. 741/6 -) 741/1; bere na vědomí projev zájmu ve východní části rozvojové plochy R33 (technická infrastruktura) vybudovat vodní elektrárnu. Komise doporučuje upravit území rozvojové plochy Z38 (sportovní plocha) tak, aby odpovídala rozsahu p. p. č. 741/6 a doporučuje upravit území rozvojové plochy R33 (plocha technické infrastruktury) tak, aby zahrnovala, kromě původního území, i celou plochu p. p. č. 741/1.

7. Pozemek p. č. 838/29 k. ú. Jilemnice – změna funkčního využití části plochy R14.

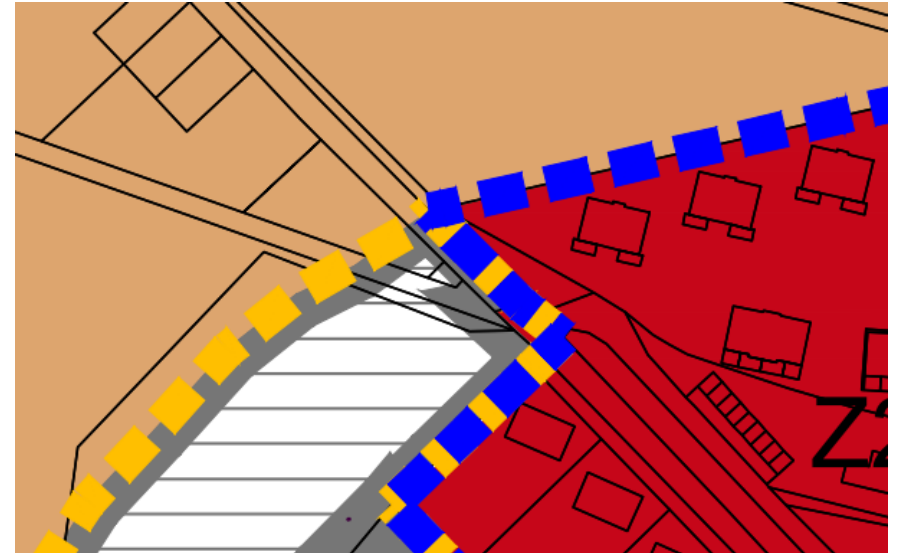
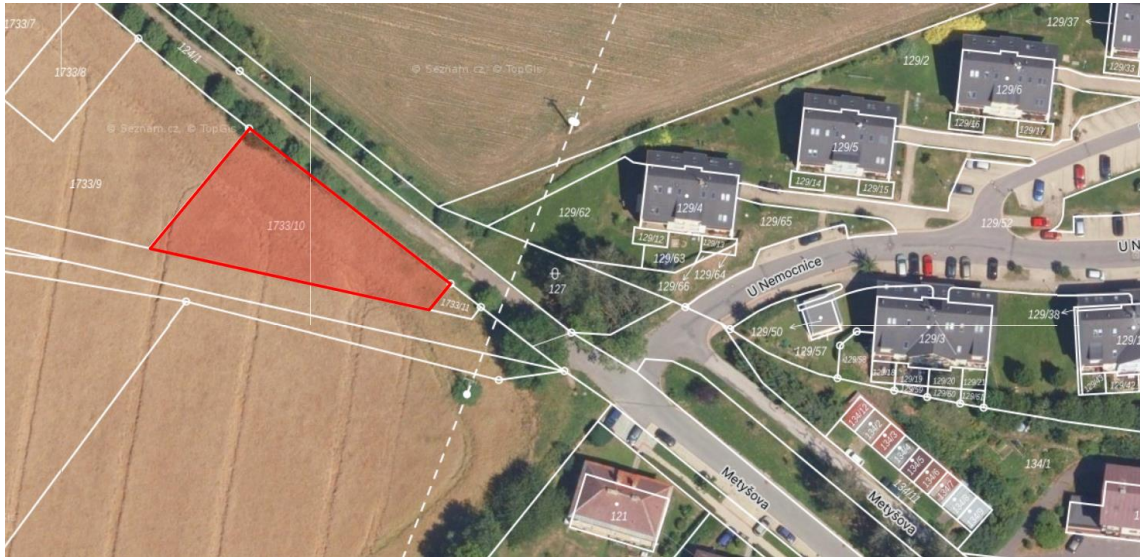


ORIM: žádost o možnost rozšíření zahrady (350 čtverečných metrů z p.p.č. 838/1 – orná půda v k. ú. Jilemnice, geometrickým plánem odděleno na 838/29). Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.34.21 legislativně spadá dle [Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb.](#) do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

NEDOPORUČENO

KR: zatím nesouhlasí se zapracováním do 5.změny a požaduje k definitivnímu vyjádření doplnění zdůvodnění požadavku změny ÚP

8. Pozemek p. č. 1733/10 k.ú. Jilemnice, zařadit parcelu do obytného území venkovského charakteru. Současná hranice zastavitelných území již prochází přes pozemek. Změna funkční plochy je realizovatelná za podmínky výměny shodně bonitních půd.



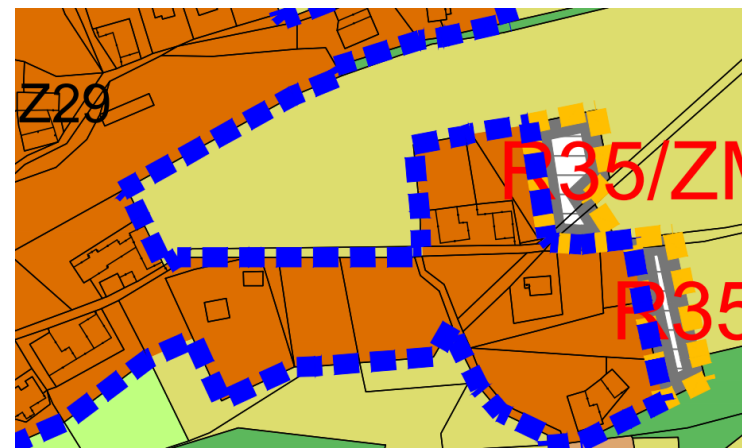
ORIM: Současnou ornou půdu (p.p.č. 1733/10 změnit na obytné území venkovského charakteru). Parcela 1733/10 se nachází v těsné blízkosti stávajícího obytného území plochy Z 21 a plochy R 10. Komise rozvoje města Jilemnice na svém 4. jednání konaného dne 14. 06. 2023 souhlasila se zařazením p.p.č. 129/1 do zpracování 5. změny územního plánu za podmínky výměny shodně bonitních půd.

Pozemek se nachází na bonitované půdně ekologické jednotce 8.34.21 legislativně spadá dle [Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb.](#) do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Zařazením parcely do změny č. 5 územního plánu města Jilemnice dojde k ucelení obytných ploch v západní části města. Parcela je přímo přístupná z městského pozemku 124/I (ostatní plocha, ostatní komunikace) a dále bude možnost napojení na inženýrské sítě, které se v dané lokalitě budou realizovat. Změna funkční plochy územního plánu je realizovatelná za podmínky výměny shodně bonitních půd.

DOPORUČENO

KR: komise souhlasí se zařazením do zpracování 5. změny územního plánu za podmínky výměny shodně bonitních půd.

9. Pozemky p. č. 340, 342/19 k. ú. Hřabačov, vymezení zastavitelné plochy pro bydlení.

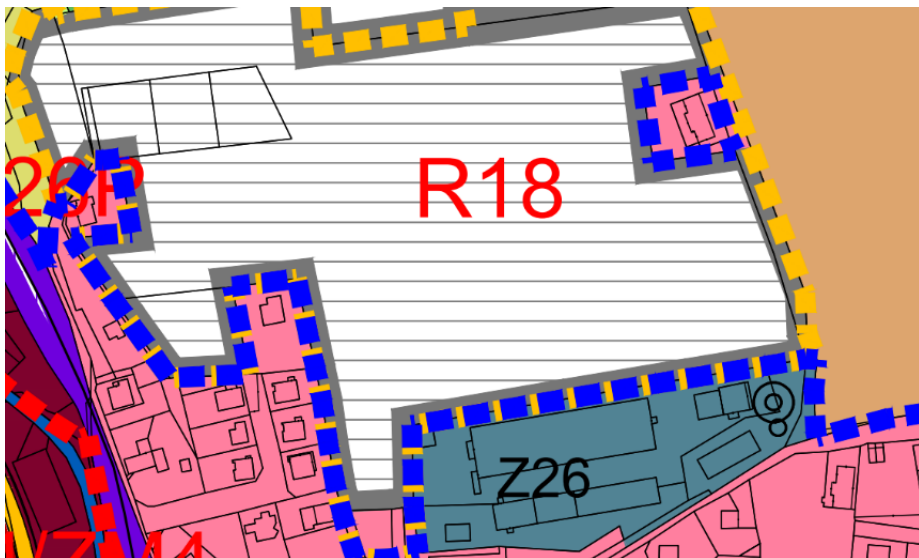


ORIM: žádost o změnu částí pozemků 340 a 342/19 v k.ú. Hřabačov vymezené v žádosti žadatelky z trvalého travního porostu pro výstavbu 1 RD v rámci změny na rozptýlenou venkovskou zástavbu. Navržená část navazuje bezprostředně na zastavěné území.. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.73.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

DOPORUČENO

KR: komise souhlasí se zařazením do zpracování 5. změny územního plánu

10. Plocha R18 – změna podmínek prostorového uspořádání – hustota zástavby



ORIM: Navrhovatelé žádají o změnu parametru “hustoty zástavby” v lokalitě R18 ze stávajících max. 25% na hodnotu 30% - stejnou, jako je stanovena pro ostatní obdobné lokality ve městě.

DOPORUČENO

KR: komise souhlasí se zařazením do zapracování 5. změny územního plánu

11.Návrh na přehodnocení ploch rozdílného způsobu využití s návrhem na vymezení nových zastavitelných ploch určených k bydlení

ORIM: zařazení pozemků pro bytovou výstavbu (neupřesněno o jakou), ve většině navržených ploch se jedná o rozšíření zastavitelného území na bonitní půdy I. a II. třídy ochrany ZPF, pravděpodobně by tyto plochy byly vyřazeny v rámci projednávání s orgány ochrany ZPF, případně LPF. Rozšířením zastavitelného území se rozšiřuje i obsluha města (svícení, protahování sněhu, údržba komunikací, inženýrské sítě) s poměrně malou daňovou výtěžností. Z tohoto důvodu ORIM nedoporučuje k zařazení do projednávání změny č. 5. K jednotlivým navrženým lokalitám viz níže.

a) Pozemky v Hrabachově:

260/11, 267/31, 267/20, 269/17 pozemky sousedící s komunikací Skautská od horizontu směrem východním k ulici do Žlábků, naproti lokalitám R 37 a R 18, stávající využití orná půda, bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.34.21 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, část pozemků směrem k ulici Skautská patří do bonitované půdně ekologické jednotky 8.48.11 legislativně spadá dle [Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb.](#) do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemky se sice nacházejí u komunikace, ale pro umožnění výstavby by bylo nutné dobudovat všechny sítě. Při zpřísnění posuzování záborů ZPF ze strany státních orgánů asi nebude mít tento záměr naději na úspěch, rozšíření území (nezahušťuje se).

888/1, 886/1, 905/1, 905/3, 903/1, 915/2, 908 – pozemky na východ od ulice Jizerská (u vodárny), opět se jedná o návrh na rozšíření ploch Z 28 a R 47 bez zatím vybudované infrastruktury= provozně nákladná plocha ve svahu, orientace SV. Část pozemku bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.35.31 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu a část pozemků je Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.34.41 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu a část pozemků je Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.34.51 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu

815/1, 815/37 stávající plocha R 38 –živnostenská plocha- plocha za tratí v Hrabachově, není nutné bilancovat zábor ZPF, bez sítí, rozšíření udržovaného území města = provozně nákladná plocha (v případě ponechání živnostníkovi se stará sám), ochranné pásmo železnice ovlivní případnou hustotu zástavby – samostatná žádost na změnu ÚP

Parcely pod spojnici R 32 a R 22 směrem k silnici I/14– 589/1, 589/2, 1020/3, 586 – okolo Hatiny Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.64.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
477/8, 342/11 – Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.35.31 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu

b) Pozemky v Jilemnici (k.ú. Jilemnice):

1825/1, 1825/2 (les), 1825/3, 1825/4 (les), 1825/5 – pozemky za městským vodojemem severně od komunikace k vodojemu + louka Z od R 19 – krajinný ráz, rozšíření území, kde nejsou žádné sítě. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.34.44 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

1886/2 (rozšíření Z 24), 1918/7 (rozšíření Z 52) + pozemky na spojnici východně od železnice, 1962/4, 1962/5, 2004/10, 2004/9, 2004/1 - bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.34.21 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

2207/1, 2207/2 - R 23 zahrádkářská plocha – v sousedství s plochou Z17, jižně od komunikace K Javorku podnikatelská plocha (konflikt pro funkci bydlení?) Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.35.01 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

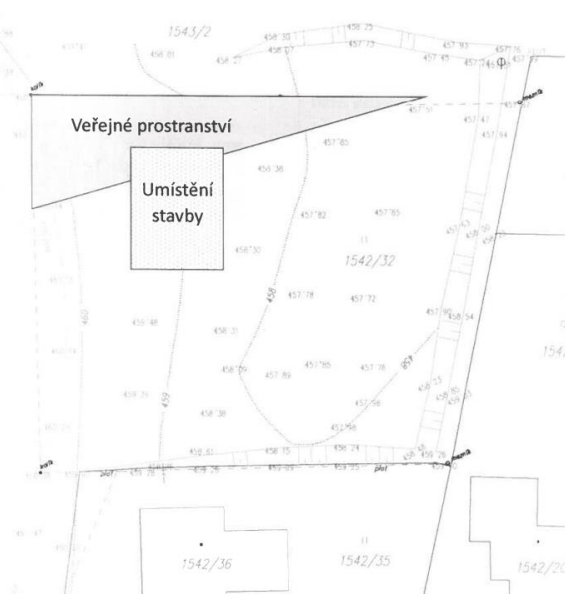
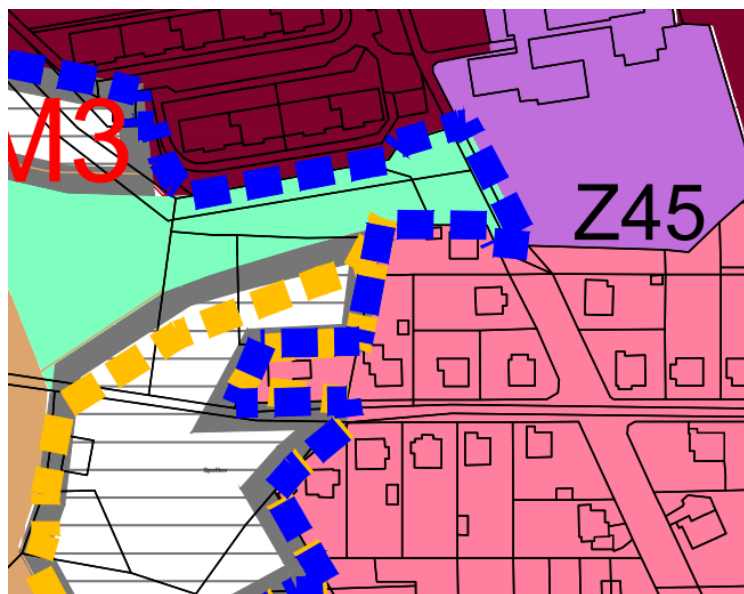
1423 je zahrnuto. 1424/1, 1424/2 směr garáže na Roztocké. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.35.21 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu,

127, 129/1 – řešeno samostatnou žádostí na změnu ÚP

150,151 - p.p.č. 150 vedeno jako biokoridor (propojení parku s okolím), p.p.č. 151 je součástí plochy R 28 pole podél Nouzova nízkopodlažní obytná zástavba – problematické území z hlediska odtoku dešťových vod a R 44 – rozšíření zámeckého parku – plochy veřejného prostranství.

KR: nesouhlasí se zapracováním do 5. změny ÚP. Nejedná se o přímého žadatele, účelová žádost, která by vedla k záboru další orné půdy

12. Žadost o změnu územního plánu na pozemku p.č. 1542/32 v k.ú. Jilemnice, aby byl pozemek jako celek zahrnut do územního plánu pod nízkopodlažní obytnou zástavbu, tak jako je tomu u jeho zbylé části.



ORIM: zahrnutí zbývající části pozemku 1542/32 v k. ú. Jilemnice do nízkopodlažní bytové zástavby (R13) – umožní lepší umístění RD

DOPORUČENO

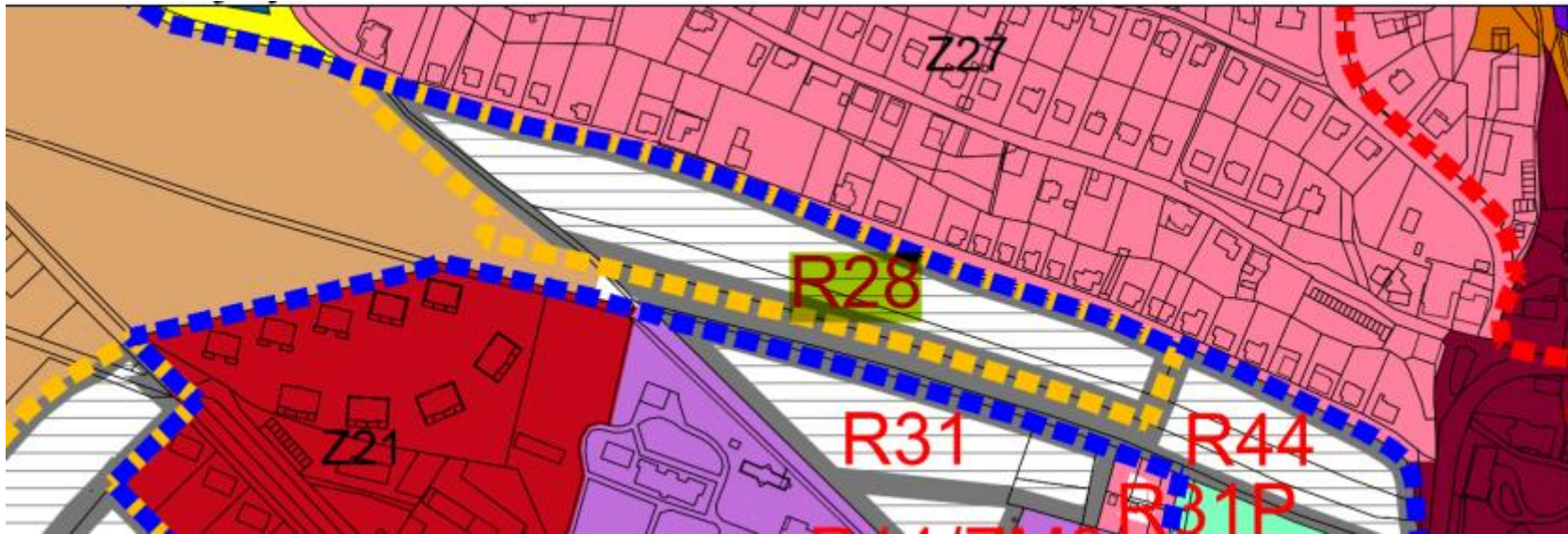
KR: komise souhlasí se zařazením do zpracování 5. změny územního plánu

13. Požadavek změny regulativu týkající se procenta zastavění v plochách nízkopodlažní obytné zástavby (30 %)

ZUUP: Podnět schválen do změny ÚP, zařazen do Změny č.4 ÚP Jilemnice/neúčinná, navržené řešení nebylo přijato dotčenými orgány, doporučeno řešení jinou formou v rámci jiné změny ÚP

KR: Požadavek na 30 % zastavěnost komise doporučuje do zapracování 5. změny územního plánu i přesto, že navržené řešení nebylo přijato dotčenými orgány a bylo doporučeno řešení jinou formou v rámci jiné změny ÚP.

14. Rozvojová plocha R28



ORIM: nízkopodlažní obytná zástavba – problematické území z hlediska odtoku dešťových vod a R 44 – rozšíření zámeckého parku – plochy veřejného prostranství. R28 ponechat na případné vybalancování ploch.

KR: doporučuje vyjmout rozvojovou plochu R28 z plánu zástavby nízkopodlažní obytnou zástavbou a navrhnout nízkopodlažní obytnou zástavbu v jiných lokalitách.

ORIM: ODŮVODNĚNÍ NEDOPORUČENÝCH ŽÁDOSTÍ:

- a) Ve většině případů se jedná o rozšíření zastavitelného území = zvýšení nákladů na obsluhu daného území při minimálním zisku z daňových výnosů na obyvatele (více bude patrné z materiálu od Víta Zemana), vzhledem k žádostem pro individuální bytovou výstavbu nízkopodlažní zástavbou. V případě předpokladu stejného přerozdělování daní pro samosprávy se jedná o budoucí velkou finanční zátěž rozpočtu města bez adekvátních příjmů, zejména u žádostí č. 2, 5 a 11.
- b) Většina nedoporučených území se nachází na orné půdě v I. bonitě, obtížné projednávání s ochranou ZPF, při ústupu z již vybilancovaných lokalit možnost ztráty již jednou odsouhlasených rozvojových ploch. Jedná se o žádosti 2, 5, 7 a 11.
- c) Souhrnná hodnocení = potenciál pro obytnou funkci z urbanistické vize Jilemnice 2016. Souhrnný efekt měkkých a tvrdých kritérií ukazují souhrnné kartogramy. V každé skupině zvlášť jsou kritéria mezi sebou vážena poměrem ze 100%. Pro lepší orientaci v území jsou kartogramy doplněny vyznačením zastavitelných ploch z územního plánu a ploch kde bylo případné zastavění prověřováno.

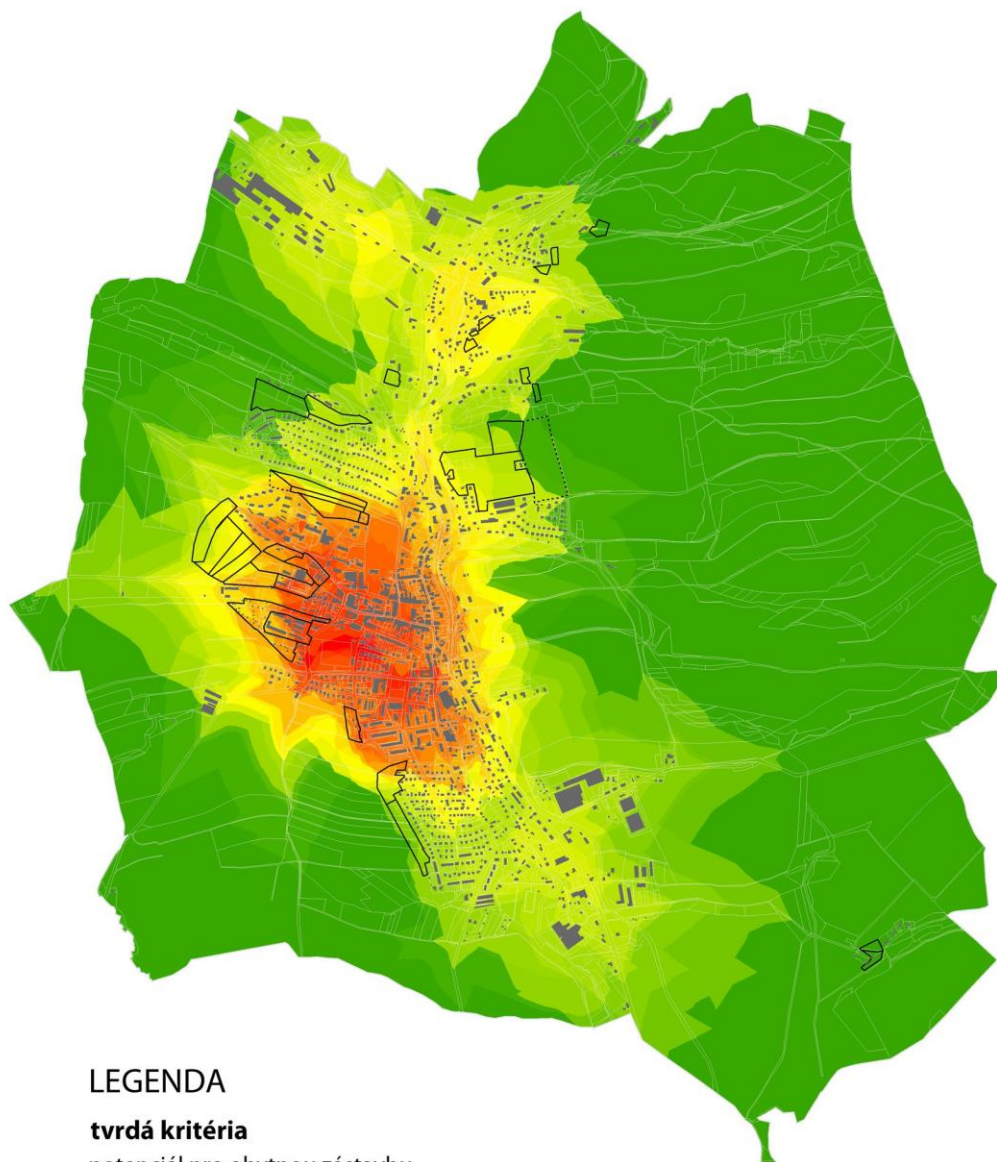
1 Měkká kritéria

Váhy jednotlivých měkkých kritérií v souhrnu:

Urbanistická koncepce - vliv nové výstavby na strukturu města	30%
Pěší dostupnost center polycentrického systému	15%
Možnosti realizace energeticky úsporné zástavby	10%
Vliv na ekologickou stabilitu	30%
Vliv na vodní režim, erozi a povodně	25%

JILEMNICE

multikriteriální hodnocení rozvojových ploch



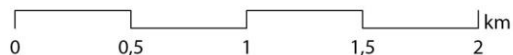
LEGENDA

tvrdá kritéria

potenciál pro obytnou zástavbu

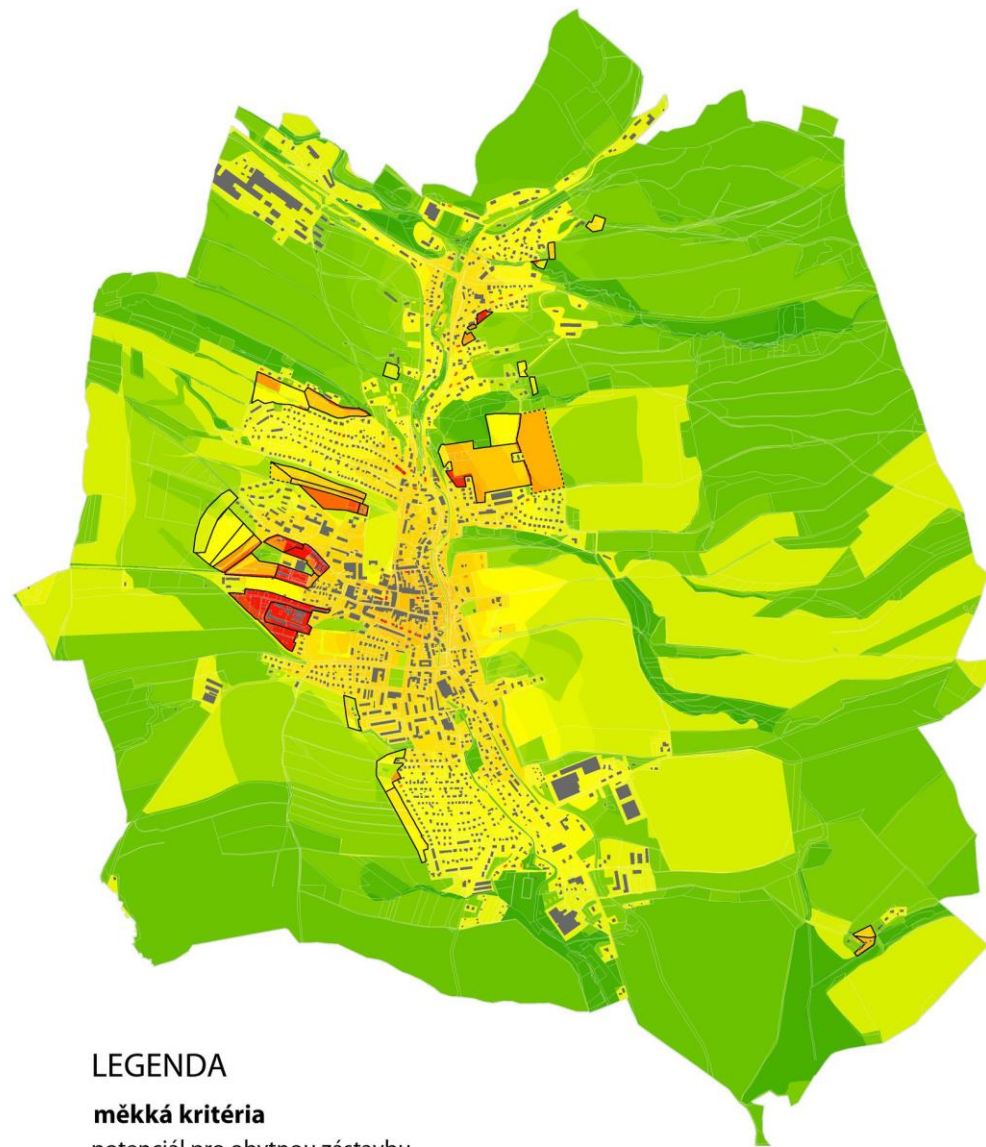


- rozvojové plochy s funkcí bydlení
- další prověřované plochy pro funkci bydlení



JILEMNICE

multikriteriální hodnocení rozvojových ploch



LEGENDA

měkká kritéria

potenciál pro obytnou zástavbu



- rozvojové plochy ÚP s funkcí bydlení
- další prověřované plochy pro funkci bydlení

