

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal: Zastupitelstvo města Jílové u Prahy

Datum nabytí účinnosti: 31.7.2025

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Ing. arch. Zdeněk Kindl,
zástupce pořizovatele,
Městského úřadu Jílové u Prahy

Ing. arch.
Zdeněk Kindl

Digitálně podepsal Ing.
arch. Zdeněk Kindl
Datum: 2025.08.04
08:18:29 +02'00'

Otisk úředního razítka:

Odůvodnění Územního plánu Jílové u Prahy

Textová část

POŘIZOVATEL: Městský úřad Jílové u Prahy

OBJEDNATEL: Město Jílové u Prahy

ZHOTOVITEL: ŽALUDA, projektová kancelář

PROJEKTANT: Ing. Eduard Žaluda

DATUM: VI/2025

PARE:

POŘIZOVATEL

Městský úřad Jílové u Prahy

Masarykovo náměstí 194

254 01 Jílové u Prahy

OBJEDNATEL

Město Jílové u Prahy

Masarykovo náměstí 194

254 01 Jílové u Prahy

PROJEKTANT

Ing. Eduard Žaluda

(č. autorizace: 4077)

ZHOTOVITEL

ŽALUDA, projektová kancelář

Železná, 493/20, 110 00 Praha 1

kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5

tel.: 737 149 299

e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. Eduard Žaluda

Ing. arch. Alena Svobodová

RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D.

Ing. arch. Rostislav Aubrecht

Mgr. Michal Bobr

DATUM ZPRACOVÁNÍ

červen 2025



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVÉ U PRAHY

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon č. 500/2004 Sb.“)

Zpracovává pořizovatel.

Zastupitelstvo města Jílové u Prahy rozhodlo z vlastního podnětu podle § 6 odst. (5) písm. a) a § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), usnesením č. 3.11.15 ze dne 15. 6. 2015 o pořízení územního plánu Jílové u Prahy (dále též jen „územní plán“ nebo také „ÚP Jílové u Prahy“), který nahradí stávající územní plán města Jílové u Prahy.

Pořizovatelem územního plánu 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 prostřednictvím kvalifikované osoby pořizovatele, Ing. arch. Zdeňka Kindla, se sídlem Pravonín 167, 257 09 Pravonín, IČ: 42548250, s nímž jako s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti Město Jílové u Prahy uzavřelo dne 23. 7. 2018 smlouvu na „Výkony kvalifikované osoby pořizovatele územního plánu Jílové u Prahy“.

Dne 8. 3. 2019 byl zveřejněn a dotčeným orgánům rozeslán návrh zadání územního plánu. Krajský úřad vydal dne 2. 4. 2019 pod č.j. 035625/2019/KUSK souhrnné vyjádření, v rámci něhož vydal též stanovisko, ve kterém požaduje v následujících etapách zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Jílové u Prahy na životní prostředí – vyhodnocení SEA. V doplnění tohoto stanoviska ze dne 9. 5. 2019 pod č.j. 061113/2019/KUSK krajský úřad sdělil, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Projednané a upravené zadání územního plánu schválilo zastupitelstvo města Jílové u Prahy dne 17. 6. 2019 usnesením č. 3.10.19.

Na základě výběrového řízení, uskutečněného v červenci - září 2019, byl jako zpracovatel územního plánu vybrán Ing. Eduard Žaluda, se sídlem Železná 493/20, 110 00 Praha 1, IČ 73580872.

Na základě schváleného zadání zpracovatel vypracoval návrh územního plánu pro společné jednání s datem září 2021. Ke stejnému datu byla dokončena dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jejíž součástí je vyhodnocení SEA.

Pořizovatel oznámil dne 25. 10. 2021 dotčeným orgánům a sousedním obcím termín konání společného jednání o návrhu územního plánu a současně zajistil zveřejnění dokumentace návrhu a dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území veřejnou vyhláškou ze dne 25. 10. 2021 k možnosti uplatňování připomínek veřejnosti. Společné jednání dotčených orgánů a sousedních obcí se konalo v kanceláři starosty města Jílové u Prahy dne 10. 11. 2021. Lhůta pro uplatnění připomínek veřejnosti a sousedních obcí i stanovisek dotčených orgánů skončila dne 13. 12. 2021.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem vyhodnotili výsledky společného jednání. Pracovně byly vyhodnoceny připomínky veřejnosti (celkem 46 připomínek). Ze stanovisek dotčených orgánů bylo nutné řešit a dohodnout stanoviska MěÚ Černošice, Krajského úřadu Středočeského kraje a Ministerstva průmyslu a obchodu. Ostatní obdržená stanoviska byla souhlasná.

Na základě zčásti nesouhlasného stanoviska MěÚ Černošice, odboru životního prostředí č.j. MUCE 224285/2021 OŽP/Bo ze dne 10. 12. 2021 proběhly dne 25. 5. 2022 osobní konzultace a následně pracovní úpravy návrhu. Pořizovatel požádal dopisem ze dne 12. 9. 2022 dotčený orgán o změnu stanoviska, změnové souhlasné stanovisko vydal OŽP MěÚ Černošice dne 23. 11. 2022 pod č.j. MUCE 245340/2022 OŽP/Bo.

Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil stanovisko pod č.j. 132661/2021/KUSK ze dne 8. 12. 2021, ve kterém z hlediska zákona o ochraně ZPF nesouhlasil s vymezením plochy Z45 a s rozsahem plochy K02. Z hlediska památkové péče uplatnil požadavky na doplnění dokumentace a úpravy prostorové regulace. Na základě osobní konzultace, která se konala na krajském úřadě dne 11. 5. 2022, a na základě pracovní úpravy dokumentace požádal pořizovatel dopisem ze dne 30. 5. 2022 o změnu stanoviska. Změnové souhlasné stanovisko bylo vydáno dne 7. 7. 2022 pod č.j. 067369/2022/KUSK. Požadavky orgánu státní památkové péče byly do návrhu dokumentace zapracovány.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství zn. MPO 620827/2021 ze dne 18. 11. 2021 vyslovilo nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch Z45, Z62 a Z64 a uplatnilo další požadavky na úpravy a doplnění dokumentace. Na základě osobní konzultace, která se konala na MPO dne 10. 5. 2022, požádal pořizovatel dopisem ze dne 30. 5. 2022 o změnu stanoviska. Změnové souhlasné stanovisko bylo vydáno dne 13. 6. 2022 pod zn. MPO 58859/2022.

Pořizovatel požádal dopisem ze dne 13. 12. 2022 krajský úřad jako příslušný úřad k posuzování vlivů na životní prostředí o stanovisko dle § 50 odst. (5) stavebního zákona (stanovisko SEA). Krajský úřad dopisem č.j. 151883/2022/KUSK ze dne 10.1.2023

oznámil prodloužení lhůty k vydání svého stanoviska. Souhlasné stanovisko s požadavky poté vydal dne 14. 2. 2023 pod č.j. 022380/2023/KUSK.

Pořizovatel požádal dopisem ze dne 13. 12. 2022 krajský úřad o stanovisko nadřízeného orgánu dle § 50 odst. (7) z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. K tomu krajský úřad vydal dne 3. 1. 2023 pod č.j. 001218/2023/KUSK stanovisko, ve kterém konstatoval, že po posouzení dle příslušného ustanovení stavebního zákona neshledal žádné rozpory a že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Zpracovatel provedl na základě pokynů pořizovatele a určeného zastupitele úpravy vyplývající z vyhodnocení výsledků společného jednání.

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 2. 8. 2023, adresovanou též dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu, sousedním obcím a oprávněným investorům, konání veřejného projednání návrhu územního plánu Jílové u Prahy. Veřejné projednání dle § 52 odst. (1) stavebního zákona se konalo dne 14. 9. 2023 v sále Kulturního centra, Masarykovo nám. 1, Jílové u Prahy. Lhůta pro uplatnění připomínek a námitek veřejnosti k celému návrhu a stanovisek dotčených orgánů k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, skončila dne 21. 9. 2023.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem zpracovali návrh vyhodnocení připomínek ze společného jednání a veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání. Tento návrh rozeslal pořizovatel dopisem ze dne 12. 4. 2024 dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu územního plánování se žádostí o jejich stanovisko. Pořizovatel k tomuto návrhu kromě stanovisek souhlasných obdržel nesouhlasné stanovisko odboru životního prostředí MěÚ Černošice (č.j. MUCE 69418/2024 OŽP/Bo ze dne 2. 5. 2024), konkrétně k návrhu rozhodnutí o námitce č. VP-V-N45/2 a k návrhu vyhodnocení připomínky č. VP-V-P07/2 ve věci koncepce odkanalizování části Luka pod Medníkem. Vodoprávní úřad a orgán ochrany přírody trvají na koncepci centrálního systému kanalizace a ČOV v Lukách pod Medníkem. Orgán státní správy lesů dále nesouhlasil s návrhem vyhodnocení připomínky č. SJ-V-P01, týkající se stávající veřejné komunikace v sousedství lesa v části Radlík, přičemž požadoval zachování této komunikace.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem vyhodnotili výsledky veřejného projednání včetně stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek se závěrem, že je třeba respektovat stanoviska dotčených orgánů i některé oprávněné námitky a připomínky a v návrhu učinit několik úprav, které jsou svým charakterem podstatné, vyžadující tedy opakované veřejné projednání. Pořizovatel zaslal zpracovateli pokyny k úpravě návrhu dne 26. 5. 2024 a následně tyto pokyny doplnil dne 26. 8. 2024. Zpracovatel uvedené pokyny zapracoval do verze návrhu pro opakované veřejné projednání.

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 3. 9. 2024 konání opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Jílové u Prahy. Téhož dne toto projednání oznámil dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu, sousedním obcím a oprávněným investorům. Pořizovatel současně požádal krajský úřad jako příslušný úřad k posuzování vlivů na životní prostředí o stanovisko dle § 53 odst. (2) stavebního zákona, tj. stanovisko k otázce, zda má či nemá být doplněna dokumentace posouzení vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. V rámci koordinovaného stanoviska krajského úřadu č.j. 117904/2024/KUSK ze dne 9. 10. 2024 příslušný úřad sdělil, že doplnění této dokumentace nepožaduje.

Opakované veřejné projednání dle § 53 odst. (2) stavebního zákona se konalo dne 9. 10. 2024 v sále Kulturního centra, Masarykovo nám. 1, Jílové u Prahy. Lhůta pro uplatnění připomínek a námitek veřejnosti a stanovisek dotčených orgánů k částem návrhu upraveným po veřejném projednání skončila dne 16. 10. 2024.

Z dotčených orgánů, které uplatnily svá stanoviska k návrhu, byla většina stanovisek souhlasných. Požadavky na úpravy uplatnily následující dotčené orgány: Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j. MUCE 207442/2024 OŽP/Bo ze dne 15. 10. 2024 požadoval zpřesnit formulace ohledně podmínek umísťování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území. Krajská hygienická stanice ve svém stanovisku č.j. KHSSC 70559/2024 ze dne 14. 10. 2024 požadovala zpřesnit označení některých lokalit. Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku zn. 83975 ze dne 3. 9. 2024 požadovalo aktualizovat zákres chráněných ložiskových území a ložisek nerostných surovin a současně zpřesnit jejich názvosloví. Dále požadovalo, aby v částech CHLÚ a výhradních ložisek v nezastavěném území byla zrušena omezení týkající se umísťování zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů.

V rámci návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách ve fázi opakovaného veřejného projednání (připomínky uplatněny nebyly) bylo pořizovatelem a určeným zastupitelem navrženo částečně vyhovět jedné námitce v otázce vymezení zastavěného území a označení navazujících plochy změny v krajině. Všechny úpravy vyplývající z výsledků opakovaného veřejného projednání a potřeby aktualizace dokumentace (vymezení zastavěného území, soulad s nadřazenou dokumentací) byly zpracovateli předány formou pokynů ze dne 19. 12. 2024 s tím, že se ve všech případech jednalo o úpravy nepodstatné, tedy nevyžadující další opakované veřejné projednání.

Pořizovatel rozeslal dne 18. 12. 2024 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání se žádostí o stanovisko. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů uplynula dne 17. 1. 2025. Žádný s dotčených orgánů nevzněl proti předloženému návrhu jakékoli nesouhlasné stanovisko.

Po skončení tohoto procesu zpracovatel dokončil verzi návrhu územního plánu pro předložení zastupitelstvu města Jílové u Prahy k rozhodnutí o vydání.

Návrh územního plánu byl zastupitelstvu města předložen k vydání a byl projednán na veřejném jednání zastupitelstva 17. 2. 2025. Zastupitelstvo rozhodlo o vrácení předloženého návrhu pořizovateli a rozhodlo o pokynech k úpravě návrhu a jeho novém projednání. Zastupitelstvo města na svém veřejném jednání dne 14. 4. 2025 tyto pokyny dále doplnilo. Pozn.: seznam úprav pro druhé opakované veřejné projednání je obsažen v textu veřejné vyhlášky – oznámení o konání druhého opakovaného veřejného projednání, která je součástí spisu. Zpracovateli zaslal pořizovatel pokyny k úpravě návrhu přípis ze dne 4. 3. 2025 a 11. 4. 2025.

Dne 18. 2. 2025 oznámil JUDr. Michal Bernard, Ph.D., dosavadní určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem, rezignaci na tuto funkci. Zastupitelstvo města na svém veřejném jednání dne 14. 4. 2025 tuto rezignaci přijalo a jmenovalo určeným zastupitelem pana Pavla Peška, starostu města.

Pořizovatel požádal dopisem ze dne 12. 3. 2025 o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve věci případného posuzování nových úprav z hlediska vlivů na soustavu Natura 2000 a na životní prostředí. Krajský úřad ve svém stanovisku č.j. 041594/2025/KUSK ze dne 1. 4. 2025, že (zkráceně) lze vyloučit významný vliv na soustavu Natura 2000 a současně není třeba upravený územní plán posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 16. 4. 2025 konání druhého opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu územního plánu. Toto veřejné projednání se konalo dne 19. 5. 2025 od 17:00 hodin v sále Kulturního centra, Masarykovo nám. 1 v Jílovém u Prahy. Lhůta pro uplatnění stanovisek, připomínek a námitek k úpravám návrhu skončila dne 26. 5. 2025.

Z dotčených orgánů, které uplatnily svá stanoviska k návrhu, byla většina stanovisek souhlasných. Požadavky na úpravy uplatnily následující dotčené orgány:

- Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j. MUCE 85766/2025 OŽP/Slav ze dne 21. 5. 2025 v návaznosti na své předchozí stanovisko požadoval upravit formulace ohledně podmínek umísťování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území. Pořizovatel s tímto orgánem provedl konzultaci a zdůvodnění navrhovaného znění předmětných podmínek. Na základě těchto konzultací dotčený orgán od svých požadavků ustoupil a návrh nebylo nutné upravovat.
- Krajská hygienická stanice ve svém stanovisku č.j. KHSSC 34264/2025 ze dne 16. 4. 2025 v návaznosti na svá předchozí stanoviska požadovala napravit formální chyby v označení některých lokalit s podmínkou prověření hygienických limitů hluku. Pořizovatel uznal tento požadavek za oprávněný a příslušné opravy přehledně zpracoval a předal zpracovateli v rámci pokynů k nepodstatné úpravě návrhu pro vydání.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku zn. 44433/2025 ze dne 16. 4. 2025 požadovalo opravit atribut a označení registrovaného prognózního zdroje v legendě koordinačního výkresu. Pořizovatel uvedený požadavek předal zpracovateli v rámci pokynů k nepodstatné úpravě návrhu pro vydání.
- Ministerstvo obrany ve svém stanovisku č.j. MO 457162/2025-1322 ze dne 20. 5. 2025 požaduje doplnit a zpřesnit do textové části odůvodnění a do koordinačního výkresu jevy a limity v území pro zajištění obrany a bezpečnosti státu, které neovlivňují koncepci územního plánu. Pořizovatel toto stanovisko předal zpracovateli k zapracování v rámci pokynů k nepodstatné úpravě návrhu pro vydání.

Ze strany veřejnosti pořizovatel neobdržel žádné připomínky ani námítky, které by se vztahovaly k předmětu druhého opakovaného veřejného projednání, tedy úprav dokumentace na základě pokynů zastupitelstva města ze dne 17. 2. 2025 a 14. 4. 2025. Nebylo proto nutné zpracovat návrh jejich vypořádání a ten rozeslat k uplatnění stanovisek dotčených orgánů.

Pořizovatel dále zpracoval a dne 22. 6. 2025 zaslal zpracovateli souhrnné pokyny (včetně příloh) k nepodstatné úpravě návrhu územního plánu Jílové u Prahy pro jeho předložení zastupitelstvu města k vydání.

Zastupitelstvu města byl upravený návrh územního plánu předložen v rámci přípravy na veřejné jednání, konané dne 7. 7. 2025.

2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů se zkratkou (dále jen „Vyhláška č. 500/2006 Sb.“), příloha č. 7, část II., odst. 1a)

Zpracovává projektant.

Z hlediska širších vztahů je v územním plánu řešena návaznost jednotlivých funkčních ploch a dalších prostorových a funkčních vazeb v oblasti dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a navazujících prvků územního systému ekologické stability.

2.1. Základní údaje o městě

status	město
kód obce (LAU 2)	539333
počet bydlících obyvatel	4 857 (dle ČSÚ, k 31. 1. 2018)
rozloha řešeného území	1 625 ha
kraj (NUTS 3)	Středočeský kraj (CZ020)
okres (NUTS 4)	Praha-západ (CZ020A)
obec s rozšířenou působností	Černošice
obec s pověřeným obecním úřadem	Jílové u Prahy

Správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem je vymezen územím obcí Buš, Davle, Hradištko, Jílové u Prahy, Kamenný Přívoz, Libeň, Měchenice, Okrouhlo, Petrov, Pohoří, Slapy, Štěchovice a Vrané nad Vltavou.

Základní sídelní jednotky v území jsou

- Borek
- Jílové u Prahy
- Radlín
- Žampach
- Dolní Studené
- Kabáty
- Svatováclavské Lázně
- Horní Studené
- Luka pod Medníkem
- U Bohulib



Schéma základních sídelních jednotek v řešeném území

Administrativním i obslužným těžištěm řešeného území je sídlo Jílové u Prahy s převážně městským charakterem. Sídelní strukturu řešeného území doplňuje rezidenční sídlo Radlík a dále sídla se smíšeným venkovským rekreačně-rezidenčním charakterem Luka pod Medníkem, Kabáty, Borek, Studené a sídelní enklávy s dominancí rekreační funkce – Kamenná Vrata, Žampach, Drnka, část Bohulib ad.

2.2. Postavení města v sídelní struktuře

V rámci sídelní struktury je Jílové u Prahy soběstačným městem s veškerou základní občanskou vybaveností a částí vyšší občanské vybavenosti (např. střední škola, obchodní centrum). Pozice města v sídelní struktuře je silně determinována geografickou polohou v zázemí hlavního města Prahy a s ní spojenou zvýšenou denní vyjížděnkou zejména za kvalifikovanými pracovními příležitostmi, do středních a vysokých škol a za specializovanými službami. Obec se vyznačuje hustotou osídlení cca 281 ob/km², která je výrazně vyšší nežli krajský (117 ob./km²) i celorepublikový průměr (134 ob/km²).

2.3. Širší vztahy v oblasti dopravy a technické infrastruktury

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Silniční doprava

Město Jílové u Prahy leží v současné době mimo páteřní dopravní tahy. Řešeným územím prochází v severo-j jižním směru silnice II. třídy II/105 (Jesenice – Neveklov – Sedlčany – Milevsko – Týn nad Vltavou – Hluboká nad Vltavou – České Budějovice), díky které se lze severně od řešeného území v Jesenici napojit na Pražský okruh (D0). Na náměstí v Jílovém u Prahy se na silnici II/105

napojuje silnice II/104 (Jílové u Prahy – Petrov – Davle). Na nadřazený silniční systém navazuje síť silnic III. třídy a místních komunikací zajišťující propojení sídel v řešeném území s blízkým okolím.

Významným záměrem v celorepublikovém měřítku, který se týká řešeného území, je dálnice D3 (Praha – České Budějovice), jež by měla procházet západní částí řešeného území (částečně tunelovými úseky). Při západní hranici řešeného území by měla být situována mimoúrovňová křižovatka Jílové s exitem z D3.

Následující tabulka ilustruje za pomoci silničních vzdáleností a přibližných časů dosažitelnost vybraných center osídlení (měřena do centra měst).

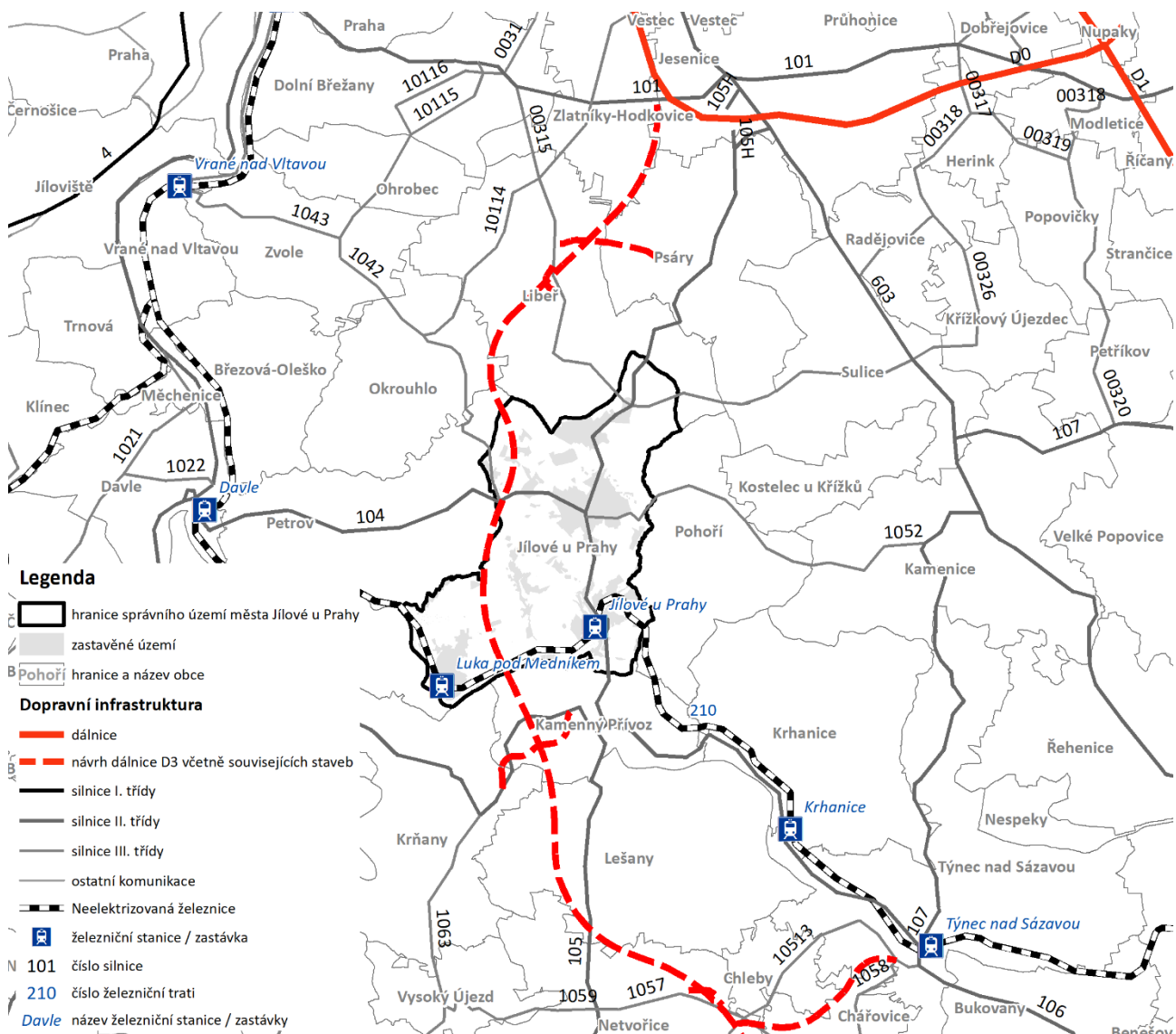
Tab.: Dojezdové vzdálenosti a doby automobilovou dopravou z Jílového u Prahy do správních center v širším území

	Černošice (sídlo SO ORP)	Jesenice	Praha (centrum)	Týnec nad Sázavou	Benešov
dojezdová vzdálenost (km)	32	13	40	15	25
dojezdová doba (min)	37	16	43	21	33

Železniční doprava

V řešeném území je provozována železniční doprava. Při jižní hranici správního území města prochází jednokolejná regionální dráha – železniční trať č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany. V řešeném území je provozována železniční stanice Jílové u Prahy v sídle Borek a v sídle Luka pod Medníkem stejnojmenná železniční zastávka.

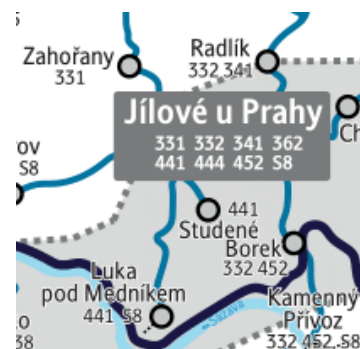
Schematicky znázorňuje širší dopravní vztahy řešeného území níže uvedený obrázek:



Veřejná hromadná doprava

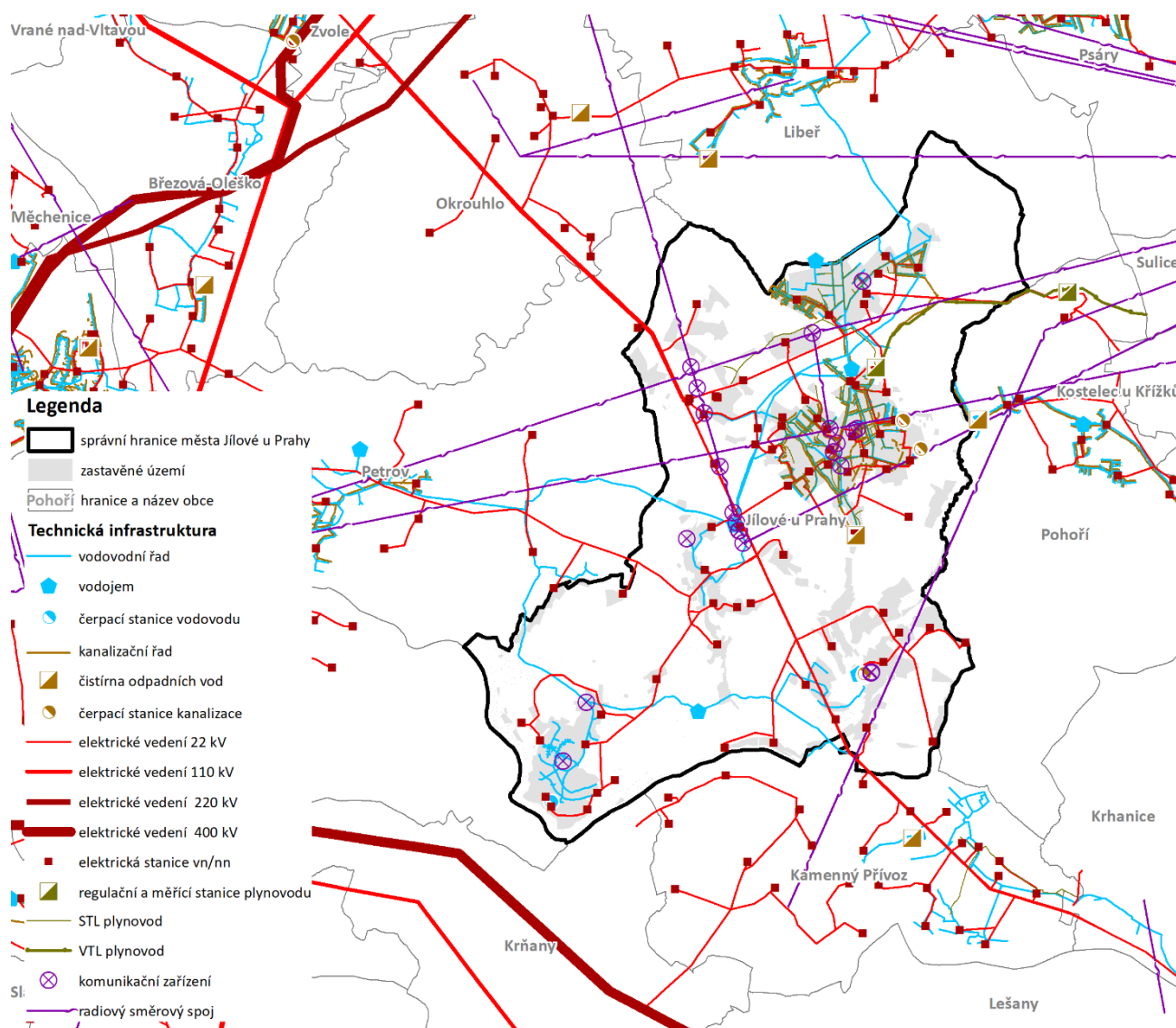
Z hlediska veřejné hromadné dopravy je v řešeném území provozována veřejná autobusová a železniční doprava. V řešeném území je obsluhováno 15 autobusových zastávek: Jílové u Prahy (5 zastávek) – *náměstí, Čs.armády, Pražská, učiliště, hřbitov*; Radlík (2) – *rozc.Radlík, Radlík*; Kamenná Vrata (1); Studené (2) – *obec, závod*; Borek (2) – *Borek, žst.*; Luka pod Medníkem (2) – *Luka pod Medníkem, Nádraží*; Bohuliby (1). Napojení na železnici zajišťují stanice *Jílové u Prahy* v Borku a *Luka pod Medníkem*.

Území náleží do spádového obvodu Pražské integrované dopravy (PID) v rámci tarifního pásma 3. Uvedený výřez ze Schématu příměstských linek PID zobrazuje linky veřejné hromadné dopravy, provozované v řešeném území:



ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V území jsou provozovány veškeré základní systémy technické infrastruktury. Schematicky znázorňuje širší vztahy technické infrastruktury níže uvedený obrázek:



Zásobování pitnou vodou

Řešené území je připojeno na Posázavský skupinový vodovod, který je ve správě Vodohospodářské společnosti Benešov s.r.o. Voda je přivedena z čerpací stanice Jesenice do vodojemu Na Pepři, ze kterého je veden samostatný přívodní řad do vodojemu Kaplička. Spotřebiště je rozděleno do dvou tlakových pásem. V území je dále rozvod vody proveden do místních částí skrze přívodní řady s realizovanými objekty na vodovodní síti (např. redukční šachta Bohuliby, vodojem Luka pod Medníka ad.).

Z vodovodu pro veřejnou potřebu, napojeného na Posázavský vodovod, je zásobeno město Jílové u Prahy a sídla (místní části) Radlík, Studené, Luka pod Medníkem, částečně Žampach (z 50 %, zbytek obyvatel zásobován individuálně) a Borek (pouze v lokalitě Včelní Hrádek).

Místní části Kabáty a Borek (většina sídla) nejsou v současnosti zásobeny pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu (zásobování vodou probíhá ze soukromých zdrojů).

Výhled

Systém zásobování města Jílové u Prahy a místních částí Radlík, Studené, Luka pod Medníkem, Žampach je vyhovující. Dle PRVK je navrženo rozšíření akumulace novým vodojemem Kaplička a prověření skutečného stavu vodovodní sítě s její případnou rekonstrukcí. Vodovodní síť bude rozšířena v závislosti na budoucí výstavbě. V místních částech Kabáty a Borek je navržena výstavba vodovodní sítě připojené na Posázavský vodovod.

Kanalizace a odstraňování odpadních vod

Kanalizační systémy nadmístního významu se v území nevyskytují. Město je z hlediska odvádění a likvidace odpadních vod zajištěno oddílnou kanalizační sítí se zakončením na ČOV na jižním okraji hlavního sídla Jílové, na tuto síť je napojeno rovněž sídlo Radlík. V ostatních sídlech a rekreačních lokalitách je odkanalizování řešeno individuálně – akumulací v bezodtokých jímkách s následným vyvážením na ČOV Jílové.

Zásobování elektrickou energií

Jižně od řešeného území prochází ve směru západ – východ vedení zvláště vysokého napětí (zvn) 400 kV č. V413. Dvě souběžná vedení zvn 400 kV (V475 a V476) prochází také západně od řešeného území v severojižním směru. V tomto směru prochází také nadřazené vedení velmi vysokého napětí (vvv) 220 kV, které v sousední obci Okrouhlo kříží vedení vvn 110 kV (č. 316), napojující řešené území v transformovně Jílové TR 110 kV / DS (vn 22 kV), lokalizované západně od města.

Jednotlivá sídla v řešeném území jsou zásobována elektrickou energií vrchním primárním rozvodným systémem 22 kV, kmenovými linkami vyvedenými z rozvodny. K transformaci vn/nn slouží distribuční elektrické stanice.

Zásobování plynem a teplem

Do severovýchodní části území přichází ze sousední obce Pohoří vysokotlaký distribuční plynovod (VTL), zakončený na regulační / měřicí stanici na severním okraji města Jílové u Prahy. Z regulační stanice plynovodu je rozveden středotlaký plynovod (STL) zajišťující zásobování plynem v celém Jílovém u Prahy včetně průmyslové zóny na severozápadě města a v sídle Radlík. Ostatní sídla řešeného území nejsou v současnosti plynofikována.

Teplovodní systémy nadmístního významu se v území nevyskytují.

Telekomunikace, radiokomunikace

Řešené území je napojeno z telefonního obvodu Praha, sdružujícího 102 obcí.

V řešeném území se nachází 23 komunikačních zařízení (6× MV ČR, 5× T-mobile, 12× Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.); z nadmístního hlediska je významný zejména vysílač na vrchu Pepř.

Územím prochází ve směru východ-západ 6 radioreléových tras (RSS) – 4 × T-mobile, 1× MV ČR, 1× Česká telekomunikační infrastruktura a.s. V řešeném území je realizováno komunikační vedení MV ČR a společností T-mobile, České radiokomunikace a.s. a Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Komunikační zařízení MV ČR jihovýchodně od Jílového má vymezené ochranné pásmo, stejně jako související RSS.

Nakládání s odpady

Severně od města je lokalizována skládka komunálního odpadu (Skládka odpadů Jílové – Radlík) společnosti AVE Pražské komunální služby a.s. Na západním okraji města je provozován sběrný dvůr Města Jílové u Prahy.

2.4. Širší přírodní a krajinné vztahy a vazby ÚSES

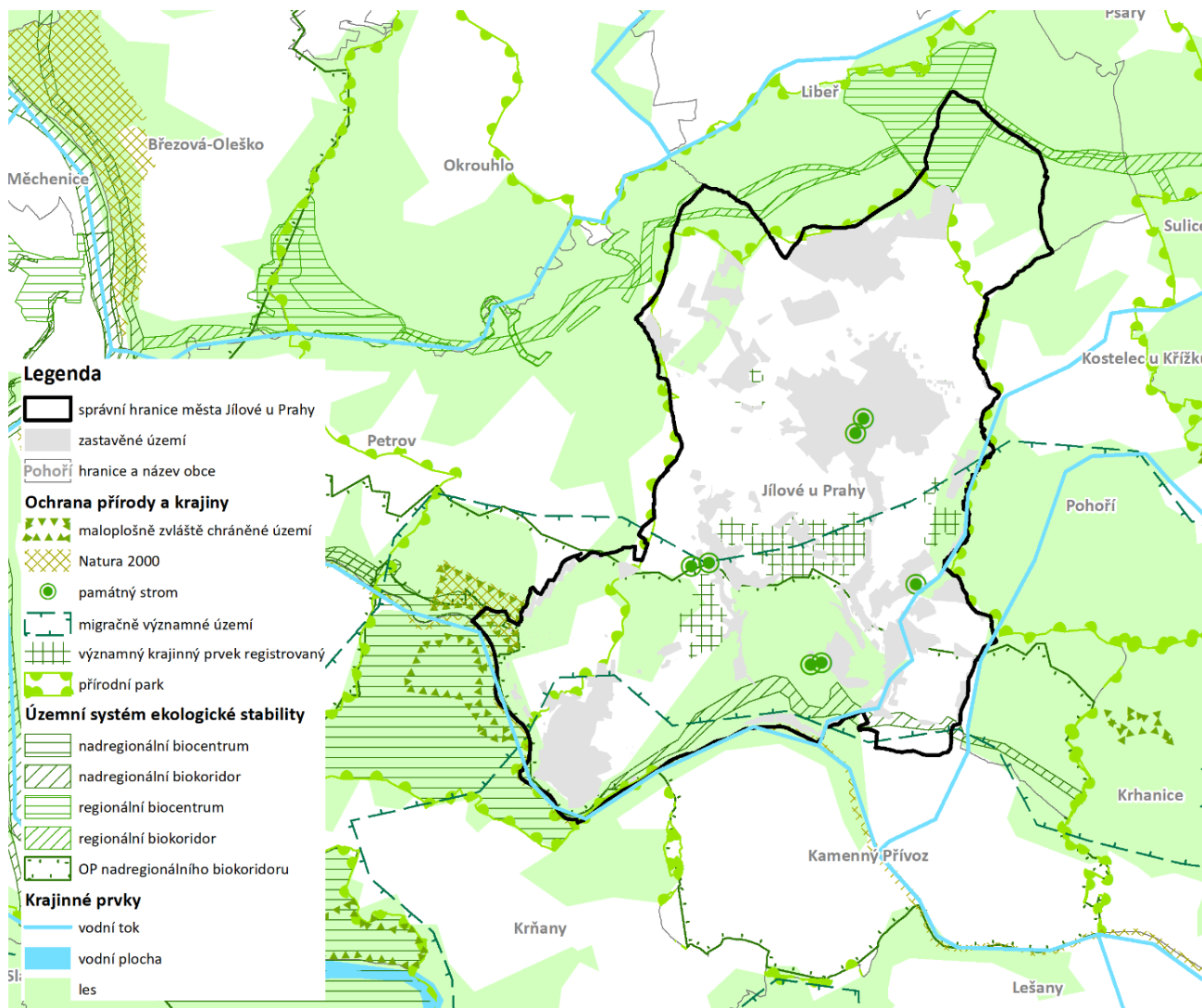
Řešené území neleží ve velkoplošném zvláště chráněném území. Významnými přírodními prvky nadmístního významu, zasahujícími do řešeného území, jsou zejména:

- Evropsky významné lokality Třeštibok a Dolní Sázava (soustava Natura 2000)
- přírodní památka Třeštibok
- skladebné části ÚSES regionálního (regionální biocentrum RC1399, regionální biokoridory RK1196 a RK1197) a nadregionálního významu (nadregionální biokoridor NK61, nadregionální biocentrum NC24)
- registrované významné krajinné prvky (Jílové – Městský park, Boží skála, Hřbitov-Rejže-Pepř, Kočičák).

Do řešeného území zasahuje přírodní park Střed Čech, jihovýchodně od řešeného území se nachází přírodní park Hornopožárský les.

Významným krajinnou a přírodní hodnotou širšího území je řeka Sázava s výrazným údolím, protékající podél jižní hranice správního území města. Lesnatost řešeného území je nižší nežli republikový průměr, lesní pozemky zahrnují 25 % správního území města. Pozemky lesa jsou situovány zejména v jižní části území; plošně rozsáhlý lesní komplex je situován východně od řešeného území mezi sídly Borek (v řešeném území) a Čakovice. Krajina je protkána relativně bohatou sítí krajinné liniové zeleně – stromořadí, mohutnější lineární shluky stromů aj.

Schematicky znázorňuje širší přírodní a krajinné vztahy níže uvedený obrázek:



Vazby přírodních prvků nadmístního významu přesahující hranice řešeného území (zejména vymezení prvků územního systému ekologické stability) jsou územním plánem koordinovány s platnou územně plánovací dokumentací sousedních obcí (vydanou dle zákona č. 183/2006 Sb.). Vyhodnocení způsobu koordinace ÚSES je obsahem kapitoly 11.5.3 *Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability*.

2.5. Účast ve sdružení obcí

Město je členem

- místní akční skupiny Posázaví (též „MAS Posázaví“),
- Sdružení obcí Posázavská cyklostezka (č. 19),
- Svazku obcí pro dopravu v pražském jižním regionu,
- Svazu měst a obcí ČR
- Sdružení historických sídel Čech, Moravy a Slezska.

Partnerskými městy Jílového u Prahy je německý Holzgerlingen a italské Peschici.

Územní plán Jílové u Prahy je zpracován v souladu s obecnými zájmy a záměry vyplývajícími ze strategických dokumentů, zásad a záměrů výše uvedených sdružení obcí.

2.6. Koordinace řešení ÚP se sousedními obcemi

Správní území města Jílové u Prahy sousedí s následujícími obcemi:

obec	k. ú.	hranice
Hradištko	Hradištko pod Medníkem	jihozápadní
Kamenný Přívoz	Hostěradice	jižní
	Kamenný Přívoz	jižní
Krňany	Třebsín	jižní
Libeř	Libeř	severní
Petrov	Petrov u Prahy	západní
Pohoří	Pohoří u Prahy	východní

Všechny sousední obce náleží stejně jako město Jílové u Prahy do Středočeského kraje a do správního obvodu ORP Černošice s výjimkou obce Krňany (SO ORP Benešov).

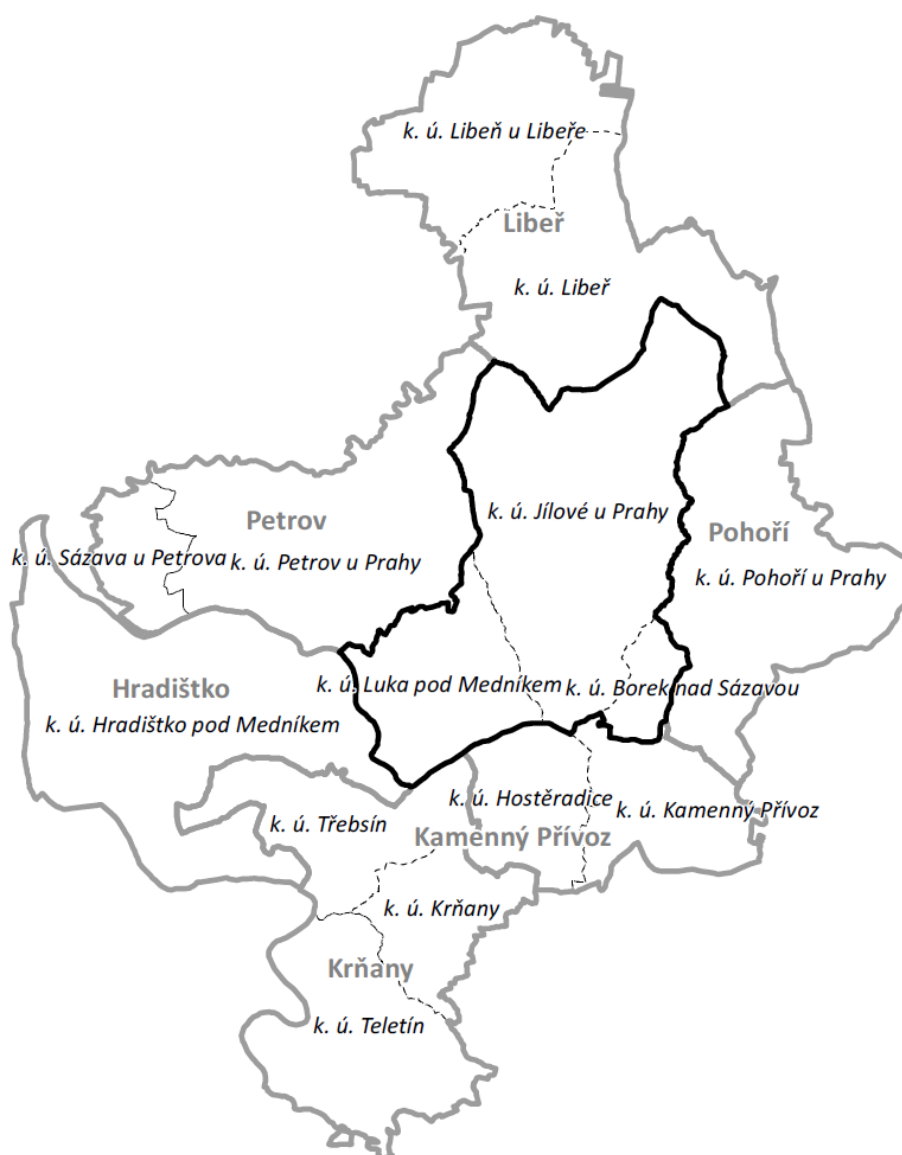


Schéma sousedních obcí a katastrálních území

Popis koordinace řešení ÚP na hranici správního území města Jílové u Prahy s jednotlivými obcemi

Hradištko: Hranice mezi obcemi je vedena podél vodního toku Sázavy, která utváří přirozenou hranici. Po obou stranách řeky jsou umístěny rekreační chaty, z hlediska vzájemné koordinace nejsou významné prostorové vazby mezi Hradiškem a městem Jílové u Prahy.

Kamenný Přívoz: Delší úsek společné hranice tvoří řeka Sázava, dále je část hranice tvořena korytem Chotouňského potoka a následně přechází přes zemědělské plochy a lemuje okraje rekreačních lokalit Bílov a Losy na území obce Kamenný Přívoz. Vyjma prostorové provázanosti rekreačních lokalit nebyly identifikovány významné prostorové vazby mezi obcemi.

Krňany: Hranice mezi obcemi je vedena podél vodního toku Sázavy pouze v krátkém úseku na severním okraji území Krňan. Po obou stranách řeky jsou umístěny rekreační chaty, z hlediska vzájemné koordinace nejsou významné prostorové vazby mezi Krňanami a městem Jílové u Prahy.

Libeň: Obec Libeň přiléhá ke správnímu území města Jílové u Prahy zalesněným svahem údolí Zahořanského potoka, část hranice vede korytem Siroty strouhy, dále přes Lipový vrch, zde zasahuje až ke stávající zástavbě sídelní části Radlák - na území Libeře je umístěn vodojem Radlák a domy na severní straně ulice K Lipí. Z hlediska vzájemné koordinace nejsou identifikovány prostorové vazby mezi obcemi.

Petrov: Společná hranice správního území obce Petrov a města Jílové u Prahy je v severní části vedena po okraji lesního porostu, dále podél silnice z Jílového na Luka pod Medníkem a poté východní částí sídla Bohuliby. Nejvýznamnější prostorové vazby tedy představuje zástavba rekreačních chat z menší části zasahující do území Jílového.

Pohoří: Společnou hranici obcí tvoří od severního okraje Jílovský potok, dále Chotouňský potok, podél něhož je koncentrovaná zástavba rekreačních chat zasahující do obou území, přes hranici zasahuje část zástavby sídla Borek a okraje rekreačních lokalit podél Turyňského potoka. Jiné prostorové vazby než přesahy rekreačních lokalit přes hranice obcí nebyly identifikovány.

Požadavky na koordinaci územního rozvoje města s platnou územně plánovací dokumentací sousedních obcí jsou vyjádřeny v následující tabulce:

obec	územně plánovací dokumentace	nabytí účinnosti	popis koordinace
Hradištko	Územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) Hradištko	17.11.1995	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 2 ÚPSÚ Hradištko	9.11.2005	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 3 ÚPSÚ Hradištko	12.1.2007	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 4 ÚPSÚ Hradištko	15.7.2011	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 5 ÚPSÚ Hradištko	6.1.2016	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Územní plán Hradištko	-	rozpracovaná dokumentace
Kamenný Přívoz	Územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) Kamenný Přívoz	1.8.1998	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 1 ÚPSÚ Kamenný Přívoz	9.10.2006	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 2 ÚPSÚ Kamenný Přívoz	16.4.2010	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz	15.7.2011	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 4 ÚPSÚ Kamenný Přívoz	16.7.2013	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Územní plán Kamenný Přívoz	-	rozpracovaná dokumentace
Krňany	Územní plán Krňany	7.4.2020	bez nutnosti koordinace
Libeň	Územní plán Libeň	20.10.2010	- zajištění návaznosti trasy dálnice D3 - zajištění návaznosti ÚSES (lokální biocentrum 171) - zajištění návaznosti ÚSES (regionální biokoridor RBK 1196/56) - zajištění návaznosti ÚSES (regionální biocentrum RBC 1399/20) - zajištění návaznosti ÚSES (regionální biokoridor RBK 1196/58) - zajištění návaznosti cyklotrasy na Radlák
	Územní plán Libeň – Změna č. 1	30.8.2019	bez nutnosti koordinace

obec	územně plánovací dokumentace	nabytí účinnosti	popis koordinace
Petrov	Územní plán Petrov	15.4.2011	- zajištění návaznosti trasy dálnice D3 - zajištění návaznosti ÚSES (regionální biokoridor RBK 55) - zajištění návaznosti IP (interakčního prvku) - zajištění návaznosti ÚSES (lokální biokoridor 148) - koordinace vymezení ploch BI / RI v rámci zastavěného území - zajištění návaznosti ÚSES (nadregionální biocentrum NRBC 2)
	Změna č. 1 ÚP Petrov	4.3.2020	bez nutnosti koordinace
Pohoří	Územní plán obce Pohoří	nezjištěno	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Změna č. 1 ÚPO Pohoří	11.1.2007	neaktuální ÚPD, bez koordinace
	Územní plán Pohoří	16.6.2022	- zajištění návaznosti ÚSES (nadregionální biokoridor NK 61) - zajištění návaznosti ÚSES (lokální biokoridory a biocentra) - koordinace vymezení ploch RI v rámci zastavěného území

Pozn.: Koordinace není prověřena s územně plánovací dokumentací, která nebyla zpracována dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je neaktuálnost této ÚPD, nesoulad a možný rozpor se současnými právními předpisy, s PÚR ČR, ZÚR SK a s dalšími územně plánovacími podklady.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon č. 183/2006 Sb.“), § 53, odst. 4 a)

Zpracovává projektant.

3.1. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje

Územní plán Jílové u Prahy je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (dále také jen „PÚR ČR“). Vyhodnocení souladu je provedeno ve vztahu k jednotlivým požadavkům (citace z PÚR ČR je označena kurzívou a redukována pouze na relevantní požadavky pro řešené území):

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované struktury území. Rozvojové plochy jsou vymezeny přednostně v zastavěném území, kde jsou vytvořeny podmínky pro znovuvyužití území (plochy přestavby). Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, dopravní a technický systém v území tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu, lesních pozemků a s ohledem na specifický krajinný ráz Posázaví a polohu části řešeného území v Přírodním parku Střed Čech. Rozvojové plochy nenarušují a plně respektují historickou urbanistickou kompozici jednotlivých sídel území. Podmínky využívání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektují zvýšenou estetickou hodnotu území spočívající v harmonickém uspořádání přírodních a civilizačních prvků, podpořenou existencí přírodních hodnot (skladebné části ÚSES, soustava Natura 2000 – EVL, přírodní památka, významné krajinné prvky, památný strom apod.) a tradicí individuální rekreace v území. V souladu s principy udržitelného rozvoje jsou vymezeny funkce umožňující vyvážený

rozvoj sociálních a ekonomických potřeb a současně ochranu zejména přírodních hodnot území omezením rozvoje zástavby v nezastavěném území.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Stanovené podmínky plošného a prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu byly územním plánem Jílové u Prahy formulovány s cílem zachování kontinuity urbanistického vývoje a předcházení sociální segregaci. Předpoklad pro posílení sociální soudržnosti je zajištěn například vymezením veřejných prostranství (PU, ZP) a ploch občanského vybavení (zejména OV, OK, OS), stejně jako umožněním polyfunkčního využití značné části území vymezením ploch smíšených obytných (SV, SM, SX).

V řešení ÚP jsou dominantními koncepčními principy intenzifikace využití zastavěného území a jeho revitalizace, posílení urbanistické struktury centra města a jádrových území ostatních sídel. Tím, že bude městská struktura zacelena využitím ploch přestavby, vymezených v plochách, které jsou nyní nedostatečně nebo nevhodně využívány, a vhodným doplněním zastavěného území zastavitelnými plochami, logicky dotvářejícími tvar zastavěného území, dojde k doplnění plnohodnotné zástavby a vytvoření bezpečnějších a kvalitnějších veřejných prostorů ve městě i ve venkovských sídlech. Ve volné krajině naopak nejsou vymezovány žádné samostatné obytné komplexy nebo soubory, které zpravidla utvářejí tzv. „gated communities“, tedy nepřístupné obytné celky sociálně a prostorově izolované od ostatní zástavby a obyvatel města, spolupůsobící sociální segregaci.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení a záměrů vymezených v PÚR ČR.*

Územní plán vychází ze stávajícího optimálního rozložení všech funkčních složek v území. Primární funkci v urbanizovaném území představují plochy smíšené obytné a plochy bydlení. Tyto plochy umožňují integraci bydlení, rekreace, občanského vybavení případně nerušící výroby. Vymezením stabilizovaných ploch občanského vybavení jsou vytvořeny podmínky pro jejich ochranu ve struktuře sídla a případný kvalitativní rozvoj.

Jedním ze základních principů tvorby územního plánu je komunikace nejen s městem a dotčenými orgány, ale také s širší veřejností. V průběhu zpracování návrhu územního plánu proběhlo několik pracovních jednání s cílem seznámit zástupce města s navrženou koncepcí a reagovat na jednotlivé podněty. V rámci přípravy zadání ÚP byly shromážděny jednotlivé podněty a požadavky vlastníků pozemků a městské samosprávy na změny v území, které byly v rámci zpracování návrhu ÚP vyhodnoceny a případně zapracovány. Při stanovování způsobu využití území byla upřednostněna komplexní řešení před parciálními zájmy – v tomto smyslu byly do koncepce řešení nového ÚP převzaty pouze koncepční a odůvodněné principy řešení stávající ÚPD.

S ohledem na ochranu hodnot území, současný stav a podmínky v území, jeho rozvojové předpoklady, význam a pozici města v sídelní struktuře, limity využití území a nadřazenou územně plánovací dokumentaci byl stanoven optimální způsob využití území a rozsah zastavitelných ploch. Základní body koncepce byly formulovány ve spolupráci s představiteli samosprávy města, zejména v součinnosti s určeným zastupitelem pro zpracování ÚP a městskou architektkou.

V rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot jsou respektovány hodnoty vymezené v podkladech pro rozbor udržitelného rozvoje (v rámci ÚAP SO ORP Černošice) a další hodnoty území identifikované na základě interních průzkumů a rozborů zpracovatele se zohledněním zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Územní plán respektuje prioritu zejména zohledněním širších vztahů v území a koordinací s územně plánovací dokumentací okolních sousedních obcí. Navržený rozvoj zohledňuje předpoklady rozvoje města na základě dosavadního vývoje demografického, ekonomického, a na základě analýz zpracovaných v nejrůznějších oblastech (sociodemografická charakteristika města, strategie rozvoje města, krajské koncepční dokumenty, Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy atd.) a na základě mezioborové koordinace stanovuje podmínky pro příznivý rozvoj všech složek území směřující k naplňování principů udržitelného rozvoje území v horizontu návrhového období do roku 2035, ve vzájemné provázanosti s principy stávajícího strategického plánu města.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Řešené území neleží v hospodářsky problémovém regionu. Ve městě jsou registrovány významné ekonomické subjekty zejména v oblasti priméru, sekundéru a terciéru. Ekonomické aktivity bez negativního vlivu na okolí jsou umožněny ve značné části vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž u některých z nich se jedná o hlavní využití. Primární snahou je podpora rozvoje činností s vyšší přidanou hodnotou, ale rovněž zvýšení zaměstnanosti obyvatelstva požadujícího pracovní místa v sekundéru. Plošný rozvoj významnějších výrobních kapacit je směřován výhradně v přímé návaznosti na zastavěné území a současně na stávající stabilizované průmyslové areály, resp. v místech, kde jejich využití nekoliduje významně s obytnou zástavbou a v přímé vazbě na kapacitní dopravní síť – realizovaný severozápadní obchvat Jílového.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Jílové u Prahy je z hlediska funkčního uspořádání do značné míry soběstačným městem, pro oblast sousedních obcí představuje lokální spádové centrum. V rámci širších vztahů je zřejmá determinace blízkosti hlavního města Prahy. ÚP v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby vytváří podmínky zejména pro rozvoj a zkvalitnění bydlení, výroby, občanského vybavení a dopravní a technické infrastruktury. Obsahově se územní plán snaží o funkční i prostorovou koncentraci a posiluje pozici města v rámci sídelní struktury.

Rozvojové plochy byly navrženy a vymezeny v rozsahu umožňujícím udržitelný rozvoj jednotlivých částí města a okolních sídel, s ohledem na veškeré přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Rozvojové charakteristiky a trendy byly posuzovány pro všechny sídla v území individuálně, zároveň však byly konfrontovány s koncepčními zásadami rozvoje celého správního území města Jílové u Prahy. Vymezením zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby přispívá územní plán k rozvoji polycentrické sídelní struktury v dotčené části Středočeského kraje. Za předpokladu využití rozvojových ploch dojde k posílení významu města a jeho konkurenceschopnosti.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Vymezením rozvojových ploch v rámci zastavěného území a stanovením podmínek využití ve stabilizovaných plochách v zastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro intenzifikaci zastavěného území a jeho hospodárné využití.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně v přímé vazbě na zastavěné území s cílem minimalizovat nároky na veřejné rozpočty a ochrany nezastavěného území, především nejkvalitnější zemědělské a lesní půdy. Jejich umístění vychází zejména ze struktury stávající zástavby, přírodních, geomorfologických a dalších podmínek v území a koncepce stanovené stávající ÚPD obce.

Stávající veřejná zeleň je územním plánem chráněna a stabilizována jejich zařazením mezi plochy s rozdílným způsobem využití zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP), příp. veřejná prostranství všeobecná (PU) nebo zeleň krajinná (ZK). Územní plán klade důraz na provázanost systému veřejně přístupné zeleně a minimalizuje její fragmentaci.

- (20) *Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Územní plán respektuje a dále rozvíjí konsolidovanou strukturu města a ostatních sídel. Územní aktivity jsou soustředěny výhradně v rámci urbanizovaných ploch a v přímé návaznosti na ně. Cílem je stabilizace pozice města ve struktuře osídlení, upevnění primární socioekonomické svébytnosti a posílení vazeb směrem k hierarchicky výše postaveným centrům. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou v nezastavěném území vymezeny především stabilizované plochy vodní a vodohospodářské, lesní, zemědělské a plochy smíšené nezastavěného území. V případě ploch změn v krajině se jedná zejména o záměry posilující ekostabilizační charakter krajiny a její hospodárné využití, případně umožňující rozvoj jejího rekreačního a sportovního využití, při zohlednění pozice území v rekreačně atraktivní oblasti Posázaví a části území v Přírodním parku Střed Čech. Návrh územního plánu je detailně hodnocen z hlediska vlivů na životní prostředí, čímž je zajištěno posouzení podmínek ochrany zvláště hodnotných přírodních území. Územní plán vymezuje souvislý a vzájemně provázaný územní systém ekologické stability a vymezením ploch změn v krajině vytváří podmínky pro zajištění plné funkčnosti jednotlivých skladebných částí.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny vymezením uceleného, komplexního a navzájem propojeného územního systému ekologické stability. Realizací zástavby v zastavitelných plochách či v plochách přestavby vymezených Územním plánem Jílové u Prahy nedojde ke srůstání jednotlivých sídel, zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně ve vazbě na zastavěné území. Prostupnost krajiny a sídel je zajištěna vymezením uceleného systému ploch veřejných prostranství, doplněného významnými plochami systému sídelní zeleně s propojením do volné krajiny. Významným dopravním záměrem v území je plánovaná realizace dálnice D3, přičemž podmínky pro zachování prostupnosti krajiny jsou v souvislosti s tímto záměrem zajištěny především trasováním převážné části této dopravní stavby v řešeném území v tunelu.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

V rámci řešení ÚP Jílové u Prahy je kladen důraz na ochranu volné krajiny a její dostupnost ze sídel, a to zejména vymezením uceleného a vzájemně propojeného systému veřejných prostranství a veřejně přístupné zeleně. Územní plán chrání před zastavěním pozemky bezprostředně obepínající jednotlivá sídla a nepřipouští jejich srůstání, čímž vytváří podmínky pro zachování souvislých pásů nezastavěného území oddělující jednotlivá sídla. Současně je řešením územního plánu respektováno sídelní uspořádání území a dostupnost rekreačního zázemí ve volné krajině. Konkrétním řešením územního plánu, naplňujícím prioritu (21), je například vymezení rozvojové plochy pro veřejně přístupnou zeď na severovýchodním okraji zástavby města, zajišťující vytvoření přechodové zóny (zelený pás) mezi intenzivní rezidenční zástavbou a zemědělsky využívanou krajinou.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

V rámci opatření zaměřených na podporu cestovního ruchu jsou vymezovány zastavitelné plochy pro funkce umožňující rozvoj činností podporujících cestovní ruch (občanské vybavení, služby, technická a dopravní infrastruktura apod.). Vymezení ploch zvyšujících rekreační využitelnost území je koordinováno se zájmy ochrany přírody a krajiny. Územní plán dále vytváří podmínky pro vedení pěších turistických a cyklistických tras navazujících na systémy stávajících cyklotras a turistických cest v sousedních obcích a regionech v souladu s podmínkami využití prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Turistika a cestovní ruch jsou podpořeny vymezením ploch veřejných prostranství, které zajišťují ochranu stávajících turistických a cyklistických tras. Konceptním řešením v oblasti turistické infrastruktury je v řešení územního plánu Jílové u Prahy stanovení základních sítí cyklistické dopravy a pěších tras, rozvoj nástupních míst do historických štol, rozvoj veřejné rekreace ve vazbě na řeku Sázavu a návrh rekreační lokality v západní části města (Svatováclavské Lázně).

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*
- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Územní plán vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury uvnitř území zejména stanovením stabilizovaného systému dopravní infrastruktury a definováním základního komunikačního systému silniční dopravy. Rozvoj dopravního systému je zajištěn především vymezením zastavitelných ploch dopravy silniční (DS, plochy pro severozápadní obchvat města), koridorů dopravní infrastruktury (CNZ.KDI1 - koridor pro umístění dálnice D3, CNZ.KDI2 - koridor pro jižní obchvat města), koridorů pro umístění místních komunikací (CNU.KMK, koridor pro umístění vnitřní objíždě trasy v Jílovém a koridory pro revitalizaci stávajících a umístění nových místních komunikací) a zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), řešících místní i nadmístní dopravní silniční systém.

Prostupnost krajiny a minimalizace rozsahu její fragmentace je řešena maximální snahou o těsné sepětí urbanizované části města s navrženými záměry. Prostupnost krajiny je dále zajištěna vymezením územního systému ekologické stability. Nejvýznamnější dopravní záměr v území – dálnice D3 – pro který je územním plánem vymezen koridor dopravní infrastruktury CNZ.KDI1 je v řešeném území trasován převážně tunelovými úseky, a tudíž by prostupnost krajiny v budoucnosti měla být zajištěna. Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou vymezeny v dostatečném odstupu od koridoru pro dálnici D3, čímž územní plán předchází zneprůchodnění území pro umístění dopravní stavby.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na*

bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Územní plán Jílové u Prahy klade mimořádný důraz na uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v území. Stanovením podmínek využití jednotlivých ploch se ÚP snaží o minimalizaci negativních dopadů výrobní činnosti na kvalitu bydlení ve městě. Nové plochy pro rozvoj výroby jsou situovány výhradně v návaznosti na stávající průmyslové areály nebo a (plánovanou) kapacitní dopravní síť. Návrhové plochy pro obytnou zástavbu jsou naproti tomu vymezovány v přímé návaznosti na stávající plochy s převažujícím využitím ploch pro bydlení. V problematických a plošně rozsáhlých návrhových plochách je jejich využití navíc podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie, čímž je zajištěno důsledné řešení výstavby v těchto plochách v detailu, který není možné zajistit v podrobnosti územního plánu.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Opatření na ochranu před povodněmi a ochranná protierozní opatření směřující k celkovému zvyšování ekologické stability krajiny je možno realizovat v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině, zejména v plochách smíšených nezastavěného území; protipovodňová opatření jsou podpořena také v rámci ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských a lesních. Celkově jsou v nezastavěném území vymezeny plochy primárně určené k posílení ekologické stability území, přičemž ve většině z nich je umožněna realizace dalších opatření (liniové výsadby, zatravnovací pásy, protierozní průlehy apod.) zvyšujících přirozenou retenční schopnost území.

S ohledem na požadavek vytváření podmínek pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdrojů vody a s cílem zmírňování účinků povodní je v rámci koncepce likvidace odpadních vod v území upřednostněno odstraňování dešťových vod vsakováním. Územní plán současně vymezuje koridory pro zvýšení retenční schopnosti území, čímž jsou spoluvytvářeny podmínky pro zvýšení přirozené retence v území s ohledem na strukturu osídlení.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Koncepce veřejné infrastruktury je územním plánem koncipována s ohledem na stávající strukturu sídel, využívání území a stabilizovanou síť systémů technické a dopravní infrastruktury. Zastavitelné plochy jsou situovány ve vazbě na plochy stabilizované tak, aby bylo možné zajistit efektivní zásobování pitnou vodou a energiemi a odkanalizování. Územním plánem je v rámci ploch a koridorů veřejné infrastruktury podpořen především kvalitativní rozvoj dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení koordinovaný s okolními obcemi.

Řešením územního plánu jsou vytvořeny podmínky zejména pro vytvoření výkonné sítě dopravní infrastruktury silniční, podrobněji viz vyhodnocení priority (24) výše. Významné zkvalitnění dopravní dostupnosti města lze uvažovat v souvislosti s realizací dálnice D3 a souvisejících staveb, pro které jsou územním plánem vymezeny koridory dopravní infrastruktury (CNZ.KD11, CNZ.KD12), a zejména pak související mimoúrovňové křižovatky Jílové, zajišťující napojení na plánovanou komunikaci nadregionálního významu.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Územní plán zohledňuje ve svém návrhu další rozvoj území, vytváří vyvážené podmínky pro všechny důležité aktivity, které ve městě probíhají, dodržuje občanská práva a zajišťuje nejlepší životní podmínky obyvatel. Jílové u Prahy je rozvíjeno jako soběstačné město s rozvinutou veřejnou infrastrukturou, vlastním spádovým územím a jako místo pro trvalé bydlení s významným přírodním potenciálem při zohlednění vysoké rekreační a turistické atraktivity území vzhledem k poloze v území Posázaví.

Samostatné koncepce dílčích částí veřejné infrastruktury jsou odděleně detailně řešeny v příslušných kapitolách textové části Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy. Rozvojové plochy jsou situovány ve vazbě na stávající a navrhované systémy veřejné infrastruktury tak, aby bylo zajištěno jejich efektivní využívání nenáročné na veřejné rozpočty, ale zároveň v maximální možné míře zohledňující požadavky soukromých vlastníků pozemků a veřejnosti.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

V řešeném území se vyskytuje několik druhů dopravy – silniční, železniční a nemotorová (zejména cyklistická a pěší). Územní plán vytváří prostředí pro jejich propojení a řeší kvalitu všech druhů dopravy. Vymezením návrhových koridorů dopravní infrastruktury (CNZ.KDI1, CNZ.KDI2), koridorů pro umístění místních komunikací (CNU.KMK) a zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a dopravy silniční (DS) řeší ÚP kvalitu místního i nadmístního silničního dopravního systému. Současně územní plán stabilizuje základní komunikační systém silniční motorové dopravy a základní sítě cyklistické dopravy a pěších tras. Dalšími koncepčními záměry v rámci dopravní infrastruktury jsou vymezené směry pro zajištění dostupnosti území a dílčí dopravní záměry, jako je stanovení lokalit pro možnost umístění parkovišť v rámci daných ploch s rozdílným způsobem využití. Využití hromadné dopravy je územním plánem jednoznačně podpořeno, její rozvoj je akcentován mimo jiné umožněním realizace zastávek VHD v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. PU a DS) a lokality pro parkování autobusů PID. Územní plán uvedenými návrhy napomáhá k vytvoření podmínek pro rozvoj účinného a dostupného systému dopravních módů, zvyšujícího mobilitu a dopravní komfort místních obyvatel. Celková koncepce dopravní infrastruktury je detailně řešena v příslušné kapitole textové části Odůvodnění územního plánu Jílové u Prahy, ve které je kladen důraz na všechny formy dopravy v řešeném území.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Územní plán řeší jednotlivé koncepce technické infrastruktury v oblastech zásobování pitnou vodou a odkanalizování samostatně (viz příslušné kapitoly a podkapitoly textové části Odůvodnění Územního plánu Jílové u Prahy). Detailně je analyzována kapacita jednotlivých systémů technické infrastruktury a její kompatibilita s navrženým rozvojem v rámci řešení územního plánu. Při vymezování zastavitelných ploch byla jedním z kritérií dostupnost provozovaných systémů technické infrastruktury (zejména veřejného vodovodu, kanalizace, elektrické energie). Naprostá většina rozvojových ploch je situována ve vazbě na stávající a navrhované systémy technické infrastruktury tak, aby bylo umožněno napojení těchto lokalit na inženýrské sítě s minimálními dodatečnými náklady. Konkrétním způsobem řeší územní plán například vodofikaci sídel Borek a Kabáty a odkanalizování venkovských sídel řešeného území. Využití rozsáhlejších a problematických rozvojových ploch je podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, jež prověří možnou urbanistickou strukturu a navrhne detailní uspořádání veřejné infrastruktury.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Výroba energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, je v řešení ÚP Jílové u Prahy zakotvena zejména v koncepci technické infrastruktury. V rámci zásad v oblasti zásobování plynem stanovuje územní plán u objektů mimo dosah plynovodních řadů upřednostnění využití obnovitelných zdrojů energie. Současně jsou v rámci ploch nakládání s odpady (TO) podmíněně umožněny stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. fotovoltaická elektrárna) za podmínky, že jejich umístění nebude v kolizi se závaznými podmínkami provozu skládky.

Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy

- (33) *PÚR ČR vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního nebo celostátního významu, nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, tj. rozvojové oblasti a rozvojové osy. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky.*
- (34) *V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.*
- (35) *Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení.*
- (36) *Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.*
- (37) *Rozvojové osy lze charakterizovat jako pásy území zahrnující obce nebo jejich části, v nichž existují, nebo lze reálně očekávat, zvýšené požadavky na změny v území. Vyznačují se výraznou vazbou na existující sídelní strukturu a jsou ovlivněny působením rozvojové dynamiky příslušných center osídlení. Propojují rozvojové oblasti, jako centra osídlení nejvyšší kategorie a vyznačují se podobnými vlastnostmi jako rozvojové oblasti, avšak s jejich nižší intenzitou. Dalším znakem rozvojových os je výskyt existující, případně připravované kvalitní a kapacitní dopravní infrastruktury vyššího řádu. Do rozvojových os nejsou zařazovány obce, které jsou již součástí rozvojových oblastí.*

Řešené území je zahrnuto v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**, pro niž jsou stanoveny následující požadavky (citace z PÚR ČR označena kurzívou):

Úkoly pro územní plánování (obecně pro rozvojové oblasti a osy, viz odst. (39) PÚR ČR):

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

c) *Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymežit i pouze v části katastrálního území*

d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+ a vymezení center osídlení vyššího řádu a sídelní struktury podle územně analytických podkladů.

e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.

(40) *OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha*

Vymezení: Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (bez obcí v západní a jihovýchodní části), Beroun (jen obce ve střední a severní části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (bez obcí v severní části), Černošice (bez obcí v jižní části), Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severozápadní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou (bez obcí v severovýchodní části), Lysá nad Labem, Neratovice (bez obcí v severozápadní části), Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní a střední části), Rakovník (jen obce ve východní části).

Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Úkoly pro územní plánování (pro rozvojovou oblast OB2):

a) *Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.*

b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.

c) *Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.*

Územní plán Jílové u Prahy zohledňuje postavení města v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha jakožto jeden z hlavních rozvojových předpokladů města, čímž jsou reflektovány zvýšené požadavky změn v území při respektování republikových priorit územního plánování. Zvýšené rozvojové předpoklady jsou promítnuty také do koncepce veřejné infrastruktury, přičemž územní plán vymezuje záměry všech složek veřejné infrastruktury, zejména infrastruktury dopravní, technické a občanského vybavení.

Specifické oblasti

(75b) *SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem*

Vymezení: Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav, Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frydlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov,

Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské, Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Významným východiskem základní koncepce ÚP je stav, struktura a hodnoty volné krajiny. ÚP vytváří předpoklady pro dílčí obnovu a posílení ekostabilizačních složek krajiny jako součásti systému zelené infrastruktury, zajišťuje v maximální možné míře ochranu nezastavěného území – definuje urbanistický rozvoj v přímé vazbě na existující zástavbu a systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury, vymezuje plochy v principu dotváření kompaktních urbanistických útvarů zajišťujících efektivní využití ploch a minimalizaci zásahů ve volné krajině. Konkrétně jsou stanoveny požadavky na rozvoj zelené infrastruktury s důrazem na zlepšování retenční schopnosti území. Pro ochranu a obnovu přirozeného vodního režimu v krajině jsou stanoveny požadavky na ochranu dosud nezastavěných částí údolních niv.

Politika územního rozvoje vymezuje následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

- (75c) SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.*
- (75d) SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.*

Vymezování oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (akceleračních oblastí) v územně plánovací dokumentaci je dosud podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými odbornými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Záměry dopravní infrastruktury

- (76) Dopravní infrastruktura jako součást veřejné infrastruktury je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Účelem vymezení záměrů dopravní infrastruktury v Politice územního rozvoje ČR je vytvoření územních podmínek pro umístění např. pozemních komunikací, drah, vodních cest a letišť, které mají vliv na rozvoj území České republiky, svým významem přesahují území jednoho kraje a umožní propojení základní sítě dopravních cest na území České republiky a se sousedními státy. Závazným vymezením záměru dopravní infrastruktury v Politice územního rozvoje ČR se rozumí uvedení míst, která mají být záměrem spojena, v její textové části. Grafická schémata, případně údaje o technických parametrech záměru, jsou-li uvedeny, mají orientační význam. Záměry dopravní infrastruktury jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. Dojde-li k překryvu plochy nebo koridoru pro záměr vymezený v Politice územního rozvoje ČR s jiným záměrem, který v Politice územního rozvoje ČR není vymezený nebo se záměrem, pro který je vymezena územní rezerva v ÚPD, nesmí být v územně plánovací dokumentaci stanoveny podmínky, které by znemožnily nebo podstatně ztížily realizaci záměru vymezeného v Politice územního rozvoje ČR, pokud tyto podmínky nevyplývají ze stavu nebo limitů využití území.*

- (77) *Různé systémy dopravní infrastruktury nezbytně vyžadují koordinaci jejich umístění v území s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot a z tohoto důvodu nalézání kvalitativně lepšího a citlivějšího průchodu územím. Nezbytnou je koordinace dopravní infrastruktury v zastavěném i nezastavěném území.*
- (78) *V kapitole 5 jsou záměry označovány pro železniční záměry jako „ŽD“ (železniční doprava) a záměry dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy, jako „SD“ (silniční doprava) doplněné pořadovým číslem. Značení záměrů vodní dopravy je „VD“, veřejných terminálů a přístavů s vazbou na logistická centra „VTP“ a letišť „L“. Ve vymezení je identifikace záměru uvedena číslem trati, dálnice a silnice I. třídy. Pokud není v silniční dopravě kategorie stanovena, uvede se názvem „kapacitní komunikace“.*
- (78a) *V rámci územního plánování je nutno zajistit vymezení ploch, koridorů a územních rezerv pro lokalizaci záměrů dopravní infrastruktury.*

Řešené území je dále v rámci silniční dopravy dotčeno vymezením **koridoru dálnice D3**, pro nějž jsou stanoveny následující požadavky (citace z PÚR ČR označena kurzívou):

Úkoly pro územní plánování (obecně pro záměry dopravní infrastruktury, viz odst. (80) PÚR ČR):

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj v územním rozvojovém plánu zpřesní záměry vymezením ploch a koridorů dopravní infrastruktury, při respektování důvodů vymezení a podmínek pro navazující územně plánovací činnosti,*
- b) *Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených ploch a koridorů v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním ploch a koridorů pro umístění záměru nebo územní rezervou,*
- c) *Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce postupují při pořizování územně plánovací dokumentace v souladu s podmínkami pro navazující územně plánovací činnost,*
- d) *Ministerstvo pro místní rozvoj a kraje při pořizování územně plánovací dokumentace řeší územní souvislosti vymezených ploch a koridorů.*

- (98) *SD3*

Vymezení: *D3 úseky Praha–Tábor–Dolní Třebonín–Kaplice–Dolní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (– Linz).*

Důvody vymezení: *Příprava dokončení základní sítě dálnic a zabezpečení převedení očekávané zátěže intenzit dopravy na tuto kvalitativně vyšší úroveň dopravy. Součást TEN-T.*

Územní plán respektuje stanovený koridor dopravní infrastruktury pro dálnici D3, vymezený v PÚR ČR, a v souladu s jeho zpřesněním v nadřazené ÚPD (ZÚR Středočeského kraje) jej územně stabilizuje v územně plánovací dokumentaci řešeného území. Dálnice D3 je respektována jakožto součást veřejné infrastruktury, jež je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Územní plán Jílové u Prahy v rámci koncepce dopravy silniční stanovuje územní ochranu koridoru pro umístění dálnice D3 včetně souvisejících staveb a opatření (CNZ.KD11) a v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací v územním plánu upřesňuje předpokládané vedení trasy v řešeném území (na povrchu, v tunelu).

3.2. Vyhodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem

S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona 283/2021 Sb. není územní rozvojový plán do doby vydání jeho první změny závazný pro nižší úroveň územně plánovací dokumentace, soulad proto nebyl vyhodnocen.

3.3. Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území je zahrnuto v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (dále též jen „ZÚR SK“). Poslední Aktualizace č. 16 ZÚR SK nabývá účinnosti dne 26.6.2025.

Zásady územního rozvoje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy nebo koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

Řešené území je v ZÚR SK řešeno v následujících souvislostech (citace ze ZÚR SK je označena kurzívou a je redukována na části týkající se řešeného území):

A. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

V ZÚR SK jsou formulovány krajské priority územního plánování, jež jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí. Územní plán je zpracován v souladu s těmito prioritami:

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí*

kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj zejména zajištěním podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, a to bezvýhradným členěním území obce na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání a vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch. Těmito kroky je rovněž podpořena rovnováha podmínek pro konsolidaci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území.

V souladu s principy udržitelného rozvoje je Územním plánem Jílové u Prahy navržen rozvoj, zajišťující efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a podporující rozvoj bydlení v území. Ochrana přírodních a krajinných hodnot je zajištěna jejich respektováním jakožto limitů využití území a vymezením ÚSES. Stanovením podmínek využití ploch v nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro posilování environmentálního pilíře.

Hospodářský rozvoj je podpořen zejména stabilizací stávajících výrobních areálů v rámci ploch s rozdílným způsobem využití výroba lehká (VL) a vymezením nových zastavitelných ploch pro jejich rozvoj. Současně jsou umožněny drobné průmyslové aktivity v dalších plochách s rozdílným způsobem využití (zejm. plochy smíšené obytné, SV, SM, SX). Sociální soudržnost je podpořena dotvářením urbanistické struktury sídel, zachováním historicky vzniklých center a vytvořením předpokladů pro zvyšování kvality bydlení a života ve městě i ve venkovských sídlech.

Za záměrem zajištění koordinovaného vývoje je využití plošně rozsáhlejších a komplikovanějších rozvojových území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie.

- (02) *Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.*

Územní plán respektuje požadavky PÚR ČR v aktuálním znění na územně plánovací činnost v řešeném území. Správní území města Jílové u Prahy je zařazeno do rozvojové oblasti republikového významu, vázané na blízkost hlavního města Prahy. Tuto skutečnost územní plán reflektuje jakožto rozvojový potenciál území. Současně je řešené území dotčeno záměrem dopravní infrastruktury nadregionálního významu, konkrétně plánem výstavby dálnice D3, pro kterou je v ÚP vymezen koridor CNZ.KDI1 v souladu s požadavky ZÚR SK, viz dále.

- (04) *Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk, Poděbrady.*

Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Řešené území se nachází v příměstském území hlavního města. Pozice v zázemí Prahy je zohledněna v koncepci rozvoje území, stejně jako v ostatních dílčích koncepcích územního plánu. Město Jílové u Prahy je rozvíjeno jakožto soběstačné lokální centrum s rozvinutou veřejnou infrastrukturou a vlastním spádovým územím a vysokým potenciálem, vzhledem k pozici v zázemí hlavního města Prahy.

- (04a) *Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.*

V rámci řešení ÚP jsou stabilizovány koridory pro dopravní stavby dálnice D3 a jihozápadního obchvatu města (severozápadní obchvat je již realizován). Ve vazbě na SZ obchvat, v souladu s dosavadním rozvojem, jsou situovány zastavitelné plochy pro případný rozvoj ekonomických aktivit s vyššími nároky na dopravní obsluhu. Mimo tuto oblast je rozvoj výrobních činností se související obsluhou vyloučen.

- (05) *Vytvářet územní podmínky:*

a) pro zkvalitnění a rozvoj

- dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu

- dopravního propojení spádových center osídlení

- systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území

c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umísťování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

Územní plán vytváří podmínky pro umístění a realizaci dálnice D3 v úseku Jesenice – hranice kraje, vymezením koridoru dopravní infrastruktury CNZ.KD11 v souladu s požadavky nadřazené ÚPD. Současně je zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti podpořeno vytvořením podmínek pro realizaci jižního silničního obchvatu města vymezením koridoru dopravní infrastruktury CNZ.KD12 a stabilizací již realizovaného severozápadního obchvatu města (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor KD13, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční), nejen jakožto souvisejících staveb s dálnicí D3, ale rovněž jakožto dopravní záměry, zlepšující spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umísťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Územní plán řeší jednotlivé koncepce technické infrastruktury v oblastech zásobování pitnou vodou a odkanalizování samostatně (viz příslušné kapitoly a podkapitoly textové části Odůvodnění Územního plánu Jílové u Prahy). Detailně je analyzována kapacita jednotlivých systémů technické infrastruktury a její kompatibilita s navrženým rozvojem v rámci řešení územního plánu. Při vymezování zastavitelných ploch byla jedním z kritérií dostupnost provozovaných systémů technické infrastruktury (zejména veřejného vodovodu, kanalizace, elektrické energie). Naprostá většina rozvojových ploch je situována ve vazbě na stávající a navrhované systémy technické infrastruktury tak, aby bylo umožněno napojení těchto lokalit na inženýrské sítě s minimálními dodatečnými náklady. Konkrétním způsobem řeší územní plán například vodofikaci sídel Borek a Kabáty a odkanalizování venkovských sídel řešeného území. Využití rozsáhlejších a problematických rozvojových ploch je podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, jež prověří možnou urbanistickou strukturu a navrhnou detailní uspořádání veřejné infrastruktury.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů

d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území jsou územním plánem definovány a respektovány v rámci základní koncepce rozvoje území včetně ochrany jeho hodnot. Ochrana místně specifického krajinného rázu je zakomponována již v samotném stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek pro ochranu krajinného rázu, na něž je řešeno území v návrhu ÚP bezvýhradně členěno. Současně nejsou územním plánem navrhovány nové záměry, výrazně ovlivňující krajinný ráz. Návrhem rozvojových ploch nejsou narušeny stávající urbanistické struktury jednotlivých sídel v území, naopak je podpořena celistvost a kompaktnost zastavěného území a vytvořeny podmínky pro zachování historicky založeného rázu sídel. Cílové charakteristiky krajiny jsou v územním plánu zohledněny, přičemž návrh ÚP současně zohlednil požadavky zpracované územní studie krajiny správního obvodu místně příslušného ORP Černošice.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;

c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině

- vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí

d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:

- pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,

- pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,
- pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:

- podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky
- ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu
- v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody
- v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení
- v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy

e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika)

f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodochrannou, krajinnotvornou);

g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech

h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence)

i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek

Územní plán zohledňuje pozici řešeného území v rozvojové oblasti republikového významu. Posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí je zajištěno stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, a zvláště pak definováním podmínek pro využití rozvojových ploch, zejména stanovením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie. Tímto řešením je deklarována snaha o zajištění koordinovaného rozvoje a co nejlepšího urbanistického řešení zástavby v rozsáhlých rozvojových plochách, včetně vymezení ploch veřejných prostranství a veřejně přístupné zeleně.

Vymezením ploch přestavby uvnitř zastavěného území je zajištěno jeho hospodárné využití v souladu s požadavky PUR ČR, ZÚR SK a stavebního zákona. Veškeré nové zastavitelné plochy jsou navíc vymezeny v přímé vazbě na zastavěné území, ve vazbě na stávající zástavbu a nenarušují významné krajinné hodnoty. Zastavitelné plochy jsou vymezeny způsobem, zajišťujícím funkční a urbanistickou celistvost města a jednotlivých venkovských sídel.

Rozvoj aktivit cestovního ruchu je zajištěn především stanovením koncepce rekreace a cestovního ruchu, ve které je zohledněna vysoká rekreační atraktivita území, vázaná na přítomnost řeky Sázavy a přírodně hodnotné krajiny. Rozvoj pěších a cyklistických tras, zvyšující turistický potenciál, je zajištěn umožněním jejich realizace v rámci podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využitím, a dále vymezením směrů pro vhodnou realizaci nových cyklotras a cyklostezek v rámci výkresu č. 4 grafické části ÚP (Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury). Ochrana a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny je zajištěna v rámci koncepce uspořádání krajiny, například stanovenou ochranou stávajících výsadeb v území s lineárním charakterem, které jsou vymezeny v rámci souvislých ploch s rozdílným způsobem využitím, a dále samotnými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Dopravní obslužnost území a zvýšení úrovně technické vybavenosti je územním plánem zajištěno jednak na úrovni jednotlivých koncepcí a dále konkrétními návrhy ÚP, zejména vymezením koridorů dopravní a technické infrastruktury, koridorů pro umístění místní komunikace, zastavitelných ploch dopravní infrastruktury silniční (DS), technické infrastruktury (TO, TW), veřejných prostranství všeobecných (PU) a zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP).

- (09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Vazby dotčené části území Středočeského kraje s kraji sousedními jsou podpořeny zejména vymezením koridoru pro dálnici D3 (koridor dopravní infrastruktury CNZ.KDI1) v souladu s požadavky nadřazené ÚPD.

B. ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

- (09a) Společnými požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území a úkoly pro územní plánování ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách jsou:

a) Při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, kulturně historické a civilizační hodnoty území a využívat příležitosti k posilování stávajících a vytváření nových hodnot.

b) Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury při uplatňování těchto kritérií:

- preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a dosud nevyužitých ploch v zastavěném území, včetně proluk ve stávající zástavbě
- lokalit mimo záplavová území
- zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů

c) Uplatňování těchto kritérií při vyhledávání území pro vymezení nových rozvojových ploch pro ekonomické aktivity:

- vazba na významná sídla ve struktuře osídlení
- existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní a technické infrastruktury
- preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby
- lokalit mimo záplavová území
- zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů
- minimalizace negativních dopadů na centrální a obytná území sídel
- prověření vhodných limitů rozlohy areálů, objemů i výšky zástavby, podílu nepevných (zelených) ploch, vzhledem ke konkrétním územním a krajinným podmínkám, krajinnému rázu, vztahu k osídlení, k rekreačním hodnotám území

d) Prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelných ploch, vymezených v územních plánech obcí s ohledem na:

- stávající kapacity a rozvojový potenciál související dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti obce
- možnosti transformace nevyužitých výrobních ploch a areálů
- ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a respektování ostatních limitů využití území

e) Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy hlavních sídelních center a jejich spádového území, včetně podpory rozvoje systémů integrované hromadné dopravy ve vazbě na pěší dopravu a cyklo dopravu.

Další zásady pro usměrňování územního rozvoje, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování pro jednotlivé rozvojové oblasti a osy, pokud je ZÚR stanovují, jsou uvedeny v následujících podkapitolách.

Plochy pro rezidenční rozvoj jsou majoritně vymezeny ve městě Jílové u Prahy s odpovídající veřejnou infrastrukturou, zastavitelné plochy ve venkovských sídlech jsou vymezeny v rozsahu zajišťujícím vyvážený a umírněný rozvoj a vždy v souladu s kvalifikovaně analyzovanou potřebou pro jejich vymezení a ve vazbě na místně specifické podmínky.

Podmínky pro transformace ploch v zastavěném území sídel jsou vytvořeny vymezením ploch přestavby, zajišťujících jeho hospodárné využití. Pro naplnění potřeby vymezení zastavitelných ploch byly přednostně využity plochy, vymezené ve stávající územně plánovací dokumentaci obce. V rámci prací na návrhu ÚP byl detailně analyzován rozvojový potenciál území a rozsah zastavitelných ploch z platného ÚPM byl detailně vyhodnocen, ve vazbě na tento postup nebyly některé rozvojové plochy převzaty do návrhu nového ÚP, případně byla změněna jejich kvalifikace.

Ekonomické aktivity v řešeném území jsou soustředěny výhradně ve vazbě na kapacitní dopravní obsluhu, konkrétně jsou významnější kapacity pro výrobní činnosti lokalizovány v souladu se stávající ÚPD v přímé návaznosti na stávající průmyslové plochy v severozápadní části města a ve vazbě na severozápadní obchvat města (ul. Ke Slunci).

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území jsou územním plánem definovány a respektovány v rámci základní koncepce rozvoje území včetně ochrany jeho hodnot. Ochrana místně specifického krajinného rázu je zakomponována již v samotném stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek pro ochranu krajinného rázu, na něž je řešeno území v návrhu ÚP bezvýhradně členěno. Současně nejsou územním plánem navrhovány nové záměry, výrazně ovlivňující krajinný ráz. Návrhem rozvojových ploch nejsou narušeny stávající urbanistické struktury jednotlivých sídel v území, naopak je podpořena celistvost a kompaktnost zastavěného území a vytvořeny podmínky pro zachování historicky založeného rázu sídel. Ochrana před nekoordinovanou výstavbou je řešením ÚP deklarována zejména podmíněním využití plošně rozsáhlejších a komplikovanějších rozvojových ploch vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie.

Poloha řešeného území v zázemí hlavního města Prahy je zohledněna v návrhu ÚP, jakožto jeden ze základních determinantů území. Řešení ÚP je na hranicích správního území města koordinováno s ÚPD sousedních oblastí. Územní plán řeší souvislosti s polohou města v blízkosti Prahy, zejména koordinaci rozvoje bydlení (viz níže), dopravní zátěž a další.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu dle analyzované potřeby a ve vazbě na zpracované zhodnocení rozvojového potenciálu území před započítáním prací na návrhu ÚP. Kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury a dostupnost ostatních složek veřejné vybavenosti byly zohledněny jakožto základní předpoklady pro vymezení nových zastavitelných ploch.

B.1. ROZVOJOVÁ OBLAST REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území):

h) ve správním obvodu ORP Černošice: Březová-Oleško (Březová u Zvole, Oleško u Zvole), Černolice (Černolice), Černošice (Černošice), Červený Újezd (Červený Újezd), Choteč (Choteč u Prahy), Chrástany (Chrástany u Prahy), Chýně (Chýně), Chýnice

(Chýnice), Davle (Davle, Sázava u Davle), Dobříč (Dobříč u Prahy), Dobřichovice (Dobřichovice), Dobrovíz (Dobrovíz), Dolní Břežany (Dolní Břežany, Lhota u Dolních Břežan), Drahelčice (Drahelčice), Holubice (Holubice v Čechách, Kozinec), Horoměřice (Horoměřice), Hostivice (Hostivice, Litovice), Hradištko (Hradištko pod Medníkem), Hvozdnice (Hvozdnice), Jeneč (Jeneč u Prahy), Jesenice (Horní Jirčany, Jesenice u Prahy, Osnice, Zdiměřice u Prahy), Jílové u Prahy (Borek nad Sázavou, Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem), Jíloviště (Jíloviště), Jinočany (Jinočany), Kamenný Přívoz (Hostěradice, Kamenný Přívoz), Karlík (Karlík), Klínek (Klínek), Kněževes (Kněževes u Prahy), Kosoř (Kosoř), Lety (Lety u Dobřichovic), Libčice nad Vltavou (Chýnov, Lety, Libčice nad Vltavou), Libeň (Libeň u Libeře, Libeň), Lichoceves (Lichoceves, Noutonice), Líšnice (Líšnice u Prahy), Měchenice (Měchenice), Mníšek pod Brdy (Mníšek pod Brdy, Stříbrná Lhota), Ohrobec (Ohrobec), Okrouhlo (Okrouhlo), Ořech (Ořech), Petrov (Petrov u Prahy, Sázava u Petrova), Pohoří (Pohoří u Prahy), Průhonice (Hole u Průhonic, Průhonice), Psáry (Dolní Jirčany, Psáry), Ptice (Ptice), Řevnice (Řevnice), Řitka (Řitka), Roblín (Roblín), Roztoky (Roztoky u Prahy, Žalov), Rudná (Dušníky u Rudné, Hořelice), Statenice (Statenice), Štěchovice (Štěchovice u Prahy), Středokluky (Středokluky), Svrkyně (Svrkyně), Tachlovice (Tachlovice), Třebotov (Třebotov), Trnová (Trnová u Jíloviště), Tuchoměřice (Kněžívka, Tuchoměřice), Tursko (Tursko), Úholičky (Úholičky), Úhonice (Úhonice), Únětice (Únětice u Prahy), Velké Přílepy (Kamýk u Velkých Přílepy, Velké Přílepy), Vestec (Vestec u Prahy), Vonoklasy (Vonoklasy), Vrané nad Vltavou (Vrané nad Vltavou), Všenory (Všenory), Zbuzany (Zbuzany), Zlatníky-Hodkovice (Hodkovice u Zlatníků, Zlatníky u Prahy), Zvole (Zvole u Prahy);

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

i) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;

j) vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom zohledňovat potřeby hl. m. Prahy

Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace jsou zajištěny především stanovením koncepce rekreace a cestovního ruchu, ve které je zohledněna vysoká rekreační atraktivita území, vázaná na přítomnost řeky Sázavy a přírodně hodnotné krajiny. Podmínky pro každodenní rekreaci včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hlavního města jsou zajištěny stabilizací stávající turistické infrastruktury a zajištěním souladu souvisejícího vybavení s podmínkami stanovených v rámci využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a dále vytvořením podmínek pro rozvoj pěších a cyklistických tras (návrh rozvoje v rámci výkresu č. 4 grafické části ÚP, Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury).

k) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;

V rámci řešení ÚP Jílové u Prahy je kladen důraz na ochranu volné krajiny a její prostupnost o zejména vymezením uceleného a vzájemně propojeného systému veřejných prostranství a veřejně přístupné zeleně. Územní plán chrání před zastavěním pozemky bezprostředně obepínající jednotlivá sídla a nepřipouští jejich srůstání, čímž vytváří podmínky pro zachování souvislých pásů nezastavěného území oddělující jednotlivá sídla.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;

b) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;

c) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území

Územní plán vymezuje koridor pro dálnici D3 v souladu s požadavky a vymezením v ZÚR SK jako koridor dopravní infrastruktury CNZ.KD11. Dále ÚP vymezuje koridor dopravní infrastruktury CNZ.KD12 pro stavbu jižního obchvatu města a stabilizuje již realizovaný severozápadní obchvat města (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor KD13, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční). Stávající železniční stanice (Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem) v řešeném území jsou územním plánem respektovány a územně stabilizovány.

Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace jsou zajištěny především stanovením koncepce rekreace a cestovního ruchu, ve které je zohledněna vysoká rekreační atraktivita území, vázaná na přítomnost řeky Sázavy a přírodně hodnotné krajiny. Podmínky pro každodenní rekreaci včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hlavního města jsou zajištěny stabilizací stávající turistické infrastruktury a zajištěním souladu souvisejícího vybavení s podmínkami stanovených v rámci využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a dále vytvořením podmínek pro rozvoj pěších a cyklistických tras (návrh rozvoje v rámci výkresu č. 4 grafické části ÚP, Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury).

B.5 CENTRA OSÍDLENÍ

(64) Hlavní město Praha, které je metropolitním centrem, leží uprostřed kraje, ale je však samostatným krajem. Toto centrum svým regionálním významem přesahuje území Středočeského kraje. ZÚR vymezují na území Středočeského kraje tyto kategorie center osídlení:

f) lokální centra: Bakov nad Jizerou, Březnice, Bystřice, Čerčany, Dobřichovice, Dolní Bouzov, Dolní Břežany, Jílové u Prahy, Kamenice, Kosmonosy, Kostelec nad Černými Lesy, Kostelec nad Labem, Králův Dvůr, Městec Králové, Mnichovice, Mníšek pod Brdy, Neveklov, Pečky, Řevnice, Rožmitál pod Třemšínem, Rudná, Sadská, Sázava, Sedlec-Prčice, Uhlířské Janovice, Unhošť, Velvary, Vrdy, Zdice, Zlonice;

2.5.6. LOKÁLNÍ CENTRA

- (80) ZÚR vymezují jako lokální centra: Bakov nad Jizerou, Březnice, Bystřice, Čerčany, Dobřichovice, Dobruška, Dolní Bouzov, Dolní Břežany, Jílové u Prahy, Kamenice, Klecany, Kosmonosy, Kostelec nad Černými Lesy, Kostelec nad Labem, Králův Dvůr, Libčice nad Vltavou, Městec Králové, Mnichovice, Mníšek pod Brdy, Neveklov, Pečky, Řevnice, Rožmitál pod Třemšínem, Rudná, Sadská, Sázava, Sedlec-Prčice, Uhlířské Janovice, Unhošť, Velké Přílepy, Velvary, Vrdy, Zdice, Zlonice;
- (81) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
- a) v mikroregionální a lokální úrovni rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území
- c) zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území;
- (82) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- a) vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti spádového území.

Jílové u Prahy je rozvíjeno jako soběstačné město s rozvinutou veřejnou infrastrukturou, vlastním spádovým územím a jako místo pro trvalé bydlení s významným přírodním potenciálem při zohlednění vysoké rekreační a turistické atraktivity území vzhledem poloze v území Posázaví. Se zohledněním pozice města se územní plán snaží o stabilizaci a vytvoření podmínek pro saturování potřeb obslužných funkcí v mikroregionálním měřítku. Dopravní napojení a obsluha je podrobně řešena, jsou vymezeny koridory a plochy pro národní, nadmístní i lokální záměry. Konkrétně se jedná zejména o koridory pro dálnici D3, severozápadní a jižní obchvat města a vnitřní okružní komunikaci ve městě.

Řešením územního plánu jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj rezidenční funkce, ekonomických aktivit a všech složek veřejné infrastruktury. Na hranicích správního území města je řešení ÚP koordinováno s ÚPD sousedních obcí (viz kapitola 2.6. odůvodnění).

C. SPECIFICKÉ OBLASTI

C.1. SPECIFICKÉ OBLASTI DLE PÚR ČR

- (85) ZÚR vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Viz vyhodnocení v kapitole 3.1.

D. PLOCHY A KORIDORY VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

D.1. PLOCHY A KORIDORY DOPRAVY

- (110b) ZÚR vymezují na území Středočeského kraje plochy a koridory určené k umístění staveb dopravní infrastruktury mezinárodního, republikového a nadmístního významu. Pro tyto plochy a koridory ZÚR stanovují společné obecné požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování a úkoly pro územní plánování:
- a) Požadavky na využití území
- Vytvořit územní podmínky pro umístění dálničních a silničních staveb, drážních staveb, leteckých staveb a vodních staveb v příslušných parametrech, včetně staveb s nimi souvisejících a vyvolaných přeložek dopravní a technické infrastruktury
 - Zajistit obsluhu přilehlého území a návaznost na nižší dopravní síť.
- b) Kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách v ploše vymezeného koridoru
- Zachovat průchodnost a migrační prostupnost dotčeného území.
- c) Úkoly pro územní plánování
- V rámci zpřesnění vymezení ploch a koridorů v ÚP dotčených obcí:
 - řešit prostorovou koordinaci s ostatními koridory a plochami veřejné infrastruktury vymezenými v ZÚR SK a s plochami pro bydlení;
 - řešit zajištění dopravní obslužnosti a zpřístupnění přilehlých území.

Specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování, pokud je ZÚR stanovují, jsou pro dané koridory uvedeny v příslušných podkapitolách dle významu a druhů dopravní infrastruktury.

Podrobně je vyhodnocení souladu s uvedenými požadavky popsáno v následujících podkapitolách.

D.1.1. Plochy a koridory dopravy dle PÚR ČR a ostatní plochy a koridory republikového významu

D.1.1.1. Silniční doprava

(111) *ZÚR SK zpřesňují na území Středočeského kraje koridor republikového významu vymezený v PÚR ČR (čl. 98) pro umístění stavby dálnice D3 Jesenice – hranice kraje jako koridor D005.*

(119) *ZÚR stanovují šířky vymezených koridorů dopravních staveb:*

a) pro dálnice I. a II. třídy koridor v šířce 600 m (v případě rekonstrukcí v šířce 300 m), neuvádí-li se u konkrétního koridoru jinak;

- koridor dálnice D3 se vymezuje v proměnné šířce od 290 m do 690 m;

Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury CNZ.KDI1 pro dálnici D3 a související stavby. Koridor je vymezen v proměnlivé šířce v rozsahu dle ZÚR SK, které je v souladu s aktuální projektovou dokumentací k záměru. V těsné blízkosti koridoru pro dálnici D3 nejsou územním plánem vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení, naopak zastavitelné plochy s umožněním bydlení, vymezené v kontaktu s koridorem ve stávající ÚPD města, nebyly do návrhu ÚP převzaty. Při vymezování zastavitelných ploch a koridoru CNZ.KDI1 bylo zohledněno rovněž plánované trasování dálnice D3 na povrchu a v tunelových úsecích dle aktuální projektové dokumentace k záměru, viz výkres č. 4 grafické části ÚP (Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury).

(120) *ZÚR stanovují pro vymezené plochy a koridory silniční dopravy republikového významu dle PÚR a ostatní plochy a koridory specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování takto:*

a) koridor D005 (dálnice D3):

- zajistit odpovídající ochranu veřejného zdraví (hlavně s ohledem na dodržení hlukových limitů a minimalizaci negativních vlivů znečišťujících látek v ovzduší);

- zajistit minimalizaci negativních synergických a kumulativních vlivů na veřejné zdraví zahrnutím záměrů křížených komunikací, úseků modernizované železniční trati č. 220 Bystřice u Benešova - hranice kraje v souběhu s dálnicí D3, letiště Točná a letiště Benešov a významných bodových (Teplárna Týnec s.r.o.) a plošných (města Týnec nad Sázavou a Sedlec - Přčice) zdrojů znečišťování ovzduší;

- pro minimalizaci negativních sekundárních vlivů na veřejné zdraví koordinovat přípravu realizace konkrétního záměru D3 (dílního úseku) s přípravou záměrů (přeložek) na silnicích navazujících na MÚK na D3;

- v případě nárůstu dopravních zátěží v sídlech na příjezdových komunikacích k MÚK na dálnici D3, které způsobí překročení hlukových limitů v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb, zajistit realizaci případných odpovídajících protihlukových opatření;

- minimalizovat vliv na kvalitu obytného a rekreačního prostředí zejména v prostoru Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem, Hostěradice, Čišťovice a Červený Újezd - Horní Borek;

- vyloučit, případně minimalizovat zásah do prvků ÚSES, navrhnout optimální řešení průchodů NRBK a RBK tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost biokoridoru;

- zajistit dostatečnou prostupnost silničního tělesa pro živočichy, zejména v místech křížení s identifikovanými migračními koridory velkých druhů savců; zajistit minimalizaci negativních kumulativních vlivů dálnice D3 s modernizací železniční tratě č. 220 Bystřice u Benešova - hranice kraje na identifikovaný migrační koridor velkých savců u obce Červený Újezd součinností při projektové přípravě obou staveb;

- zajistit odvádění srážkových vod z vozovky s ohledem na kapacitu koryt vodních toků;

- v ochranných pásmech vodních zdrojů realizovat ochranná opatření k minimalizaci vlivů na režim a jakost vody v dotčených vodních zdrojích;

- minimalizovat vlivy na nemovité kulturní památky, respektovat kulturně historické hodnoty řešeného území a předcházet střetům se zájmy státní památkové péče;

- minimalizovat vlivy na krajinný ráz;

- přemostění údolí Sázavy řešit tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění koryta řeky ani vodního prostředí v řece;

V souvislosti s realizací dálnice D3 v řešeném území dojde k nárůstu intenzity dopravy v řešeném území ve směrech zpřístupňujících plánovanou MÚK Jílové. V této souvislosti je nezbytné koordinovat výstavbu dálnice D3 s přeložkami hlavních dopravních os řešeného území (silnice II. třídy II/104, II/105). Pro realizaci jižního obchvatu města, jenž bude plnit rovněž funkci přivaděče na dálnici D3, vymezuje územní plán koridor CNZ.KDI2 a stabilizuje již realizovaný severozápadní obchvat města (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor dopravní infrastruktury KDI3, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční). Účelem vymezení je rovněž minimalizace negativních sekundárních vlivů na veřejné zdraví. Územní plán současně stanovuje podmínku dopravní napojení města na plánovaný jižní obchvat, aby jeho realizací nedošlo k dopravnímu odříznutí města a jeho prostorové izolaci. Dále je v rámci koridoru CNZ.KDI2 stanoveno v případě potřeby realizovat protihluková opatření, čímž je rovněž akcentována potřeba zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví. Územní plán rovněž v rámci koncepce dopravní infrastruktury zohledňuje plánovanou trasu dálnice D3 v tunelových úsecích a na povrchu dle aktuální projektové dokumentace, viz grafická část ÚP, výkres č. 4 (Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury). Konkrétní doporučení SEA dle odst. (120) ZÚR SK jsou převážně záležitostmi navazujících řízení o umístění dopravní stavby.

D.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

D.1.2.1. Silniční doprava

(138) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:

b) pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m, neuvádí-li se u konkrétního koridoru jinak:

Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. V případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce (tj. 150, resp. 90 m).

Silnice II. třídy

(142) ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů:

7) koridor pro umístění stavby D071 – silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy;

Územní plán vymezuje pro přeložku silnice II/105, resp. pro stavbu D071 obchvatu Jílového u Prahy, koridor dopravní infrastruktury CNZ.KDI2 (jižní segment obchvatu) a stabilizuje již realizovaný severozápadní obchvat města (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor dopravní infrastruktury KDI3, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční). Koridor CNZ.KDI2 je vymezen v šířce 90 – 160 m v závislosti na konfiguraci terénu, kontaktu se zástavbou zastavěného území a dalších místních specifikách. Rozsah, ve kterém je koridor vymezen zajišťuje podmínky pro realizaci záměru dle dostupných podkladů (podkladové materiály ŘSD) a primárně vychází ze stávající ÚPD města; na základě projednání byla provedena úprava vymezení striktně dle vymezení v ZÚR SK. Koridor pro severozápadní obchvat (původně vymezený jako KDI3) byl zpřesněn dle zpracované projektové dokumentace, a po společném jednání byl stabilizován v rámci ploch DS – doprava silniční z důvodu jeho realizace.

D.3. OPATŘENÍ PRO PŘEDCHÁZENÍ, SNÍŽENÍ A KOMPENZACI MOŽNÝCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

(190) ZÚR stanovují pro vymezené plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury následující společné požadavky na rozhodování z hlediska minimalizace negativních vlivů na obyvatelstvo a životní prostředí:

a) obyvatelstvo:

- minimalizovat vlivy dopravních staveb na kvalitu obytného prostředí, zejména přednostním zajištěním minimalizace vlivů emisí a hlukové zátěže za tímto účelem v úsecích s prokázanými vlivy zajistit územní podmínky pro realizaci nezbytných ochranných opatření;
- v blízkosti silničních a železničních koridorů nevymezovat plochy pro obytnou zástavbu a dále stavby pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, stavby pro zdravotní a sociální účely jakož i funkčně obdobné stavby;
- při umísťování nových areálů výroby, skladování nebo občanského vybavení v blízkosti ploch a koridorů zohledňovat aktuální stav hlukové a imisní zátěže dotčeného území ve vztahu k riziku možného překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění nové stavby.
- zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě;

b) povrchové a podzemní vody:

- minimalizovat vlivy na odtokové poměry dotčeného území, vymezení koridorů, které procházejí záplavovým územím; směrově řešit v nejkratší možné délce v závislosti na místních podmínkách;
- v případě koridorů zasahujících do ochranných pásem vodních zdrojů 1. a 2. stupně zajistit nenarušení vydatnosti a jakosti dotčených zdrojů;

- pro odvádění srážkových vod v zastavitelných plochách využívat dostatečně vodné recipienty, preferovat řešení, která umožňují jejich další využití nebo zasakování v závislosti na místních podmínkách.
- c) *biodiverzita:*
- minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty chráněných krajinných oblastí, nenarušit ochranné režimy vymezených území I. a II. zón;
 - minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost maloplošných zvláště chráněných území a funkčnost segmentů nadregionálního a regionálního ÚSES;
 - v případě koridorů se zjištěným rizikem možného vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost dotčených lokalit a oblastí;
- d) *krajina:*
- minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků a krajinných památkových zón;
 - minimalizovat narušení vizuálního uplatnění významných přírodních a kulturně historických dominant v krajině;
 - vytvářet podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů.
- e) *půda:*
- minimalizovat zábor ZPF, především zábor půdy v 1. a 2. třídě ochrany ZPF;
 - minimalizovat zábor do PUPFL a lesních porostů, především do lesů zvláštního určení a lesů ochranných;
- f) *kulturní a historické hodnoty území*
- minimalizace vlivů na kulturně historické hodnoty památkově chráněných území;
- g) *horninové prostředí:*
- minimalizace vlivů na výhradní ložiska nerostných surovin

Územní plán Jílové u Prahy je posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, jež je nedílnou součástí Vyhodnocení vlivů Územního plánu Jílové u Prahy na udržitelný rozvoj území, zpracovaného jakožto přílohy návrhu ÚP. V rámci tohoto dokumentu jsou detailně hodnoceny rizika možných dopadů dopravních staveb na životní prostředí a navržena případná kompenzační opatření, jejichž zpracování bude účelem prací na návrhu ÚP po společném jednání.

Záplavového území se dotýká koridor dopravní infrastruktury CNZ.KDI1, vymezený územním plánem pro realizaci dálnice D3 v souladu s požadavky ZÚR SK a v požadovaném rozsahu. Koridor je veden přes řeku Sázavu se stanoveným záplavovým územím včetně aktivní zóny, a to nejkratším možným způsobem skrze koryto vodního toku.

Za účelem zajištění podmínek pro ochranu lidského zdraví je v rámci koncepce dopravní infrastruktury, stanovené územním plánem, stanoveno v případě potřeby realizovat v rámci koridoru CNZ.KDI2 protihluková opatření.

D.4 PLOCHY A KORIDORY ÚSES

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

a) *biocentra*

NKOD	Název
24	Štěchovice

b) *biokoridory*

NKOD	Název
61	Štěchovice - Chraňbožský les

c) *ochranné zóny nadregionálních biokoridorů v rozsahu 2 km od osy nadregionálního biokoridoru na obě strany.*

Územní plán v řešeném území vymezuje a územně zpřesňuje nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice a nadregionální biokoridor NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les. Jejich vymezení je současně koordinováno s platnou ÚPD sousedních dotčených obcí. Pro zajištění funkčnosti nadregionálního biokoridoru NK 61 jsou v jeho ekologicky nestabilních částech vymezeny plochy změn v krajině K.01 a K.28.

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

a) *biocentra*

NKOD	Název
1399	Les u Radlíku

b) *biokoridory*

NKOD	Název

1196	<i>Osnický les - U Radlíku</i>
1197	<i>Záhořanský důl - Les u Radlíku</i>

Územní plán v řešeném území vymezuje a územně zpřesňuje regionální biocentrum RC 1399 Les u Radlíku a regionální biokoridory RK 1196 Osnický les – U Radlíku a RK 1197 Záhořanský důl – Les u Radlíku. Jejich vymezení je současně koordinováno s platnou ÚPD sousedních dotčených obcí.

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:

- snížení stupně ekologické stability těchto ploch;
- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;
- zánik skladebné části ÚSES.

b) při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady:

- skladebné části ÚSES přednostně upřesňovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů,
- případně upřesnění biocentra nebo biokoridoru v ploše ložiska nerostné suroviny není překážkou využití ložiska za podmínky současného zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES během těžební činnosti nebo obnovení jejich funkčnosti v rámci rekultivace těžbou dotčených ploch;

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;

b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;

c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;

d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;

e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;

f) vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;

g) v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;

h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

Skladebné části ÚSES regionální a nadregionální úrovně jsou územním plánem v řešeném území stabilizovány a územně zpřesněny a respektovány jako nezastavitelné. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou pro plochy skladebných částí ÚSES stanoveny zásady zajišťující zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Územní systém ekologické stability je v řešeném území vymezen v souladu s platnými metodickými pokyny a doporučeními ze souvisejících oborových podkladů. Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru je územním plánem zohledněna a respektována jakožto limit využití území.

E. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

(196) ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

E.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

a) zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny:

a.5) přírodní památky;

b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality;

d) zdroje nerostných surovin:

- ostatní ložiska vyhrazených a významná ložiska nevyhrazených nerostů dle příslušných registrů ČGS Geofond;

e) vodohospodářsky významná území s velkými podzemními i povrchovými zdroji pitné vody;

g) krajinářsky hodnotná území - krajinné památkové zóny Osovsko a Žehušicko; přírodní parky a území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu;

h) významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí;

i) skladebné části ÚSES.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:

- ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod a přírodních léčivých zdrojů;
- minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území chráněných krajinných oblastí, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích,
- minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území,
- ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.

c) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

d) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;

e) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;

f) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;

h) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje;

i) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

j) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot.

l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;

m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodně blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Územní plán respektuje přírodní hodnoty území a v rámci koncepce rozvoje území včetně ochrany jeho hodnot stanovuje zásady pro jejich ochranu. V tomto smyslu je zvláštní důraz kladen na přírodní hodnoty evidované v území dle zvláštních právních předpisů (přírodní památka, EVL, VKP, památné stromy), volnou krajinu, ÚSES, krajinnou zeleň, vodní plochy a toky, PUPFL a ZPF. Při stanovování urbanistické koncepce, vymezování rozvojových ploch a koridorů byly zohledněny přírodní hodnoty v území ve snaze o vyloučení kolize a negativního ovlivnění těchto hodnot. Územní plán nevymezuje nové plochy pro těžbu nerostů, chrání krajinný ráz (například stanovením podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu) a zvláště chrání významné vodní osy v území, přičemž podél nich vymezuje území přednostně určené k ochraně vodních toků.

E.2. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

(199) Kulturními hodnotami území kraje se rozumí památkově chráněná území a objekty:

d) městské památkové zóny – Načeradec, Sedlec – Prčice, Beroun, Slaný, Smečno, Unhošť, Velvary, Český Brod, Kostelec nad Černými lesy, Kouřim, Týnec nad Labem, Čáslav, Malešov, Nové Dvory, Rataje nad Sázavou, Kostelec nad Labem, Mělník,

Mšeno, Bělá pod Bezdězem, Benátky nad Jizerou, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Lysá nad Labem, Nymburk, Poděbrady, Brandýs nad Labem, Ondřejov, Stará Boleslav, Jílové u Prahy, Mníšek pod Brdy, Březnice, Nový Knín, Rožmitál pod Třemšínem, Rakovník,

(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot

a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty, chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu;

b) při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území

c) chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména na sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scenériích.

Územní plán respektuje kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty území a v rámci koncepce rozvoje území včetně ochrany jeho hodnot stanovuje zásady pro jejich ochranu. V tomto smyslu je zvláštní důraz kladen na kulturní hodnoty evidované v území dle zvláštních právních předpisů (městská památková zóna, nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy), stabilizovanou urbanistickou strukturu sídel, historická jádra sídel, stavební dominanty, architektonické a umělecké objekty, systém štol a veřejné prostory v sídle i v krajině. Při stanovování urbanistické koncepce, vymezení rozvojových ploch a koridorů byly zohledněny kulturně-historické hodnoty v území ve snaze o vyloučení kolize a negativního ovlivnění těchto hodnot. Stanovenou koncepcí cestovního ruchu a rekreace územní plán podporuje především trvale udržitelné formy cestovního ruchu při akcentaci místně specifické atraktivity a historické tradice těžby zlata (zejména podpora realizace nástupních míst do systému štol).

E.3. CIVILIZAČNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:

a) hierarchická sídelní struktura měst a vesnic a centra sídelní struktury uvedená v kapitole B.5

(203) Zásady pro usměrňování územního rozvoje a pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování v souvislosti s ochranou a rozvojem civilizačních hodnot jsou stanoveny v částech B. až D.

Územní plán Jílové u Prahy respektuje zařazení města jakožto lokálního centra sídelní struktury, viz výše (oddíl 2.5. vyhodnocení souladu se ZÚR). Územní plán stanovuje zásady pro ochranu civilizačních a technických hodnot, zejména zařízení občanského vybavení, systému dopravní a technické infrastruktury, systému veřejných prostranství, systému sídelní zeleně a stávajících lokalit určených pro rozvoj veřejně využitelné rekreace.

6. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Krajina řešeného území je dle ZÚR SK zařazena do krajinných typů **krajiny sídelní S38** (okolí města Jílové u Prahy, jihovýchod území), **krajiny rekreační R05** (jižní polovina řešeného území) a **krajiny zvýšených hodnot kulturních a přírodních H17** (severovýchod a severozápad území).

(206) ZÚR stanovují tyto společné zásady:

a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajin;

b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;

c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;

d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;

e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;

f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;

g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraje;

h) nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy;

i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;

j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajiny pro pěší a nemotorovou dopravu.

k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).

l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny - měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.

m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.

(207) ZÚR stanovují úkol pro územní plánování:

a) V územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Územní plán respektuje kategorizaci řešeného území dle cílových kvalit krajiny. V rámci dílčích koncepcí jsou chráněny a dále rozvíjeny hodnotné charakteristické rysy krajinného rázu. V rámci stanovených podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, na něž je řešené území územním plánem bezvýhradně členěno, jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, obsahující současně základní podmínky ochrany krajinného rázu – výškovou regulaci zástavby (stanovení maximální výšky zástavby), charakter a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití (stanovení koeficientu maximálního zastavění pozemku, stanovení koeficientu minimálního podílu zeleně na pozemku, stanovení velikosti maximální velikosti zastavěné plochy objektu).

Retenční schopnosti krajiny jsou podpořeny umožněním realizace opatření pro její zvýšení v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a konkrétním způsobem také vymezením koridorů pro zvýšení retenční schopnosti území (CNU.KRV). Plošný rozvoj zástavby je územním plánem lokalizován přednostně uvnitř zastavěného území a dále v přímé vazbě na založené sídelní struktury s přihlédnutím ke koncepci stanovené stávající ÚPD města.

F.1. KRAJINY SÍDELNÍ (S)

(208) ZÚR vymezují sídelní krajiny v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) převaha zastavěného území v krajinné mozaice, vysoká hustota obyvatel koncentrace ekonomických aktivit a veřejné infrastruktury nadmístního významu;

b) významné změny přírodních krajinných struktur a jejich omezené zastoupení;

(209) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) rozvíjet obytný a obslužný standard sídel;

b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty

c) rozvíjet systémy sídelní zeleně, chránit dochované segmenty přírodních krajinných struktur, akceptovat intenzivnější zásahy do volné krajiny posilující jejich ekologickou stabilitu a zvyšující možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých sídel;

d) zlepšovat mikroklimatické podmínky, zejména velkých měst prostřednictvím víceúčelově pojaté modro-zelené infrastruktury, zejména při řešení transformace a rozvoje urbanisticky významných lokalit;

e) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.

Územní plán zohledňuje zařazení města Jílové u Prahy a jeho okolí do krajiny sídelní, jež je reflektována zejména funkčním uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití. V okolí města Jílové u Prahy je rozvíjen především obytný standard sídelní krajiny, vymezením ploch pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití (zejména veřejná infrastruktura). Stanovenými podmínkami pro využití rozvojových ploch je deklarována snaha o zachování obytného standardu sídelní krajiny.

F.3. KRAJINY REKREAČNÍ (R)

(212) ZÚR vymezují rekreační krajiny v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) zvýšená koncentrace objektů individuální rekreace, případně zařízení hromadné rekreace, s rozvinutou infrastrukturou sportovní rekreačních zařízení a s dobrou dostupností zejména z velkých center osídlení;

b) lesozemědělské až zemědělsko lesní krajiny se zvýšenou kvalitou přírodního prostředí a členitým reliéfem, zejména ve vazbě na významné vodní toky (Vltava, Sázava, Berounka) a vodní nádrže (Štěchovice, Slapy, Orlík);

(213) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny, zejména pro šetrné formy rekreace (pěší turistika, cykloturistika, rekreace u vody);

b) vytvářet podmínky pro zlepšování kvality povrchových vod ve vodních tocích a vodních nádržích zejména v oblastech se zvýšenou koncentrací individuální a hromadné rekreace;

c) chránit a posilovat mimoprodukční funkci lesů a vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků nelesní krajinné zeleně;

Územní plán zohledňuje turistickou atraktivitu území, jež je dána především přítomností řeky Sázavy a navazující přírodně hodnotné krajiny. Jižní polovina správního území města je tak dle ZÚR SK zařazena mezi krajinu rekreační se značným zastoupením zástavby objektů individuální rekreace. Zátěž, kterou působí intenzivní rekreační využití řešeného území je řešena přímo na úrovni územního plánu, který stanovuje jasné podmínky pro zachování stávající intenzity individuální rekreace a nepřipouští její neúměrný rozvoj. Územní plán vytváří podmínky především pro kvalitativní rozvoj objektů individuální rekreace, naopak výrazné navýšení počtu objektů individuální rekreace není umožněno vzhledem k souvisejícím problémům se zajištěním odpovídající veřejné infrastruktury apod. Snahou územního plánu je především zachování stávajícího rekreačního potenciálu krajiny a zajištění jeho ochrany, v důsledku řešení nebude zvýšeno znečištění vody a ovzduší, vzhledem k zachování stávající intenzity rekreačního využití.

F.7. KRAJINY ZVÝŠENÝCH PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT (H)

(220) ZÚR vymezují krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.

(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;

b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;

c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;

d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně;

Územní plán respektuje zařazení severovýchodní a severozápadní části území do krajiny zvýšených kulturních a přírodních hodnot, danému především vzhledem k značnému zastoupení lesů. Současně je zohledněna pozice západní části území v přírodním parku Střed Čech. Stávající přírodní a kulturní hodnoty jsou chráněny především uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití, jež zohledňují přírodní potenciál této části území.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

(226) ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.

(228) Pro účely vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb se za součást stavby považují též zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby a k zajištění řádného užívání stavby, jako jsou zařízení stavenišť, přípojky inženýrských sítí, příjezdové komunikace a napojení na komunikace nižšího řádu, doprovodná zařízení technické infrastruktury, doprovodné dopravní stavby ap., pokud nejsou samostatnou veřejně prospěšnou stavbou nebo veřejně prospěšným opatřením („související stavby“).

(229) Prostorové parametry jednotlivých ploch a koridorů jsou stanoveny v kap. D.

G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY V OBLASTI DOPRAVY

(230) ZÚR vymezují koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:

Silniční doprava				
Označ. VPS	Popis VPS	ORP	Dotčená obec	Dotčená katastrální území
D005	Dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje včetně vyvolaných přeložek a souvisejících staveb	Černošice	Jílové u Prahy	Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem
D071	Koridor silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy	Černošice	Jílové u Prahy	Jílové u Prahy

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění pro výše uvedené záměry následovně:

- VPS D005 pro dálnici D3 v úseku Jesenice – hranice kraje včetně vyvolaných přeložek a souvisejících staveb je v řešení ÚP vymezena jako VPS s označením VD.7 v rozsahu koridoru dopravní infrastruktury CNZ.KDI1;

- VPS D071 pro přeložku silnice II/105: jižní obchvat Jílové u Prahy je v řešení ÚP vymezen jako VPS s označením VD.9 v rozsahu koridoru dopravní infrastruktury CNZ.KDI2. Severozápadní obchvat města je aktuálně již realizovaný (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor dopravní infrastruktury KDI3 a VPS s označením VD8, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční).

G.8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

(237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů.

Nadregionální biocentra				
Číslo VPO	NKOD	VPO	ORP	Dotčená obec
NC 24	24	Štěchovice	Černošice	Jílové u Prahy
Nadregionální biokoridor				
NK 61	61	Štěchovice – Chraňbožský les	Černošice	Jílové u Prahy
Regionální biocentra				
RC 1399	1399	Les u Radlíku	Černošice	Jílové u Prahy
Regionální biokoridory				
RK 1196	1196	Osnický les - U Radlíku	Černošice	Jílové u Prahy
RK 1197	1197	Záhořanský důl - Les u Radlíku	Černošice	Jílové u Prahy

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění pro zajištění funkčnosti ÚSES v rozsahu ekologicky méně stabilních částí jednotlivých skladebných částí ÚSES. V této souvislosti jsou části nadregionálního biocentra NC 24 Štěchovice, regionálního biocentra RC 1399 a regionálních biokoridorů RK 1196 a 1197 vyhodnoceny jako ekologicky stabilní, a tedy bez potřeby vymezení VPO pro zajištění jejich funkčnosti. Části těchto skladebných částí jsou vedeny převážně po lesních pozemcích a vodních tocích, případně po dalších ekologicky stabilnějších lokalitách, vymezených v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které reflektují ekologickou funkci těchto ploch. Nadregionální biokoridor NK 61 je v řešeném území rovněž převážně považován za ekologicky stabilní, v jihovýchodní části území jsou však za účelem zajištění ekologické stability v celém jeho rozsahu vymezeny plochy změn v krajině K.01 a K.28, jež jsou v této souvislosti vymezeny rovněž jako VPO pro založení prvků územního systému ekologické stability s označením VU.27 a VU.28 v souladu se ZÚR SK (číslo VPO NK 61 v tabulce výše).

H. POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ

H.1. UPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(238) ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části a zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR. Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí:

ORP	OBEČ	Dopravní infrastruktura	Technická infrastruktura	Ochrana před povodněmi a dopady sucha	ÚSES
Černošice	Jílové u Prahy	D005, D071			NC 24, NK 61, RC 1399, RK 1196, RK 1197

Územní plán zajišťuje koordinaci vymezení ploch a koridorů VPS a VPO s vyhodnocením v oddílu 7. výše. Koridory pro záměry dopravní infrastruktury jsou vymezeny jako VPS a ekologicky méně stabilní části ÚSES nadmístního významu jsou vymezeny jako VPO, viz výše.

H.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ

OCHRANA PŘED POVODNĚMI A STAVBY PRO REGULACI ODTOKOVÝCH POMĚRŮ

- (240) *Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění ochrany před povodněmi a pro umístování staveb pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků:*

vodní tok	SO ORP	obce
Sázava	Černošice	Jílové u Prahy

Opatření na ochranu před povodněmi a ochranná protierozní opatření směřující k celkovému zvyšování ekologické stability krajiny je možno realizovat v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině, zejména v plochách smíšených nezastavěného území; protipovodňová opatření jsou podpořena také v rámci ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských a lesních. Celkově jsou v nezastavěném území vymezeny plochy primárně určené k posílení ekologické stability území, přičemž ve většině z nich je umožněna realizace dalších opatření (liniové výsadby, zatravněvací pásy, protierozní průlehy apod.) zvyšujících přirozenou retenční schopnost území.

ZELENÉ PÁSY V KRAJINĚ

- (240a) *Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině na území obcí a ve vybraných katastrálních územích:*

SO ORP	obce	katastrální území
Černošice	Jílové u Prahy	Borek nad Sázavou, Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem

V rámci řešení ÚP Jílové u Prahy je kladen důraz na ochranu volné krajiny a její prostupnost o zejména vymezením uceleného a vzájemně propojeného systému veřejných prostranství a veřejně přístupné zeleně. Územní plán chrání před zastavěním pozemky bezprostředně obepínající jednotlivá sídla a nepřipouští jejich srůstání, čímž vytváří podmínky pro zachování souvislých pásů nezastavěného území oddělující jednotlivá sídla.

L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- (244) *Stanovují se priority v oblasti veřejných investic, do dopravní infrastruktury. Tyto prioritní záměry jsou členěny na investice státu (železnice, nadřazená silniční síť) a investice kraje (silnice II. třídy).*
- (246) **DÁLNIČE I. A II. TŘÍDY**
b) D3 - úsek Jesenice – hranice kraje.
- (248) **SILNICE II. TŘÍDY**
m) II/105 - obchvat Jílové u Prahy - VPS s označením D071.
- (2490) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*
a) vytvářet podmínky pro realizaci výše uvedených veřejně prospěšných staveb pro zlepšení dopravní situace v nejvýznamnějších úsecích dopravní infrastruktury.

Územní plán respektuje pořadí změn v území, stanovené v ZÚR SK a pozici záměrů dopravní infrastruktury nadmístního významu jakožto priorit v oblasti veřejných investic pro zlepšení dopravní situace. Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro realizaci dálnice D3 (koridor CNZ.KDI1, VPS VD.7) a obchvatu města Jílové u Prahy (koridor CNZ.KDI2 a v jeho rozsahu vymezena VPS s označením VD.9, a stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční v rozsahu již realizovaného severozápadního obchvatu města, v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor dopravní infrastruktury KDI3 a VPS s označením VD8). Vymezení koridoru pro dálnici D3 (CNZ.KDI1) je koordinováno na hranicích správního území města s platnou ÚPD sousedních dotčených obcí.

4. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1 c)

Zpracovává projektant.

Územní plán Jílové u Prahy nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4 b)

Zpracovává projektant.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Cíle a úkoly územního plánování jsou označeny kurzívou, jednotlivě je popsáno vyhodnocení souladu ÚP s cíli a úkoly územního plánování.

5.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

- (1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj zejména zajištěním podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, a to bezvýhradným členěním území obce na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání a vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch. Těmito kroky je rovněž podpořena rovnováha podmínek pro konsolidaci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území.

V souladu s principy udržitelného rozvoje je Územním plánem Jílové u Prahy navržen rozvoj, zajišťující efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a podporující rozvoj bydlení v území. Ochrana přírodních a krajinných hodnot je zajištěna jejich respektováním jakožto limitů využití území a vymezením ÚSES. Stanovením podmínek využití ploch v nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro posilování environmentálního pilíře.

Hospodářský rozvoj je podpořen zejména stabilizací stávajících výrobních areálů v rámci ploch s rozdílným způsobem využití výroba lehká (VL) a vymezením nových zastavitelných ploch pro jejich rozvoj. Současně jsou umožněny drobné průmyslové aktivity v dalších plochách s rozdílným způsobem využití (zejm. plochy smíšené obytné, SV, SM, SX). Sociální soudržnost je podpořena dotvářením urbanistické struktury sídel, zachováním historicky vzniklých center a vytvořením předpokladů pro zvyšování kvality bydlení a života ve městě i ve venkovských sídlech.

- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

V rámci zpracování návrhu ÚP Jílové u Prahy bylo prověřeno stávající využití řešeného území a jeho prostorové uspořádání, vyhodnoceno dosavadní naplňování rozvojových předpokladů stanovených v původním řešení ÚPM Jílové u Prahy včetně změn a vyhodnocena potřeba vymezení zastavitelných ploch jako základní východisko pro stanovení potřeby plošného rozvoje zástavby obce v rámci řešení ÚP. Tato vyhodnocení jsou uvedena v kapitole 10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Územní plán dosahuje souladu s daným cílem respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených příslušnou legislativou (včetně souvisejících judikátů) na úseku územního plánování, která se promítá nejen do všech fází zpracování samotného ÚP, ale rovněž do souvisejících dokumentů s přímým vlivem na ÚP. Obecně prospěšného souladu širokého spektra zájmů na rozvoji území dojde koordinací stanovisek dotčených orgánů s námitkami a připomínkami zainteresovaných soukromých i veřejných subjektů a následnou závěrečnou dohodou všech účastníků procesu pořizování územního plánu (projektanta, pořizovatele, samosprávy, dotčených orgánů, veřejnosti atd.).

- (3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

Požadavek se týká účasti orgánů územního plánování v procesu pořizení Územního plánu Jílové u Prahy. Vyhodnocení souladu bude doplněno na základě projednání Návrhu ÚP Jílové u Prahy v kapitole 7 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

- (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Územní plán stanovuje koncepci ochrany a rozvoje kulturních, přírodních i civilizačních hodnot území formou závazných požadavků. Urbanistické a architektonické dědictví na území města je chráněno v rámci stanovení požadavků na ochranu kulturních hodnot.

Základním členěním řešeného území na zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavěné území je stimulováno přednostní využívání již urbanizovaných ploch a ploch v přímém kontaktu s městem, a vytvořeny jsou podmínky pro ochranu krajiny.

Hospodárné, dlouhodobě udržitelné využívání veškerých ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěno stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě potenciálu rozvoje, vyhodnocení jejich potřeby je součástí Odůvodnění ÚP v kapitole 10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

- (5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

V řešeném území byly prověřeny požadavky na ochranu přírodních a krajinných hodnot, vyhodnocen charakter území a potenciály rozvoje a využívání nezastavěného území pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. V podmínkách využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití je upřesněno umísťování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona převážně stanovením podmínek pro umístění těchto staveb, případně vyloučení možnosti tyto stavby umísťovat. S ohledem na ochranu krajinného rázu je omezena max. velikost zastavěné plochy objektu a maximální výška těchto případných staveb, z hlediska využití je zpravidla nutno splnit další podmínky (např. nemožnost umístit danou stavbu v zastavěném území).

- (6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

V souladu s § 2 odst. (1) písm. e) stavebního zákona jsou jako nezastavitelné definovány pozemky, jež nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán. Požadavek se netýká procesu pořizování územního plánu.

5.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména:*

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

V rámci přípravných prací na územním plánu byly podrobně analyzovány veškeré dostupné podklady a informace o území. Zásadním podkladem (zdrojem) pro zjištění a posouzení stavu území byly územně analytické podklady správního obvodu ORP Černošice (aktualizace z roku 2016), zahrnující podrobně a kvalifikovaně zpracovaný rozbor udržitelného rozvoje území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území byly identifikovány a potvrzeny na základě vlastního průzkumu projektanta, konzultací s představiteli města a studií relevantních podkladů.

- b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Koncepce rozvoje území obce včetně urbanistické koncepce reagují na výstupy rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaného v rámci ÚAP a jsou stanoveny s ohledem na další identifikované hodnoty území, zejména s ohledem na stabilizovanou urbanistickou strukturu sídla, typologii krajiny, přírodní podmínky apod.

- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

V územním plánu byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny v území definované Zadáním ÚP a podněty občanů a samosprávy. Základní koncepce rozvoje území byla stanovena zejména s ohledem na předpokládaný demografický vývoj, kvalitu bydlení, polohu a význam města v rámci sídelní struktury. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s cílem posílit vyváženost složek udržitelného rozvoje a s ohledem na předpokládaný demografický vývoj, zájem o výstavbu ve městě, rozvojovou koncepci stanovenou v původním řešení ÚPM, polohu a význam města v rámci sídelní struktury a strategické cíle. Veřejný zájem na jejich provedení, přínosy, problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání byly při jejich vymezování zohledněny.

Jednotlivé plochy a koridory změn, a rovněž jednotlivé konkrétní požadavky pro rozhodování v území byly prověřeny a jsou odůvodněny v kapitole 11 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. Potřebnost plošného rozvoje města a sídel formou nových zastavitelných ploch byla podrobně vyhodnocena v kapitole 10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, stejně jako požadavky obce a vlastníků pozemků na změny v území posouzené a vyhodnocené v podkapitole 10.4.

- d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,*

Územní plán určuje požadavky na využívání a prostorové uspořádání území v mezích stavebního zákona. Pro jednotlivé lokality je stanoven typ prostorové struktury zástavby zohledňující charakter a strukturu zástavby ve stabilizovaných i rozvojových plochách. Pro každý typ prostorové struktury zástavby jsou stanoveny konkrétní podmínky pro umísťování staveb a pro zajištění urbanisticky vhodného vztahu k souvisejícímu veřejnému prostoru. Pro stabilizovanou i navrhovanou zástavbu je v rozsahu lokalit prostorové struktury zástavby stanovena maximální výška zástavby se zohledněním umístění zástavby v intenzivně urbanizovaném území / na

okrajích sídel. V okrajových lokalitách je umožněna nižší zástavba s ohledem na ochranu krajinného rázu a tvorbu urbanistické kompozice sídel. Jednotlivé typy struktury zástavby jsou popsány v kapitole 3.1. textové části výroku ÚP a odůvodněny v kapitole 11.3.1. tohoto odůvodnění. Prostorová regulace je rovněž promítnuta do stanovení podmínek využití ploch, kde jsou upřesněny doplňující podmínky prostorového uspořádání (např. koeficienty max. podílu zpevněných ploch nebo min. podílu zeleně na pozemku). V rámci podmínek prostorového uspořádání jsou stanoveny základní požadavky zohledňující urbanistické hodnoty, kulturní hodnoty, stavební dominanty a další charakteristické prvky sídel.

- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,*

Pro nově realizovanou zástavbu jsou územním plánem stanoveny obecné podmínky pro zachování charakteru celkové urbanistické struktury, zejména požadavky na prostorové uspořádání území zahrnující požadavky na urbanistickou kompozici. Tyto podmínky jsou stanoveny primárně s ohledem na charakter a strukturu zástavby tak, aby nedošlo k narušení ustálených urbanistických principů a postupů.

Územní plán dále ukládá ve vybraných lokalitách prověření změn jejich využití územní studií nebo regulačním plánem, které budou podmínkou pro rozhodování o změnách v území. V rámci těchto dokumentací bude stanoveno prostorové uspořádání území, bude prověřeno urbanistické a architektonické působení ploch a navrženo uspořádání veřejné infrastruktury.

- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Ve vybraných lokalitách je stanoveno pořadí změn v území, zajišťují postupný stavební rozvoj předně ve vazbě na stávající urbanistické struktury a návaznosti na existující dopravní a technickou infrastrukturu, a představují nástroj usměrňování plošného rozvoje města pro případ, že základní koncepce rozvoje území a plochy vymezené pro rozvoj města nebudou naplňovány navzdory predikované a očekávané potřebnosti.

- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou formulovány tak, aby bylo v zastavěném i nezastavěném území umožněno realizovat přírodě blízká opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Jedná se zejména o opatření zvyšující retenční schopnost území a případná ochranná a revitalizační opatření nestavebního charakteru. Konkrétně jsou v územním plánu vymezeny koridory pro zvyšování retenční schopnosti území.

- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou územním plánem vytvořeny zejména v rámci koncepce rozvoje území města. Vymezením ploch smíšených obytných se zachováním vysoké míry flexibility využití (bydlení, občanské vybavení, služby, rekreace a cestovní ruch, drobné výrobní aktivity) je deklarována snaha umožnit širší využívání převážně obytného území obce a pružně reagovat na hospodářské a společenské změny. Kromě toho jsou vytvořeny podmínky pro posílení ekonomické základny města.

- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou vytvořeny vymezením zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby. Územní plán zajišťuje podmínky pro kvalitní bydlení doplňováním stávající urbanistické struktury sídla s důrazem na ochranu nezastavěného území. Kvalita obytného prostředí je podpořena koncepčním řešením výrobních aktivit s důrazem na eliminaci negativních vlivů výroby a související dopravní zátěže v obytných územích a v rámci kompaktního města.

Kvalita bydlení je zajištěna stabilizací zástavby, vytvořením podmínek pro umístování občanského vybavení pro lepší obsluhu území, zlepšováním rekreačního využívání ploch ve městě i volné krajiny. Vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení je zohledněno také v rámci zhodnocení stávající kvality bydlení a budoucích trendů v jejím zvyšování, a dále ve vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, viz kapitola 10 tohoto odůvodnění.

- j) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.*

Hospodářský rozvoj je podpořen zejména stabilizací stávajících výrobních areálů a případně vymezením nových zastavitelných ploch pro jejich rozvoj. Současně jsou umožněny drobné ekonomické aktivity v dalších plochách s rozdílným způsobem využití (zejména plochy smíšené obytné, SC, SV, SX).

Výroba energie z obnovitelných zdrojů je umožňována v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití většiny ploch s rozdílným způsobem využití s upřesněním podmínek prostorového uspořádání a možností umístění takových zařízení v daných plochách mimo přírodní a krajinné hodnoty.

- k) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

V územním plánu je tento úkol řešen především formulací urbanistické koncepce, která klade mimořádný důraz na lokalizaci ploch změn v rámci vnitřních rezerv města a ve vazbě na infrastrukturní kostru města, jejich přímou návaznost na zastavěné území a komunikační systém. Cílem řešení je omezit finanční, časovou, realizační náročnost a tím minimalizovat zátěž na veřejné rozpočty zajišťující v převážné míře investice do infrastruktury.

l) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Požadavky civilní ochrany jsou v územním plánu zohledněny. Řešení územního plánu je navrženo s ohledem na zachování a možný rozvoj staveb, zařízení a opatření civilní ochrany, podrobněji viz kapitola 11.2.3. tohoto odůvodnění.

m) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

Za účelem rekultivace krajiny jsou územním plánem umožněna opatření revitalizační a protierozní ochrany a další v rámci podmínek jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Potřebnost asanačních zásahů nebyla zjištěna.

n) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

V územním plánu nejsou vymezeny plochy změn umožňující umísťovat záměry vyvolávající negativní vlivy na území. V případě realizace takových záměrů ve stabilizovaných plochách, bude postupováno v souladu se zvláštními právními předpisy zejména na úsecích ochrany veřejného zdraví, přírody a krajiny a památkové péče. Územním plánem jsou respektovány podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech.

o) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Plochy pro využívání přírodních zdrojů ve smyslu nerostných surovin nejsou územním plánem vymezeny, na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona je těžba nerostů v řešeném území zcela vyloučena. Regulovaný rozsah využívání ostatních přírodních zdrojů (půdy, vody, energií atd.) je územním plánem umožněn v rámci příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

p) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče,*

Na zpracování územního plánu se podílel kolektiv odborníků různých odvětví. Při zpracování ÚP byly uplatněny poznatky zejména z výše uvedených oborů, ale i dalších technických, přírodovědných a humanitních disciplín. Současně byly přiměřeně aplikovány metodické podklady zpracované na úrovni zainteresovaných resortů a výsledky a závěry analytické činnosti. Územní plán byl zpracován na podkladě metodických doporučení, odborných publikací v oblasti urbanismu a územního plánování, a také se zohledněním dosavadní judikatury v oblasti územního plánování.

(2) *Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvoje, územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvoje, územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.*

Územní plán Jílové u Prahy je posuzován z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, které je obsahem samostatné přílohy dokumentace Vyhodnocení vlivů ÚP Jílové u Prahy na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Důvody pro zpracování VVURÚ jsou uvedeny v kapitole 13 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4 c)

Zpracovává projektant v rozsahu jím navrhovaných částí.

Územní plán Jílové u Prahy je zpracován a pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon č. 183/2006 Sb.“ nebo „stavební zákon“), a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“):

- obsahová struktura textové části ÚP Jílové u Prahy je v souladu s **§§ 43–55 zákona č. 183/2006 Sb. a přílohou č. 7, část I. vyhlášky č. 500/2006 Sb.**;
- grafická část ÚP Jílové u Prahy je zpracována v souladu s **přílohou č. 7, část I., odst. 3 a 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a v souladu s § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**;
- ÚP Jílové u Prahy je pořizován v souladu s **§§ 44–46 zákona č. 183/2006 Sb.**;
- dle **§ 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.** je v textové části odůvodnění ÚP Jílové u Prahy vyhodnocen soulad:
 - o s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
 - o s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 - o s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

- s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů;
- dle **§ 53 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.** je součástí ÚP Jílové u Prahy:
 - výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 (§ 53 zákona č. 183/2006 Sb.),
 - zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
 - stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,
 - sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
 - komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
 - vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;
- dle **přílohy č. 7, část II. vyhlášky č. 500/2006 Sb.** je součástí ÚP Jílové u Prahy:
 - vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
 - vyhodnocení splnění požadavků zadání,
 - výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43, odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
 - vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání (tedy po společném jednání) byl návrh ÚP upraven do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace dle § 20a stavebního zákona a navazujících ustanovení a příloh prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění účinném od 1.1.2023.

Soulad Územního plánu Jílové u Prahy s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů lze mimo jiné dokladovat také na vlastní dokumentaci a průběhu jejího pořizování.

7. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4 d)

Zpracovává projektant (soulad se zvláštními právními předpisy) společně s pořizovatelem.

7.1. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly „11“ textové části Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy.

7.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci společného jednání dle § 50 odst. (1) a (2) stavebního zákona:

MěÚ Černošice, odbor životního prostředí vydal nesouhlasné stanovisko č.j. MUCE 224285/2021 OŽP/Bo ze dne 10. 12 2021 k částem návrhu a jeho odůvodnění z hledisek týkajících se státní správy lesů, ochrany přírody a vodoprávního úřadu. Dne 25. 5. 2022 proběhly osobní konzultace a následně pracovní úpravy návrhu. V návrhu byly provedeny následující úpravy:

- ve výroku, v článku (9) je doplněn bod „r“ ve znění: „neumísťovat nové budovy ve vzdálenosti do 25m od hranice PUPFL“;
- ve výroku, v článku (79) se v přípustném využití pro plochy typu „rekreace jiná (RX)“ vypouští body „vodní plochy a toky“ a „veřejná prostranství“ a vkládá se bod „plochy lesa se zastoupením produkčních a mimoprodukčních funkcí – rekreačních, ekologických, přírodních a krajinných (zejména pozemky určené k plnění funkce lesa – PUPFL)“; úprava odpovídá též požadavku orgánu ochrany přírody;
- ve výroku, v článku (99) se z přípustného využití pro „plochy lesní (LE)“ vypouštějí body „plochy trvalých lesních porostů, případně další plochy zemědělského půdního fondu s extenzivním způsobem hospodaření a mimolesní zeleň“ a „zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, soliterní, ochranná, izolační, břehové porosty a ostatní zeleň“;
- ve stejném článku (99) se z podmíněně přípustného využití pro „plochy lesní (LE)“ vypouštějí stavby, zařízení a jiná opatření po zemědělství;
- ve stejném článku (99) se upravují podmínky přípustnosti oplocení v „plochách lesních (LE)“ v souladu s lesním zákonem tak, že se ruší nedotknutelnost všech stávajících cest, ale požaduje se zachování prostupnosti území pouze „po stávajících cyklotrasách, cyklostezkách, pěších či účelových komunikacích nebo lesních cestách s vyloučením souvislého rozsahu

oplocených ploch obtížně prostupného pro větší živočichy“; tato formulace je upravena též v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody;

- v odůvodnění, v kap. „11.6.2. Odůvodnění podmínek využití a prostorového uspořádání území“ v komentáři k využitelnosti ploch typu „Rekreace jiná (RX)“ je doplněno odůvodnění přípustné využitelnosti těchto ploch s ohledem na možnosti jejich dalšího využití v případě odstranění stávající stavby rekreační chaty;
- v odůvodnění, v kap. 12.2.4. Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa je doplněno Vyhodnocení záborů PUPFL v rámci stabilizovaných ploch nelesního charakteru, včetně ploch v zastavěném území; jedná se o plochy a pozemky převážně využívané jako zahrady, které reálně neplní funkci lesních pozemků; vyhodnocení záborů by mělo směřovat k možnosti uvedení evidence druhu pozemků do souladu se skutečným využitím.
- ve výroku, v článku (57) v bodě „g“ se v zásadách koncepce uspořádání krajiny doplňuje podmínka pro veřejnou přístupnost a rekreační využití vodních ploch a toků pouze „v míře přijatelné z hlediska ochrany ekologicko stabilizační funkce těchto vodních ploch a toků“; stejná podmínka je zavedena též v bodě „k“, který se týká rozvoje cestní sítě v krajině ve vazbě na vodní toky;
- ve výroku, v článku (87) se pro plochy typu „zeleň přírodního charakteru (ZP)“ doplňuje přípustnost sportu a rekreace pouze za podmínky, že nebude narušen přírodní charakter těchto ploch;
- ve stejném článku se upravuje pro daný typ ploch podmínka přípustnosti dopravní a technické infrastruktury tak, že se ruší text o přípustnosti těchto staveb, „pokud se jejich trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně finančně náročné“ a nahrazuje se novým textem o přípustnosti „za podmínky, že nebude narušena či omezena funkčnost skladebných částí ÚSES“;
- ve výroku, v článku (100) se pro „plochy smíšené nezastavěného území (MN)“ doplňují podmínky pro oplocení pozemků tak, že „je vyloučen souvislý rozsah oplocených ploch obtížně prostupný pro větší živočichy“;
- v odůvodnění, v kap. „11.5.4. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability“, v tabulce pro lokální biocentra je doplněn komentář k LBC 03 Kamenná vrata ve vztahu ke koridoru dálnice D3;
- v odůvodnění, v kap. „11.5.4. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability“, v tabulce pro lokální biocentra je doplněn komentář k LBC 10 Nad tunelem k úpravě vymezení tohoto biocentra ve vztahu k plánované trase dálnice D3;
- v odůvodnění, v kap. „11.5.4. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability“, v tabulce pro lokální biocentra je doplněn komentář k LBC 11 Kopanina u Koží hůrky ve vztahu ke koridoru dálnice D3.
- ve výroku, v článcích (21) a (22) jsou v tabulkách zastavitelných ploch a ploch přestavby označeny symbolem „**“ v podmínkách pro využití ploch tyto plochy, ve kterých bude stanovena „podmínka vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů“; jedná se o větší rozvojové plochy, kde je možné takovou podmínku z pohledu platné legislativy a judikatury vyžadovat, a dále o plochy, kde je příslušná infrastruktura technicky a investičně dostupná.

Pořizovatel požádal dopisem ze dne 12. 9. 2022 dotčený orgán o změnu stanoviska, změnové souhlasné stanovisko vydal OŽP MěÚ Černošice dne 23. 11. 2022 pod č.j. MUCE 245340/2022 OŽP/Bo.

Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil stanovisko pod č.j. 132661/2021/KUSK ze dne 8. 12. 2021, ve kterém z hlediska zákona o ochraně ZPF nesouhlasil s vymezením plochy Z45 a s rozsahem plochy K02. Z hlediska památkové péče uplatnil požadavky na doplnění dokumentace a úpravy prostorové regulace. Dne 11. 5. 2022 se na krajském úřadě konala osobní konzultace, po které zpracovatel dokumentaci upravil následujícím způsobem:

- Rozsah plochy K02 je redukován ve směru od východu tak, aby jen v minimální nutné míře zasahoval do území využívaného jako orná půda a zahrnoval jinak části pozemků porostlé v současnosti dřevinami (brownfield po bývalém zahradnictví). Z důvodu dodržení potřebné výměry lokálního biocentra je z východní strany ve prospěch zeleně redukován rozsah zastavitelné plochy Z45.
- V souladu s bodem 1. je upraven výkres záborů ZPF včetně tabulkových příloh.
- Do podmínek využití plochy Z45 je stanoveno, že bude obsahovat minimálně 50% využití pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (např. mateřská škola nebo domov pro seniory), čímž je odůvodněn převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF.
- Zábor ZPF v ploše K02 je odůvodněn veřejným zájmem na vytvoření lokálního biocentra v místě, které je z hlediska jeho funkčnosti optimální.

Pořizovatel s touto úpravou požádal dotčený orgán dopisem ze dne 30. 5. 2022 o změnu stanoviska. Změnové souhlasné stanovisko bylo vydáno dne 7. 7. 2022 pod č.j. 067369/2022/KUSK. Do návrhu dokumentace byly rovněž zapracovány požadavky orgánu státní památkové péče, týkající se zpřísnění prostorové regulace staveb na území městské památkové zóny a v památkovém ochranném pásmu a dále způsobu regulace výšky zástavby (v metrech a podlažností).

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství zn. MPO 620827/2021 ze dne 18. 11. 2021 vyslovilo nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch Z45, Z62 a Z64 a uplatnilo další požadavky na úpravy a doplnění dokumentace. Dne 10. 5. 2022 se na MPO konala osobní konzultace pořizovatele, určeného zastupitele a projektanta se zástupcem dotčeného orgánu. Na základě této konzultace došlo k následujícím úpravám a dohodám:

- Vymezení zastavitelné plochy Z45 (v místní části Radlín), která vytváří proluku mezi zástavbou a je důležitá pro rozvoj města, zejména pro umístění zařízení občanské vybavenosti (domov seniorů) bude vázáno na podmínku, že pro danou plochu bude

požadováno pořízení regulačního plánu a v zadání regulačního plánu, obsaženém v návrhu územního plánu, bude stanovena podmínka zákazu vrtů (např. pro tepelná čerpadla nebo jako zdrojů vody).

- Zastavitelné plochy Z63 a Z64 (jedná se o plochy pro umístění vždy jen jednoho rodinného domu) budou v návrhu ÚP zachovány. Tyto plochy jsou převzaty z dosud platného územního plánu města Jílové u Prahy, navazují na zastavěné území a jejich rozsah je podstatným způsobem redukován. Nelze zde předpokládat ohrožení výhradních ložisek zlatonosné rudy, případně možnosti jejího dobývání.
- Z dostupných a dotčeným orgánem předaných podkladů bude prověřeno a zpřesněno vymezení všech tří CHLÚ, včetně výhradních ložisek a registrovaného prognózního zdroje. Toto bude provedeno v Koordinačním výkresu. Na základě předání aktualizovaných podkladů byl tento požadavek kompletně naplněn až ve fázi úpravy návrhu pro vydání, kde byl dotčeným orgánem potvrzen souhlas s obsahem koordinačního výkresu.
- Zákaz umísťování staveb, zařízení a dalších opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území dle ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona se nebude vztahovat na chráněná ložisková území.
- V textové části Odůvodnění územního plánu bude uvedena povinnost postupu podle § 18 a 19 horního zákona při umísťování staveb nesouvisajících s dobýváním v chráněných ložiskových územích. Bude zde uveden výčet přestavbových a zastavitelných ploch, kterých se tato ustanovení týkají.

Pořizovatel požádal dopisem ze dne 30. 5. 2022 o změnu stanoviska. Změnové souhlasné stanovisko bylo vydáno dne 13.

6. 2022 pod zn. MPO 58859/2022.

Krajská hygienická stanice uplatnila dne 9. 12. 2021 pod č.j. KHSSC 55340/2021 souhlasné stanovisko, vázané na splnění následujících podmínek:

- U lokalit Z03 (BI – plochy bydlení individuální) a Z04 (SM – plochy smíšené obytné městské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VL – výroba lehká a z provozu plánované přeložky komunikace II/105
- U plochy Z8 (VL – plocha výroba lehká), musí být splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru nejbližších stávajících staveb z provozu této plochy.
- U lokalit Z11, Z13 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VL – výroba lehká.
- U lokality Z26 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace II/105.
- U lokalit Z38, Z39, Z46, Z48 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plánované přeložky komunikace II/105.
- U lokalit Z59, Z60, Z62 (SV – plochy smíšené obytné venkovské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plánované komunikace D3.
- U lokalit P05 (SM – plochy smíšené obytné městské) a P11 (SV – plochy smíšené obytné venkovské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace II/105.
- V rámci územního řízení záměru komunikace D3 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.
- V rámci územního řízení záměru přeložky komunikace II/105 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.

Tyto podmínky byly do návrhu dokumentace zapracovány, v následných fázích úprav byly pouze upravovány v souvislosti s úpravami v označení a dalšími podmínkami využití předmětných lokalit, přičemž dotčený orgán s těmito úpravami vyslovil souhlas.

Ostatní dotčené orgány uplatnily stanoviska souhlasná, případně stanovisko neuplatnily.

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování dle § 50 odst. (7) stavebního zákona:

Pořizovatel požádal dopisem ze dne 13. 12. 2022 krajský úřad o stanovisko nadřízeného orgánu dle § 50 odst. 7 z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. K tomu krajský úřad vydal dne 3. 1. 2023 pod č.j. 001218/2023/KUSK stanovisko, ve kterém konstatoval, že po posouzení dle příslušného ustanovení stavebního zákona neshledal žádné rozpory a že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. (1) stavebního zákona:

Ministerstvo obrany uplatnilo stanovisko pod č.j. MO 630336/2023-1322 ze dne 28. 8. 2023, ve kterém požaduje upřesnit informace v textu a v koordinačním výkresu, týkající se vymezení území a limitů důležitých pro zajištění obrany a bezpečnosti státu, které ale neovlivňují urbanistickou koncepci předloženého návrhu územního plánu. Požadavky dotčeného orgánu (nazvané jako připomínky) byly do návrhu územního plánu zapracovány.

Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil koordinované stanovisko pod č.j. 102270/2023/KUSK ze dne 12. 9. 2023, ve kterém za orgán státní památkové péče uvádí, že ve shodě s předchozími požadavky je v regulativech výšky zástavby uplatněna podlažnost, ta však mnohdy nekoresponduje s údaji výškových limitů v metrech. Na základě pozdější konzultace ze dne 2. 10. 2024

(před vydáním stanoviska dotčeného orgánu v rámci opakovaného veřejného projednání – viz dále) bylo dohodnuto, že výškové regulativy podlažností i v metrech musí jednoznačně platit současně, není tedy možné regulativ „obejít“ splněním pouze počtu podlaží, které budou mít vyšší konstrukční výšku (a poté by mohly být prováděny vestavby), neboť současně platí omezení maximální výškou v metrech.

Ostatní dotčené orgány uplatnily stanoviska potvrzující zapracování požadavků z předchozích stanovisek, dále stanoviska souhlasná, případně stanovisko neuplatnily.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu vyhodnocení připomínek ze společného jednání a k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek z veřejného projednání dle § 53 odst. (1) stavebního zákona:

MěÚ Černošice vydal nesouhlasné stanovisko (č.j. MUCE 69418/2024 OŽP/Bo ze dne 2. 5. 2024), konkrétně k návrhu rozhodnutí o námitce č. VP-V-N45/2 a k návrhu vyhodnocení připomínky č. VP-V-P07/2 ve věci koncepcie odkanalizování části Luka pod Medníkem. Vodoprávní úřad a orgán ochrany přírody trvají na koncepci centrálního systému kanalizace a ČOV v Lukách pod Medníkem. Návrh ÚP byl proto upraven tak, že pro část Luka pod Medníkem obsahuje původní koncepci, tj. centrálního systému splaškové kanalizace, zakončené na ČOV v Lukách pod Medníkem.

Orgán státní správy lesů dále nesouhlasil s návrhem vyhodnocení připomínky č. SJ-V-P01, týkající se stávající veřejné komunikace v sousedství lesa v části Radlík, přičemž požadoval zachování této komunikace. Na základě osobní konzultace s pořizovatelem byl návrh vyhodnocení připomínky upraven tak, že se této připomínce nevyhoví s ohledem na veřejné zájmy a vyhodnocení připomínky bude náležitě odůvodněno.

Ostatní dotčené orgány uplatnily stanoviska souhlasná, případně stanovisko neuplatnily.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci opakovaného veřejného projednání dle § 53 odst. (2) stavebního zákona:

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j. MUCE 207442/2024 OŽP/Bo ze dne 15. 10. 2024 požadoval zpřesnit formulace ohledně podmínek umísťování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území. Tomuto požadavku bylo v následné úpravě vyhověno.

Krajská hygienická stanice ve svém stanovisku č.j. KHSSC 70559/2024 ze dne 14. 10. 2024 požadovala zpřesnit označení některých lokalit. Tomuto požadavku bylo v následné úpravě vyhověno.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku zn. 83975/2024 ze dne 3. 9. 2024 požadovalo aktualizovat zakreslených ložiskových území a ložisek nerostných surovin podle aktuálních podkladů a současně zpřesnit jejich názvosloví. Dále požadovalo, aby v částech CHLÚ a výhradních ložisek v nezastavěném území byla zrušena omezení týkající se umísťování zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů. Tomuto požadavku bylo v následné pracovní úpravě vyhověno a zástupce dotčeného orgánu s úpravou vyslovil souhlas.

Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil koordinované stanovisko pod č.j. 117904/2024/KUSK ze dne 9. 10. 2024, ve kterém za orgán státní památkové péče uvádí, že s návrhem dokumentace po předchozí konzultaci se zpracovatelem, určeným zastupitelem a pořizovatelem, která se konala dne 2. 10. 2024, souhlasí za podmínky doplnění věty „Při stavebních úpravách stávajících budov a při umísťování nových budov na území Městské památkové zóny a jejího ochranného pásma bude zohledněno výškové uspořádání a charakter okolní zástavby.“ Tato věta byla v následné úpravě doplněna.

Ostatní dotčené orgány uplatnily stanoviska souhlasná, případně stanovisko neuplatnily.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu vyhodnocení námitek z opakovaného veřejného projednání dle § 53 odst. (1) stavebního zákona:

Dotčené orgány uplatnily stanoviska souhlasná, případně stanovisko neuplatnily.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci druhého opakovaného veřejného projednání dle § 53 odst. (2) stavebního zákona:

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j. MUCE 85766/2025 OŽP/Slav ze dne 21. 5. 2025 v návaznosti na své předchozí stanovisko požadoval upravit formulace ohledně podmínek umísťování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území. Pořizovatel s tímto orgánem provedl konzultaci a zdůvodnění navrhovaného znění předmětných podmínek. Na základě těchto konzultací dotčený orgán od svých požadavků ustoupil a návrh nebylo nutné upravovat.

Krajská hygienická stanice ve svém stanovisku č.j. KHSSC 34264/2025 ze dne 16. 4. 2025 v návaznosti na svá předchozí stanoviska požadovala napravit formální chyby v označení některých lokalit s podmínkou prověření hygienických limitů hluku. Pořizovatel uznal tento požadavek za oprávněný a příslušné opravy přehledně zpracoval a předal zpracovateli v rámci pokynů k nepodstatné úpravě návrhu pro vydání.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku zn. 44433/2025 ze dne 16. 4. 2025 požadovalo opravit atribut a označení registrovaného prognózního zdroje v legendě koordinačního výkresu. Pořizovatel uvedený požadavek předal zpracovateli v rámci pokynů k nepodstatné úpravě návrhu pro vydání.

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku č.j. MO 457162/2025-1322 ze dne 20. 5. 2025 požaduje doplnit a zpřesnit do textové části odůvodnění a do koordinačního výkresu jevy a limity v území pro zajištění obrany a bezpečnosti státu, které neovlivňují

koncepti územního plánu. Pořizovatel toto stanovisko předal zpracovateli k zpracování v rámci pokynů k nepodstatné úpravě návrhu pro vydání.

Ostatní dotčené orgány uplatnily stanoviska souhlasná, případně stanovisko neuplatnily.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu vyhodnocení námitek z druhého opakovaného veřejného projednání dle § 53 odst. (1) stavebního zákona:

Ze strany veřejnosti pořizovatel neobdržel žádné připomínky ani námítky, které by se vztahovaly k předmětu druhého opakovaného veřejného projednání, tedy úprav dokumentace na základě pokynů zastupitelstva města ze dne 17. 2. 2025 a 14. 4. 2025. Nebylo proto nutné zpracovat návrh jejich vypořádání a ten rozeslat k uplatnění stanovisek dotčených orgánů.

8. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4 písm. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4 d)

Zpracovává pořizovatel.

Pořizovatel přezkoumal návrh územního plánu z hlediska souladu

- a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

tak, jak je uvedeno v kapitolách 3., 5., 6. a 7. tohoto Odůvodnění se závěrem, že návrh územního plánu Jílové u Prahy je s těmito dokumentacemi, předpisy a požadavky v souladu.

9. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1 b)

Zpracovává projektant.

Územní plán Jílové u Prahy je vypracován na základě Zadání Územního plánu Jílové u Prahy zpracovaného pořizovatelem územního plánu (Městský úřad Jílové u Prahy, oprávněná úřední osoba pořizovatele Pavel Pešek - starosta města, kvalifikovaná osoba pořizovatele Ing. arch. Zdeněk Kindl) a schváleného Zastupitelstvem města Jílové u Prahy v květnu 2019.

Jednotlivé požadavky ze schváleného zadání územního plánu byly v ÚP Jílové u Prahy respektovány následujícím způsobem (citace ze Zadání ÚP Jílové u Prahy je označena kurzívou):

ÚVOD

Požadavek na pořízení nového územního plánu Jílové u Prahy vychází z usnesení zastupitelstva města č.3/2015 ze dne 15.6.2015. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Jílové u Prahy z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

V současné době platí pro území města Jílové u Prahy Územní plán města Jílové u Prahy (dále jen „ÚPM“) schválený v roce 2004 vč. změny č.1 ÚPM Jílové u Prahy z r. 2009, změny č. 2 ÚPM Jílové u Prahy z r. 2011, změny č.3A ÚPM Jílové u Prahy z r.2017 a změny č.4 ÚPM Jílové u Prahy z r. 2019. Od doby schválení územního plánu města Jílové u Prahy nastaly zásadní změny v právních předpisech (stavební zákon, jeho novely, vyhlášky), v nadřazené územně plánovací dokumentaci (zejména Zásady územního rozvoje Středočeského kraje) i mnoho dílčích změn v území; zároveň nebyly naplněny předpoklady dané původním územním plánem pro masivní rozvoj zastavitelných ploch bez vazeb na občanskou vybavenost a infrastrukturu města. Proto je třeba koncepci rozvoje území zásadně přepracovat, zohlednit platnou právní úpravu, uvést do souladu s nadřazenou ÚPD a zohlednit změny v území již uskutečněné, stejně jako přehodnotit původní rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPD v platném znění. Je třeba vytvořit takovou koncepci, aby reagovala na očekávatelné změny v území, které nastanou se změnou dopravní situace s ohledem na plánovanou výstavbu dálnice D3.

Řešeným územím územního plánu bude celé území města Jílové u Prahy, které se skládá ze tří katastrálních území: Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem a Borek nad Sázavou.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Město Jílové u Prahy se dle ZÚR nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha. Jedná se o původní historické sídlo tvořící lokální centrum v území s dlouhodobě rostoucím počtem obyvatel situované v kvalitním přírodním prostředí. V současné době je obec přímo napojena na silnici II/105, v bezprostřední blízkosti je nadřazenou ÚPD plánována dálnice D3. Obslužnost kolejovou dopravou je zajištěna regionální tratí č. 210, nádraží se nachází mimo hlavní centrum osídlení. K spojení s Prahou je využívána zejména silniční doprava (automobilová a autobusová, zařazená do systému PID).

Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jílové u Prahy tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny. Základní koncepci je třeba vytvořit znovu s ohledem na zásadní změnu příjezdu do města a vztah k budoucí D3, stejně jako z důvodu přehodnocení původně předpokládaného rozsahu zástavby rodinnými a bytovými domy bez vazby na občanskou vybavenost a infrastrukturu města.

Územní plán je navržen tak, aby umožňoval obnovu a rozvoj území ve všech jeho funkčních složkách a současně vytvářel podmínky pro ochranu hodnot a respektovat limity využití území. Dosavadní koncepce je na obecné úrovni respektována zejména s ohledem na vhodnost míry rozvoje jednotlivých sídel a budoucí rozvoj determinovaný plánovanými nadřazenými dopravními trasami (úsek dálnice D3, severozápadní a jižní obchvat města), které jsou pro řešení ÚP závazné na základě jejich vymezení v ZÚR SK. Základní koncepce rozvoje území města byla prověřena a přehodnocena ve vztahu k rozsahu zastavitelných ploch a předpokládané potřebě rozvoje obytné funkce města s tím, že rozsah zastavitelných ploch v původním ÚPM Jílové u Prahy (ve znění pozdějších změn) výrazně převyšuje předpokládaný potřebný rozsah pro cca následujících 15 let; podrobněji viz kapitola 10 tohoto odůvodnění.

Prostorové uspořádání je třeba nově vytvořit, s ohledem na dochované historické prostředí sídla s významnými dominantními stavbami v centru (kostel sv. Vojtěcha, radnice, dům Mince) a s ohledem na zachování cenných přírodních prvků v území a krajinného rázu.

Prostorová regulace území je řešena v samostatném výkresu 3 Hlavní výkres: urbanistická koncepce grafické části výroku ÚP. Pro jednotlivé lokality je stanoven typ prostorové struktury zástavby zohledňující charakter a strukturu zástavby ve stabilizovaných i rozvojových plochách. Pro centrum města s historicky založenou zástavbou a památkovými hodnotami je stanoven typ struktury zástavby kompaktní. Pro každý typ prostorové struktury zástavby jsou stanoveny konkrétní podmínky pro umísťování staveb a pro zajištění urbanisticky vhodného vztahu k souvisejícímu veřejnému prostoru. Pro stabilizovanou i navrhovanou zástavbu je v rozsahu lokalit prostorové struktury zástavby stanovena maximální výška zástavby se zohledněním umístění zástavby v intenzivně urbanizovaném území / na okrajích sídel. V okrajových lokalitách je umožněna nižší zástavba s ohledem na ochranu krajinného rázu a tvorbu urbanistické kompozice sídel. Jednotlivé typy struktury zástavby jsou popsány v kapitole 3.1. textové části výroku ÚP a odůvodněny v kapitole 11.3.1. tohoto odůvodnění. Prostorová regulace je rovněž promítnuta do stanovení podmínek využití ploch, kde jsou upřesněny doplňující podmínky prostorového uspořádání (např. koeficienty max. podílu zpevněných ploch nebo min. podílu zeleně na pozemku).

Z hlediska prostorové regulace je řešeno i nezastavěné území, v němž je umožněno umísťovat stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. S ohledem na ochranu krajinného rázu je omezena max. velikost zastavěné plochy objektu a maximální výška těchto případných staveb, z hlediska využití je zpravidla nutno splnit další podmínky (např. nemožnost umístit danou stavbu v zastavěném území).

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby města Jílové u Prahy na okolní území, navrženy nové vazby vzhledem k plánovaným změnám dopravním (D3 a navazující stavby) a novému uspořádání krajiny a sídel v těchto souvislostech. Řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

Řešení územního plánu Jílové u Prahy je koordinováno s navazujícím územím s ohledem na širší územní vztahy. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území je obsahem kapitoly 2 tohoto Odůvodnění. Územní plán respektuje Politiku územního rozvoje ČR a nadřazenou ÚPD – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je obsahem kapitoly 3 tohoto odůvodnění.

Řešení ÚP je v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Snahou je vyrovnání pilířů životního prostředí, hospodárného rozvoje a sociální soudržnosti. Koncepce rozvoje města byla vytvořena při zohlednění pozice města v sídelní struktuře, charakteru převážně rekreačně využívané krajiny a analyzovaného rozvojového potenciálu.

Budoucí rozvoj území města je zásadním způsobem determinovaný plánovanými nadřazenými dopravními trasami (úsek dálnice D3, severozápadní a jižní obchvat města), které jsou pro řešení ÚP závazné na základě jejich vymezení v ZÚR SK. V souvislosti s dopravními záměry bylo nutné zejména navrhnout navazující dopravní obsluhu území města – tato problematika je řešena vymezením koridorů vnitřní objízdné trasy města a souvisejících tras, podrobněji viz kapitola 11.4.3. tohoto odůvodnění.

Základní koncepce rozvoje území města byla prověřena a přehodnocena ve vztahu k rozsahu zastavitelných ploch a předpokládané potřebě rozvoje obytné funkce města s tím, že rozsah zastavitelných ploch v původním ÚPM Jílové u Prahy (ve znění pozdějších změn) výrazně převyšuje předpokládaný potřebný rozsah pro cca následujících 15 let, a bylo nutné jej redukovat. Územní plán rozvíjí další bytovou výstavbu v rozsahu na základě odborně zpracovaného vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, které je součástí kapitoly 10 tohoto odůvodnění. ÚP členěním řešeného území bezvýhradně na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stabilizuje v řešeném území další funkce, zejména klade důraz na zachování a rozvoj občanského vybavení, podnikatelských aktivit, technické infrastruktury a zachování stability charakteristického uspořádání krajiny.

Na hranicích řešeného území je řešení ÚP koordinováno s platnou ÚPD sousedních obcí. Způsob koordinace je popsán v kapitole 2.6. tohoto odůvodnění. Koordinace řešení ÚP s územními plány sousedních obcí byla provedena zejména v souvislosti s vymezením ÚSES, pouze v rozsahu koordinace ÚPD pořízené dle aktuálního stavebního zákona, podrobněji viz kapitola 2.6. tohoto odůvodnění.

A.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Město Jílové u Prahy je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha dle PÚR i dle ZÚR. Rozvojové oblasti jsou vymezovány v územích, v nichž existují zvýšené požadavky na změny v území.

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazené ÚPD. Jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

Záměry nadmístní

- *Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství.*

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované struktury území. Rozvojové plochy jsou vymezeny přednostně v zastavěném území, kde jsou vytvořeny podmínky pro znovuvyužití území (plochy přestavby). Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, dopravní a technický systém v území tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu, lesních pozemků a s ohledem na specifický krajinný ráz Posázaví a polohu části řešeného území v Přírodním parku Střed Čech. Rozvojové plochy nenarušují a plně respektují historickou urbanistickou kompozici jednotlivých sídel území. Podmínky využívání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektují zvýšenou estetickou hodnotu území spočívající v harmonickém uspořádání přírodních a civilizačních prvků, podpořenou existencí přírodních hodnot (skladebné části ÚSES, soustava Natura 2000 – EVL, přírodní památka, významné krajinné prvky, památný strom apod.) a tradicí individuální rekreace v území. V souladu s principy udržitelného rozvoje jsou vymezeny funkce umožňující vyvážený rozvoj sociálních a ekonomických potřeb a současně ochranu zejména přírodních hodnot území omezením rozvoje zástavby v nezastavěném území. Pro zajištění ochrany a rozvoje veřejných prostranství je vymezen systém reprezentovaný plochami veřejných prostranství a veřejné zeleně doplněný o rozvojové plochy ve vhodných lokalitách včetně vnitřních rezerv městské struktury. Systém veřejných prostranství je dále doplněn o směry zajištění prostupnosti území a požadavky na rozvoj větších zastavitelných lokalit, které je nutné upřesnit v podrobnějších dokumentacích (územní studie, regulační plán).

- *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).*

V rámci opatření zaměřených na podporu cestovního ruchu jsou vymezovány zastavitelné plochy pro funkce umožňující rozvoj činností podporujících cestovní ruch (občanské vybavení, služby, technická a dopravní infrastruktura apod.). Vymezení ploch zvyšujících rekreační využitelnost území je koordinováno se zájmy ochrany přírody a krajiny. Územní plán dále vytváří podmínky pro vedení pěších turistických a cyklistických tras navazujících na systémy stávajících cyklotras a turistických cest v sousedních obcích a regionech v souladu s podmínkami využití prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Turistika a cestovní ruch jsou podpořeny vymezením ploch veřejných prostranství, které zajišťují ochranu stávajících turistických a cyklistických tras. Konceptním řešením v oblasti turistické infrastruktury je v řešení územního plánu Jílové u Prahy stanovení základních sítí cyklistické dopravy a pěších tras, rozvoj nástupních míst do historických štol, rozvoj veřejné rekreace ve vazbě na řeku Sázavu a návrh rekreační lokality v západní části města (Svatováclavské Lázně).

- *Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel.*

Územní plán vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury uvnitř území zejména stanovením stabilizovaného systému dopravní infrastruktury a definováním základního komunikačního systému silniční dopravy. Rozvoj dopravního systému je zajištěn především vymezením zastavitelných ploch dopravy silniční (DS, plochy pro severozápadní obchvat města), koridorů dopravní infrastruktury (CNZ.KDI - koridor pro umístění dálnice D3, CNZ.KDI2 - koridor pro jižní obchvat; severozápadní obchvat města již byl realizován a je stabilizován v rámci ploch DS), koridorů pro umístění místních komunikací (CNU.KMK, koridor pro umístění vnitřní objízdné trasy v Jílovém a koridory pro revitalizaci stávajících a umístění nových místních komunikací) a zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), řešících místní i nadmístní dopravní silniční systém.

- *Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území města Jílové u Prahy se jedná zejména o území Natura 2000 (evropsky významná lokalita Třeštibok a Dolní Sázava), významné krajinné prvky, krajinný ráz, funkční územní systém ekologické stability, městskou památkovou zónu.*

Podmínky využívání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektují zvýšenou estetickou hodnotu území spočívající v harmonickém uspořádání přírodních a civilizačních prvků, podpořenou existencí přírodních hodnot (skladebné části ÚSES, soustava

Natura 2000 – EVL, přírodní památka, významné krajinné prvky, památný strom apod.). Ochrana uvedených (zejména přírodních) hodnot je zakotvena v základní koncepci rozvoje území města, podrobně viz kapitola 2.2. textové části výroku ÚP.

- *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny vymezením uceleného, komplexního a navzájem propojeného územního systému ekologické stability. Realizací zástavby v zastavitelných plochách či v plochách přestavby vymezených Územním plánem Jílové u Prahy nedojde ke srůstání jednotlivých sídel, zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně ve vazbě na zastavěné území. Prostupnost krajiny a sídel je zajištěna vymezením uceleného systému ploch veřejných prostranství, doplněného významnými plochami systému sídelní zeleně s propojením do volné krajiny. Významným dopravním záměrem v území je plánovaná realizace dálnice D3, přičemž podmínky pro zachování prostupnosti krajiny jsou v souvislosti s tímto záměrem zajištěny především trasováním převážné části této dopravní stavby v řešeném území v tunelu.

A.1.2 Upřesnění požadavků z ÚAP

Určení problémů k řešení v ÚPD - požadavky na odstranění nebo omezení:

- *urbanistické závady*
 - o *izolovaná zástavba (ZU 243)*
 - o *brownfields*
- *problémy*
 - o *území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby*
 - o *poddolované území*
 - o *nízká průměrná potenciální retence*
- *vyhodnocení URÚ*

Stabilně rozvíjející se sídlo v kvalitním přírodním prostředí. Rozvoj ploch bydlení nutno řešit v koordinaci s rozvojem hromadné dopravy a rozvojem dostatečné OV.

Urbanistické závady jsou řešeny zejména prověřením existujících ploch brownfields a stanovením urbanisticky vhodného využití pro konverzi těchto lokalit a jejich začlenění do struktury města. Jedná se zejména o areál bývalé záložní nemocnice, areál bývalé cihelny v Radlíku, areál pily v centru města, plocha brownfield u parku za muzeem. Tyto plochy jsou s ohledem na charakter a umístění v urbanistické struktuře vymezeny pro rozvoj smíšeného obytného městského prostředí.

Problém intenzity chatové zástavby byl řešen a prověřen. Stabilizace lokalit individuální rekreace je jedním z bodů základní koncepce rozvoje území města, podrobný popis je uveden v kapitole 11.2. tohoto odůvodnění. Problém existence poddolovaného území nelze zcela řešit na úrovni územního plánu, řešením je naopak rozvíjen potenciál historického dědictví těžby na území města. Retenční schopnost území je posilována jednak ochranou volné krajiny a stanovením obecných podmínek pro rozvoj krajinné zeleně, vodních toků a dalších prvků, které posilují retenční schopnost území.

Rozvoj obytné složky města byl podrobně prověřen a je v řešení ÚP koordinován ve vztahu k rozvoji občanského vybavení a dopravní obsluhy města.

A.1.3. Upřesnění dalších požadavků

Územní plán bude podle potřeby využívat všech nástrojů, které jsou při tvorbě územně plánovací dokumentace k dispozici, např.:

- *územní plán s prvky regulačního plánu*
- *podmínka vydání regulačních plánů pro konkrétní území*
- *podmínka pořízení územních studií*
- *podmínka uzavření dohod o parcelaci*
- *stanovení etapizace a podmíněnosti rozvoje území*

Pro zajištění koordinovaného a postupného urbanistického rozvoje města a sídel jsou využity výše uvedené nástroje; jejich využití bylo rovněž konzultováno se zástupci samosprávy města. Rozvoj sídel v rámci rozsáhlejších zastavitelných staveb je podmíněn zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, pokud byl kladen důraz na vyšší kvalitu zástavby a veřejných prostranství např. z důvodu existence hodnot. Rozvoj města Jílové u Prahy je kromě toho koordinován stanovením etapizace a podmíněnosti rozvoje území v souvislosti s deficitem veřejné infrastruktury – zástavba v rozsáhlých dosud nezastavěných lokalitách je podmíněna jednak realizací výstavby v urbanisticky vhodnějších zastavitelných plochách, zvýšením kapacity základní školy a realizací vnitřní objízdné trasy, která je nezbytným předpokladem pro udržitelný rozvoj obytné zástavby v západní části města, s budoucím napojením na plánované trasy obchvatů.

Všechny nashromážděné požadavky na dílčí úpravy je třeba znovu prověřit s ohledem na novou základní koncepci rozvoje města – zejména s ohledem na vliv budoucí D3, souvisejících dopravních záměrů, jejich vliv na krajinu a z tohoto vyplývající základní koncepce rozvoje struktury sídla.

Dosavadní koncepce je na obecné úrovni respektována zejména s ohledem na vhodnost míry rozvoje jednotlivých sídel a budoucí rozvoj determinovaný plánovanými nadřazenými dopravními trasami (úsek dálnice D3, realizovaný severozápadní a plánovaný jižní obchvat města), které jsou pro řešení ÚP závazné na základě jejich vymezení v ZÚR SK. Základní koncepce rozvoje území města byla

prověřena a přehodnocena ve vztahu k rozsahu zastavitelných ploch a předpokládané potřebě rozvoje obytné funkce města s tím, že rozsah zastavitelných ploch v původním ÚPM Jílové u Prahy (ve znění pozdějších změn) výrazně převyšuje předpokládaný potřebný rozsah pro cca následujících 15 let, a proto byl adekvátně redukován. Rozsah zastavitelných ploch je dále koordinován stanovením etapizace a podmíněnosti dalšího rozvoje ve vybraných rozsáhlých zastavitelných plochách.

V souvislosti s dopravními záměry bylo nutné zejména navrhnout navazující dopravní obsluhu území města – tato problematika je řešena vymezením koridorů vnitřní objízdné trasy města a souvisejících tras napojujících město na obchvaty, podrobněji viz kapitola 11.4.3. tohoto odůvodnění.

Z hlediska urbanistické struktury se sídlo sestává z více oddělených částí – hlavní jádrové území města je doplněné o samostatné části Radlík, Studené, Luka pod Medníkem a Borek, v celém území se pak nachází řada chatových lokalit. Vzhledem k tomu, že stávající platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch na jiných místech. Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území zejména v centrální části sídla.

V řešení ÚP je respektována stabilizovaná sídelní a urbanistická struktura. Dominantní podíl ploch pro rozvoj zástavby je lokalizován ve vazbě na hlavní sídlo v území – město Jílové u Prahy, v menší míře je s ohledem na limity využití území (viz níže) rozvíjeno také sídlo Radlík. Ostatní sídla v řešeném území jsou rozvíjena v rozsahu vnitřních rezerv a nedokončených okrajů zástavby v rozsahu stejném nebo nižším oproti původnímu řešení ÚPM. Rozsah zastavitelných ploch byl podrobně prověřen z hlediska analyzované potřeby pro rozvoj základních funkčních složek města a ve vztahu k původnímu řešení ÚPM, podrobněji viz kapitola 10. tohoto odůvodnění.

Rozvoj města a zástavby je navržen v souladu s principy udržitelného rozvoje zejména v rámci vnitřních rezerv města a v přímé vazbě na kompaktní město se základní veřejnou vybaveností, zajišťující efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a eliminující neodůvodněné zastavování volné krajiny. Plochy pro rozvoj města a jednotlivých sídel jsou situovány přednostně v rámci vnitřních rezerv a teprve v souvislosti s naplňováním potřeby rozvoje i mimo již urbanizované území, ale vždy v přímé vazbě na zastavěné území a v návaznosti na stávající zástavbu – doplňují tak existující strukturu zástavby do kompaktních celků.

Nové zastavitelné plochy určené pro výstavbu nejsou vymezeny mimo rozsah původního řešení ÚPM s výjimkou jediné plochy v Radlíku, která byla původně v ÚPM určena pro zahradnictví (dnes nevyužitá území). Sídlo Radlík je značně omezeno pro případný další rozvoj – severní a západní okraj Radlíku nelze dále urbanisticky rozvíjet, neboť sousedí s lesními komplexy (v rámci řešení ÚP jsou pro rozvoj sídla doplněny dvě zbytkové plochy v sousedství lesních ploch), jihozápadní okraj sídla je urbanisticky dokončen a uzavřen – jeho případný rozvoj by znamenal výrazný zásah do volné krajiny. Jižní okraj sídla je limitován trasou plánovaného severozápadního obchvatu města, který by měl tvořit hranici plošného růstu sídla Radlík, urbanisticky vhodné je tedy dokončení jižního a jihovýchodního okraje sídla. V ÚP jsou dále vymezeny také další zastavitelné plochy nad rámec původního řešení ÚPM, jedná se však o plochy pro veřejnou rekreaci nebo o plochy zeleně, které dle předchozí právní a metodické úpravy nebyly jako plochy zastavitelné vymezovány, prakticky je ale rozsah navrhovaných ploch zeleně stejný nebo menší oproti původnímu řešení.

- *Návrh ÚP prověří zachování nebo případnou revizi stávajících rozvojových lokalit dle dosud platné ÚPD tak, aby byl zaručen postupný růst sídla v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a také z důvodu omezené kapacity veřejné infrastruktury města (ČOV, ZŠ, MŠ atd.). Revize zastavitelných ploch bude vycházet z ucelené analýzy stávajícího stavu a realistických prognóz budoucího vývoje. Zastavitelné plochy vymezené dosud platným územním plánem obce neodpovídají technickým možnostem města a v některých případech zcela ignorují náročnost místních terénních podmínek. Prověřeno bude vypuštění zastavitelné plochy ve Studeném ve stávající platné ÚPD označené jako S2 s ohledem na nevhodnost této lokality k zástavbě (špatně dopravně dostupná lokalita v prudkém svahu bez zajištěné tech. infrastruktury s omezeními vyplývajícími z limitů v území – poddolované území, el. vedení vysokého napětí).*

Řešení ÚP je založeno na analyzované potřebě rozvoje území města, zejména v souvislosti s rozvojem obytné funkce. Vhodnost převzetí a znovuvymezení zastavitelných ploch dle původního řešení byla prověřena z nejrůznějších hledisek tak, aby rozsah zastavitelných ploch vymezených v novém ÚP odpovídal analyzované potřebě vymezení zastavitelných ploch, ale zároveň aby byly zohledněny např. dosavadní investiční aktivity, stavební nebo projektová připravenost některých lokalit pro výstavbu apod., resp. aby nedošlo ke zmaření již provedených investic v území.

Celková analyzovaná potřeba nových bytů je promítnuta do vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v požadovaném rozsahu, s přednostním využitím veškerých identifikovaných vnitřních rezerv města. V rámci vymezování zastavitelných ploch byl zároveň kladen důraz na kompaktnost sídel, vhodné doplnění zastavěného území ve snaze o vytvoření funkčního a vzájemně propojeného urbanistického systému, ochranu volné krajiny a veškerých dalších hodnot území.

Postupný růst sídla je základním předpokladem pro rozvoj kvalitní urbanistické struktury města, koordinace tohoto rozvoje je klíčem k udržitelnému rozvoji. Vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch je urbanistický rozvoj v tomto smyslu korigován pouze v sídle Jílové u Prahy, a to stanovením etapizace – využití části zastavitelných ploch je podmíněno jednak navýšením kapacit základního školství na území města, a dále realizací odpovídajících dopravních tras, které umožní zastavitelné plochy obsloužit, aniž by došlo k nadměrné dopravní zátěži v centru města. Možnost výstavby v těchto okrajových částech je rovněž podmíněna realizací výstavby v urbanisticky vhodnějších plochách, které přednostně dotvářejí kompaktní tvar města a vykazují také vyšší investiční připravenost pro výstavbu.

Lokalita S2 ve Studeném byla z větší části vypuštěna z řešení ÚP, a to také v souvislosti se střetem zastavitelných ploch a registrovaného významného krajinného prvku, který představuje přírodní hodnotu území a jeho ochrana je veřejným zájmem.

- *Provéřit potřebu etapizace a podmíněnosti rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztříštěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích. Vše také z důvodu omezené kapacity veřejné infrastruktury města (ZŠ, MŠ atd.).*

Potřebnost etapizace byla v řešení ÚP prověřena a konzultována se zástupci samosprávy města – etapizace je stanovena pro rozsáhlé zastavitelné lokality na západním a jihozápadním okraji města z důvodu upřednostnění rozvoje v plochách přiléhajících ke stávající zástavbě města a s pokročilou investiční přípravou pro výstavbu, a zároveň z důvodu nezbytnosti zajištění dopravní obsluhy západní části města formou vnitřní objízdné trasy, jejíž realizací je další rozvoj města podmíněn; podrobněji viz kapitola 11.14. tohoto odůvodnění.

- *V rámci stanovení závazných regulativů prostorového uspořádání zohlednit památkové hodnoty a odlišnost charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách na území města (centrum města s vyhlášenou městskou památkovou zónou x venkovský charakter osady Studené apod.). Tyto hodnoty a charakter zástavby popsat a použití příslušných závazných regulativů zdůvodnit v textové části odůvodnění územního plánu. Prověřit v plochách bydlení požadavek na možnost výstavby staveb o 2.NP (dle stávající platné ÚPD je umožněno v ploše čistě obytného území v některých částech území pouze 1. NP a podkroví). Cílem je vytvořit typologii jednotlivých charakterů, kterou bude možné v budoucím rozvoji sídla uplatňovat.*

Prostorová regulace území je řešena v samostatném výkresu 3 Hlavní výkres: urbanistická koncepce grafické části výroku ÚP. Pro jednotlivé lokality je stanoven typ prostorové struktury zástavby zohledňující charakter a strukturu zástavby ve stabilizovaných i rozvojových plochách. Pro centrum města s historicky založenou zástavbou a památkovými hodnotami je stanoven typ struktury zástavby kompaktní. Pro každý typ prostorové struktury zástavby jsou stanoveny konkrétní podmínky pro umísťování staveb a pro zajištění urbanisticky vhodného vztahu k souvisejícímu veřejnému prostoru. Pro stabilizovanou i navrhovanou zástavbu je v rozsahu lokalit prostorové struktury zástavby stanovena maximální výška zástavby se zohledněním umístění zástavby v intenzivně urbanizovaném území / na okrajích sídel. V okrajových lokalitách je umožněna nižší zástavba s ohledem na ochranu krajinného rázu a tvorbu urbanistické kompozice sídel. Jednotlivé typy struktury zástavby jsou popsány v kapitole 3.1. textové části výroku ÚP a odůvodněny v kapitole 11.3.1. tohoto odůvodnění. Prostorová regulace je rovněž promítnuta do stanovení podmínek využití ploch, kde jsou upřesněny doplňující podmínky prostorového uspořádání (např. koeficienty max. podílu zpevněných ploch nebo min. podílu zeleně na pozemku).

- *Vytvořit samostatný výkres prostorové struktury zástavby, který bude obsahovat charakterystiky jednotlivých území (nemusí nutně souviset s funkční plochou), prostorovou regulací, koeficienty zeleně, podlažnost, podmínky pro vymezení pozemků a jiné prvky regulačních plánů.*

Prostorová regulace území je řešena v samostatném výkresu 3 Hlavní výkres: urbanistická koncepce grafické části výroku ÚP. Jednotlivé typy prostorové struktury zástavby nejsou přímo provázány s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, ale zahrnují urbanisticky souvztažné lokality. Prostorová regulace je ve výkrese upřesněna v rozsahu typu struktury zástavby a maximální výšky, pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití jsou pak stanoveny další podmínky prostorového uspořádání (koeficient max. zastavění pozemku, min. podílu zeleně na pozemku, rozmezí výměry stavebního pozemku, max. velikost zastavěné plochy objektu atd.).

- *Prověřit, případně doplnit a upravit textovou část týkající se využitelnosti ploch zeleně a orné půdy tak, aby tyto plochy dovozovaly nebo upravovaly podmínky pro hospodářské stavby – přístřešky pro dobytek, výběhy pro koně, budování hospodářských usedlostí a podobně. Cílem je umožnit lepší hospodářské využití nezastavěných ploch a zároveň zachovat přírodní charakter území. V rámci nezastavěného území budou stanoveny podmínky pro možnost uplatnění §18, odst. 5, to jest pro stavby pro zemědělství a lesnictví a jiné.*
- *S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území podmínky pro případné umísťování či zákaz staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, připojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“*

Koncepce uspořádání krajiny v řešení ÚP vychází ze stávajícího stabilizovaného uspořádání území, zajišťuje dosavadní hospodářské využívání krajiny a vytváří podmínky pro zkvalitnění přírodních hodnot a ekostabilizačních prvků v území (krajinné osy podél vodních prvků a krajinná zeleň zejména v plochách ÚSES). V podmínkách využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití je upřesněno umísťování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona převážně stanovením podmínek pro umístění těchto staveb, případně vyloučení možnosti tyto stavby umísťovat. Stavby a zařízení pro lesnictví a zemědělství jsou umožněny v rámci podmíněně přípustného využití ploch v nezastavěném území.

- *Prověřit podmínky využití a prostorového uspořádání v plochách stávajících chatových lokalit a stanovit možnost využití a podmínky případných konverzí na plochy bydlení s ohledem na polohu a možnost napojení na dostatečně dimenzovanou zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, prověřit podmínky prostorového uspořádání. Nebudou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.*

Problematika lokalit individuální rekreace je pro řešené území natolik významná, že je součástí základní koncepce rozvoje území města. Zastavitelné plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy. Stávající rekreační lokality byly prověřeny z hlediska dostupnosti a kapacity veřejné dopravní a technické infrastruktury, z urbanistického hlediska vhodnosti případné konverze rekreačních objektů na obytné a z dalších hledisek. Vybrané lokality byly vymezeny jako stabilizovaná součást sídel (např. z důvodu vysokého podílu obytných objektů a dobré dopravní dostupnosti a existence sítě technické infrastruktury) a případná další konverze stávajících rekreačních objektů na bydlení je v těchto lokalitách umožněna. Ostatní rekreační lokality jsou stabilizovány a jejich

rozvoj včetně doplnění nových rekreačních objektů v rámci hranice lokality není umožněn. Podrobně je téma popsáno a odůvodněno v kapitole 11.2.2. tohoto odůvodnění.

- *Obecně zveřejňovat návrhové plochy sportovních ploch tak, aby existovala možnost realizace těchto staveb. Příklad: Pokud je funkčně vymezena plocha sportu na pozemcích soukromých majitelů, kteří nemají žádný zájem takové stavby realizovat, nemá město nástroj na to, aby tuto plochu uplatnilo a zároveň nemá žádnou rezervní plochu vyhrazenou těmto účelům. Jde tedy o požadavek najít vhodné umístění těchto ploch nejlépe na pozemcích města, případně v součinnosti se soukromými majiteli.*

Stabilizované plochy sportu jsou vymezeny v rozsahu stávajících sportovních zařízení. Pro rozvoj sportovní funkce je v návaznosti na stávající městský sportovní areál vymezena zastavitelná plocha na základě konzultace se zástupci samosprávy města.

- *Provéřít potřebnost a rozsah návrhových ploch výroby a skladování v okolí severního obchvatu města s ohledem na krajinný ráz a charakter sídla. Provéřít možnosti nových ploch pro administrativu (kanceláře) v centru sídla.*

Území podél již realizované trasy severozápadního obchvatu města je jedinou vhodnou lokalitou pro rozvoj výrobního zařízení s vyššími nároky na dopravní obsluhu, které lze obtížně zajistit v souvisle urbanizovaném území sídel a je zcela vyloučeno rozvíjet výrobní areály ve volné krajině mimo přímou vazbu na nadřazené dopravní trasy. Podél severozápadní trasy, která je vedena v trase stávající ulice Ke Slunci, jsou v dílčích úsecích historicky umístěny výrobní areály, a zároveň se jedná o nejhodnější polohu pro případný další rozvoj výrobních aktivit v řešeném území z důvodu přímé vazby na nadřazenou dopravní síť a minimum přímých střetů s obytnými nebo rekreačními lokalitami. V koncepčním pohledu je tedy trasa severozápadního obchvatu určena pro rozvoj výrobních aktivit. Ty jsou od stávající a plánované obytné části města odděleny pásem zeleně. Rozsah ploch pro výrobní aktivity vychází z dosavadní minimální naplněnosti rozvojových ploch pro výrobu a skladování.

Rozvoj administrativy a dalších služeb je umožněn v rozsahu ploch smíšených obytných městských, jimiž je vymezeno centrum města a plochy přestavby (areál bývalé záložní nemocnice, brownfield u parku za muzeem, areál pily, parkoviště na nároží Pražské a další). Případný rozvoj komerčního občanského vybavení je nedílnou součástí ploch smíšených obytných městských a je v řešení ÚP podpořen.

K Zadáání ÚP Jílové u Prahy byl následně schválen doplněk kapitoly A.1.1. Upřesnění dalších požadavků v následujícím znění a s doplněním vyhodnocení souladu:

Všechny následující nashromážděné požadavky na dílčí úpravy je třeba znovu prověřit s ohledem na novou základní koncepci rozvoje města – zejména s ohledem na vliv budoucí D3, souvisejících dopravních záměrů, jejich vliv na krajinu a z tohoto vyplývající základní koncepce rozvoje struktury sídla.

Z hlediska urbanistické struktury se sídlo sestává z více oddělených částí – hlavní jádrové území města je doplněné o samostatné části Radlík, Studené, Luka pod Medníkem a Borek, v celém území se pak nachází řada chatových lokalit. Vzhledem k tomu, že stávající platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch. Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území zejména v centrální části sídla.

Vyhodnocení souladu viz výše (duplikace požadavku).

- *Návrh ÚP prověřit zachování nebo případnou revizi stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD tak, aby byl zaručen postupný růst sídla v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a také z důvodu omezené kapacity veřejného vybavení města (ČOV, ZŠ, MŠ). Revize zastavitelných ploch by měla vycházet z ucelené analýzy stávajícího stavu a realistických prognóz budoucího vývoje. Zastavitelné plochy vymezené stávajícím územním plánem neodpovídají technickým možnostem města a v některých případech zcela ignorují náročnost místních terénních podmínek. Provéřeno bude vypuštění zastavitelné plochy ve Studeném ve stávající platné ÚPD označené jako S2 (pozemek parc.č.1685 k.ú. Jílové u Prahy a okolní) s ohledem na nevhodnost této lokality k zástavbě (špatně dopravně dostupná lokalita v prudkém svahu bez zajištěné tech. infrastruktury s omezeními vyplývajícími z limitů v území – poddolované území, el. vedení vysokého napětí).*

Vyhodnocení souladu viz výše (duplikace požadavku).

- *Provéřít potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztržité výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích. Vše také z důvodu omezené kapacity veřejného vybavení města (ZŠ, MŠ atd.).*

Vyhodnocení souladu viz výše (duplikace požadavku).

- *V rámci stanovení podmínek prostorového uspořádání zohlednit odlišnost charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách na území města (centrum města x venkovský charakter osady Studené apod.) a s jasnou budoucí vizí tento charakter popsat v textové části územního plánu. Provéřít v plochách bydlení požadavek na možnost výstavby staveb o 2.NP (dle stávající platné ÚPD je umožněno v ploše čistě obytného území v některých částech území pouze 1. NP a podkroví).*

Vyhodnocení souladu viz výše (duplikace požadavku).

- *Provéřít, případně doplnit a upravit textovou část ploch zeleně a orné půdy tak, aby tyto lokality dovolovaly nebo upravovaly podmínky pro hospodářské stavby – přístřešky pro dobytek, výběhy pro koně, budování hospodářských usedlostí a podobně. Cílem je umožnit lepší hospodářské využití nezastavěných ploch a zároveň zachování přírodního charakteru území.*

Vyhodnocení souladu viz výše (duplikace požadavku).

- *S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho*

využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

Vyhodnocení souladu viz výše (duplikace požadavku).

- *Prověřit podmínky využití v plochách stávajících chatových lokalit a stanovit podmínky případných konverzí na plochy bydlení s ohledem na polohu a možnost napojení na dostatečně dimenzovanou zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, prověřit podmínky prostorového uspořádání. K zařazení do ploch bydlení prověřit především pozemky se stávajícími stavbami rodinných domů (zejm. parc.č. st. 552 vč. souvisejících, parc.č.1410 k.ú. Jílové u Prahy), dále pozemek parc.č.st. 16/2 k.ú. Luka pod Medníkem. Pro možnou výstavbu prověřit pozemky parc.č.1286 a 1286/11 k.ú. Jílové u Prahy (ve stávající platné ÚPD jsou pozemky zařazeny v ploše pro individuální rekreaci – ponechané tj. pouze stávající objekty, na uvedených pozemcích se žádné stavby nenacházejí).*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. V rozsahu pozemku p.č. 552 v k.ú. Jílové u Prahy včetně souvisejících pozemků je vymezena stabilizovaná plocha SV – smíšená obytná venkovská.

Zařazení pozemku bylo prověřeno. V rozsahu pozemku p.č. 1410 v k.ú. Jílové u Prahy je vymezena stabilizovaná plocha BI – bydlení individuální.

Zařazení pozemku bylo prověřeno. V rozsahu pozemku p.č. 16/2 v k.ú. Luka pod Medníkem je vymezena stabilizovaná plocha SV – smíšená obytná venkovská.

Zařazení pozemků bylo prověřeno. Pozemky p.č. 1286/1 a 1286/11 jsou vymezeny jako stabilizovaná plocha RI – rekreace individuální – jedná se o čistě rekreační lokalitu bez návaznosti na sídlo nebo koncentrovanou obytnou zástavbu, z toho důvodu je případná výstavba vyloučena.

- *Prověřit zařazení pozemků parc.č. 1359/1, 1359/16 – 19 k.ú. Jílové u Prahy do ploch bydlení (ve stávající platné ÚPD je již část těchto pozemků zařazena do plochy Čisté obytné území, část je zahrnuta do zeleně), území je řešeno probíhající změnou č. 4 ÚPM, návrh územního plánu bude koordinován s touto změny.*

V rozsahu pozemků p.č. 1359/1, 1359/16 – 19 je vymezena zastavitelná plocha Z.48 BI – bydlení individuální.

- *Prověřit zařazení pozemku parc.č.20/7 k.ú. Jílové u Prahy do plochy respektující stávající stav v území (jedná se o zahradu rodinného domu č.p. 602 nikoliv o veřejnou zeleň).*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. Dotčený pozemek je vymezen jako součást stabilizované plochy SM – smíšené obytné městské.

- *Prověřit zařazení pozemku parc.č. 1675/7 k.ú. Jílové u Prahy do plochy umožňující oplocení pozemku.*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. Dotčený pozemek je vymezen jako součást stabilizované plochy SV – smíšené obytné venkovské.

- *Prověřit možnou úpravu hranice urbanizované části sídla doplněním zastavitelných ploch v omezeném rozsahu - prověřit zařazení části pozemku parc.č. 593/1 k.ú. Jílové u Prahy do plochy bydlení, prověřit zařazení jižní části pozemku parc.č.226/1 k.ú. Luka pod Medníkem do plochy bydlení.*

Zařazení pozemků bylo prověřeno. Pozemek p.č. 593/1 v k. ú. Jílové u Prahy není určen pro výstavbu, vymezena je stabilizovaná plocha MU – smíšená nezastavěného území – jedná se o pozemek, který nebyl vymezen jako zastavitelná plocha dle původního ÚPM s tím, že zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny přednostně v rozsahu již schválených zastavitelných ploch se zohledněním analyzované potřeby rozvoje bydlení.

Pozemek p.č. 226/1 v k.ú. Luka pod Medníkem je vymezen v rozsahu proluky, tedy pouze částečně, jako součást stabilizované plochy SV – smíšené obytné venkovské. Důvodem je zohlednění polohy části pozemku v zastavěném území v souladu s původním řešením ÚPM. Vymezení nové zastavitelné plochy nad rámec již schválených zastavitelných ploch dle původního ÚPM není akceptováno s tím, že zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny přednostně v rozsahu již schválených zastavitelných ploch se zohledněním analyzované potřeby rozvoje bydlení.

- *Prověřit zařazení pozemku parc.č. 917 k.ú. Jílové u Prahy do plochy bydlení (původně zahradnictví, v současnosti k tomuto účelu již neslouží).*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. Pozemek p.č. 917 v k.ú. Jílové u Prahy je z větší části vymezen jako součást zastavitelné plochy Z.45 SM – smíšená obytná městská v rozsahu pásu navazujícího na plochu přestavby areálu bývalé cihelny a se zohledněním stávající vzrostlé zeleně na východním okraji pozemku.

- *Navrhnout vhodné funkční využití pro pozemek parc.č. 1419/2 k.ú. Jílové u Prahy se záměrem na trvalé bydlení s ohledem na upřesnění vedení obchvatu města v návrhu ÚP.*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. Větší část dotčeného pozemku je vymezena jako součást stabilizované plochy BI – bydlení individuální, menší část je s ohledem na vedení koridoru jižního obchvatu města CNZ.KDI2 vymezena jako stabilizovaná plocha ZZ – zeleň – zahrady a sady z důvodu vyloučení výstavby s ohledem na dotčení koridorem pro plánovanou trasu jižního obchvatu města.

- *Prověřit možnost zařazení celého pozemku parc.č.629/11 k.ú. Jílové u Prahy do plochy bydlení z důvodu možnosti oplocení zahrady budoucího rodinného domu (jižní část pozemku je dle stávající platné ÚPD zařazena do plochy veřejné zeleně, zbývající část pozemku je v ploše Smíšené obytné území, plánuje se zde výstavba rodinného domu).*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. Dotčený pozemek je vymezen jako součást stabilizované plochy SM – smíšené obytné městské.

- *Prověřit možnost zařazení celého pozemku parc.č.629/1 k.ú. Jílové u Prahy do plochy bydlení z důvodu možnosti oplocení zahrady budoucího rodinného domu (jižní část pozemku je dle stávající platné ÚPD zařazena do plochy veřejné zeleně, zbývající část pozemku je v ploše Smíšené obytné území, plánuje se zde výstavba rodinného domu).*

- Zařazení pozemku bylo prověřeno. Dotčený pozemek je vymezen jako součást stabilizované plochy SM – smíšené obytné městské.
- *Prověřit požadavek na využití pozemku parc.č. 1699/1 k.ú. Jílové u Prahy na zahradu.*
- Zařazení pozemku bylo prověřeno. Dotčený pozemek není určen pro výstavbu – vymezena je stabilizovaná plocha MU – smíšená nezastavěného území a ZK – zeleň krajinná – jedná se o pozemek, který nebyl vymezen jako zastavitelná plocha dle ÚPM s tím, že zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny přednostně v rozsahu již schválených zastavitelných ploch se zohledněním analyzované potřeby rozvoje bydlení.
- *Navrhnout vhodné funkční využití pozemků parc.č.1032/1 a 1032/14 k.ú. Jílové u Prahy (území je situováno v proluce zastavitelných ploch dle stávající platné ÚPD města).*
- Zařazení pozemku bylo prověřeno. V rozsahu pozemku p.č. 1032/1 je vymezena zastavitelná plocha Z.02 BI – bydlení individuální, v rozsahu pozemku p.č. 1032/14 je vymezena zastavitelná plocha Z.03 BI – bydlení individuální.
- *Prověřit zařazení pozemku parc.č.1677 k.ú. Jílové u Prahy do plochy bydlení (jedná se o proluku v zastavěném území), limitujícím faktorem pro zástavbu je těsná blízkost lesa.*
- Zařazení pozemku bylo prověřeno. Dotčený pozemek není určen pro výstavbu – vymezena je stabilizovaná plocha ZK – zeleň krajinná – jedná se o pozemek, který nebyl vymezen jako zastavitelná plocha dle ÚPM s tím, že zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny přednostně v rozsahu již schválených zastavitelných ploch se zohledněním analyzované potřeby rozvoje bydlení.
- *Prověřit zařazení pozemků parc.č. 971/17, 971/6 a 971/18 k.ú. Jílové u Prahy do plochy určené k zástavbě (nejedná se o komunikaci, ta je situována na sousedních pozemcích parc.č. 971/5 a 971/2 k.ú. Jílové u Prahy).*
- Zařazení pozemků bylo prověřeno. V rozsahu dotčených pozemků je vymezena stabilizovaná plocha BI – bydlení individuální.
- *Navrhnout vhodné funkční využití s ohledem na faktický stav v území na pozemcích parc. č. 2066/3 k.ú. Jílové u Prahy a parc. č. 889/2 k.ú. Jílové u Prahy, účelová komunikace vede historicky na pozemku Města Jílové u Prahy, parc. č. 873/1 k.ú. Jílové u Prahy.*
- Zařazení pozemků bylo prověřeno. V rozsahu dotčených pozemků je vymezena stabilizovaná plocha BI – bydlení individuální.
- *Prověřit vypuštění sportovních ploch z ÚP na pozemcích parc. č. 983/8 k.ú. Jílové u Prahy a parc. č. 957/1 k.ú. Jílové u Prahy – předpokládá se navrácení těchto ploch do ploch veřejné zeleně nebo jiné vhodné využití v rámci potřeb veřejné vybavenosti.*
- Zařazení pozemků bylo prověřeno. V rozsahu dotčených pozemků je vymezena stabilizovaná plocha AU – zemědělská všeobecná. Veřejná vybavenost včetně veřejné zeleně je přednostně situována v přímé návaznosti na sídla.
- *Prověřit a zanést do ÚP komunikaci v ploše JS4 (dle stávající platné ÚPD) propojující ulici Rudných dolů se silnicí II/104. Prověřit možnost zvětšení velikosti plochy pro technickou vybavenost – Hasičský záchranný sbor (dle platné ÚPD na parcele č. 1170/4 k.ú. Jílové u Prahy) směrem na pozemek parc.č.1183 k.ú. Jílové u Prahy.*
- Komunikace propojující ulici Rudných dolů se silnicí II/104 je v ÚP vymezena směrem zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím v rozsahu zastavitelné plochy Z.18, jejíž uspořádání je nutno podrobněji stanovit v rámci regulačního plánu, a dále je vymezen koridor CNU.KMK2 pro vedení trasy místní komunikace – rozsah koridoru je stanoven širší pro případné korekce ve vedení trasy oproti vymezení původní historické cesty.
- Pro rozšíření stávajícího areálu HZS je vymezena zastavitelná plocha Z.22 OV – občanské vybavení veřejné.
- *Navrhnout vhodné funkční využití plochy vymezené stávajícím ÚP pro technickou vybavenost (návrhová plocha pod číslem 39 – komunální služby). Prověřit možnost změny této plochy na občanskou vybavenost.*
- Jedná se o plochu, která již byla změnou ÚPM převedena do ploch občanského vybavení (Z2-15). V ÚP je vymezena jako zastavitelná plocha Z.57a OV – občanské vybavení veřejné.
- *Prověřit možnost změny návrhové plochy platného ÚP pod číslem 17 – rekonstrukce areálu krizové nemocnice pro účely bydlení – na obecnější plochu občanské vybavenosti (bydlení pro seniory, škola atd. – podminít navazující studii či regulačním plánem).*
- V rozsahu areálu bývalé krizové nemocnice je vymezena plocha přestavby P.03 SM – smíšená obytná městská se stanovením podmínky vydání regulačního plánu RP.7.
- *Prověřit možnosti doplňující zástavby na pozemku města parc. č. 743/2 k.ú. Jílové u Prahy při zachování plochy smíšeného obytného území, případně navrhnout jinou plochu tak, aby mohlo dojít k zintenzivnění zastavěné plochy doplňkovými stavbami či realizaci zpevněných ploch.*
- Zařazení pozemku bylo prověřeno. V rozsahu dotčeného pozemku je vymezena stabilizovaná plocha SM – smíšená obytná městská.
- *Stanovit vhodné regulativy na pozemku parc.č. 726/12 k.ú. Jílové u Prahy tak, aby nedošlo k zahušťování zástavby v tomto území.*
- Zahuštění zástavby je vyloučeno vzhledem k tomu, že v rozsahu vnitřního bloku mezi bytovými domy je vymezena stabilizovaná plocha ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy, v níž je výstavba vyloučena.
- *Prověřit možnost zařazení plochy parkoviště a přiléhajících pozemků ve vlastnictví města (parc. č. st. 31, 32, 33, parc.č. 44/1, 43, 42 a 2051/2 k.ú. Jílové u Prahy) do plochy občanské vybavenosti.*
- Zařazení pozemků bylo prověřeno. V rozsahu dotčených pozemků je vymezena plocha přestavby P.05 SM – smíšená obytná městská s možností umístění hromadného parkoviště nebo parkovacího domu; způsob využití SM je oproti občanskému vybavení výrazně širší a umožňuje tedy větší škálu využití pozemků.
- *Prověřit zařazení plochy č. 42 dle platného ÚP do plochy občanské vybavenosti tak, aby její regulativy dovolovaly využití pro případné trvalé bydlení pro seniory.*

Jedná se o plochu, která již byla změnou ÚPM převedena do ploch smíšeného obytného území (Z2-4). V ÚP je vymezena jako plocha přestavby P.08 SM – smíšená obytná městská a zastavitelná plocha Z.36 SM – smíšená obytná městská.

- *V plochách výroby a skladování umožnit v rámci regulativů vznik parkovišť (zejména v lokalitě č. 41 dle platného ÚPD), včetně odstavného stání pro autobusy.*

Jedná se o plochu, která již byla změnou ÚPM převedena do ploch smíšeného obytného území (Z2-4). V ÚP je vymezena jako plocha přestavby P.16 OK – občanské vybavení komerční s možností umístění hromadného parkoviště nebo parkovacího domu včetně odstavných a parkovacích stání pro autobusy.

- *Prověřit zařazení pozemků parcel. č. 193/1, 193/2, 193/3 a 193/4 k.ú. Jílové u Prahy do plochy občanské vybavenosti (dle platné ÚPD jsou v ploše smíšeného obytného území), jedná se o pozemky ve vlastnictví města.*

Zařazení pozemků bylo prověřeno. V rozsahu dotčených pozemků je vymezena zastavitelná plocha Z.37 ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy z důvodu nezbytnosti zajištění dostatečného ploch veřejné zeleně v rámci urbanizovaného území města a v návaznosti na zastavitelné plochy, a se zohledněním sousedního Mlýnského potoka a umožnění jeho dílčí revitalizace v souladu s principy rozvoje modrozelené infrastruktury

- *Napravit rozdělení ploch na pozemku parc. č. 1686/1 k.ú. Jílové u Prahy dle skutečného stavu. V platném ÚP je chybně zakresleno vedení sítě technické infrastruktury a jeho ochranné pásmo, které určuje nezastavitelnou plochu pozemku. Ta je v současném ÚP vymezena plochou zemědělské půdy – trvalý travní porost. Jedná se o nápravu chybně zakreslené skutečnosti.*

Zakreslení sítě technické infrastruktury vychází z dostupných aktuální podkladů (ÚAP SO ORP Černošice) a je tedy upraveno. Původně vymezené zastavitelné plochy S2 rozdělené chybně zakreslenou trasou T1 a ochranným pásmem nejsou v řešení ÚP vymezeny z důvodu střetu s registrovaným významným krajinným prvkem jakožto významnou přírodní hodnotou.

- *Prověřit možnost zařazení pozemku parc. č. 1619 k.ú. Jílové u Prahy do plochy, která by dovozovala využití pozemku pro účely truhlářské dílny, s přípustným využitím pro individuální bydlení. Případně navrhnout možnosti využití tohoto pozemku pro podobné účely. V rámci návrhu prověřit šířeji celou tuto lokalitu (parc.č. 1604/3, 1610, 1601 a 1615).*

Zařazení pozemků bylo prověřeno. Dotčené pozemky nejsou určeny pro výstavbu – vymezena stabilizovaná plocha AU – zemědělská všeobecná – jedná se o pozemky, které nebyly vymezeny jako zastavitelné plochy dle ÚPM s tím, že zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny přednostně v rozsahu již schválených zastavitelných ploch se zohledněním analyzované potřeby rozvoje bydlení, rovněž rozvoj výrobních aktivit ve volné krajině bez vazby na nadřazenou dopravní síť je nepřijatelný s ohledem na množství schválených a dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro výrobu v lokalitě Ke Slunci.

- *Obecně zrevidovat návrhové plochy sportovních ploch tak, aby existovala možnost realizace těchto staveb. Příklad: Pokud je funkčně vymezena plocha sportu na pozemcích soukromých majitelů, kteří nemají žádný zájem takové stavby realizovat, nemá město nástroj na to, aby tuto plochu uplatnilo a zároveň nemá žádnou rezervní plochu vyhrazenou těmto účelům – viz. pozemek parc. č. 18 a p.č. 79 k.ú. Luka pod Medníkem vyznačen na stávajícím ÚP plánu pod číslem 91. Jde tedy o požadavek najít vhodné umístění těchto ploch nejlépe na pozemcích města, případně v součinnosti se soukromými majiteli.*

Vymezení ploch OS – občanské vybavení – sport bylo několikrát konzultováno se zástupci samosprávy města se zohledněním vlastnické dostupnosti dotčených pozemků.

- *Plochy vymezené v rámci školního areálu zařadit z návrhového stavu do stávajícího stavu.*

Pozemky školního areálu jsou v celém rozsahu vymezeny jako stabilizované plochy OV – občanské vybavení veřejné.

- *Prověřit možnosti umístění koupaliště v plochách sousedících se Svatováclavskými lázněmi. Zvážit souvislosti s koridory dopravních záměrů.*

Území lokality Svatováclavské Lázně představuje značný potenciál pro rozvoj rekreační funkce v blízkosti centra města, vhodný rozvoj by mohl výrazně přispět i k atraktivitě města z hlediska cestovního ruchu. Lokalita představuje historickou a kulturní hodnotu, zároveň je z větší části dotčena registrovaným významným krajinným prvkem. Umístění koupaliště je zcela žádoucí, s ohledem na přírodní hodnoty by se mohlo jednat o přírodní koupaliště, koupací biotop. Z důvodu ochrany přírodních hodnot je lokalita vymezena pro převažující využití na volných plochách, s omezenými možnostmi pro umístění zástavby. Koridory dopravních záměrů se záměrem koupaliště nekolidují, vlastní prostor koupaliště by měl být od dopravních tras odclonen pásem zeleně.

- *Prověřit změnu hranice zastavěného území v okolí parc. č. 483/6 tak, aby mohla být stávající historická stodola legalizována.*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. V rozsahu dotčeného pozemku je vymezena stabilizovaná plocha OS – občanské vybavení – sport umožňující umístění doplňkových staveb.

- *Zvážit odstranění lokality B6 v Borku nad Sázavou z návrhu územního plánu z důvodu velmi špatného přístupu.*

Zařazení plochy bylo prověřeno. Plocha není převzata, vymezena je stabilizovaná plocha AU – zemědělská všeobecná.

- *Prověřit změnu plochy stávající zeleně na OV – čerpací stanice.*

V rozsahu čerpacích stanic pohonných hmot v Jílovém u Prahy a v Radlíku je vymezena je stabilizovaná plocha OK – občanské vybavení komerční, jejíž podmínky využití lépe odpovídají charakteru komerčního zařízení, než podmínky využití ploch OV – občanské vybavení veřejné.

- *Prověřit zařazení části pozemku na parc. č. 779/3 k.ú. Jílové u Prahy do plochy občanské vybavenosti.*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. V rozsahu dotčeného pozemku je zčásti vymezena stabilizovaná plocha BH – bydlení hromadné, v níž lze umisťovat občanské vybavení lokálního významu, zčásti pak stabilizovaná plocha ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy.

- *Prověřit zařazení části pozemku parc. č. 747/45 do plochy smíšeného obytného území.*

Zařazení pozemku bylo prověřeno. V rozsahu dotčeného pozemku je vymezena stabilizovaná plocha BI – bydlení individuální. Vymezení plochy SM – smíšené obytné městské není vhodné s ohledem na čistě obytnou zástavbu v bezprostředním okolí. V rámci ploch BI lze umísťovat také občanské vybavení lokálního významu.

- *Prověřit zvětšení návrhových ploch výroby a skladování v okolí severního obchvatu města.*

Území podél již realizované trasy severozápadního obchvatu města je jedinou vhodnou lokalitou pro rozvoj výrobního zařízení s vyššími nároky na dopravní obsluhu, které lze obtížně zajistit v souvisle urbanizovaném území sídel a je zcela vyloučeno rozvíjet výrobní areály ve volné krajině mimo přímou vazbu na nadřazené dopravní trasy. Podél severozápadní trasy, která je vedena v trase stávající ulice Ke Slunci, jsou v dílčích úsecích historicky umístěny výrobní areály, a zároveň se jedná o nevhodnější polohu pro případný další rozvoj výrobních aktivit v řešeném území z důvodu přímé vazby na nadřazenou dopravní síť a minimum přímých střetů s obytnými nebo rekreačními lokalitami. V koncepčním pohledu je tedy trasa severozápadního obchvatu určena pro rozvoj výrobních aktivit. Ty jsou od stávající a plánované obytné části města odděleny pásem zeleně. Rozsah ploch pro výrobní aktivity vychází z dosavadní minimální naplněnosti rozvojových ploch pro výrobu a skladování.

A.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepci veřejné infrastruktury je třeba nově vytvořit, vzhledem k budoucí dopravní situaci a očekávatelnému požadavku na rozvoj struktury města.

Budoucí rozvoj území města je zásadním způsobem determinovaný plánovanými nadřazenými dopravními trasami (úsek dálnice D3, severozápadní – již realizovaná část obchvatu a plánovaný jižní obchvat města), které jsou pro řešení ÚP závazné na základě jejich vymezení v ZÚR SK. V souvislosti s dopravními záměry bylo nutné zejména navrhnout navazující dopravní obsluhu území města – tato problematika je řešena vymezením koridorů vnitřní objízdné trasy města a souvisejících tras napojujících město na obchvaty, podrobněji viz kapitola 11.4.3. tohoto odůvodnění.

Územní plán rozvíjí další bytovou výstavbu v rozsahu na základě odborně zpracovaného vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, které je součástí kapitoly 10 tohoto odůvodnění. ÚP členěním řešeného území bezvýhradně na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stabilizuje v řešeném území další funkce, zejména klade důraz na zachování a rozvoj občanského vybavení, podnikatelských aktivit, technické infrastruktury a zachování stability charakteristického uspořádání krajiny.

Návrh ÚP bude obsahovat bilanci počtu obyvatel (stávající / návrhovou) ve vztahu ke kapacitám technické a dopravní infrastruktury, občanské vybavenosti. Rozvoj města (zejména ploch určených k bydlení) bude provázán ve vyváženosti k plochám občanské vybavenosti a kapacitám technické a dopravní infrastruktury.

Řešení ÚP vychází z prověření původního řešení ÚPM, resp. původního rozsahu zastavitelných ploch pro rozvoj města, který byl podrobně prověřen a vyhodnocen, viz kapitola 10 tohoto odůvodnění. V kapitole 10 je rovněž uvedeno vyhodnocení potřeby vymezení ploch pro rozvoj jednotlivých funkčních složek města a provedena bilance kapacit zastavitelných ploch. Provázanost rozvoje obytné funkce ve městě s rozvojem veřejné infrastruktury je promítnuta zejména do stanovení etapizace pro rozsáhlé zastavitelné plochy a podmíněnost jejich rozvoje ve vztahu k rozvoji občanského vybavení a dopravní infrastruktury.

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- *Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti – na území města Jílové u Prahy je to zejména navrhovaná dálnice D3 a s ní související obchvat města – silnice II/105. Jejich koridory budou v návrhu územního plánu respektovány a zpřesněny, vedení obchvatu se předpokládá v jižní části koridoru tak, aby byl minimalizován negativní vliv na blízkou obytnou zástavbu. Je třeba koncepčně řešit návaznosti, obsluhu pozemků, případné paralelní obslužné komunikace z důvodu omezení počtu křižovek a vjezdů z obchvatu.*

V řešení ÚP jsou pro nadřazené dopravní trasy vymezené v PÚR a ZÚR vymezeny koridory (úsek dálnice D3, jižní obchvat města); stabilizován je již realizovaný severozápadní obchvat města (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor KD13, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční), a zpřesněny dle podrobnější dokumentace – Projektová dokumentace dálnice D3 (DÚR, Pragoprojekt a.s., 12/2016). Ve výkrese 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury jsou označeny dílčí úseky trasy D3 v tunelu / na povrchu. Návaznost dopravní obsluhy města je řešena vymezením vnitřní objízdné trasy s požadavkem napojení na jižní obchvat města a s ukončením v rámci okraje severozápadního obchvatu města v Radlíku, podrobněji je téma dopravní koncepce popsáno v kapitole 11.4.3. tohoto odůvodnění.

- *Důsledně uplatňovat požadavky vyplývající z platných a účinných aktualizací ZUR Stč. Kraje, zejména z článků 120 písm. A) a článku 191 1. AZUR Stč. Kraje.*

V souvislosti s realizací dálnice D3 v řešeném území dojde k nárůstu intenzity dopravy v řešeném území ve směrech zpřístupňujících plánovanou MÚK Jílové. V této souvislosti je nezbytné koordinovat výstavbu dálnice D3 s přeložkami hlavních dopravních os řešeného území (silnice II. třídy II/104, II/105). Pro realizaci jižního obchvatu města, jenž bude plnit rovněž funkci přivaděče na dálnici D3, vymezuje územní plán koridor CNZ.KD12; stabilizován je již realizovaný severozápadní obchvat města (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor KD13, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční). Účelem vymezení je rovněž minimalizace negativních sekundárních vlivů na veřejné zdraví. Územní plán současně stanovuje podmínku dopravní napojení města na plánovaný jižní obchvat, aby jeho realizaci nedošlo k dopravnímu odříznutí města a jeho prostorové izolaci. Dále je v rámci koridoru CNZ.KD12 stanoveno v případě potřeby realizovat protihluková opatření, čímž je rovněž akcentována potřeba zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví. Územní plán rovněž v rámci koncepce dopravní infrastruktury zohledňuje plánovanou trasu dálnice D3 v tunelových úsecích a na povrchu dle aktuální projektové dokumentace, viz grafická část ÚP, výkres č. 4 (Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury). Konkrétní doporučení SEA dle odst. (120) ZÚR SK jsou převážně záležitostmi navazujících řízení o umístění dopravní stavby.

- Při zpřesňování koridoru dálnice D3 a koridoru souvisejícího obchvatu silnice II/105 minimalizovat vliv na kvalitu obytného a rekreačního prostředí.
- Při zpřesňování koridoru dálnice D3 a souvisejícího obchvatu silnice II/105 vyloučit, případně minimalizovat zásah do prvků ÚSES, navrhnout optimální řešení průchodů NRBK a RBK tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost biokoridoru. Přitom zajistit dostatečnou prostupnost silničního tělesa pro živočichy, zejména v místech křížení s identifikovanými migračními koridory velkých druhů savců.
- Při zpřesňování koridoru dálnice D3 a souvisejícího obchvatu silnice II/105 minimalizovat vlivy na nemovité kulturní památky, respektovat kulturně historické hodnoty řešeného území a předcházet střetům se zájmy státní památkové péče.

Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury CNZ.KDI1 pro dálnici D3 a související stavby. Koridor je vymezen v proměnlivé šířce v rozsahu dle ZÚR SK, které je v souladu s aktuální projektovou dokumentací k záměru. V těsné blízkosti koridoru pro dálnici D3 nejsou územním plánem vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení, naopak zastavitelné plochy s umožněním bydlení, vymezené v kontaktu s koridorem ve stávající ÚPD města, nebyly do návrhu ÚP převzaty. Při vymezování zastavitelných ploch a koridoru CNZ.KDI1 bylo zohledněno rovněž plánované trasování dálnice D3 na povrchu a v tunelových úsecích dle aktuální projektové dokumentace k záměru, viz výkres č. 4 grafické části ÚP (Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury).

- Na území města Jílové u Prahy jsou vymezeny stávající koridory technického vybavení (VTL plynovod, elektrické vzdušné vedení velmi vysokého napětí VVN 110 kV). Dále zde vedou silnice II. třídy (104 a 105). Na území města vede regionální železniční trať č.210. V ÚP Jílové u Prahy bude tato infrastruktura vč. ochranných pásem (dále jen „OP“) respektována.

Stávající vedení a zařízení dopravní a technické infrastruktury jsou respektována včetně ochranných pásem a jsou zakreslena ve výkrese 1 Koordinační výkres.

- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Jílové u Prahy jsou vedeny cyklotrasy II.třídy – „Sázavská“ a „Sázavská A“ a dále jsou zde navrženy i cyklotrasy nižších tříd (Psárvská, Jílovské terénní trasy). Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008, respektive aktuálně sledované cyklo dopravní podklady.

Rozvoj pěších a cyklistických tras, zvyšující turistický potenciál, je zajištěn umožněním jejich realizace v rámci podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využitím, a dále vymezením směrů pro vhodnou realizaci nových cyklotras a cyklostezek v rámci výkresu 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury grafické části výroku ÚP.

- Politika územního rozvoje (kapitola 2, čl. 19):

„Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území“.

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (čl. 206) písm. d):

(„preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině“.) Pravděpodobně dojde oproti dosud platnému ÚPO ke změnám v navrhované hranici zastavitelného území v souvislosti s dopravními záměry a tedy ke změně koncepce hospodárného využití území, např. takové, aby nevznikly „ostrovy orné půdy“, jejichž obhospodařování by bylo v budoucnu problematické.

Podmínky pro transformace ploch v zastavěném území sídel jsou vytvořeny vymezením ploch přestavby, zajišťujících jeho hospodárné využití. Pro naplnění potřeby vymezení zastavitelných ploch byly přednostně využity plochy, vymezené ve stávající územně plánovací dokumentaci obce. V rámci prací na návrhu ÚP byl detailně analyzován rozvojový potenciál území a rozsah zastavitelných ploch z platného ÚPM byl detailně vyhodnocen, ve vazbě na tento postup nebyly některé rozvojové plochy převzaty do návrhu nového ÚP, případně byla změněna jejich kvalifikace.

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (čl. 198) písm. g):

„ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel.“ ***V této souvislosti je nutné vytvořit zásadní koncepci ochrany krajiny, tak, aby byla zachována prostupnost krajiny a další krajinné návaznosti.***

Územní plán respektuje přírodní hodnoty území a v rámci koncepce rozvoje území včetně ochrany jeho hodnot stanovuje zásady pro jejich ochranu. V tomto smyslu je zvláštní důraz kladen na přírodní hodnoty evidované v území dle zvláštních právních předpisů (přírodní památka, EVL, VKP, památné stromy), volnou krajinu, ÚSES, krajinou zeleň, vodní plochy a toky, PUPFL a ZPF. Při stanovování urbanistické koncepce, vymezování rozvojových ploch a koridorů byly zohledněny přírodní hodnoty v území ve snaze o vyloučení kolize a negativního ovlivnění těchto hodnot. Řešení ÚP zajišťuje prostupnost území systémem veřejných prostranství, chrání krajinný ráz (například stanovením podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu) a zvláště chrání významné vodní osy v území, přičemž podél nich vymezuje území přednostně určené k ochraně vodních toků.

- Politika architektury a stavební kultury České republiky (schválená vládou v roce 2015) stanoví vize a základní cíle urbanistického rozvoje. V části Téma 1 - Uspořádání krajiny a sídel je uvedeno: *„Prostorové uspořádání sídel a jejich aglomerací má významné důsledky pro ekonomickou udržitelnost těchto sídel a aglomerací, protože výrazně ovlivňuje dopravní náklady a časové ztráty dopravou a provozní a udržovací náklady sítí technické infrastruktury. Primárně je třeba rozvoj měst i venkovských obcí situovat uvnitř zastavěného území, prostřednictvím transformací již nevyužívaných lokalit, zejména cíleně*

revitalizace opuštěných a zanedbaných ploch. Zároveň je třeba chránit a rozvíjet hodnoty nezastavěného území a zajistit tak ochranu a rozvoj krajiny jako celku."

- Jako Cíl 1.3 je určeno: "Minimalizovat nepřiměřené a nevhodné rozrůstání sídel do okolní krajiny. Zajistit důsledné využívání zastavěného území prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných zastavěných ploch, ale i jednotlivých nevyužívaných staveb." **Je nutné zvážit regulativy "revitalizace" a s ní související, například podmínky nové parcelace ploch v zastavěném území (v dnešním ÚPO chybí).**

Vyhodnocení souladu s požadavky viz výše.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

V návrhu ÚP Jílové u Prahy budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o elektrické vedení, kanalizaci, vodovod, vodní zdroje, komunikační vedení, stávající silnice II. třídy (104 a 105) a III. třídy (1042, 1044, 1052, 1053 a 00315).

Limity využití území vyplývající z evidence ÚAP SO ORP Černošice (aktualizace 2016) jsou respektovány a zohledněny v řešení ÚP; zobrazeny jsou ve výkrese O.1 Koordinační výkres.

Záměry:

- záměry z nadřazené dokumentace (ZÚR SK)
 - o dálnice D3 s mimoúrovňovou křižovatkou
 - o obchvaty Jílového (silnice II. třídy)
- záměry ostatní (z ÚPD, poskytovatelé, průzkum)
 - o el. stanice, el. vedení
 - o ložisko nerostných surovin a jejich ochrana

Pro trasu dálnice D3 a trasu jižního obchvatu Jílového jsou v řešení ÚP vymezeny koridory dopravní infrastruktury silniční (CNZ.KDI); stabilizován je již realizovaný severozápadní obchvat města (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor KDI3, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční). Stávající zařízení a vedení technické infrastruktury, stejně jako ložiska nerostných surovin a další limity využití území, jsou zachována a chráněna v rozsahu jejich ochranných pásem.

Určení problémů k řešení v ÚPD - požadavky na odstranění nebo omezení:

- dopravní závady
 - o vysoká intenzita dopravy v centrech obcí – navrhnout objízdné trasy mimo centra obcí
 - o nedostatečně využití lokální železniční tratě

V řešení ÚP je vymezen koridor pro jižní obchvat města, a dále koridor pro vnitřní objízdnou trasu města v návaznosti na obchvaty, s cílem zajistit adekvátní dopravní obsluhu rozvíjené západní části města.

Využití lokální železniční tratě by mělo být posíleno koncepčním rozvojem v oblasti turistiky a cestovního ruchu. Zároveň jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj zázemí a související vybavenosti v přímé vazbě na železniční stanice nebo v jejich rozsahu, ve formě podmínek využití a stanovení prostorové struktury zástavby.

- hygienické závady
 - o znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad – návrh účinné likvidace
 - o staré ekologické zátěže
 - o hluk ze silniční dopravy – nenavrhovat plochy bydlení v území zatíženém hlukem

Za účelem zajištění podmínek pro ochranu lidského zdraví je v rámci koncepce dopravní infrastruktury, stanovené územním plánem, stanoveno v případě potřeby realizovat v rámci koridoru CNZ.KDI2 protihluková opatření.

- závady ve využití krajiny
 - o území silně ohroženo vodní erozí

Opatření na ochranu před povodněmi a ochranná protierozní opatření směřující k celkovému zvyšování ekologické stability krajiny je možno realizovat v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině, zejména v plochách smíšených nezastavěného území; protipovodňová opatření jsou podpořena také v rámci ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských a lesních. Celkově jsou v nezastavěném území vymezeny plochy primárně určené k posílení ekologické stability území, přičemž ve většině z nich je umožněna realizace dalších opatření (liniové výsadby, zatravnovací pásy, protierozní průlehy apod.) zvyšujících přirozenou retenční schopnost území.

- střety záměrů s limity, hodnotami a záměry ve využití území
 - o OP projektovaného plynovodu STL a chráněné ložiskové území (ZH74)
 - o záměr přeložky silnice II/105 a VKP (ZH124)
 - o záměr přeložky silnice II/105 a plochy výroby (ZH137)
 - o záměr přeložky silnice II/105 a hřbitova (ZL22)
 - o záměr přeložky silnice II/105 a OP historického prostředí sídlištního celku města Jílové u Prahy (ZH111)
 - o záměr přeložky silnice II/105 a lesního pozemku (ZL38)
 - o záměr elektrické stanice a komunikačního zařízení (ZL15)

- záměr dálnice D3 a ÚSES biokoridor RK 1197 (ZZ41)
- záměr dálnice D3 a lesní pozemek (ZL32) (ZL35),
- záměr dálnice D3 a ÚSES lokální biocentrum (ZH122)
- záměr dálnice D3 a potenciální niva (ZH92)
- záměr dálnice D3 a aktivní zóna (ZL71)
- záměr dálnice D3 a ÚSES biokoridor NK61 (ZZ43)
- záměr dálnice D3 a ÚSES lokální biocentrum (ZH120)
- záměr dálnice D3 a ložisko nerostných surovin (ZH130)
- záměr dálnice D3 a chráněné ložiskové území (ZH134)

Vzájemné střety záměrů technické infrastruktury byly vyhodnoceny jako minimální, resp. řešitelné v rámci projektového technického řešení. Střet záměru plynovodu STL s chráněným ložiskovým územím byl vyhodnocen jako nicotný, neboť o těžbě v území není do budoucna uvažováno. Střety záměrů dálnice D3 a přeložky silnice II/105 byly prověřeny a konkrétní opatření pro eliminaci střetů je nezbytné vyhodnotit a provést na úrovni konkrétního projektového řešení.

- ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy
 - část zastavěného území se nachází v záplavovém území, přívalové deště - rozvodnění potoků

S ohledem na požadavek vytváření podmínek pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdrojů vody a s cílem zmírňování účinků povodní je v rámci koncepce likvidace odpadních vod v území upřednostněno odstraňování dešťových vod vsakováním. Územní plán současně vymezuje koridory pro zvýšení retenční schopnosti území, čímž jsou spoluvytvářeny podmínky pro zvýšení přirozené retence v území s ohledem na strukturu osídlení.

Na území města jsou vytýčovány konkrétní lokality pro rozvoj vodních prvků, a to v rozsahu koridorů pro zvýšení retenční schopnosti území (CNU.KRV). Mimo urbanizované území města je přednostní rozvoj vodních prvků vázán na revitalizaci vodních toků a vymezení významných vodních os v území a vymezení území přednostně určených k ochraně přirozených vodních os. Tím by mělo být dosaženo zvýšení retenční schopnosti území a snížení dopadů přívalových dešťů.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- *Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací ve městě a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků a to zejména v souvislosti s koridory nadmístního významu.*

Územní plán vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury uvnitř území zejména stanovením stabilizovaného systému dopravní infrastruktury a definováním základního komunikačního systému silniční dopravy. Rozvoj dopravního systému je zajištěn především vymezením zastavitelných ploch dopravy silniční (DS, plochy pro severozápadní obchvat města), koridorů dopravní infrastruktury (CNZ.KDI1 - koridor pro umístění dálnice D3, CNZ.KDI2 - koridor pro jižní obchvat města), koridorů pro umístění místních komunikací (CNU.KMK, koridor pro umístění vnitřní objízdné trasy v Jílovém a koridory pro revitalizaci stávajících a umístění nových místních komunikací) a zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), řešících místní i nadmístní dopravní silniční systém.

- *Koridor pro přeložku silnice II/105 (jižní obchvat) je možné zpřesnit podle aktuální DÚR, minimální šíře koridoru však musí být 100m s osou koridoru v ose silnice. V takto vymezeném koridoru nevymezovat žádné rozvojové plochy.*

Koridor je vymezen v proměnlivé šíři mezi 100 – 150 m. V jeho rozsahu nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy (okrajově zasahují plochy zeleně u městského hřbitova a plocha občanského vybavení na západním okraji města).

- *Při vymezování koridorů pro dopravní stavby využít možnosti tzv. překryvného vymezení koridoru přes plochy s rozdílným způsobem využití. Znamená to, že po umístění hlavní dopravní stavby a staveb s ní souvisejících bude možné ostatní území využít podle ploch "pod překryvem".*

Koridory pro rozvoj dopravní infrastruktury (CNZ.KDI – koridory dopravní infrastruktury silniční a CNU.KMK – koridory pro umístění místní komunikace) jsou vymezeny jako překryvné. Po realizaci stavby, pro kterou je koridor vymezen, podmínky stanovené v koridoru automaticky zanikají a platí pouze podmínky stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených pod koridorem.

- *Bude vytvořena nová koncepce dopravy v klidu, tj. parkování, na celém území města Jílové u Prahy. A to s důrazem na parkování jak v centru města, tak na jeho okrajích.*

Lokalizace ploch s umožněním umístění hromadného parkoviště vychází z aktuálních požadavků, prezentovaných zástupci města, z koncepce stanovené územním plánem a dále ze zpracované dopravní studie města Jílové u Prahy. Vzhledem k nemožnosti určit v některých lokalitách přesné kapacity, polohy a tvary ploch v územním plánu, neboť se jedná z hlediska stavebního zákona č. 183/2006 Sb. o nepříslušející podrobnost, je poloha lokalit pro umístění parkovacích kapacit označena tzv. plovoucí značkou.

- *V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Vhodné se jeví zejména doplnění cestní sítě na rozhraní zastavěného a nezastavěného území („záhumenní cesty“). Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí (zejména ve vazbě na obce Pohoří, Libeň, Kamenný Přívoz, Okrouhlo (Zahořany). Zohlednit zejména v souvislosti s D3 a následným zachováním pěší prostupnosti.*

Stávající komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu (místní a účelové komunikace, chodníky, pěší trasy v sídlech, cesty ve volné krajině, cyklotrasy, turistické trasy) jsou v ÚP vymezeny zejména jako součásti ploch veřejných prostranství všeobecných (PU)

a plochy dopravy silniční (DS). Pěši a cyklistická doprava je také součástí dalších typů ploch v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, v nichž lze cesty pro chodce a cyklisty dále doplňovat.

Podmínky pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy jsou územním plánem zajištěny také v rámci vymezených směrů zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím (liniové prvky) a vymezením konkrétních rozvojových ploch silniční dopravy (DS), veřejných prostranství všeobecných (PU) a zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP).

- *Provéřit zastávky MHD ve vazbě na obchvat města, dále propojení s železniční dopravou, napojení osad na město při cestách z a do Prahy a možnosti parkování na kraji města I ve městě, P+R.*

Využití hromadné dopravy je územním plánem jednoznačně podpořeno, její rozvoj je akcentován mimo jiné umožněním realizace zastávek VHD v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. PU a DS) a lokality pro parkování autobusů PID. Územní plán uvedenými návrhy napomáhá k vytvoření podmínek pro rozvoj účinného a dostupného systému dopravních módů, zvyšujícího mobility a dopravní komfort místních obyvatel.

- *Provéřit možnosti umístění konečné zastávky linkových autobusů mimo historické jádro města.*

Pro případnou realizaci koncové zastávky VHD je vymezena plocha přestavby na jihovýchodním okraji města umožňující realizaci odstavných stání pro autobusy PID v nevyužívané části průmyslového areálu.

- *Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo přiměřeně k obsahu a měřítku územního plánu s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky IZS.*

Dopravní připojení staveb musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Úpravy dopravní sítě je nutno realizovat s ohledem na zajištění řádného příjezdu a průjezdu mobilní techniky hasičských záchranných sborů. Tyto požadavky vyplývají z platných právních předpisů a ČSN.

- *Pro přesné polohové určení komunikací v rozsáhlejších zastavitelných plochách se doporučuje použití podmíněnosti pořízení a vydání podrobnější dokumentace, resp. podkladů (regulační plány, územní studie, dohody o parcelaci).*

Polohové určení komunikací a jejich kategorie závazně stanovit tam, kde souvisí s celoměstskou urbanistickou a dopravní koncepcí, zejména v souvislosti s nadmístními dopravními koridory, propustností zastavěného území, propustností do krajiny a v rámci krajiny.

Systém veřejných prostranství je v potřebných směrech na zajištění prostupnosti území doplněn o směry zajištění prostupnosti území v rámci větších zastavitelných lokalit, jejichž podrobnější řešení včetně dopravní obsluhy je nutné upřesnit v podrobnějších dokumentacích (územní studie, regulační plán).

- *Dbát na zachování dopravní obslužnosti území a to nejen zastavěného území a zastavitelných ploch, ale i zemědělských pozemků v nezastavěném území s ohledem na budoucí fragmentaci území plánovanou dopravní infrastrukturou (dálnice D3, silniční obchvat města).*

Prostupnost krajiny a minimalizace rozsahu její fragmentace je řešena maximální snahou o těsné sepětí urbanizované části města s navrženými záměry. Prostupnost krajiny je dále zajištěna vymezením územního systému ekologické stability. Nejvýznamnější dopravní záměr v území – dálnice D3 – pro který je územním plánem vymezen koridor dopravní infrastruktury CNZ.KDI1 je v řešeném území trasován převážně tunelovými úseky, a tudíž by prostupnost krajiny v budoucnosti měla být zajištěna.

- *Zohlednit problematiku negativních vlivů hluku a znečišťujících látek v ovzduší v souvislosti s plánovanou dálnicí D3 a obchvatem silnice II/105 pro případný návrh vhodných protihlukových opatření vůči stávající a plánované obytné zástavbě, případně stanovit podmínky realizace nové obytné zástavby potenciálně vystavené negativním vlivům z dopravy.*

Za účelem zajištění podmínek pro ochranu lidského zdraví je v rámci koncepce dopravní infrastruktury, stanovené územním plánem, stanoveno v případě potřeby realizovat v rámci koridoru CNZ.KDI2 protihluková opatření.

Technická infrastruktura

- *Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku. **Žádoucí je zvážit koncepci a návrh inovativního hospodaření s vodou, a odpadními vodami tak, aby nevzrůstala ekologická a ekonomická zátěž v území.***
- *Nová výstavba bude napojena na veřejný vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. Případné výjimky z tohoto způsobu budou v návrhu ÚP specifikovány, odůvodněny a souhlasně projednány s vodoprávním úřadem. Při návrhu zastavitelných ploch je třeba prověřit aktuální kapacitu (6500 EO) nebo její možné navýšení. U izolovaných zastavitelných ploch vymezených např. podle dosud platné ÚPD obce bude navrženo řešení individuální dle konkrétní situace.*

Územní plán řeší jednotlivé koncepce technické infrastruktury v oblastech zásobování pitnou vodou a odkanalizování samostatně (viz příslušné kapitoly a podkapitoly textové části Odůvodnění Územního plánu Jílové u Prahy). Detailně je analyzována kapacita jednotlivých systémů technické infrastruktury a její kompatibilita s navrženým rozvojem v rámci řešení územního plánu. Při vymezování zastavitelných ploch byla jedním z kritérií dostupnost provozovaných systémů technické infrastruktury (zejména veřejného vodovodu, kanalizace, elektrické energie). Naprostá většina rozvojových ploch je situována ve vazbě na stávající a navrhované systémy technické infrastruktury tak, aby bylo umožněno napojení těchto lokalit na inženýrské sítě s minimálními dodatečnými náklady. Konkrétním způsobem řeší územní plán například vodofikaci sídel Borek a Kabáty a odkanalizování venkovských sídel řešeného území. Využití rozsáhlejších a problematických rozvojových ploch je podmíněno zpracováním územní

studie nebo vydáním regulačního plánu, jež prověří možnou urbanistickou strukturu a navrhne detailní uspořádání veřejné infrastruktury.

- *Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním s využitím vhodných retenčních opatření. S ohledem na reálné hydrogeologické podmínky zastavěného území a zastavitelných ploch se doporučuje v maximální míře akumulace dešťových vod a jejich další využití např. pro závlahu pozemků.*
- *Návrh ÚP bude v rámci legislativních možností řešit hospodárné nakládání se spodními vodami a pro užitkové účely upřednostňovat využívání dešťových vod s jejich akumulací.*

Pro adekvátní a šetrné hospodaření s dešťovými vodami jsou stanoveny obecné požadavky na likvidaci dešťových vod přímo na pozemcích, a zejména jsou pro urbanizované území i volnou krajinu stanoveny požadavky na uplatňování principů modrozelené infrastruktury se zaměřením na akumulaci a hospodaření se srážkovými vodami.

- *Návrh ÚP prověří a na vhodných místech případně navrhne vybudování nových akumulačních nádrží či malých vodních nádrží (MVN), které mají jednoznačně příznivý vodohospodářský, ekologický, klimatický, jakož i estetický efekt v krajině a v období sucha jsou významným prvkem dotýkajícím vodu zpět do krajiny. MVN jsou rovněž významným protipovodňovým prvkem či možným zdrojem požární vody.*

Výstavba vodních nádrží je umožněna prakticky ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Na území města jsou vytipovány konkrétní lokality pro rozvoj vodních prvků, a to v rozsahu koridorů pro zvýšení retenční schopnosti území (CNU.KRV). Mimo urbanizované území města je přednostní rozvoj vodních prvků vázán na revitalizaci vodních toků a vymezení významných vodních os v území a vymezení území přednostně určených k ochraně přirozených vodních os.

- *Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.*

Koncepce zásobování území pitnou vodou je doplněna o plochu pro výstavbu nového vodojemu u Včelního Hrádku, na základě aktuálního požadavku a rozpracování dokumentace pro umístění vodojemu. Zásobování pitnou vodou bylo prověřeno a je dostačující, podrobněji viz kapitola 11.4.4. Požadavky protipožární ochrany jsou řešeny v kapitole 11.2.5 Civilní obrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky tohoto Odůvodnění.

- *“Celé správní území města se nachází v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO.” Uvedený text bude doslovně uveden pod legendou koordinačního výkresu a v textové části odůvodnění. Na celém území města je možné z toho důvodu umístit a povolit stavbu vysílačů (včetně základnových stanic mobilních operátorů), výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska ministerstva obrany. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.*

Podmínka je uvedena v textové části odůvodnění v kapitole 11.2.3. a ve výkresu O.1 Koordinační výkres.

Občanské vybavení

- *Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví a sociální služby a sport. Bilanci je nutné znovu vytvořit vzhledem k množství již zastavěných ploch a k očekávanému zájmu o bydlení ve městě, vzhledem k budoucí změně dostupnosti po realizaci D3, a k dostupnosti z okolních (částí).*

Potřeba vymezení ploch pro občanské vybavení se přirozeně odvíjí od umísťování ostatních zastavitelných ploch určených zejména pro obytnou zástavbu. Vymezení ploch vychází z nutnosti zajistit obsluhu území (služby a veřejná infrastruktura lokálního významu). Zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro občanské vybavení jsou tedy vymezovány nikoli ve vztahu k celkové potřebě, ale v souvislosti s rozvojem jednotlivých částí města. Rozvoj občanského vybavení je podložen analýzou a bilancí kapacit zastavitelných ploch, podrobně uvedených v kapitole 10 tohoto odůvodnění.

- *Prověřit možnosti rozšíření současného hřbitova.*

Pro rozšíření městského hřbitova byla vymezena zastavitelná plocha, zároveň byly po obvodu areálu doplněny plochy veřejné zeleně.

- *Prověřit možnosti umístění a realizace dětských hřišť ve městě i v osadách tam, kde je potřeba nebo je nevyhovující stávající stav.*

Stávající hřiště jsou stabilizována v rámci ploch OS – občanské vybavení – sport, ploch ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy nebo ploch PU – veřejná prostranství všeobecná. Konkrétní záměry na umístění nových dětských hřišť nebyly identifikovány. Dětská hřiště lze v souladu s podmínkami využití ploch rozvíjet a umísťovat zejména v plochách smíšených obytných (SM, SV, SX), pro větší zastavitelné plochy jsou stanoveny požadavky na podrobnější řešení v rámci územní studie nebo regulačního plánu, v němž je nutné vymezit odpovídající plochy veřejné zeleně, které mohou rovněž sloužit pro rozvoj dětských hřišť.

- *Respektovat jako stabilizovaný stávající areál HZS hl.m. Prahy na ulici Čs. armády. Vyhodnotit potřebu vymezení další specifické plochy pro CO na základě případných potřeb města v souvislosti se zajišťováním požadavků CO dle § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Dotčený organ (HZS Středočeského kraje) k vymezení takové plochy ve smyslu výše uvedeného ustanovení citované vyhlášky žádné podklady v rámci projednání návrhu zadání nepředal.*

Stávající areál je zachován a vymezen v rámci ploch OV – občanské vybavení veřejné, a je vymezena zastavitelná plocha pro jeho případný rozvoj.

- Dle informace krajského úřadu do území města zasahuje zóna havarijního plánování "Areálu skladu výbušnin Psáry". Bude prověřeno a případně zakresleno do koordinčního výkresu, včetně vyhodnocení důsledků, které z toho pro využití ploch na území města vyplývají.

Do řešeného území zasahuje zóna havarijního plánování E dle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Zóna havarijního plánování zasahuje pouze do lesních ploch na severním okraji území nad Radlíkem, zóna je zakreslena ve výkresu O.1 Koordinční výkres.

Veřejná prostranství

- **Je třeba vytvořit podmínky pro vznik dostatečného počtu, velikosti a kvality veřejných prostranství, s využitím všech nástrojů, které současné právní předpisy umožňují.**

V rámci řešení ÚP Jílové u Prahy je kladen důraz na ochranu volné krajiny a její prostupnost o zejména vymezením uceleného a vzájemně propojeného systému veřejných prostranství a veřejně přístupné zeleně. V rámci rozsáhlejších zastavitelných ploch je navíc stanovena podmínka směřující k zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím. Pro rozsáhlé zastavitelné plochy je stanovena podmínka vydání regulačního plánu nebo zpracování územní studie, v nichž je nezbytné podrobněji řešit systém veřejných prostranství a prostupnost území. Systém veřejných prostranství je rovněž identifikován jako kulturní hodnota území.

- *Vytvořit koncepci veřejných prostranství a způsob vzniku veřejných prostranství na zastavitelných plochách – tak aby veřejná prostranství opravdu vznikala a aby byla ve správnou dobu vymahatelná (nástroje dle § 101 stavebního zákona) – regulační plány a územní studie: pro každé 2 ha zastavitelných ploch veřejná prostranství o výměře minimálně 1000 m², prověřit plochy pod 2 ha a navrhnout veřejná prostranství tam, kde je to žádoucí.*
- *Do ploch veřejných prostranství budou v souladu s § 7 vyhl. 501/2006 Sb. započítávány plochy náměstí, návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Do potřebné výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.*

Požadavek přímo vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb. a je uplatněn ve všech větších plochách v rámci stanovení podmínky vydání regulačního plánu nebo zpracování územní studie.

- *Při vymezování nových ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně pokud možno respektovat vlastnické vztahy a využívat pozemků ve vlastnictví města.*

Vymezení rozvojových ploch pro veřejná prostranství bylo prověřeno z hlediska vlastnických vztahů. V ojedinělých případech (např. v rámci řešení deficitu ploch veřejné zeleně ve stávající zástavbě západní části města) byla veřejná prostranství vymezena jako zastavitelné plochy s možností uplatnění předkupního práva, přednostně však bylo převážně využito pozemků ve vlastnictví města.

- *Budou prověřeny možnosti vymezení nových veřejných prostranství v rámci zastavěného území a budou stabilizována a chráněna veřejná prostranství stávající.*

Pro zajištění ochrany a rozvoje veřejných prostranství je vymezen systém reprezentovaný plochami veřejných prostranství a veřejné zeleně doplněný o rozvojové plochy ve vhodných lokalitách včetně vnitřních rezerv městské struktury. Systém veřejných prostranství je dále doplněn směry zajištění prostupnosti území a požadavky na rozvoj větších zastavitelných lokalit, které je nutné upřesnit v podrobnějších dokumentacích (územní studie, regulační plán).

Vymezením ploch veřejných prostranství (PU a ZP) je v ÚP zajištěna ochrana minimálního rozsahu systému veřejných prostranství na území města potřebného pro zajištění dostupnosti ploch a prostupnosti území sídel i volné krajiny.

- *Prověřit využitelnost plochy vzniklé po revitalizaci skládky.*

Revitalizace skládky bude v souladu s dostupnými informacemi probíhat do roku 2047, tedy výrazně nad rámec orientačního návrhového období ÚP (do roku 2035). Z toho důvodu je plocha stabilizována v rámci ploch TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady, umožněno je umístění zařízení energie z obnovitelných zdrojů a další doplňková opatření, pokud nejsou v kolizi se závaznými podmínkami provozu skládky.

A.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, nadměrná sucha, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Opatření na ochranu před povodněmi a ochranná protierozní opatření směřující k celkovému zvyšování ekologické stability krajiny je možno realizovat v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině, zejména v plochách smíšených nezastavěného území; protipovodňová opatření jsou podpořena také v rámci ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských a lesních. Celkově jsou v nezastavěném území vymezeny plochy primárně určené k posílení ekologické stability území, přičemž ve většině z nich je umožněna realizace dalších opatření (liniové výsadby, zatravnovací pásy, protierozní průlehy apod.) zvyšujících přirozenou retenční schopnost území.

S ohledem na požadavek vytváření podmínek pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdrojů vody a s cílem zmírňování účinků povodní je v rámci koncepce likvidace odpadních vod v území upřednostněno odstraňování dešťových vod

vsakováním. Územní plán současně vymezuje koridory pro zvýšení retenční schopnosti území, čímž jsou spoluvytvářeny podmínky pro zvýšení přirozené retence v území s ohledem na strukturu osídlení.

- Přes území města Jílové u Prahy vede nadregionální biokoridor NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les vč. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, okrajově zasahuje nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice, v severní části území pak regionální biokoridor RK 1197 Záhořanský důl – Les u Radlíku, regionální biocentrum RC 1399 a regionální biokoridor RK 1196 Osnický les – U radlíku. V ZÚR vymezeny jako veřejně prospěšné opatření. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
 - o zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost
 - o zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů

Územní plán v řešeném území vymezuje a územně zpřesňuje nadregionální biocentrum NRBC.24 Štěchovice a nadregionální biokoridor NRBK.61 Štěchovice – Chraňbožský les. Jejich vymezení je současně koordinováno s platnou ÚPD sousedních dotčených obcí. Pro zajištění funkčnosti nadregionálního biokoridoru NRBK.61 jsou v jeho ekologicky nestabilních částech vymezeny plochy změn v krajině K.01 a K.28.

- Na území města Jílové u Prahy je vymezeno území evropsky významné lokality Natura 2000 Třeštibok a Dolní Sázava. V návrhu ÚP budou respektována, nové zastavitelné plochy zde nebudou vymezeny, předpokládá se respektování stávajících staveb chat bez jejich dalšího rozvoje.

V rozsahu uvedených přírodních hodnot nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy. Stávající chaty zasahující do území Natura 2000 – Třeštibok jsou stabilizovány pouze v rozsahu staveb evidovaných dle Katastru nemovitostí ČR a není umožněn plošný ani prostorový rozvoj těchto chat. Uvedené přírodní hodnoty jsou respektovány a vymezeny ve výkrese O.1 Koordinační výkres.

- ZÚR vymezují na území města Jílové u Prahy následující krajinné typy - R05 – krajina rekreační, krajina sídelní S38 a krajina zvýšených hodnot H17:

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

Krajina rekreační:

- o zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
- o zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;
- o změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál

Krajina sídelní:

- o vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny
- o změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty

Krajina zvýšených hodnot:

- o zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
- o neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot

ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - o chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - o rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - o respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - o cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřípouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - o respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

Územní plán respektuje kategorizaci řešeného území dle cílových charakteristik krajiny. V rámci dílčích koncepcí jsou chráněny a dále rozvíjeny hodnotné charakteristické rysy krajinného rázu. V rámci stanovených podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, na něž je řešené území územním plánem bezvýhradně členěno, jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, obsahující současně základní podmínky ochrany krajinného rázu – výškovou regulaci zástavby (stanovení maximální výšky zástavby), charakter a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití (stanovení koeficientu maximálního zastavění pozemku, stanovení koeficientu minimálního podílu zeleně na pozemku, stanovení velikosti maximální velikosti zastavěné plochy objektu).

Retenční schopnosti krajiny jsou podpořeny umožněním realizace opatření pro její zvýšení v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a konkrétním způsobem také vymezením koridorů pro zvýšení retenční schopnosti území

(CNU.KRV). Plošný rozvoj zástavby je územním plánem lokalizován přednostně uvnitř zastavěného území a dále v přímé vazbě na založené sídelní struktury s přihlédnutím ke koncepci stanovené stávající ÚPD města.

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- závady ve využití krajiny
 - o území silně ohroženo vodní erozí
 - o území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby

Opatření na ochranu před povodněmi a ochranná protierozní opatření směřující k celkovému zvyšování ekologické stability krajiny je možno realizovat v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině, zejména v plochách smíšených nezastavěného území; protipovodňová opatření jsou podpořena také v rámci ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských a lesních. Celkově jsou v nezastavěném území vymezeny plochy primárně určené k posílení ekologické stability území, přičemž ve většině z nich je umožněna realizace dalších opatření (liniové výsadby, zatravnovací pásy, protierozní průlehy apod.) zvyšujících přirozenou retenční schopnost území.

Problém intenzity chatové zástavby byl řešen a prověřen. Stabilizace lokalit individuální rekreace je jedním z bodů základní koncepce rozvoje území města, podrobný popis je uveden v kapitole 11.2. tohoto odůvodnění.

- hygienické závady
 - o znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace viz kapitola A.2.3. **Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. U izolovaných zastavitelných ploch vymezených podle dosud platného bude navrženo řešení individuální dle konkrétní situace.**
 - o staré ekologické zátěže

Územní plán řeší jednotlivé koncepce technické infrastruktury v oblastech zásobování pitnou vodou a odkanalizování samostatně (viz příslušné kapitoly a podkapitoly textové části Odůvodnění Územního plánu Jílové u Prahy). Detailně je analyzována kapacita jednotlivých systémů technické infrastruktury a její kompatibilita s navrženým rozvojem v rámci řešení územního plánu. Při vymezování zastavitelných ploch byla jedním z kritérií dostupnost provozovaných systémů technické infrastruktury (zejména veřejného vodovodu, kanalizace, elektrické energie). Naprostá většina rozvojových ploch je situována ve vazbě na stávající a navrhované systémy technické infrastruktury tak, aby bylo umožněno napojení těchto lokalit na inženýrské sítě s minimálními dodatečnými náklady. Konkrétním způsobem řeší územní plán například vodofikaci sídel Borek a Kabáty a odkanalizování venkovských sídel řešeného území. Využití rozsáhlejších a problematických rozvojových ploch je podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, jež prověří možnou urbanistickou strukturu a navrhne detailní uspořádání veřejné infrastruktury.

V návrhu ÚP budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak přírodně cenné části území – jedná se zejména o území Natura 2000, významné krajinné prvky, přírodní památku Třeštibok, krajinný ráz, přírodní park Střed Čech.

Uvedené krajinné hodnoty jsou chráněny jako přírodní hodnoty území v rámci základní koncepce rozvoje území města a ochrany jeho hodnot, podrobněji viz kapitola 11.2.3. tohoto odůvodnění.

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

Vytvořit koncepci krajiny (zejména vzhledem ke vlivu budoucí D3 a dalších dopravních staveb), prostupnost krajiny, řešení fragmentace krajiny.

Pro území města Jílové u Prahy, je charakteristická kopcovitá lesnatá krajina s výraznými zářezy koryt vodních toků, krajina se vyznačuje vysokou diverzitou prvků krajinné scény a vyniká estetickou atraktivností. Krajina je prakticky na celém území narušena roztroušenou chatovou zástavbou. Důkladnou analýzou a následným hledáním charakteru krajiny je třeba dojít k vytvoření konceptu zelené infrastruktury pro celé území města Jílové u Prahy.

Je třeba nově pojmenovat a vytvořit koncepci rozvoje nebo konzervace rekreačních ploch v celém katastru Jílové u Prahy. Jasně určit regulativy pro budoucí změny a detailně popsat charakter těchto území tak, aby bylo možné je vymáhat a dodržovat.

Problematika lokalit individuální rekreace je pro řešené území natolik významná, že je součástí základní koncepce rozvoje území města. Zastavitelné plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy. Stávající rekreační lokality byly prověřeny z hlediska dostupnosti a kapacity veřejné dopravní a technické infrastruktury, z urbanistického hlediska vhodnosti případné konverze rekreačních objektů na obytné a z dalších hledisek. Vybrané lokality byly vymezeny jako stabilizovaná součást sídel (např. z důvodu vysokého podílu obytných objektů a dobré dopravní dostupnosti a existence sítí technické infrastruktury) a případná další konverze stávajících rekreačních objektů na bydlení je v těchto lokalitách umožněna. Ostatní rekreační lokality jsou stabilizovány a jejich rozvoj včetně doplnění nových rekreačních objektů v rámci hranice lokality není umožněn. Podrobně je téma popsáno a odůvodněno v kapitole 11.2.2. tohoto odůvodnění.

- *Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím, a regulativů prostorového utváření zástavby.*

Koncepce uspořádání krajiny v řešení ÚP vychází ze stávajícího stabilizovaného uspořádání území, zajišťuje dosavadní hospodářské využívání krajiny a vytváří podmínky pro zkvalitnění přírodních hodnot a ekostabilizačních prvků v území (krajinné osy podél vodních prvků a krajinná zeleň zejména v plochách ÚSES). V podmínkách využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití je upřesněno umístování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona převážně stanovením podmínek pro umístění těchto staveb, případně vyloučení možnosti tyto stavby umísťovat. Stavby a zařízení pro lesnictví a zemědělství jsou umožněny v rámci podmíněně

přípustného využití ploch v nezastavěném území. Zohledněna je ochrana krajinného rázu zejména v rámci stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby, jejíž maximální výška je v návaznosti na volnou krajinu snížena.

- *Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území města Jílové u Prahy v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky pro stanovení prostorových parametrů a vzdáleností jednotlivých prvků. Při tvorbě systému ekologické stability vycházejí z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu. Podle potřeby pak bude využito nástrojů dle §101 a §170 stavebního zákona.*

Územní plán v řešeném území vymezuje a územně zpřesňuje regionální biocentrum RBC.1399 Les u Radlíku a regionální biokoridory RBK.1196 Osnický les – U Radlíku a RBK.1197 Zahořanský důl – Les u Radlíku. Jejich vymezení je současně koordinováno s platnou ÚPD sousedních dotčených obcí vydanou dle aktuálního stavebního zákona. V řešení ÚP v návaznosti na regionální a nadregionální prvky je dále vymezen ÚSES lokální úrovně na podkladu Územní studie krajiny SO ORP Černošice a na základě terénního průzkumu a stanovení koncepce ÚSES v rámci zpracování návrhu ÚP.

V rozsahu nefunkčních částí a úseků skladebných částí ÚSES jsou vymezeny plochy změn v krajině podléhající možnosti vyvlastnění, podrobněji viz kapitola 11.7. tohoto odůvodnění.

- *Návrh ÚP zohlední podmínky pro využití území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.*

Podmínky využití vybraných ploch dotčených ochranným pásmem lesa nejsou v zásadě řešeny, neboť obvykle je výstavba umožněna v rozsahu 25 m od okraje lesa a část ploch přímo sousedících s lesními pozemky je určena pouze pro zahrady, které jsou nedílnou součástí ploch pro výstavbu. Konkrétní omezení v rozsahu ochranného pásma lesa se odvíjí od výšky lesního porostu a od konkrétních záměrů v rámci ploch dotčených ochranným pásmem lesa. Na základě projednání byla doplněna podmínka minimální vzdálenosti 25 m pro umístování staveb od okraje lesa.

- *V návrhu ÚP Jílové u Prahy budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na zachování ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území.*

Krajinná zeleň je v řešení ÚP chráněna a zpravidla vymezena samostatným typem ploch ZK – zeleň krajinná včetně fragmentů krajinné zeleně v rámci zemědělských ploch. Doprovodná vegetace podél vodních toků je vymezena obdobně, zároveň jsou vymezen významné vodní osy v území včetně požadavků na jejich ochranu a vymezena území přednostně určená k ochraně přirozených vodních os.

Pro rozvoj krajiny je stanoven požadavek na uplatnění principů modrozelené infrastruktury. Požadavek vychází ze základní koncepce rozvoje území města a je obecně odůvodněn v kapitole 11.2.2.

- *Podél zpřesněného koridoru D3 bude doplněna izolační zeleň, případně zemní val (ozeleněný) a další protihluková opatření. Vše bude prověřeno v rámci návrhu ÚP. V souvislosti s plánovanou výstavbou D3 a její konkrétní trasou je nutné celkově krajinnářské řešení území – voda, průchodnost, důsledky fragmentace.*

Územní plán v rámci koncepce dopravní infrastruktury zohledňuje plánovanou trasu dálnice D3 v tunelových úsecích a na povrchu dle aktuální projektové dokumentace, viz grafická část ÚP, výkres č. 4 (Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury). Konkrétní projektová opatření jsou převážně záležitostmi navazujících řízení o umístění dopravní stavby.

- *Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.*

Na území města jsou vytipovány konkrétní lokality pro rozvoj vodních prvků, a to v rozsahu koridorů pro zvýšení retenční schopnosti území (CNU.KRV). Mimo urbanizované území města je přednostní rozvoj vodních prvků vázán na revitalizaci vodních toků a vymezení významných vodních os v území a vymezení území přednostně určených k ochraně přirozených vodních os.

Stanovení podmínek využití pro všechny plochy vymezené v nezastavěném území je dostatečně široké, aby umožnilo realizaci dalších opatření v krajině (zakládání pásů zeleně, průlehu, mezí, remízů apod.). ÚP tímto vytváří podmínky pro realizaci protierozivních a revitalizačních opatření, jejichž konkrétní řešení je mimo měřítko ÚP a je nezbytné je upřesnit v rámci navazujících řízení a v podrobnějších dokumentacích či podkladech

- *Návrh ÚP Jílové u Prahy stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev.8 m).*

Pro ochranu a rozvoj vodních toků jsou vymezena území přednostně určená k ochraně přirozených vodních os.

- *Při zpracování ÚP Jílové u Prahy nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména vyloučit zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a minimalizovat zábory zemědělské půdy III. třídy ochrany, rovněž tak PUPFL.*

Zábory zemědělské půdy byly minimalizovány zejména v porovnání s původním řešením ÚPM. Půdy I. třídy ochrany nejsou řešením ÚP dotčeny, převážná část předpokládaných záborů je lokalizována na půdách IV. třídy ochrany. Podrobné vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno v kapitole 12.1. tohoto odůvodnění.

- *V návrhu ÚP zohlednit požadavek na zachování dostatečného pásu zeleně v blízkosti VKP Svatováclavské lázně (týká se zastavitelných ploch JS1 a JS2 – ozn. dle stávající platné ÚPD města). Dále také prověřit stávající vymezení VKP a možnosti jejich propojení.*

Zachování pásu zeleně v lokalitě Svatováclavské lázně je ponecháno, lokalita je navržena pro rozvoj přírodního koupaliště, které lze realizovat v části nedotčené registrovaným VKP a v souladu s požadavky na ochranu přírodních hodnot. Okolní zastavitelné plochy nepředstavují možné dotčení VKP. Registrované VKP na území města jsou respektovány, možnost jejich propojení je irrelevantní vzhledem k tomu, že se jedná o konkrétní krajinné hodnoty vázané na lokalitu. Propojení ekologicky stabilních a přírodně cenných ploch je předmětem ÚSES.

- *Při zpracování ÚP dbát na potřebu zadržování vody v krajině, a na přírodní a přírodě blízká protipovodňová opatření.*

Opatření na ochranu před povodněmi a ochranná protierozní opatření směřující k celkovému zvyšování ekologické stability krajiny je možno realizovat v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině, zejména v plochách smíšených nezastavěného území; protipovodňová opatření jsou podpořena také v rámci ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských a lesních. Celkově jsou v nezastavěném území vymezeny plochy primárně určené k posílení ekologické stability území, přičemž ve většině z nich je umožněna realizace dalších opatření (liniové výsadby, zatravnovací pásy, protierozní průlehy apod.) zvyšujících přirozenou retenční schopnost území.

Na území města jsou vytipovány konkrétní lokality pro rozvoj vodních prvků, a to v rozsahu koridorů pro zvýšení retenční schopnosti území (CNU.KRV). Mimo urbanizované území města je přednostní rozvoj vodních prvků vázán na revitalizaci vodních toků a vymezení významných vodních os v území a vymezení území přednostně určených k ochraně přirozených vodních os. Tím by mělo být dosaženo zvýšení retenční schopnosti území a snížení dopadů přívalových dešťů.

- Na správním území města Jílové u Prahy bylo v okolí Bohulib, Studeného a severovýchodně od Radlíku vymezeno několik ploch ložiska zlatonosné rudy č. 3125300 Jílové u Prahy, chráněných chráněnými ložiskovými územími (CHLÚ) č. 12530002 Luka – Bohuliby, č. 12530003 Jílové I. – Pepř a č. 12530001 Jílové – Radlák. Ložisko i uvedené CHLÚ budou v návrhu ÚP plně respektovány. Plocha schváleného prognózního zdroje nevyhrazeného nerostu – stavebního kamene č. 9274300 Jílové – Psáry, zasahující do severovýchodního okraje řešeného území, je součástí pozemku. Plocha ostatního prognózního zdroje zlatonosné rudy č. 9118600 Jílové u Prahy, vymezená na severním okraji města, není limitem využití území.

Ložiska nerostných surovin a další limity využití území, jsou zachována a chráněna v rozsahu jejich případných ochranných pásem a zakreslena ve výkrese O.1 Koordinační výkres.

- V koordinačním výkrese zakreslit ochranné pásmo lesa (50m).
- V ochranném pásmu lesa nově nenavrhovat zastavitelné plochy.
- Do regulativů zástavby zapracovat požadavek, že do 25m od hranice lesa nelze umísťovat nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.

Ochranné pásmo lesa je zakresleno ve výkrese O.1 Koordinační výkres. Podmínky využití vybraných ploch dotčených ochranným pásmem lesa nejsou v zásadě řešeny, neboť obvykle je výstavba umožněna v rozsahu 25 m od okraje lesa a část ploch přímo sousedících s lesními pozemky je určena pouze pro zahrady, které jsou nedílnou součástí ploch pro výstavbu. Konkrétní omezení v rozsahu ochranného pásma lesa se odvíjí od výšky lesního porostu a od konkrétních záměrů v rámci ploch dotčených ochranným pásmem lesa. Na základě projednání byla doplněna podmínka minimální vzdálenosti 25 m pro umísťování staveb od okraje lesa. Územním plánem nejsou umísťovány konkrétní stavby, tedy jedná se o podrobnost navazujících řízení o konkrétních stavebních záměrech.

B. 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 z PÚR ani ZÚR nevyplynou. Vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch, které vymezuje dosud platný územní plán obce, se předpokládá diferenciaci ploch tak, aby byly některé z nich zahrnuty do územní rezervy.

Vybrané zastavitelné plochy vymezené v původním řešení ÚPM byly navrženy k redukci, resp. vymezeny jako plochy územní rezervy, s tím, že pro orientační návrhové období nejsou tyto zastavitelné plochy potřebné pro rozvoj města, a zároveň je na území města vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch vhodněji urbanisticky umístěných a efektivněji a lépe dostupných z hlediska zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury (zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu). Jedná se zejména o územní rezervu pro bydlení a navazující územní rezervy výrobních aktivit a pásu zeleně tyto dvě funkční složky prostorově oddělující, podrobněji viz kapitola 11.10. tohoto odůvodnění.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Návrh ÚP Jílové u Prahy prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou členěny dle výše uvedených paragrafů stavebního zákona, podrobněji viz kapitoly 11.7. a 11.8. tohoto odůvodnění.

V návrhu ÚP Jílové u Prahy budou prověřeny plochy k případnému vymezení pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – zejména navrhovaná dálnice D3 a přeložka silnice II/105 a s ní související dopravní infrastruktura, dále případné úpravy a návrhy komunikací a návrhy cyklistických a pěších propojení. Zejména upřesnění koridorů dopravních staveb nadmístního významu a uvedení, že do veřejně prospěšných staveb patří i stavby související se stavbou hlavní, ač nemusí být uvnitř koridoru.

- *Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, apod.).*
- *Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.*

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezeny veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury v rozsahu ploch a koridorů zahrnujících pozemky nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury jsou vymezeny všechny koridory a plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství nesoucích významnou dopravní funkci, podrobněji viz kapitola 11.7. tohoto odůvodnění.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezeny veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury v rozsahu ploch a koridorů zahrnujících pozemky nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel; jedná se o koridor pro umístění ČOV v Lukách pod Medníkem a plochu pro umístění vodojemu u Včelního Hrádku, podrobněji viz kapitola 11.7. tohoto odůvodnění.

Jako veřejně prospěšné stavby v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) č. 3 a písm. n) zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezeny plochy občanského vybavení (OV, OH), které jsou součástí veřejné infrastruktury. Jedná se o plochy občanského vybavení veřejného (OV) určené pro rozvoj veřejné občanské vybavenosti města a plocha občanského vybavení – hřbitovy (OH) určená pro rozšíření městského hřbitova.

Jako veřejná prostranství v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) č. 4 a písm. n) zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezeny plochy veřejné zeleně pobytového charakteru (ZP), které zajišťují rozvoj veřejných prostranství jako součástí veřejné infrastruktury. Jedná se o plochy veřejné zeleně určené pro rozvoj pobytových veřejných prostranství ve městě s převažujícím podílem zeleně, a dále plochy veřejné zeleně (ZP) pro zajištění veřejných nástupních míst do štol. Pro dané plochy lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona.

Veřejně prospěšná opatření

- *Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.*
- *Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.*
- *Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.*

Jako veřejně prospěšná opatření v souladu s § 2 odst. 1 písm. o) zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezena všechna opatření pro zajištění funkčnosti vybraných skladebných částí ÚSES, která explicitně naplňují účely vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability jsou vymezeny plochy změn v krajině v rozsahu nefunkčních částí ÚSES, které je nutné založit.

Jako veřejně prospěšná opatření v souladu s § 2 odst. 1 písm. o) zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezena revitalizační opatření na vodních tocích pro zvyšování retenční schopnosti území, která explicitně naplňují účely vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření – zvyšování retenční schopnosti území jsou vymezeny koridory pro výšení retenční schopnosti území (CNU.KRV).

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

Požadavky na vymezení ploch pro asanaci nebyly zjištěny, plochy pro asanaci nejsou v řešení ÚP vymezeny.

D. 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

Návrh ÚP Jílové u Prahy prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení a vydání regulačního plánu, pořízení územní studie event. uzavření dohody o parcelaci. Požaduje se prověření vymezení zejména u větších zastavitelných ploch s cílem zajistit kvalitní řešení veřejné infrastruktury v kontextu celého území, nikoliv pouze v jeho dílčích částech. Prověřit požadavek územní studie v souvislosti s D3 a souvisejícími koridory.

Pro zajištění koordinovaného a postupného urbanistického rozvoje města a sídel jsou využity výše uvedené nástroje; jejich využití bylo rovněž konzultováno se zástupci samosprávy města. Rozvoj sídel v rámci rozsáhlejších zastavitelných staveb je podmíněn zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, pokud byl kladen důraz na vyšší kvalitu zástavby a veřejných prostranství např. z důvodu existence hodnot. Rozvoj města Jílové u Prahy je kromě toho koordinován stanovením etapizace a podmíněnosti rozvoje území v souvislosti s deficitem veřejné infrastruktury – zástavba v rozsáhlých dosud nerozestavěných lokalitách je podmíněna jednak realizací výstavby v urbanisticky vhodnějších zastavitelných plochách, zvýšením kapacity základní školy a realizací vnitřní objízdny trasy, která je nezbytným předpokladem pro udržitelný rozvoj obytné zástavby v západní části města, s budoucím napojením na plánované trasy obchvatů.

V ÚP nejsou vymezeny plochy nebo koridory, v nichž je nezbytné podmínit rozhodování o změnách uzavřením dohody o parcelaci, potřebnost jejich vymezení nebyla zjištěna, vhodnější pro rozvoj zastavitelných ploch se s ohledem na nutnost zajištění urbanisticky kvalitního řešení a koordinace s dopravními záměry jeví stanovení podmínek zpracování územní studie nebo vydání regulačního plánu.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Pořizovatel nepožaduje zpracování návrhu ÚP ve variantách.

V rámci zpracování návrhu ÚP Jílové u Prahy nevyplýval požadavek na zpracování variant. Územní plán je proto zpracován jako invariantní.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh ÚP Jílové u Prahy bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Jílové u Prahy bude zpracován pro celé území města Jílové u Prahy (k.ú. Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem a Borek nad Sázkou). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části jednoznačně označeny a to i v legendě, barvou a písmenným kódem, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch. Názvy a kódy ploch budou přesně odpovídat též použitým názvům v textové části.

Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Řešené území je v rozsahu celého správního území města Jílové u Prahy a je beze zbytku členěno na plochy s rozdílným způsobem využití označených barvou a kódem. Splnění požadavků lze dokladovat na samotné dokumentaci.

ÚP Jílové u Prahy bude obsahovat zejména:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. odst. (1) a (2) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
Výkres koncepce uspořádání krajiny – zelená infrastruktura	1 : 5 000
Výkres prostorové struktury zástavby	1 : 5 000
dle potřeby výkres podmíněnosti rozvoje a pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu části II. odst. (1) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Uspořádání obsahů textových částí Územního plánu Jílové u Prahy odpovídá požadovanému rozsahu ve schváleném Zadání ÚP. Požadavek na uspořádání a obsah grafické části územního plánu a odůvodnění byl splněn.

Grafická část výroku obsahu výše požadované výkresy včetně výkresu stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Splnění požadavků lze dokladovat na samotné dokumentaci.

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující digitální formu dokumentace. Digitální formáty textů a výkresů budou jednak rastrové, vhodné pro vystavení na webu (formát PDF), jednak formáty strojově čitelné (editovatelné, vektorové).

Požadavky na uspořádání dokumentace a počty vyhotovení jsou respektovány. Zpracování dokumentace ÚP Jílové u Prahy odpovídá požadavkům Zadání ÚP.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplývalo, že se jedná o vyvážené území. Jedná se o stabilně se rozvíjející sídlo v kvalitním přírodním prostředí. Stávající ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, proto se nepočítá s vymezováním nových zastavitelných ploch ve větším rozsahu. Výraznější rozvoj sídla lze očekávat zejména v souvislosti s plánovanou výstavbou dálnice D3 na níž bude město přímo napojeno.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. B) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), tj. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku, které je součástí souhrnného vyjádření krajského úřadu k návrhu zadání ÚP Jílové u Prahy č.j. 035625/2019/KUSK ze dne 02.04.2019 uvedl, že **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Jílové u Prahy na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen Vyhodnocení SEA), po obsahové stránce zpracované podle přílohy stavebního zákona.**

Pro zpracování Vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- Vyhodnotit vlivy ploch na okolí, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vlivy spojené s dopravní zátěží, hlukovou expozicí, znečišťováním ovzduší, zábořem zemědělského půdního fondu, vhodnost umístění nových i stávajících ploch bydlení v kontextu s plánovaným obchvatem a dálnici D3, vhodnost umístění ploch výroby v kontextu se stávajícími i novými plochami bydlení včetně návaznosti na plánovaný obchvat a dálnici D3 atd.).
- Vyhodnotit možné střety zájmů ploch s různým funkčním využitím.
- Vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví a všech složek životního prostředí.
- Dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat.
- Vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v příloze stavebního zákona. Ve Vyhodnocení SEA se požaduje navíc zohlednit obdržená vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání územního plánu.
- V příslušné části odůvodnění návrhu územního plánu bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve Vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve Vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

V průběhu zpracování Vyhodnocení SEA doporučujeme úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele změny územního plánu a zpracovatele Vyhodnocení SEA, včetně využití předběžného projednání ve smyslu § 15 citovaného zákona.

Pro účely vydání stanoviska podle § 10g zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh územního plánu Jílové u Prahy vč. Vyhodnocení SEA v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj bylo zpracováno včetně vyhodnocení SEA, podrobné informace jsou uvedeny v kapitole 13 tohoto odůvodnění.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 f)

Zpracovává projektant.

S ohledem na ochranu přírody a krajiny, jakožto podstatné složky prostředí života obyvatel, zajišťuje územní plán účelné využívání zastavěného území a v souvislosti s předpokládaným vývojem počtu obyvatel a domů vytváří podmínky pro rozvoj sídel v zastavitelných plochách.

Součástí této kapitoly jsou tematická vyhodnocení dosavadního vývoje a rozvojových předpokladů území. Každé z dílčích vyhodnocení bylo mimo jiné využito také jako podklad pro komplexní řešení územního plánu, zejména ve vztahu k stanovení rozvoje území města a usměrnění urbanistického vývoje, vymezení zastavitelných ploch.

Celkový rozvoj urbanizovaného území souvisí zejména s demografickým vývojem, a tedy s rozvojem ploch pro bydlení. Využívání území, velikost a význam sídel, existence nadmístních zařízení občanského vybavení nebo velkých průmyslových areálů se odvíjí od počtu obyvatel a demografické charakteristiky území. Protože plochy určené pro bydlení jsou zpravidla dominantní složkou sídel, od jejich rozsahu a kapacit se zásadním způsobem odvíjí potřeba a požadavky na rozvoj ostatních typů urbanizovaných ploch (pro výrobu, dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení, rekreaci atd.).

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je vztaženo k orientačnímu návrhovému období cca 15 let od doby zpracování tohoto vyhodnocení v rámci Návrhu ÚP pro společné jednání, tedy do roku 2035. Stanovení návrhového období v ÚP má jediný smysl, a to vztažení provedených analýz a prognóz ke konkrétnímu cílovému roku.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch bylo pracovně provedeno v rámci Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy (ŽALUDA, projektová kancelář, 10/2020), jehož zpracování předcházelo návrhu ÚP. Tato vyhodnocení byla v průběhu zpracování návrhu ÚP korigována zejména s ohledem na vymezení zastavěného území k 1.3.2021 (korekce a úprava tabulek bilancí na základě aktuální naplněnosti zastavitelných ploch).

10.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1.3.2021 dle aktuálního stavu území a v souladu s ustanovením § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), podrobněji viz kapitola 11.1 *Odůvodnění vymezení zastavěného území*. V rámci projednání bylo zastavěné území aktualizováno k datu 1.3.2023 a 23.12.2024, níže uvedená vyhodnocení zůstávají v základním rámci v platnosti a nebyla aktualizována. Část vnitřních rezerv byla využita, zejména v lokalitách rozestavěných (např. severní část lokality Za Humny) v rozsahu jednotek nových RD, čili bez významnějšího vlivu na celkovou analýzu potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zastavěné území je převážně využito, v sídlech lze identifikovat určité rezervy větších zahrad, s nimiž ale převážně nelze s ohledem na vlastnické vztahy počítat jako s dostupnými plochami pro rozvoj bydlení. Volné pozemky v zastavěném území nedotčené stavbou (zejména proluky mezi stavbami, případně pozemky se započatou výstavbou) mohou být v budoucnu využity pro výstavbu resp. mohou v nich vzniknout nové byty. Identifikace vnitřních rezerv je uvedena na následujících schématech:

Radlík – západ



Radlík – východ



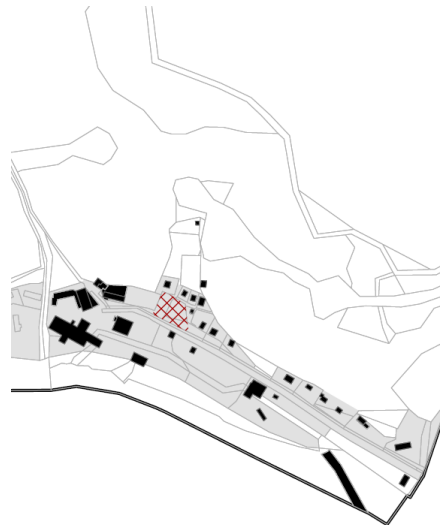
Výřez zastavěného území sídla Radlík s vyznačením vnitřních rezerv pro výstavbu (červená šrafa)

Svatováclavské Lázně**Jílové – severovýchod**

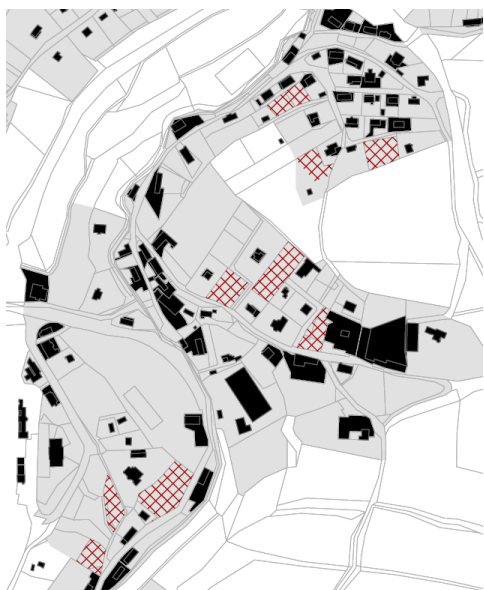
Výřez zastavěného území lokality Svatojánských Lázní a severovýchodní části Jílového s vyznačením vnitřních rezerv pro výstavbu (červená šrafa)

Jílové**Jílové – jih**

Výřez zastavěného území sídla Jílové s vyznačením vnitřních rezerv pro výstavbu (červená šrafa)

Horní Studené**Dolní Studené****Žampach**

Výřez zastavěného území sídla Studené a lokality Žampach s vyznačením vnitřních rezerv pro výstavbu (červená šrafa)

Borek**Luka pod Medníkem**

Výřez zastavěného území sídel Borek a Luka pod Medníkem s vyznačením vnitřních rezerv pro výstavbu (červená šrafa)

Tyto vnitřní rezervy pro bydlení, pokud nebyly zahrnuty do zastavitelných ploch, ploch přestaveb nebo ploch změn v krajině, jsou pro účely výpočtu potřeby nových zastavitelných ploch považovány za rezervy v zastavěném území, převážně pokud byly vymezeny stabilizovanými plochami s hlavním využitím umožňujícím bydlení. Jejich možné využití a kapacita byly prověřeny, jedná se však pouze o teoretický předpoklad možného budoucího stavebního využití pozemků - reálně nelze využít pozemků a chování vlastníků pozemků nijak předjímat. Nicméně identifikace vnitřních rezerv poskytuje alespoň orientační představu o prostorových možnostech uvnitř sídel. Ve vnitřních rezervách sídel byla identifikována následující kapacita:

sídlo	rezerva v zastavěném území pro bydlení (počet BJ, předpoklad BJ v rodinných domech)
Radlík	30
Jílové	40
Kamenná Vrata	0
Svatováclavské Lázně	2

sídlo	rezerva v zastavěném území pro bydlení (počet BJ, předpoklad BJ v rodinných domech)
Pepř	0
Drnka	0
Horní Studené	7
Dolní Studené	4
Luka pod Medníkem	15
U Bohulib	0
Kabáty	0
Žampach	1
Včelní Hrádek	0
Borek	11
Kamenný Přívoz (Losy)	0
celkem	110

Do vnitřních rezerv nebyly započítány neobydlené domy resp. byty. Některé z volných ploch v zastavěném území jsou součástí zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, vymezených územním plánem. Tyto plochy nejsou do rezervy zastavěného území započítány z důvodu jejich kalkulace v rámci rozsahu zastavitelných ploch nebo ploch přestavby vymezených v ÚP Jílové u Prahy.

Z analýzy využití zastavěného území vyplývá, že v zastavěném území sídel jsou rezervy pro novou výstavbu cca 110 RD, a to v prolukách nebo výjimečně na pozemcích užívaných zahrádek a velkých zahrad, které jsou dostupné ze stávajících dopravních komunikací a mají charakter nevyužívaných proluk v zástavbě. Využívané velké zahrady nebyly jako vnitřní rezervy zohledněny.

10.2. Sociodemografický vývoj území, analýza bydlení, hospodářských a dalších podmínek v souvislosti s vyhodnocením potřeby urbanistického rozvoje území

10.2.1. Demografická analýza území

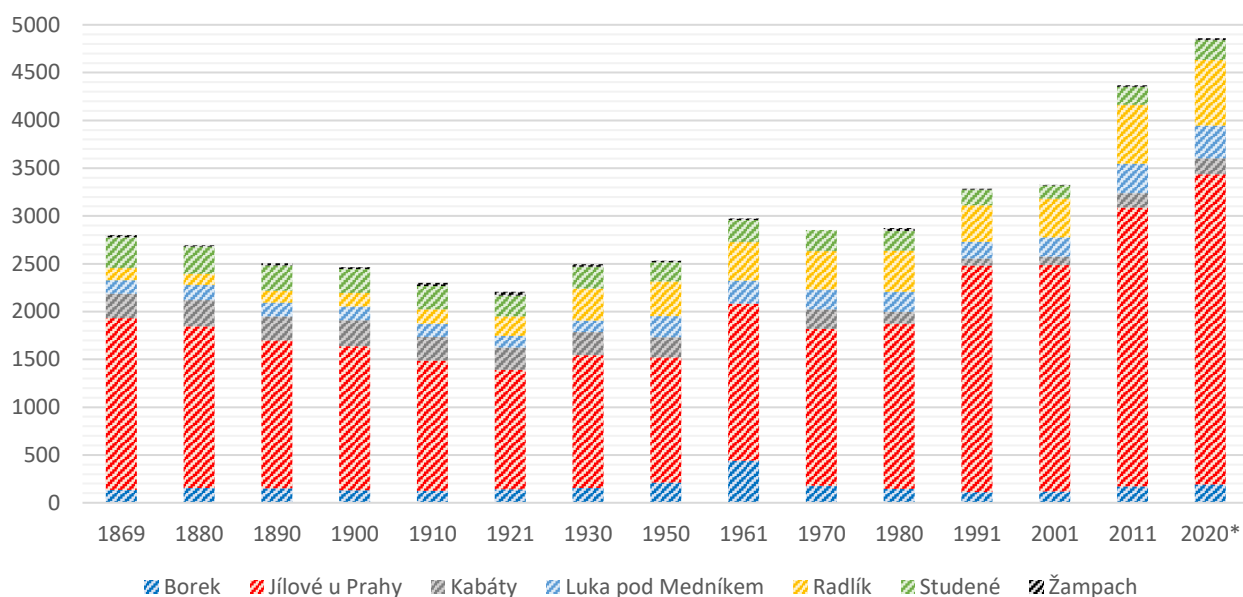
DLOUHODOBÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL

Populační význam Jílového, jako přirozeného centra a spádového sídla území se od roku 1869 příliš nemění. V současnosti (k roku 2011) tvoří asi 67 % obyvatelstva území. Vzrostl populační význam sídla Radlák, výrazněji poklesl populační význam sídla Studené.

Počet obyvatel Jílového vzrostl mezi lety 2001-2011 o 547, mezi lety 2011-2020 (při zachování populačního významu cca 67 %) to je dalších asi 330 obyvatel na zhruba 3247 obyvatel k roku 2020. Počet obyvatel Radlíku vzrostl mezi lety 2001-2011 o 212, mezi lety 2011-2020 (při zachování populačního významu cca 14 %) to je dalších asi 62 obyvatel na zhruba 680 obyvatel v roce 2020.

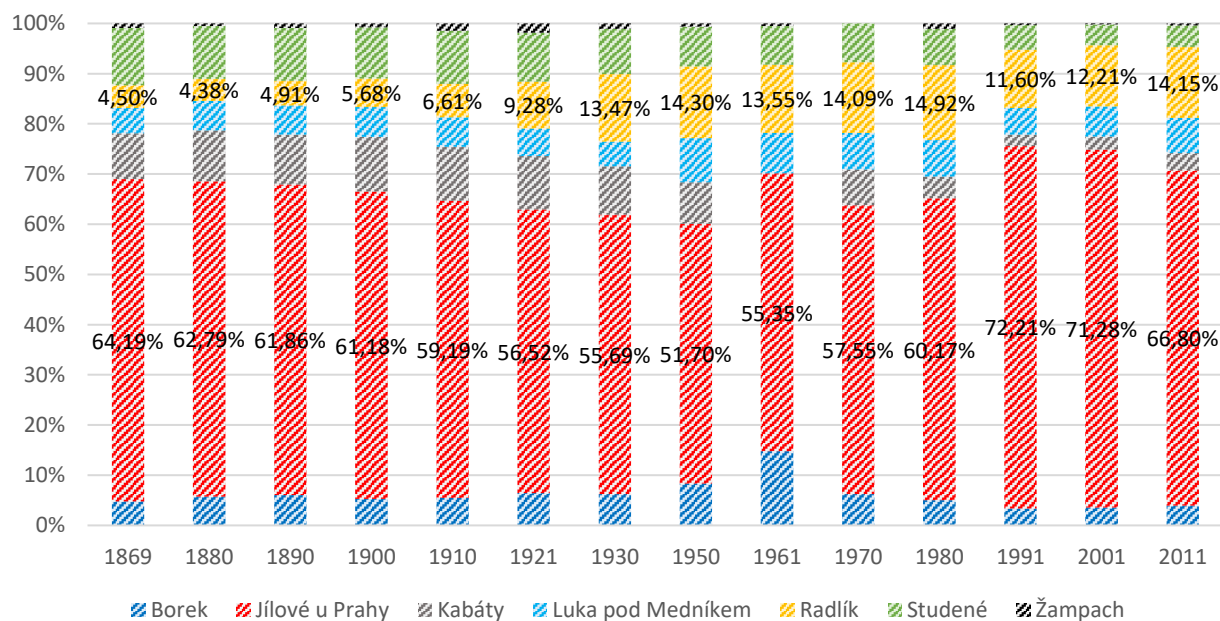
Konkrétní počty obyvatel za jednotlivá sídla s dopočty do roku 2020 jsou v tabulce a grafu níže.

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel ve správním území Jílového za jednotlivá sídla v období 1869–2020



*odhad aktuálního počtu obyvatel při zachování populačního významu jednotlivých sídel z roku 2011

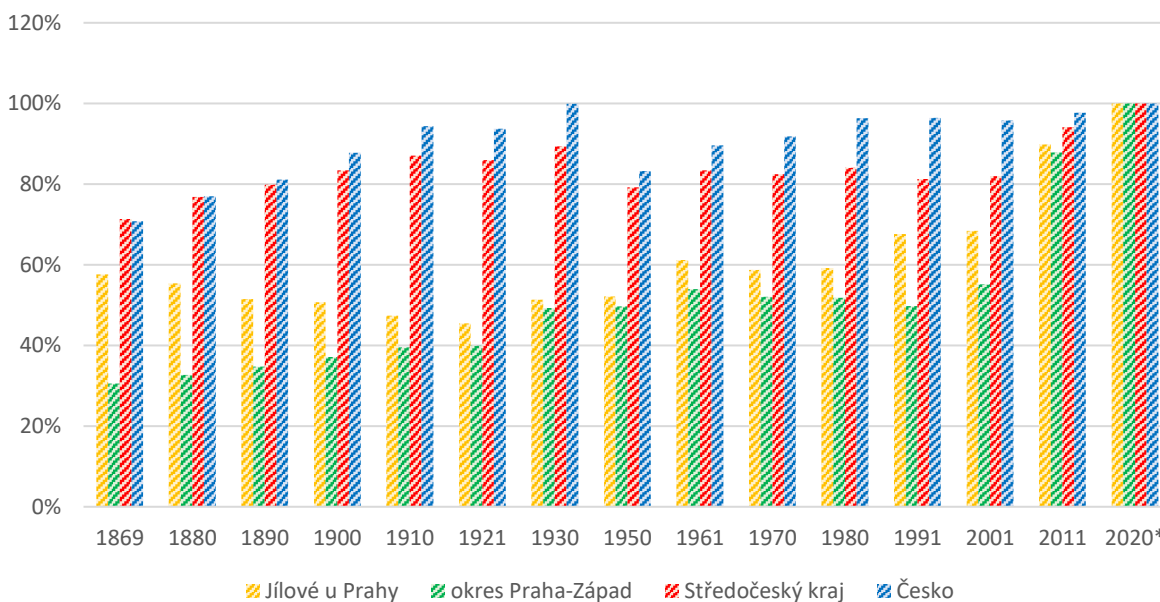
Dlouhodobý vývoj populačního významu jednotlivých sídel v území (1869–2011) – v % celkového počtu obyvatel



Počet obyvatel	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2020*
Borek	134	155	151	131	126	142	155	211	439	178	144	111	119	172	191
Jílové u Prahy	1798	1691	1549	1508	1362	1248	1389	1309	1646	1642	1730	2372	2370	2917	3247
Kabáty	256	273	249	269	247	234	241	211	-	203	124	74	87	150	167
Luka pod Medníkem	141	158	145	146	136	122	121	223	240	207	209	174	199	307	341
Radlík	126	118	123	140	152	205	336	362	403	402	429	381	406	618	687
Studené	321	283	264	252	244	216	225	200	231	221	208	163	138	186	207
Žampach	25	15	23	19	34	41	27	16	15	-	31	10	6	17	19

*odhad aktuálního počtu obyvatel při zachování populačního významu jednotlivých sídel z roku 2011

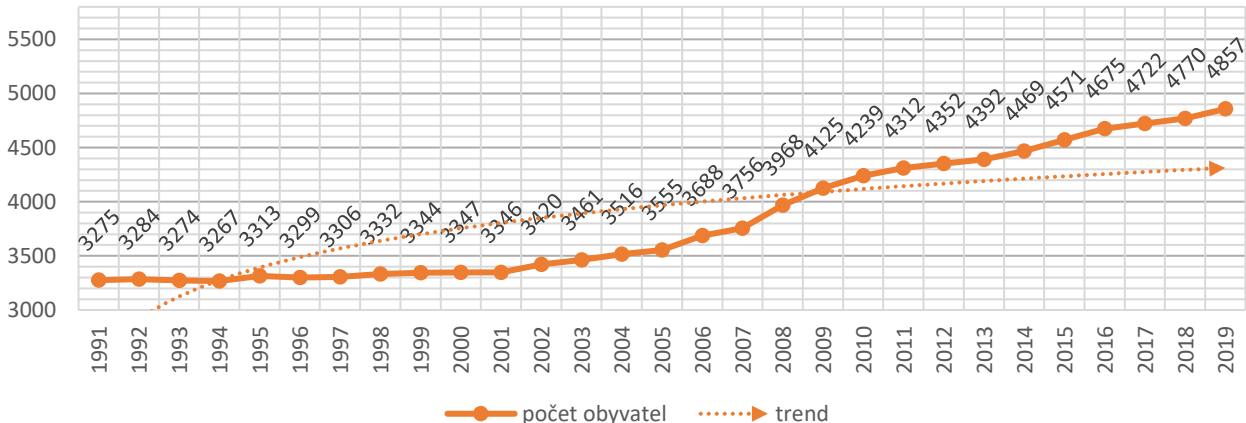
Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel ve správním území Jílového a nadřazených celcích v období 1869–2020 (vůči roku 2020)



VÝVOJ POČTU OBYVATEL V TRANSFORMAČNÍM OBDOBÍ 1990 - 2020

Dle grafu v předchozí části je patrné, že v porovnání s vývojem ve Středočeském kraji a Česku jako celku je populační vývoj v okrese Praha-Západ a zejména v Jílovém u Prahy výrazně dynamičtější. Jedná se o důsledek suburbanizačního fenoménu i kontextu přírodního zázemí v oblasti – atraktivní krajina, dopravní dostupnosti, příp. možnosti levnějšího způsobu života (oproti Praze).

Vývoj počtu obyvatel v Jílovém u Prahy v letech 1991–2019 (ČSÚ)



Dle Demografické studie Jílové u Prahy a okolní obce (Demografie Morava - Petr Fusek, 10/2019), která zkoumala spádové území zahrnující Jílové u Prahy, Kamenný Přívoz, Pohoří, Libeň, Okrouhlo a Psáry, narostl v tomto spádovém období počet obyvatel o 48 % za posledních 15 let. Celkový počet obyvatel spádového období činil 12 662 k roku 2018. Populace ve spádovém území je ve srovnání s ČR i krajem výrazně mladší. Na 100 dětí do 15 let zde připadá 83 seniorů starších 65 let. Počet obyvatel bude dle prognózy růst i v budoucnu, i když již pomaleji než v posledních letech. Očekává se, že v roce 2033 bude ve spádovém území žít cca 15 tisíc obyvatel.

Demografická studie a prognóza pracuje s údaji o obyvatelích, kteří mají na území jednotlivých obcí hlášeno trvalé bydliště nebo v případě cizinců hlášený pobyt. S ohledem na rozsah rekreačních objektů a trend jejich konverze na trvalé bydlení tedy lze předpokládat, že skutečný počet obyvatel v území je o něco vyšší. S tím souvisí i problematika vyhodnocení počtu uživatelů v území (viz níže).

VĚKOVÁ STRUKTURA OBYVATELSTVA

Z hlediska věkového složení je obecně obyvatelstvo Jílového mladší, než je krajský i celorepublikový průměr. Území získává nové obyvatele zejména migračním přírůstkem. Stoupá podíl nejmladší generace 0-14 let (v r. 2015–19 %, v r. 2019–21 % populace),

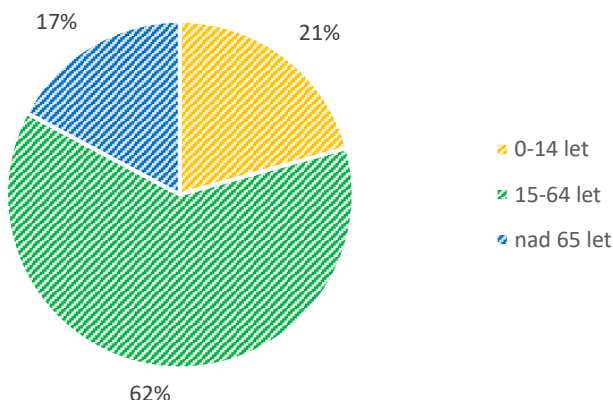
zároveň ale stoupá podíl generace 65+, tedy jako celek obyvatelstvo z hlediska věku stagnuje či pomalu stárne. Index stárí je 84,6 – na 100 dětí do 14 let připadá 84,6 osob starších 65 let.

Vývoj průměrného věku obyvatel Jílového v porovnání s vývojem ve vyšších správních jednotkách (dle ČSÚ)

	Územní jednotka	Rok				
		2000	2005	2010	2015	2019
Průměrný věk	Česko	38,8	40	40,8	41,9	42,3
	Středočeský kraj	39	39,9	40,1	40,8	41,2
	Okres Praha-Západ	39,3	39	38,1	38,6	39,1
	SO ORP Černošice	39,3	-	38,1	38,6	39,1
	Jílové u Prahy	38,1	39,1	38,6	39,5	39,7
Index stárí	Česko	85,5	97	107,8	122,1*	123,2
	Středočeský kraj	90	94,5	94,8	102,5*	103
	Okres Praha-Západ	88,9	77	67,2	73,4*	74
	SO ORP Černošice	88,9	77	67,2	73,4*	74
	Jílové u Prahy	-	-	72,5	85*	84,6

*data za rok 2017

Zastoupení věkových kategorií v roce 2019 znázorňuje graf níže.

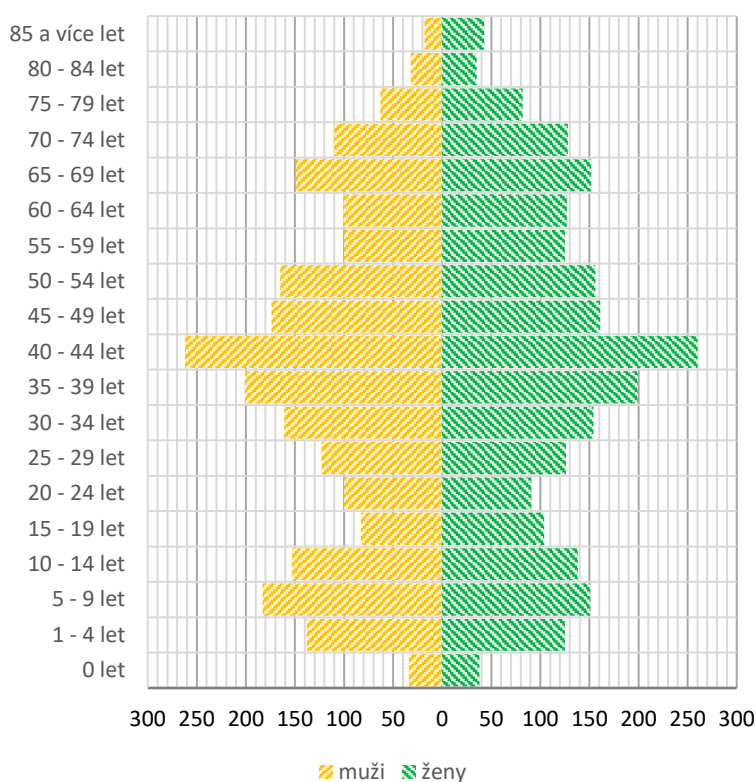


Obecně zázemí Prahy a Praha samotná patří k územím s nejmladší populací v rámci ČR, při procesu suburbanizace se do zázemí Prahy stěhují zejména mladé páry či rodiny s nároky na pořízení vlastního domu. Jak také dokládá věková struktura migrace (zdroj: Demografická studie 2019), nejvíce přicházejí lidé ve věku 25-44 let s dětmi do 10 let. Je tedy předpoklad pokračujícího trendu výstavby rodinných domů příp. nových bytových domů a zároveň tlak na dostupné a kvalitní občanské vybavení a vzdělávací instituce především mateřskou školu a základní školu. To v zájmu snížení nutnosti dojíždět za vzděláním a službami do jiných měst.

Zvyšuje se podíl nejstarších obyvatel. Dle Demografické studie (2019) bude do roku 2033 nárůst počtu obyvatel ve věku vyšším než 80 let o 170 %. Lze očekávat zvyšující se nároky na sociální péči a infrastrukturu pro seniorní obyvatele v území.

Suburbanizační trend je patrný ve věkové pyramidě obyvatelstva – nejpočetnější skupinou jsou lidé ve věku 35-45 let a děti ve věku 1-15 let. V souvislosti s výrazným migračním přírůstkem obyvatel je patrné, že přicházejí bezdětné páry či rodiny s malými dětmi. Průměrný věk matky při narození prvního dítěte je v Praze a středních Čechách asi 31 let – tedy přistěhovalí ve věku 35-45 let dnes vychovávají v Jílovém první generaci svých dětí (1-15 let), která zde vyrůstá.

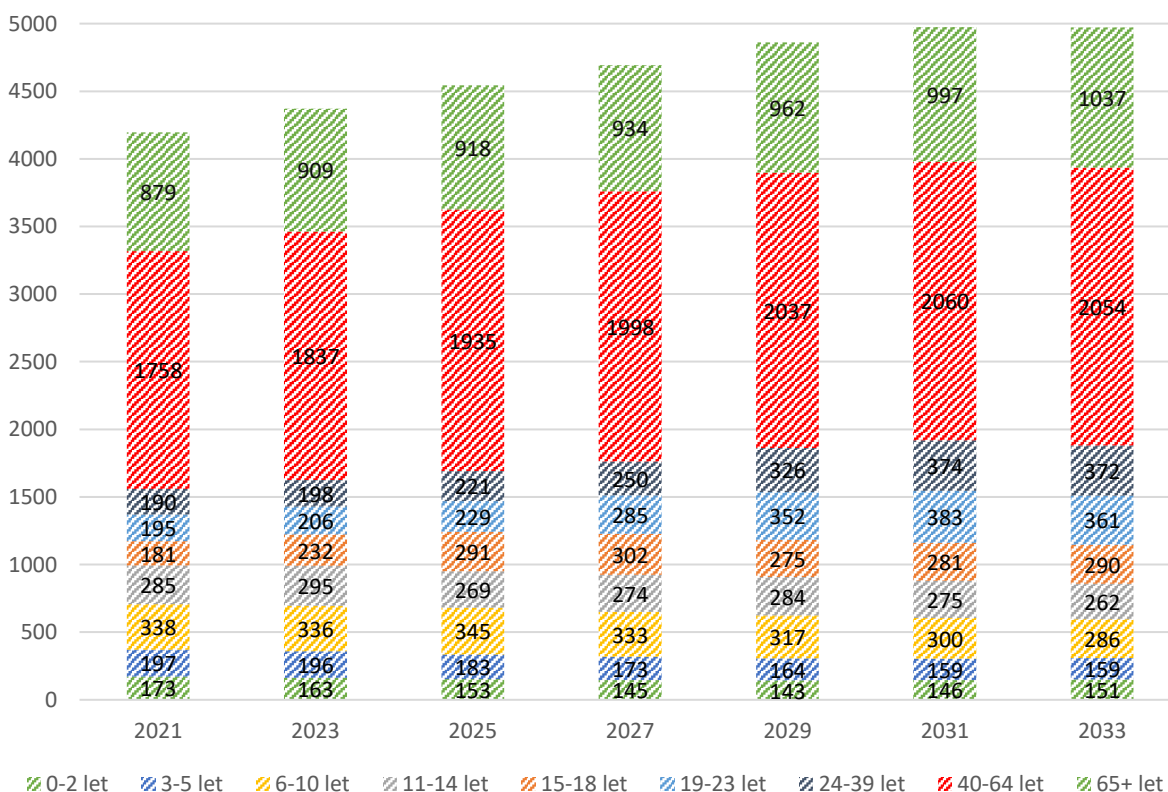
Věková struktura obyvatel (dle ČSÚ, k 31. 12. 2018)



věk	muži	ženy	celkem
0	34	38	72
1-4	138	125	263
5-9	183	151	334
10-14	153	138	291
15-19	83	104	187
20-24	100	91	191
25-29	123	126	249
30-34	161	154	315
35-39	201	199	400
40-44	262	260	522
45-49	174	161	335
50-54	165	156	321
55-59	100	125	225
60-64	101	127	228
65-69	149	152	301
70-74	110	128	238
75-79	63	82	145
80-84	32	35	67
85+	18	43	61

Absolutní počty obyvatel věkových kategorií
(2018)

Prognóza vývoje počtu obyvatel v jednotlivých věkových skupinách do r. 2033 (Demografická studie 2019)



Dle Demografické studie (2019) se bude zvyšovat celkový počet obyvatel. S dorůstáním nejmladší generace bude růst podíl dětí a mládeže ve věku 15-23 let, bude se snižovat podíl střední generace 40-64 let a růst podíl generace nejstarší. V této souvislosti bude růst tlak na základní či střední školství a vzhledem k absenci více středních škol či vysoké školy i na vyjížďku za vyšším vzděláním. Současně poroste tlak na sociální služby pro seniory, možnosti volnočasových aktivit či dostupnost služeb pro starší obyvatele.

POHYB OBYVATELSTVA

Celkový počet obyvatelstva kromě narozených a zemřelých (přirozený pohyb) významně ovlivňuje také přírůstek migrační (mechanický pohyb). Níže uvedená tabulka zobrazuje, jakou mírou se na demografickém vývoji města v posledních patnácti letech podílí jednotlivé složky pohybu obyvatelstva.

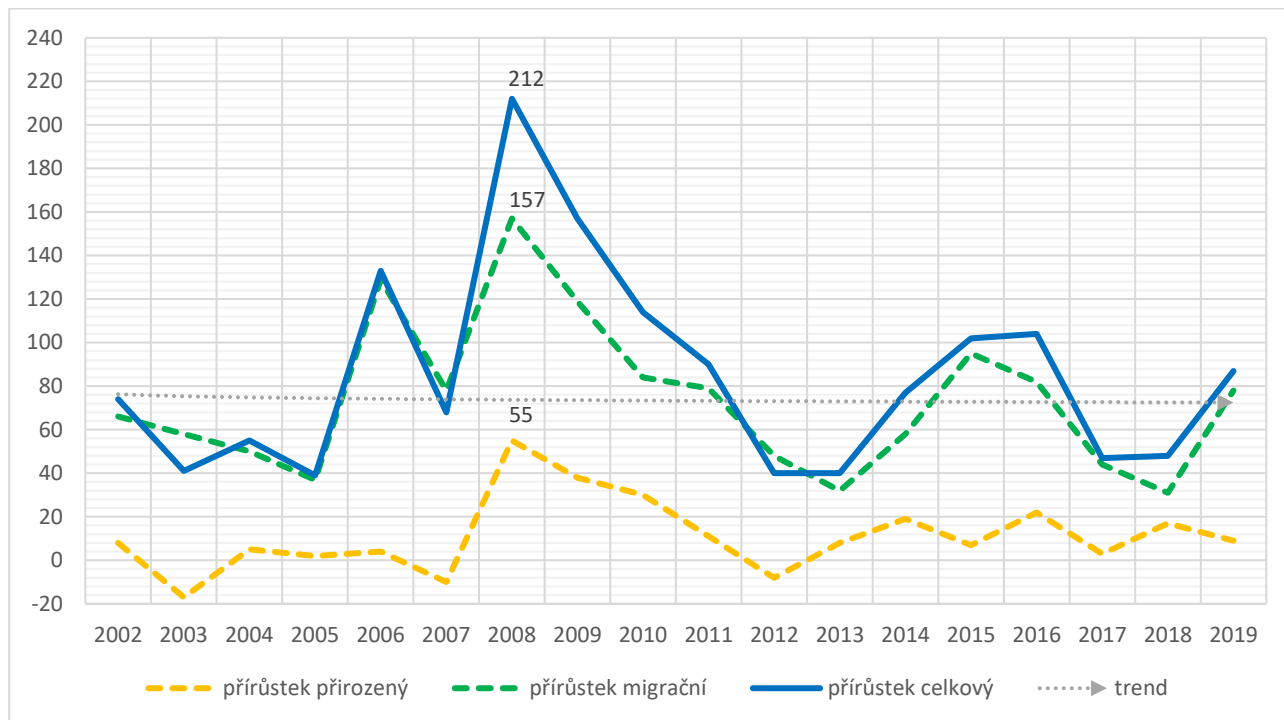
Významně roste počet obyvatel celého území, hlavně Jílového a Radlíku. Přírůstek je dominantně migrační, ale i přirozený přírůstek je v posledních asi 20 letech převážně kladný.

Boom příchodu nových obyvatel byl v letech 2006-2010, sekundárně v letech 2015-2016. V současnosti přírůstek obyvatel spíše stagnuje. Dle prognózy do roku 2033 se ale bude periodicky zvyšovat či snižovat, v závislosti na nabídce a cenách pozemků pro bydlení, ale i vnějších vlivech (ekonomické situaci apod.), ale bude stabilně kladný.

Přirozený, migrační a celkový přírůstek v Jílovém v období 2002 - 2019 (dle ČSÚ)

rok	narození	zemřelí	přistěhovalí	vystěhovalí	přírůstek přirozený	přírůstek migrační	přírůstek celkový
2002	42	34	142	76	8	66	74
2003	27	44	131	73	-17	58	41
2004	43	38	130	80	5	50	55
2005	44	42	137	100	2	37	39
2006	44	40	218	89	4	129	133
2007	48	58	190	112	-10	78	68
2008	78	23	240	83	55	157	212
2009	71	33	210	91	38	119	157
2010	63	33	195	111	30	84	114
2011	54	43	182	103	11	79	90
2012	43	51	148	100	-8	48	40
2013	52	44	149	117	8	32	40
2014	66	47	199	141	19	58	77
2015	53	46	196	101	7	95	102
2016	56	34	210	128	22	82	104
2017	45	42	205	161	3	44	47
2018	69	52	182	151	17	31	48
2019	61	52	210	132	9	78	87

Přirozený, migrační a celkový přírůstek v Jílovém v období 2002–2019



POČET OBYVATEL V REKREAČNÍCH OBJEKTECH

Řešené území je specifické vysokým podílem rekreačních objektů. Historicky byla velká část původně rekreačních lokalit postupně převedena do obytné funkce, ale vysoký podíl rekreačních objektů v současnosti slouží k bydlení, resp. v těchto objektech jsou k trvalému pobytu přihlášení obyvatelé.

Dle údajů poskytnutých Městským úřadem Jílové u Prahy v září 2020 je počet obyvatel v rekreačních objektech následující:

Lokalita	Počet obyvatel mimo byty (v objektech s číslem evidenčním)
Borek	35
Jílové u Prahy	106
Kabáty	91
Luka pod Medníkem	69
Radlák	30
Studené	19
Žampach	3
CELKEM	353

Obyvatelé přihlášení k trvalému pobytu v objektech s číslem evidenčním by dle metodiky ČSÚ měli být započítáni v celkovém počtu obyvatel. V rámci metodiky výpočtu kapacity území je předpokládáno, že průměrná obydlenost rekreačních objektů je nižší než stávající průměrná obydlenost objektů bydlení a činí 2 osoby / rekreační objekt, tedy v souladu s tímto předpokladem je v území **176 rekreačních objektů, které slouží k trvalému bydlení**.

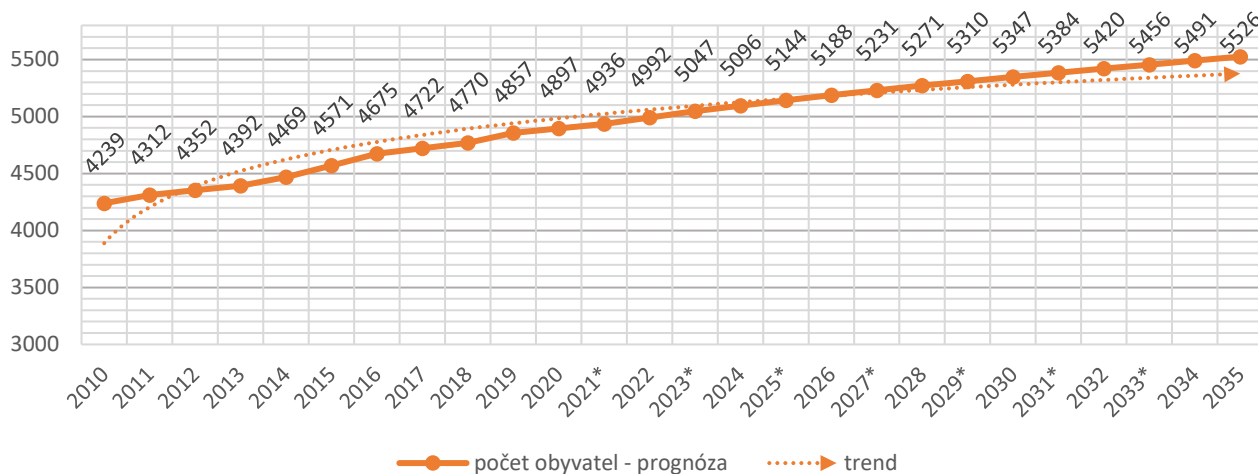
Vzhledem ke smíšenému charakteru některých území (kombinace objektů k bydlení a rekreačních objektů) lze předpokládat, že určitá část obytných objektů je naopak využívána pro rekreaci (objekty nebyl překolaudovány a nejsou tedy evidovány jako objekty určené pro rekreaci), tedy že v těchto objektech nejsou obyvatelé přihlášení k trvalému pobytu ve městě.

ODHAD BUDOUCÍHO DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE

Dle výše uvedených informací je patrné, že akcelerace růstu počtu obyvatel nastala po roce 2001. Předpokladem je trend dalšího nárůstu počtu obyvatel v důsledku pokračujícího decentralizačního procesu v širším zázemí Prahy. Dle Demografické studie (2019) bude nárůst počtu obyvatel stejně velký jako v posledních 10 letech. Vzhledem k morfologii terénu mají největší potenciál na rozvoj sídla Jílové a Radlák, příp. dílčí části sídla Luka pod Medníkem a Horní Studené. Naopak nelze předpokládat výrazný stavební rozvoj sídel v údolích vodních toků se složitou morfologií terénu, byť s relativně dobrým dopravním spojením a atraktivním prostředím.

Žadoucí je soustředit hlavní rozvoj do Jílového i z důvodů zachování jeho funkce přirozeného centra a těžiště občanské vybavenosti, administrativy apod.

Vývoj počtu obyvatel v Jílovém v letech 2010 – 2019 s prognózou do roku 2035



*data převzata z Demografické studie Jílové u Prahy a okolní obce (Demografie Morava - Petr Fusek, 10/2019), ostatní data dovozena dle průměrného meziročního celkového populačního přírůstku

Predikce počítá s migračním přírůstkem, jehož stanovení v rámci původní Demografické prognózy Jílové u Prahy (výzkumy soukup - Tomáš Soukup, 12/2015) zhruba odpovídá reálnému vývoji k roku 2020, lze tedy konstatovat, že východiska a způsob výpočtu reflektují reálný vývoj počtu obyvatel. Graf prognózy vývoje počtu obyvatel zohledňuje předpoklad, že v souvislosti s trendem zvyšování ceny bydlení v Praze a stěhování lidí do větších měst i menších obcí v zázemí Prahy bude migrační přírůstek v následujících letech nadále kladný, a to ve vyšších hodnotách z posledních let (cca 40-50 obyvatel za rok); v roce 2025 se tento trend stabilizuje a celkový přírůstek ovlivněný zejména migrací se sníží a ustálí do roku 2035 na cca 30-40.

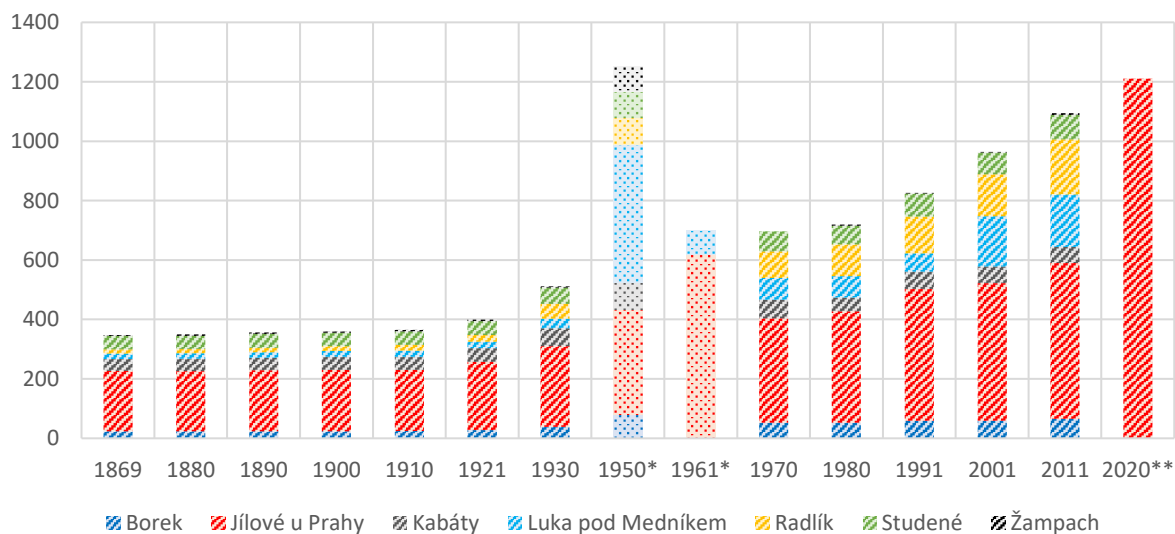
Oproti dosavadnímu počtu obyvatel 4897 (údaj z roku 2020 dle ČSÚ) přibude ve městě do roku 2035 celkem 629 obyvatel, tedy cílový počet obyvatel v obci bude 5526.

10.2.2. Vývoj domovního a bytového fondu

VÝVOJ POČTU DOMŮ A BYTŮ

Přirozeným centrem osídlení je Jílové s největším bytovým a domovním fondem a význam obce se nadále zvyšuje. Bydlení se dále rozvíjí od r. 1991 výrazněji zejména v Radlíku a Lukách pod Medníkem, ostatní sídla spíše stagnují či rostou velmi mírně.

Dlouhodobý vývoj počtu domů ve správním území Jílového za jednotlivá sídla v období 1869–2020



*změna metodiky sčítání a územního členění; **vlastní dopočet z dat ČSÚ

Během posledních 23 let (k roku 2020) přibýlo v území celkem asi 270 domů, z velké části rodinných. V letech 2006-2010 probíhala výstavba bytů v bytových domech spolu s výraznou výstavbou rodinných domů. S touto stavební aktivitou koresponduje i výrazný přírůstek obyvatel.

Domovní fond v Jílovém u Prahy (k 26. 3. 2011, dle ČSÚ)

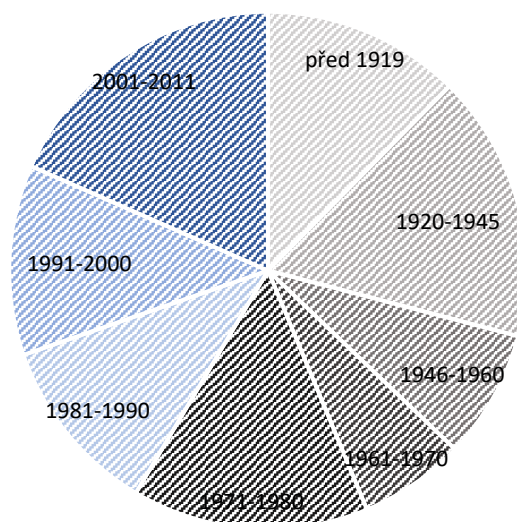
domy celkem	z toho			trvale obydlené domy
	rodinné domy	bytové domy	ostatní	
1 094	972	87	35	875

Z 972 rodinných domů je evidováno 875 domů s jedním bytem. Pro další analýzy je tedy vycházeno z předpokladu, že v nově vystavěných rodinných domech bude vždy pouze 1 bytová jednotka. Tento předpoklad je založen také na současném trendu bytové výstavby, kdy je zpravidla v 1 RD pouze 1 bytová jednotka.

K roku 2011 (SLDB) bylo v území 1094 domů. Z dat ze SLDB 2011 vyplývá, že 737 z nich bylo v soukromém vlastnictví, obecních celkem 12. Celkem 84 domů bylo ve vlastnictví SVJ, příp. bytového družstva.

Z dat o době výstavby domů vyplývá, že proběhlo několik výraznějších stavebních vln. 103 domů je vybudováno před r. 1919. První stavební vlna byla v letech 1920-1945, druhá za socialistického období 1971-1980. Nejvýraznější probíhá v současnosti – od r. 2001.

Období výstavby domů v Jílovém (dle SLDB 2011)

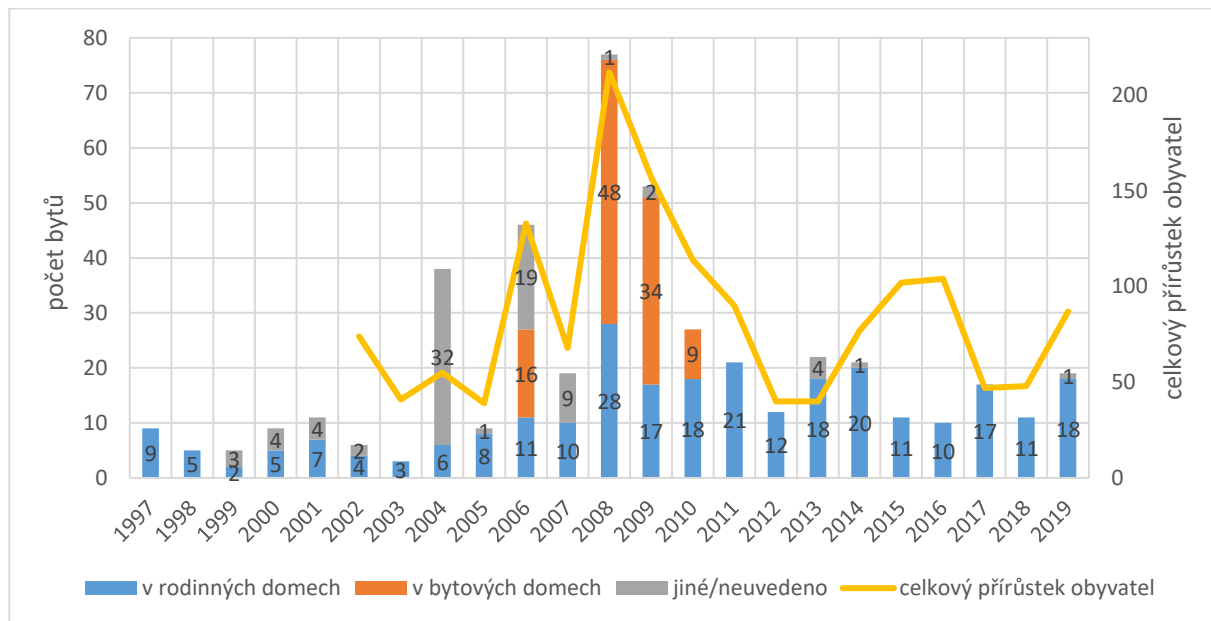


Obvykle neobydleno bylo k roku 2011 celkem 219 domů, z toho 112 sloužilo k rekreaci, nezpůsobilých k bydlení bylo 13 domů.

Tab. Počet obydlených bytů v Jílovém u Prahy (k 26. 3. 2011, dle ČSÚ)

	byty celkem	z toho			počet osob celkem	z toho v rodinných domech
		v rodinných domech	v bytových domech	ostatní budovy		
byty celkem	1877	1107	735	35	4075	2403
byty obydlené	1540	836	673	nezjištěno	4075	2403

Bytová výstavba v porovnání s celkovým přírůstkem obyvatel v letech 1997-2019



Počet dokončených bytů činil v posledních 12 letech průměrně 25 bytů ročně, konkrétní čísla jsou uvedena v následující tabulce (dle ČSÚ):

Tab. Vývoj počtu dokončených bytů v Jílovém u Prahy v období 2008 – 2019

rok		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
počet dokončených bytů	v RD	28	17	18	21	12	18	20	11	10	17	11	18
	v BD	48	34	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ostatní	1	2	-	-	-	4	1	-	-	-	-	1

ANALÝZA KVALITY BYDLENÍ

Kvalita bytového fondu má vliv na atraktivitu sídel pro bydlení, s čímž souvisí možný příchod nových obyvatel do území, a zejména setrvání stávajících obyvatel v obci (zamezení jejich odchodu za lepšími podmínkami do větších měst).

Řešení územního rozvoje města by mělo reagovat na dlouhodobý trend snižování obydlivosti bytů a s tím související zvětšování obytné plochy bytu na osobu. Obydlenost bytů se setrvale snižuje zejména působení demografických trendů od přelomu 20. a 21. století (vysoká míra rozvodovosti, nárůst podílu domácností jednotlivců, snižování míry nechtěného soužití a snižování počtu lidí v jedné domácnosti, nárůst obytné plochy, pokračující pokles zalidněnosti bytů).

Průměrná obydlivost bytů v ČR se mezi lety 1991-2001 snížila o 0,8, poté mezi lety 2001-2011 o hodnotu 0,7; trend snižování obydlivosti navíc s přiblížením hodnot k průměru západní Evropy postupně zpomaluje, proto lze předpokládat, že v následujících 10-15 letech nedojde k překročení hranice 2,40 v celorepublikovém průměru.

Níže uvedená tabulka uvádí údaje o kvalitě bytového fondu v Jílovém u Prahy v porovnání s vyššími územními jednotkami za období, v nichž jsou data sledována (SLDB):

Tab. Faktory kvality bydlení v Jílovém u Prahy (k 26. 3. 2011, dle ČSÚ, dopočteno)

územní jednotka	rok	Průměrný počet osob v BJ (obydlenost)			Průměrná celková (užitná) plocha BJ (m ²)			Průměrná celková (užitná) plocha BJ (m ²) na 1 osobu		
		v RD	v BD	celkem	v RD	v BD	celkem	v RD	v BD	celkem
ČR	2001	2,86	2,47	2,64	96,67	61,08	76,30	33,8	24,7	28,9
	2011	2,80	2,21	2,47	109,10	68,50	86,70	38,9	31,0	35,1
Středočeský kraj	2001	2,76	2,57	2,68	96,6	60,6	82,0	35,0	23,6	30,6
	2011	2,79	2,27	2,59	113,4	67,6	95,8	40,6	29,8	37,0
	2001	2,74	2,88	2,78	95,1	63,1	81,7	34,7	21,9	29,4

územní jednotka	rok	Průměrný počet osob v BJ (obydlenost)			Průměrná celková (užitná) plocha BJ (m2)			Průměrná celková (užitná) plocha BJ (m2) na 1 osobu		
		v RD	v BD	celkem	v RD	v BD	celkem	v RD	v BD	celkem
Jílové u Prahy	2011	2,87	2,48	2,65	95,2	101,2	96,5	33,2	40,8	36,4

Dle údajů SLDB 2011 se na území města nachází celkem 1540 obydlí bytů, v nichž žije celkem 4075 osob (data ze SLDB 2011). Průměrná obydlí bytového fondu v Jílovém činí 2,65, tedy o 0,25 více než cílový stav cca 2,4, k němuž na základě trendů směřují i hodnoty celorepublikové (2,47 k roku 2011) nebo krajské (2,59 k roku 2011). Zároveň za předpokladu setrvání dosavadního trendu z let 2001 - 2011 do současné doby a s mírnějším průběhem i v následujících 15 letech by se průměrná obydlí bytového fondu měla dostat k hodnotě 2,4 i vzhledem k dosavadním trendům souběžného zvyšování celkové plochy bytových jednotek - tedy i přesto, že obydlí bytů v Jílovém je v roce 2011 na úrovni celorepublikového i krajského průměru z roku 2001, lze očekávat, že vlivem rychlejšího růstu průměrné celkové plochy bytových jednotek ve městě se hodnota obydlí bytů bude snižovat rychleji. Výrazný nárůst průměrné celkové plochy bytových jednotek lze indikovat z parametrů nové či probíhající výstavby rodinných domů na území města.

Za předpokladu zvýšení kvality bydlení ve stávajících obydlí bytech (1540), resp. snížení obydlí bytů z 2,65 na 2,4 je výpočtem $(1540 \cdot 2,65 / 2,4 = 1540)$ dosaženo potřeby 160 bytů pro zajištění cílové kvality bydlení stávajícího počtu obyvatel ve stávajících obydlí bytech.

ODPAD BYTŮ

Při stanovení vývoje počtu bytů je nezbytné počítat s tzv. odpadem bytů, který v dotčeném území představuje zejména slučování bytů a změna využití bytů. Slučování bytů lze předpokládat v rodinných domech s počtem bytů vyšším než 1, a v bytových domech (vzhledem ke stáří domů lze předpokládat postupnou revitalizaci a úpravy objektů), za účelem zvýšení kvality bydlení z třígeneračního na dvougenerační a zvětšení celkové obytné plochy.

Analýza počítá s tím, že nově dokončené byty po roce 2011 nebudou v odpadu bytů figurovat. Míra odpadu bytů 0,2 % je stanovena dle metodik zabývajících se predikcí vývoje bytového fondu (např. metodický nástroj URBANKA; dostupné z: http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/urbanka.pdf).

Dle dostupných analýz a podkladů lze obecně očekávat v následujících letech obvyklý odpad bytového fondu cca 0,2 % (3,02 byty) z výchozího počtu obydlí bytů (1540) ročně. Celkový odpad bytů vztahovaný k cílovému roku návrhového období ÚP (počítáno od roku 2011 do roku 2035, výpočtem $24 \cdot 3,02$) tedy činí 73 bytů.

BYDLENÍ V REKREAČNÍCH OBJEKTECH

Z celkového počtu bytů je neobydleno 232 bytů; z toho 115 slouží k rekreaci, 15 je nezpůsobilých k bydlení a 8 procházelo v době sčítání přestavbou.

Tab. Údaje o budovách a jejich využití (pouze bydlení a rekreace) v Jílovém u Prahy (k 1.10.2020, dle ČÚZK, dopočteno)

typ objektu	využití	katastrální území			celkem
		Borek nad Sázavou	Jílové u Prahy	Luka pod Medníkem	
č.p.	bydlení	33	390	82	
č.p.	bytový dům	-	34	-	
č.p.	rodinný dům	36	548	98	
č.p.	rodinná rekreace	-	3	10	
č.e.	rodinný dům	-	1	-	
č.e.	rodinná rekreace	122	595	547	
bez čp/če	bydlení	-	4	1	
bez čp/če	rodinný dům	-	2	-	
bez čp/če	rodinná rekreace	-	1	-	
CELKEM	BYDLENÍ	69	979	181	1 229
CELKEM	REKREACE	122	599	557	1 278

Celkový počet obytných a rekreačních objektů v území je téměř stejný s nezbytným zohledněním faktu, že mezi rekreační objekty jsou počítány chaty volně roztroušené v lesích podél Sázavy, jejichž podíl bude v počtu rekreačních objektů pravděpodobně dominantní.

Neobydlených 115 bytů z bytového fondu města, které slouží k rekreaci, saturují obytnou kapacitu pro počet obyvatel, kteří jsou hlášeni k trvalému pobytu ve městě, ale nebydlí v bytě (bydlí v objektu určeném pro rekreaci) – dopočteno dle SLDB 2011, kdy cca 237 obyvatel (5 %) bydlelo na území města mimo evidované byty.

Obyvatelé přihlášení k trvalému pobytu v objektech s číslem evidenčním by dle metodiky ČSÚ měli být započítáni v celkovém počtu obyvatel. V rámci metodiky výpočtu kapacity území je předpokládáno, že průměrná obydlenost rekreačních objektů je nižší než stávající průměrná obydlenost objektů bydlení a činí 2 osoby / rekreační objekt, tedy v souladu s tímto předpokladem je v území **176 rekreačních objektů, které slouží k trvalému bydlení**.

Tyto údaje jsou orientační a vzhledem k vysokému podílu rekreačních objektů a nedostupnosti přesnějších dat ohledně bydlení v těchto objektech resp. i reálného rekreačního využívání objektů k bydlení nelze přesně vystihnout tuto problematiku bez podrobnějších údajů. Řešením nového ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování rozsahu bydlení a umožnění rozvoje bydlení případně i konverze rekreačních lokalit na bydlení, a to pouze v urbanisticky vhodných lokalitách, kde již taková konverze ve větší míře probíhá a které lze obsloužit dopravně i technicky (plochy SV – smíšené obytné venkovské a SX – smíšené obytné jiné). Na reálné využívání rekreačních objektů a možnost přihlášení k trvalému pobytu v rekreačních objektech nemá řešení územního plánu vliv.

10.2.3. Vývoj hospodářských podmínek a trhu práce

HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST

V řešeném území bylo k 31. 12. 2019 evidováno celkem 1 469 ekonomických subjektů, z toho 870 subjektů se zjištěnou ekonomickou aktivitou (59,2 %). V sektorové struktuře ekonomiky dominuje terciér, minimální zastoupení je naopak ekonomických subjektů, působících v priméru (2,5 %). Sektorové zaměření odpovídá celkovému ekonomickému zaměření v ORP Černošice. Podrobnější data nabízí tabulka níže.

Tab. Hospodářská činnost (k 31. 12. 2019, dle ČSÚ)

Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti		Registrované subjekty	Podíl na ekonomice (%)	Subjekty se zjištěnou aktivitou	Podíl na ekonomice (%)
počet podnikatelských subjektů celkem		1 469	100	870	100
podle převažující činnosti	Zemědělství, lesnictví, rybářství	36	2,5	22	2,5
	Průmysl celkem	189	12,9	109	12,5
	Stavebnictví	162	11,0	117	13,4
	Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	331	22,5	173	19,9
	Doprava a skladování	59	4,0	34	3,9
	Ubytování, stravování a pohostinství	73	5,0	38	4,4
	Informační a komunikační činnosti	51	3,5	39	4,5
	Peněžnictví a pojišťovnictví	4	0,3	3	0,3
	Činnosti v oblasti nemovitostí	75	5,1	38	4,4
	Profesní, vědecké a technické činnosti	213	14,5	148	17,0
	Administrativní a podpůrné činnosti	23	1,6	15	1,7
	Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	3	0,2	2	0,2
	Vzdělávání	27	1,8	19	2,2
	Zdravotní a sociální péče	20	1,4	18	2,1
	Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	37	2,5	19	2,2
	Ostatní činnosti	136	9,3	65	7,5
	Nezjištěno	-	-	-	-

V roce 2019 bylo ve správním území města celkem 3 018 ekonomicky aktivních obyvatel, podíl ekonomicky aktivního obyvatelstva v území tedy činí 62 %. Tento stav odpovídá průměrným hodnotám v celém správním obvodu ORP Černošice (63 %) i ve Středočeském kraji (63,8 %).

VÝROBNÍ AREÁLY

V ÚAP jsou v řešeném území evidovány následující areály koncentrované výrobní a průmyslové činnosti:

- První jílovská a.s. (tři podnikatelsko výrobní areály – dříve JZD, dnes KOVOvýroba na zakázku, výroba mostních jeřábů ad.)
- Dřevařský závod – pila Pinea
- HAKI trade s r.o. (výroba lešení)
- KE-Burgmann Czech, s.r.o. (strojírenská výroba a prodej)

VIJÍŽDKA A DOJÍŽDKA DO ZAMĚŠTNÁNÍ A DO ŠKOL

Z celkových 4312 obyvatel k roku 2011 vyjíždělo z území 930 obyvatel, tj. 22 % obyvatel. Zcela převažujícím směrem školské i pracovní vyjížďky je Praha, resp. obce v její blízkosti či v návaznosti na výrobní areály u dálnice.

Vyjíždka obyvatel do zaměstnání a do škol (dle ČSÚ, k 26. 3. 2011)

vyjíždějící celkem	vyjíždějící do zaměstnání celkem	z toho				vyjíždějící do škol celkem	z toho			
		v rámci okresu	v rámci kraje	do jiného kraje	mimo ČR		v rámci okresu	v rámci kraje	do jiného kraje	mimo ČR
930	750	104	78	556	12	180	2	15	162	1

Prioritní směry vyjížďky obyvatel (dle ČSÚ, k 26. 3. 2011)

vyjíždka z Jílového u Prahy	z celkového počtu vyjíždějících	pracovní vyjíždka	školská vyjíždka
Praha	703	549	154
Jesenice	28	27	1
Říčany	16	16	0
Modletice	12	12	0
Kamenice	10	7	3
Dolní Břežany	10	10	0

Prioritní směry vyjížďky obyvatel do zaměstnání dle ekonomického odvětví (dle ČSÚ, k 26. 3. 2011)

vyjíždka z Jílového u Prahy	Praha	Jesenice	Říčany	Modletice	Kamenice	Dolní Břežany
primér	2	0	0	0	0	0
sekundér	75	6	0	2	2	5
terciér	138	15	12	9	0	1
kvarter	24	0	0	0	0	0

Většina vyjíždějících dojíždí do Prahy, a to převážně pracovníků v průmyslu či stavebnictví a zejména ve službách. Na cestě stráví většinou hodinu a více. Tento trend klade značné nároky na dopravní síť v území.

Dojíždka obyvatel z jiných obcí do zaměstnání a do škol (dle ČSÚ, k 26. 3. 2011)

dojíždějící celkem	dojíždějící do zaměstnání celkem	z toho				dojíždějící do škol celkem	z toho			
		v rámci okresu	v rámci kraje	z jiného kraje	ze zahraničí		v rámci okresu	v rámci kraje	z jiného kraje	ze zahraničí
386	277	122	69	109	0	109	73	13	23	0

Prioritní směry dojížďky obyvatel (dle ČSÚ, k 26. 3. 2011)

dojíždka do Jílového u Prahy	z celkového počtu dojíždějících	pracovní dojíždka	školská dojíždka
Praha	87	65	22
Kamenný Přívoz	45	34	11
Okrouhlo	24	10	14
Pohoří	20	13	7
Libeň	18	7	11
Psáry	18	5	13
Davle	15	12	3
Lešany	14	10	4
Týnec nad Sázavou	12	12	0

dojíždka do Jílového u Prahy	z celkového počtu dojíždějících	pracovní dojíždka	školská dojíždka
Zvole	12	11	1

Prioritní směry dojíždky obyvatel do zaměstnání dle ekonomického odvětví (dle ČSÚ, k 26. 3. 2011)

dojíždka do Jílového u Prahy	Praha	Kamenný Přívoz	Pohoří	Týnec nad Sázavou	Davle	Zvole	Lešany	Okrouhlo	Libeň	Psáry
primér	2	1	2	1	1	0	0	1	0	0
sekundér	23	9	1	4	7	1	1	1	3	2
terciér	13	8	6	2	0	4	3	2	2	2
kvartér	2	2	1	0	0	2	4	2	2	0

Spádové území dojíždky

Území Jílového je poměrně významným spádovým centrem pracovní i školské dojíždky. Do Jílového dojíždělo k roku 2011 (SLDB) celkem skoro 400 lidí, pracovní dojíždka činila 277 lidí, školská 109 žáků.

Spádové území lze vymezit obcemi Kamenný Přívoz, Okrouhlo, Pohoří, Libeň, Psáry, příp. Davle. Téměř všechny obce spádového území Jílového zaznamenávají populační rozvoj a náleží rovněž do širšího metropolitního zázemí Prahy. Lze předpokládat, že pracovní i školská dojíždka z těchto obcí do Jílového bude růst, tedy bude zvýšený tlak na kapacity školských zařízení i na pracovní příležitosti v obci.

Demografická studie (2019) vymezuje spádové území obcemi Kamenný Přívoz, Libeň, Okrouhlo, Pohoří, Psáry.

Kapacita mateřských škol ve spádovém území je asi 520 dětí – v Jílovém 236 dětí. Kapacity všech školek byly naplněny, žádná MŠ nemusela odmítnout větší počet dětí (max. jednotlivce). Vzhledem k předpokládané stabilizaci počtu nejmladších dětí je stávající kapacita dostačující.

Reálná **kapacita základních škol** ve spádovém území je asi 1 100 žáků – v Jílovém 578 žáků. V roce 2019 byly kapacity naplněny asi na 87 %. Vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu dětí ve školním věku bude chybět do roku 2033 kapacita asi pro 5 tříd. Výhledově je potřeba navýšit kapacity ZŠ v Jílovém. Celková školská dojíždka je 109 žáků.

10.3. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci města Jílové u Prahy

10.3.1. Platná územně plánovací dokumentace a podklady města Jílové u Prahy

Územní rozvoj města je definován platným Územním plánem města Jílové u Prahy a jeho následnými změnami, rozvoj některých lokalit je dále upřesněn zpracovanými územními studiemi nebo regulačními plány. Soupis všech platných územně plánovacích dokumentací a podkladů je uveden v tabulce a vyhodnocen v následujících kapitolách.

Pro správné území města Jílové u Prahy je zpracována následující územně plánovací dokumentace:

územně plánovací dokumentace	zpracovatel	datum schválení nebo vydání / datum nabytí účinnosti
Územní plán města Jílové u Prahy	Ing. arch. Jan Storch (JS-PROJEKT)	18.2.2004 / 19.2.2004
Změna č. 1 ÚPO Jílové u Prahy	Petr Foglar - Architektonická kancelář	15.12.2008 / 13.1.2009
Změna č. 2 ÚPO Jílové u Prahy	Petr Foglar - Architektonická kancelář	29.6.2011 / 14.7.2011
Změna č. 3 ÚPO Jílové u Prahy	PRISVICH, s.r.o.	27.2.2017 / 15.3.2017
Změna č. 3A ÚPO Jílové u Prahy	PRISVICH, s.r.o.	27.2.2017 / <i>nezjištěno</i>
Změna č. 3B ÚPO Jílové u Prahy	PRISVICH, s.r.o.	9.12.2019 / 30.7.2020
Změna č. 4 ÚPO Jílové u Prahy	PRISVICH, s.r.o.	28.1.2019 / 19.3.2019
Změna č. 5 ÚPO Jílové u Prahy	PRISVICH, s.r.o.	<i>rozpracovaná dokumentace</i>

Zdroj údajů: dle evidence iLAS (https://www.uur.cz/ilas/iLAS_ORP_MON1.asp) a dle předaných podkladů

Pro správné území města Jílové u Prahy jsou zpracovány následující regulační plány:

územně plánovací dokumentace	zpracovatel	datum schválení nebo vydání / datum nabytí účinnosti
Regulační plán RPZZ-25 Radlák - U Cihelny	FOGLAR ARCHITECTS	27.4.2015 / 15.5.2015

územně plánovací dokumentace	zpracovatel	datum schválení nebo vydání / datum nabytí účinnosti
Změna č. 1 RP22-25 Radlák - U Cihelny	PRISVICH, s.r.o.	27.2.2017 / 15.3.2017
Regulační plán Jílové - Radlická	DOCOTIA a.s.	rozpracovaná dokumentace

Zdroj údajů: dle evidence iLAS (https://www.uur.cz/ilas/iLAS_ORP_MON1.asp) a dle předaných podkladů

Záměry dle platné ÚPD města jsou dále zpřesněny v rámci územních studií; jejich výčet je uveden v následující tabulce; územní studie včetně rozpracovaných studií byly využity pro vyhodnocení kapacit rozvojových ploch v souladu s navrženým uspořádáním těchto ploch:

územní studie	zpracovatel	datum schválení nebo vydání / datum nabytí účinnosti
Územní studie – lokalita Za humny		15. 10. 2015
Územní studie Jílové JJ2 – lokalita K Rotlevu	JK Architekti, s.r.o.	5. 10. 2020
Územní studie Lokalita JS3 – Jílové severozápad Na Kocandě	JK Architekti, s.r.o.	5. 10. 2020
Zastavovací studie pro plochu L1 v Lukách pod Medníkem	Ing. arch. Eliška Formánková	rozpracovaná dokumentace
Územní studie plochy L6 v Lukách pod Medníkem	Ing. Vladivoj Řezník	rozpracovaná dokumentace
Územní studie S1 Studené	...	rozpracovaná dokumentace
Územní studie S3 V Studeném, Jílové u Prahy	Ing. Martin Bursík, Ph.D.	rozpracovaná dokumentace

Zdroj údajů: dle evidence iLAS (https://www.uur.cz/ilas/iLAS_ORP_MON1.asp) a dle předaných podkladů

Dále jsou v řešeném území zpracovány studie a zastavovací plány, které nejsou územními studiemi dle § 30 stavebního zákona, které však rovněž slouží jako podklad pro rozvoj území a rozhodování o změnách v území:

název studie	zpracovatel	datum zpracování
Rekonstrukce Šmelcovny a radnice Jílové u Prahy (konceptní architektonická studie, 3 varianty)	Ateliér Kročák - architekti Ing. arch. Josef Pálka, Ing. arch. Martina Nesvadbová Ing. arch. Martin Čtverák, Ing. arch. Tomáš Efler	leden / únor 2020
Panorama - zastavovací studie	SEA - skupina ekologické architektury	září 2009
Výstavba rodinných domů lokalita „Pod Kapličkou“ (zastavovací studie)	NOVÝ DOMOV Praha s.r.o.	říjen 2009
„Pod Kapličkou“ JS3 - sever - II. etapa (zástavba 7 rodinných domů) (zastavovací studie)	NOVÝ DOMOV Praha s.r.o.	červenec 2011
Zastavovací studie - Za Humny	Ing. arch. Jan Žižka	?
Městský park v Jílovém u Prahy - krajina za humny	Ing. arch. Jan Červený	květen 2017
Přístavba tělocvičny k ZŠ Jílové u Prahy (objemová studie stavby)	Ing. arch. Pavla Krásová, Ing. arch. Tomáš Feistner, Ing. arch. Tomáš Hanus	červen 2017

Zdroj údajů: Městský úřad Jílové u Prahy

10.3.2. Vyhodnocení záměrů dle platné ÚPD města Jílové u Prahy

Vyhodnocení záměrů dle platné ÚPD města je provedeno pro rozvojové plochy určené platným územním plánem (ÚPM ve znění vydaných změn) k zastavění, resp. určené pro umístění zástavby. Jedná se o plochy určené pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, technického vybavení a výroby. Ostatní typy ploch nebyly hodnoceny, neboť nejsou primárně určeny pro urbanizaci.

Pro účely vyhodnocení byly jednotlivé plochy označeny novým kódováním zajišťujícím jednoznačnou identifikaci zejména proto, že v platné ÚPD se kódy ploch duplikují, případně se vztahují k několika plochám zároveň. V tabulkovém vyhodnocení jsou uvedeny oba kódy. Rozsah rozvojových ploch je vymezen na podkladech vydaných dokumentací předaných ve formátu *.pdf, tedy může být místy nepřesný. Naplněnost rozvojových ploch byla posuzována dle stavu v Katastru nemovitostí v září 2020. Naplněnost plochy se rozumí umístění staveb s využitím, pro něž je plocha určena a zápisem těchto staveb v Katastru nemovitostí. Jako naplněné tedy nejsou identifikovány pozemky, na nichž je povoleno umístění staveb, případně je již zahájena výstavba, ale tyto stavby dosud nebyly

zapsány do Katastru nemovitostí – důvodem je nutnost zajistit co možná nejpřesnější porovnání stavu území s údaji dle ČSÚ (např. s počtem dokončených bytů, v němž jsou započítány pouze dokončené stavby).

Zároveň je vyhodnocena i volná kapacita rozvojových ploch s cílem zjistit současnou kapacitu města pro výstavbu. Volná kapacita jednotlivých rozvojových ploch je stanovena dle účelu ploch – v plochách určených pro bydlení je primárně stanovena kapacita z hlediska možného počtu bytových jednotek, v ostatních typech ploch je stanovena volná kapacita v hektarech.

VYHODNOCENÍ KAPACITY PLOCH PRO BYDLENÍ

Vyhodnocení naplněnosti záměrů dle platné ÚPD je souhrnně provedeno pro plochy, jejichž dominantním využitím je bydlení; jedná se o následující typy ploch s rozdílným způsobem využití dle platné ÚPD:

B - čistě obytné území - zástavba rodinnými domy

BV - venkovské obytné území

SO - smíšené obytné území

BH - smíšené obytné území - zástavby bytovými domy

Do ploch s dominantní funkcí bydlení jsou dále zahrnuty specifické plochy:

SCH - smíšené plochy pro chovatelství, agroturistiku a bydlení

ozn. záměru	ozn. záměru v platné ÚPD	lokalita	plošná výměra (ha)	naplněnost záměru (ha)	volná kapacita (BJ)	poznámky ke stanovení volné kapacity ploch
B-1	Z1-3	Radlík - Zahořanská	2,6409	1,7422	6	dle připravené parcelace
B-2	JS2	Jílové - Na Pískách	9,0183	0,0000	67	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,2)
B-3	-	Jílové - Na Pískách	0,9761	0,0000	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,3)
B-4	Z2-9E	Jílové - Na Pískách	3,8935	0,0000	25	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,3)
B-5	Z2-9B	Jílové - Na Pískách	2,3582	0,0000	17	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,2)
B-6	Z2-9C	Jílové - K Lesíku	2,7128	0,3259	14	dle návrhu územní studie Na Kocandě
B-7	-	Jílové - K Lesíku	1,8712	0,1056	15	dle připravené parcelace
B-8	Z2-9D	Jílové - Na Kocandě	6,1107	0,0000	71	dle návrhu územní studie Na Kocandě, část dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,3)
B-9	Z4-4	Jílové - u hřbitova	1,1175	0,0000	8	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
B-10	-	Jílové - u hřbitova	0,4126	0,0000	4	dle připravené parcelace
B-11	JJ1	Jílové - u hřbitova	1,5877	0,0000	12	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
B-12	-	Jílové - u hřbitova	0,9062	0,0000	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
B-13	JJ1	Jílové - Šenflukova	0,8792	0,0000	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-1	-	Radlík - Pražská sever	0,5360	0,1766	3	dle připravené parcelace
BV-2	R2-20B	Radlík - Dlouhá	2,0052	0,0000	18	dle připravené parcelace
BV-3	-	Radlík - Zahořanská	0,4945	0,2336	2	dle připravené parcelace
BV-4	Z2-20A	Radlík - Jana Hanuše	3,0615	1,5705	15	dle připravené parcelace
BV-5	R2	Radlík - Ke Slunci	0,4458	0,0000	4	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-6	S1	Horní Studené - sever	1,1331	0,0000	9	dle návrhu územní studie S1
BV-7	-	Horní Studené - sever	0,7912	0,0000	6	dle návrhu územní studie S1
BV-8	S2	Studené - střed	0,6458	0,0000	5	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-9	S2	Studené - střed	0,4020	0,0000	3	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-10	S3	Studené - východ	1,4902	0,0000	6	dle návrhu územní studie Studené S3
BV-11	L1	Luka pod Medníkem - střed	0,4107	0,0000	6	dle návrhu územní studie Luka pod Medníkem L1
BV-12	-	Luka pod Medníkem - střed	0,1132	0,0359	2	dle připravené parcelace
BV-13	Z2-26	Luka pod Medníkem - střed	0,1034	0,1034	0	-

ozn. záměru	ozn. záměru v platné ÚPD	lokalita	plošná výměra (ha)	naplněnost záměru (ha)	volná kapacita (BJ)	poznámky ke stanovení volné kapacity ploch
BV-14	L7	Luka pod Medníkem - východ	0,1713	0,0000	2	dle odborného odhadu
BV-15	-	Luka pod Medníkem - střed	0,9074	0,0000	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-16	Z2-3	Luka pod Medníkem - střed	1,3726	0,0000	10	dle návrhu územní studie Luka pod Medníkem L6
BV-17	L2	Luka pod Medníkem - sever	0,5506	0,0000	4	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-18	-	Luka pod Medníkem - sever	0,6858	0,0000	5	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-19	L3	Luka pod Medníkem - sever	0,3154	0,3154	0	-
BV-20	B3	Borek - Chotouňská	0,3183	0,0000	2	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-21	B1	Borek - Borecká	0,9329	0,0000	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-22	-	Borek - Borecká	0,3248	0,0000	2	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-23	B2b	Borek - Ke Statku	0,3544	0,0000	2	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BV-24	B6	Nad Žampachem	0,6543	0,0000	5	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
SO-1	Z2-25	Radlík - K Cihelně	3,2762	0,0000	17	část plochy - cihelna dle regulačního plánu U Cihelny
SO-2	JS1	Jílové - Ke Slunci sever	0,8704	0,0000	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
SO-3	JS1	Jílové - Na Slunci	0,2695	0,1766	1	dle stávající parcelace
SO-4	JS6	Jílové - Pod Školkou	0,4969	0,4969	0	-
SO-5	JV1	Jílové - Východní	1,2132	0,8540	3	dle připravené parcelace
SO-6	Z2-21	Jílové - Za Humny	5,4034	0,4947	59	dle územní studie Za Humny (24 řadových RD) dle připravené parcelace (33 RD)
SO-7	17	Jílové - nemocnice	1,6994	0,0000	55	dle návrhu Regulačního plánu Radlická
SO-8	JV3	Jílové - Barvířova	0,2101	0,2101	0	-
SO-9	Z1-5	Jílové - Barvířova	0,2319	0,0000	0	výrobní / skladový objekt k přestavbě
SO-10	Z1-4	Jílové - Spartakiádní	0,7508	0,0000	8	dle připravené parcelace
SO-11	-	Jílové - Čs. armády	0,0797	0,0797	0	-
SO-12	Z2-4	Jílové - K Parku	2,7494	0,0000	44	část - výrobní objekty k přestavbě dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,4) dle odborného odhadu cca 10 RD + bytové domy (cca 34 BJ)
SO-13	29	Jílové - Pod Pilou	0,9894	0,0000	24	pila k přestavbě dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2) dle odborného odhadu cca 5 RD + bytové domy (cca 19 BJ)
SO-14	-	Jílové - Komenského	0,1555	0,0000	8	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2) dle odborného odhadu pouze bytové domy
SO-15	JV4	Jílové - Pod Pilou	1,0664	0,5528	4	dle odborného odhadu pouze RD
SO-16	-	Jílové - Za Pivovarem	0,4890	0,1408	3	dle odborného odhadu
SO-17	Z2-19C	Jílové - Na Podolí	3,7050	0,0000	79	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,4) dle odborného odhadu cca 10 RD + bytové domy (cca 69 BJ)
SO-18	-	Jílové - Pod Rozhlednou	0,7003	0,6210	1	dle připravené parcelace
SO-19	Z2-19B	Jílové - K Rotlevu	2,0901	0,2182	12	dle návrhu územní studie lokality Rotlev, část dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,4) dle odborného odhadu pouze RD
SO-20	-	Jílové - Chvojinská	0,2379	0,0000	2	dle odborného odhadu, pouze RD
SO-21	JJ2b	Jílové - Šenflukova	0,8690	0,1240	6	dle připravené parcelace

ozn. záměru	ozn. záměru v platné ÚPD	lokalita	plošná výměra (ha)	naplněnost záměru (ha)	volná kapacita (BJ)	poznámky ke stanovení volné kapacity ploch
SO-22	S4	Studené - u závodu	0,5116	0,5116	0	-
SO-23	-	Kabáty - Podměstský mlýn	0,1501	0,1501	0	přestavba – Podměstský mlýn
SO-24	Z1-1	Kabáty - sever	0,1389	0,0000	1	dle odborného odhadu
SO-25	Z1-7 (B5)	Borek - u nádraží	1,0635	0,0000	21	část – k přestavbě dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,3) dle odborného odhadu cca 5 RD + bytové domy (cca 16)
SO-26	B4	Borek - u nádraží	0,3126	0,3126	0	stávající bytovka
SO-27	Z2-19B	Jílové - K Rotlevu	1,1547	0,1888	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
BH-1	Z2-9F	Jílové - Na Slunci jih	2,0747	0,0000	76	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,4)
BH-2	JJ3	Jílové - Šenflukova	1,0208	0,0000	40	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,4)
BH-3	Z2-19A	Jílové - Šenflukova	1,2132	0,0000	48	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,4)
SCH-1	-	Kamenná Vrata - jih	1,4940	0,0000	4	dle odborného odhadu
SCH-2	Z1-6	Luka pod Medníkem - sever	0,8974	0,4763	1	dle odborného odhadu
CELKEM			90,2903	10,6384	916	

* Výpočet je proveden pro větší zastavitelné plochy, v nichž není jednoznačný předpoklad pro umístění zástavby (např. je nutné řešit dopravní přístup), následujícím způsobem:

z celkové výměry jsou odečteny podíly ploch určené pro:

- veřejná prostranství v povinném rozsahu 5 % dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro zastavitelné plochy o výměře větší než 2 hektary (koeficient PV)
- související stavby a zařízení - přístupové komunikace, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, veřejnou, ochrannou či izolační zeleň, případně drobná zařízení občanského vybavení v rozsahu 20 % pro plochy bydlení a v rozsahu 20-40 % pro plochy smíšené obytné (upřesněno dle konkrétního umístění plochy v jádrové části sídla nebo na jeho okraji a dle dostupnosti dopravní a technické infrastruktury, případně dle existence významných limitů využití území) (koeficient DI-TI-OV-ZV)

zbývající výměra ploch je rozdělena na průměrný počet bytových jednotek na hektar v souladu s regulativy platné ÚPD města (dle rozmezí výměry stavebního pozemku pro RD, dle parametrů pro výstavbu bytových domů):

- v plochách B (čistě obytné území - zástavba rodinnými domy), BV (venkovské obytné území) a ve vybraných plochách SO (smíšené obytné území) činí 1000 m² / 1 RD resp. 1 BJ
- ve vybraných plochách SO (smíšené obytné území) a BH (smíšené obytné území - zástavby bytovými domy) 150 m² / BJ
- v plochách SCH (smíšené plochy pro chovatelství, agroturistiku a bydlení) - odborným odhadem

Z celkového rozsahu ploch bydlení došlo v době platnosti ÚP města Jílové u Prahy k naplnění téměř 12 % ploch. V průměru dochází k výstavbě cca 26 bytových jednotek ročně (dle údajů ČSÚ), rozsah naplněnosti odpovídá těmto údajům a lze očekávat, že výstavba bytových jednotek bude v následujících letech pokračovat v obdobném rozsahu, jako tomu bylo v posledních 15 letech.

Celková kapacita zastavitelných ploch dle platné ÚPD se zohledněním již naplněných částí činí 916 bytových jednotek převážně v rodinných domech.

VYHODNOCENÍ KAPACITY PLOCH PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Vyhodnocení naplněnosti záměrů dle platné ÚPD je souhrnně provedeno pro plochy, jejichž dominantním využitím je občanské vybavení; jedná se o následující typy ploch s rozdílným způsobem využití dle platné ÚPD:

OV - plochy pro občanskou vybavenost

OH - hřbitovy

OS - plochy pro sport

ozn. záměru	ozn. záměru v platné ÚPD	lokalita	plošná výměra (ha)	naplněnost záměru (ha)	volná kapacita (ha)	poznámky
OV-1	-	Radlík - Pražská sever	0,2258	0,2258	0,0000	čerpací stanice a myčka
OV-2	Z3-1	Radlík - Pražská jih	0,9053	0,9053	0,0000	Billa
OV-3	Z2-10	Radlík - Ke Slunci	0,8216	0,0000	0,8216	
OV-4	-	Jílové - Šenflukova	0,7687	0,0000	0,7687	část – přestavba výrobního objektu
OV-5	Z3-8	Jílové - u hasičů	0,2054	0,0000	0,2054	
OV-6	-	Jílové - Imramovského	0,2209	0,0000	0,2209	
OV-7	-	Jílové - u školy	0,8376	0,0000	0,8376	plocha slouží jako zázemí školy
OV-8	-	Jílové - zdravotní středisko	0,1894	0,1894	0,0000	přestavba – lékařský dům
OV-9	-	Jílové - u hřbitova	0,1774	0,0000	0,1774	
OV-10	Z2-15	Jílové - u hřbitova	1,7612	0,0000	1,7612	
OH-1	-	Jílové - hřbitov	0,5075	0,0000	0,5075	
OS-1	-	Luka pod Medníkem - sever	0,1963	0,0000	0,1963	
OS-2	-	Luka pod Medníkem - jih	0,1659	0,0000	0,1659	
OS-3	-	Žampach	0,1694	0,0000	0,1694	
OS-4	-	Borek - Borecká	0,1277	0,1277	0,0000	fotbalové hřiště
OS-5	-	Jílové - u sokolovny	0,3043	0,3043	0,0000	hřiště a sportovní plochy, zeleň
OS-6	-	Jílové - Na Kocandě	0,3211	0,0000	0,3211	hřiště a sportovní plochy
OS-7	-	Jílové - Na Kocandě	0,1887	0,0000	0,1887	hřiště a sportovní plochy
CELKEM			8,0942	1,7525	6,3417	

Z celkové kapacity ploch občanského vybavení bylo v době platnosti ÚP města Jílové u Prahy naplněno cca 21 %, téměř výhradně jsou naplněny rozvojové plochy vymezené v již urbanizovaném území resp. uvnitř zástavby, částečně již pro daný účel využití. Okrajové rozvojové plochy dosud využity nebyly a nejsou známy záměry nebo připravované investiční akce na jejich využití.

Větší část nevyužitých rozvojových ploch občanského vybavení je určena pro rozvoj infrastruktury města (např. rozšíření hřbitova, nový areál technických služeb města apod.); převážně je vymezena v přímé návaznosti na stávající zařízení občanského vybavení. Potřebnost a vhodnost zachování těchto ploch je dána spádovým významem města, nezbytností budoucího rozvoje občanského vybavení a zajištění ochrany rezervních ploch pro rozvoj stávajících zařízení.

Významným problémem z hlediska kapacit občanského vybavení ve městě je potřeba rozvoje kapacit základního školství, pro něž je nezbytné prověřit a vymezit plochu.

VYHODNOCENÍ KAPACITY PLOCH PRO TECHNICKÉ VYBAVENÍ

Vyhodnocení naplněnosti záměrů dle platné ÚPD je souhrnně provedeno pro plochy, jejichž dominantním využitím je technická infrastruktura; jedná se o typ ploch s rozdílným způsobem využití dle platné ÚPD:

TI - plochy pro technickou vybavenost

ozn. záměru	ozn. záměru v platné ÚPD	lokalita	plošná výměra (ha)	naplněnost záměru (ha)	volná kapacita (ha)	poznámky
TI-1	Z2-24	Jílové - u sběrného dvora	0,3108	0,0000	0,3108	plocha pro rozšíření sběrného dvora
TI-2	-	Jílové - Ke Slunci jih	0,4607	0,4607	0,0000	transformační stanice
CELKEM			0,7715	0,4607	0,3108	

Naplněnost ploch technické infrastruktury činí 60 %, konkrétně představuje výstavbu transformační stanice. Dosud nenaplněná plocha je určena pro případné rozšíření sběrného dvora, který je součástí veřejné technické infrastruktury. Případnou možnost rozvoje sběrného dvora je vhodné zachovat i v rámci budoucí koncepce rozvoje území města.

VYHODNOCENÍ KAPACITY PLOCH PRO VÝROBU

Vyhodnocení naplněnosti záměrů dle platné ÚPD je souhrnně provedeno pro plochy, jejichž dominantním využitím je výroba a skladování; jedná se o typ ploch s rozdílným způsobem využití dle platné ÚPD:

VL - plochy pro výrobu a skladování

VS - smíšené výrobní území

ozn. záměru	ozn. záměru v platné ÚPD	lokalita	plošná výměra (ha)	naplněnost záměru (ha)	volná kapacita (ha)	poznámky
VL-1	Z2-5	Jílové - Ke Slunci sever	2,8218	0,5109	2,3109	
VL-2	-	Jílové - Nádražní jih	0,2526	0,0000	0,2526	část – přestavba stávajícího domu
VS-1	R4	Radlák - Pražská sever	0,6124	0,0000	0,6124	
VS-2	JS5	Jílové - Ke Slunci jih	3,0167	0,0000	3,0167	
VS-3	L8	Luka pod Medníkem - sever	0,8566	0,0000	0,8566	
VS-4	-	Jílové - Nádražní jih	0,3535	0,0000	0,3535	část – přestavba stávajícího domu
VS-5	-	Jílové - Nádražní jih	0,1719	0,0000	0,1719	
CELKEM			8,0855	0,5109	7,5746	

Celková naplněnost ploch určených pro výrobu činí pouhých 6 %, realizován byl pouze jeden menší výrobní areál. Vymezení rozvojových ploch určených pro výrobní aktivity je nutno prověřit nejen z hlediska potřeby, která dle uvedené naplněnosti nebyla identifikována, ale zejména ve vztahu k základní koncepci rozvoje území města, s odkazem na požadavek Zadání ÚP Jílové u Prahy – požadavky na základní koncepci rozvoje území (citace požadavku uvedena kurzívou):

Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jílové u Prahy tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny.

Je nesporné, že určitý rozsah ploch pro výrobu je vhodné ve městě zachovat, s vyloučením výrobních aktivit v obytných a rekreačních lokalitách.

10.3.3. Komentář k zastavitelným plochám, které nebyly převzaty z původního ÚP města Jílové u Prahy

Obsahem této kapitoly je individuální zdůvodnění „rušených“ zastavitelných ploch, tedy ploch, které byly jako zastavitelné vymezeny v původním ÚP města Jílové u Prahy, ale do nového ÚP Jílové u Prahy nebyly převzaty.

Souhrnné zdůvodnění rozsahu zastavitelných ploch v novém ÚP Jílové u Prahy je založeno na vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v kapitole 10.5. tohoto odůvodnění, a dále v rámci komplexního zdůvodnění přijatého řešení, tedy zejména v kapitolách 11.2.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města a 11.3.1. Odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice.

Souhrnné zdůvodnění je stručně založeno na následujících skutečnostech:

Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové možnosti rozvoje sídel. ÚP Jílové u Prahy respektuje stávající sídelní a urbanistickou strukturu, limity využití území, geomorfologické podmínky a zohledňuje výhledové předpoklady města pro rozvoj. Koncepce rozvoje obce je koordinována s ohledem na aktuální stav a požadavky zejména v oblasti vymezování zastavitelných ploch. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá předpokládanému demografickému vývoji území do roku 2035 a potřeb rozvoje území ve vztahu k významu území a v souvislosti s požadavky nadřazených dokumentací a podkladů.

V souladu s principy udržitelného rozvoje je v územním plánu navržen rozvoj zejména v rámci vnitřních rezerv sídel a v přímé vazbě na hlavní sídlo území – město Jílové u Prahy se základní občanskou vybaveností, zajišťující efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a eliminující neodůvodněné zastavování volné krajiny. Pro bydlení a občanské vybavení je rovněž rozvíjeno sídlo Radlák s příměstským charakterem a potenciálem pro umístění nové základní školy, jejíž lokalizace na jižním okraji Radláku by pozitivně ovlivnila dostupnost tohoto zařízení pro Radlák a také severní část města Jílové u Prahy. Jedním z kritérií pro možnou redukci zastavitelných ploch tedy byla potenciální dostupnost veřejné infrastruktury.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro urbanistický rozvoj města jsou vymezeny téměř výhradně ve vazbě na zastavěné území a stávající zástavbu s cílem doplnění kompaktního tvaru sídel s ohledem na omezení míry rozrůstání sídel do volné krajiny – doplňují tak existující strukturu zástavby do kompaktního celku, čímž je omezen zásah do celistvosti volné krajiny obklopující sídla. Zastavitelné plochy respektují charakter sídla a zásadním způsobem nevstupují do volné krajiny.

V souvislosti s tímto přístupem je zohledněno i vedení plánovaných dopravních tras – řešení ÚP přednostně vymezuje plochy pro urbanistický rozvoj města v lokalitách mezi stávajícími sídly a plánovanými obchvaty, zejména:

- doplnění zastavitelné plochy na jižním okraji sídla Radlák v prostoru mezi stávající zástavbou a plánovanou trasu severozápadního obchvatu města
- rozsáhlý urbanistický rozvoj západní části města v prostoru mezi stávající zástavbou města a plánovanou trasou severozápadního obchvatu
- urbanistický rozvoj jihozápadní části města v prostoru mezi stávající zástavbou a plánovanou trasou jižního obchvatu města

Mimo přímý kontakt s existující zástavbou nebo zastavěným územím nejsou vymezovány žádné záměry ve volné krajině na zemědělské půdě.

Územní plán je zpracován jako invariantní, a to v souladu se Zadáním ÚP. Z toho důvodu není předloženo porovnání variant řešení ve vztahu k záborům ZPF. Varianty rozvoje města lze posoudit při vzájemném porovnání původního a dosud platného Územního plánu města Jílové u Prahy (ÚPM, 2004), ve znění Změn č. 1 (2009), 2 (2011), 3A (2017), 3B (2020), 4 (2019) a předkládaného návrhu nového ÚP.

Návrh řešení nového ÚP vychází ze zevrubného prověření rozsahu zastavitelných ploch ve vztahu k aktuální potřebě vymezení zastavitelných ploch

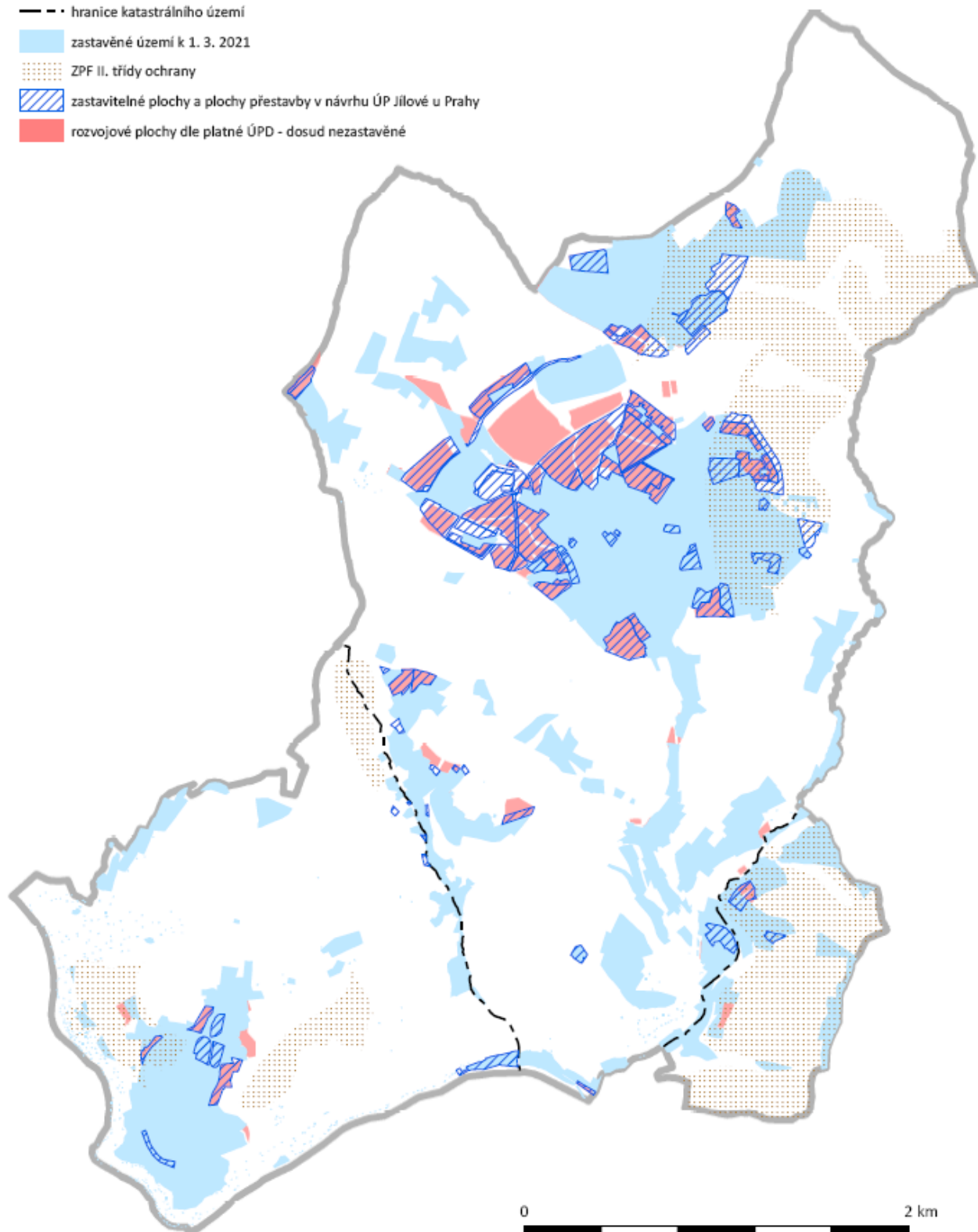
Řešení ÚP bylo již v průběhu zpracování návrhu pro společné jednání konzultováno se samosprávou města, vlastnímu zpracování návrhu ÚP předcházelo zpracování **Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy** (ŽALUDA, projektová kancelář, 10/2020). Zásadním požadavkem samosprávy bylo prověřit rozsah zastavitelných ploch města, neboť to se potýká s nedostatečnou koordinací územního rozvoje ve vztahu k veřejné infrastruktuře, a zároveň dochází k trvalému zvyšování tlaku na výstavbu, neboť město představuje atraktivní místo pro bydlení v zázemí Prahy, a tlaku na změnu využití početných rekreačních objektů na trvalé bydlení, s čímž jsou rovněž spojeny nároky na doplňování veřejné infrastruktury města. Významným tématem rozvoje města je také plánovaná výstavba dálnice D3, která by mohla zásadním způsobem změnit dynamiku a požadavky na rozvoj území.

V rámci tohoto vyhodnocení bylo zjištěno, že z hlediska koncepce rozvoje obytné zástavby ÚPM (ve znění vydaných změn) obsahuje rozvojové plochy pro bydlení s kapacitou 923 bytových jednotek. Následovala podrobná analýza potřeby nových bytů na území města (reprezentující potřebu vymezení zastavitelných ploch), která – přestože byla navýšena o 50 % rezervu z důvodu možné nedostupnosti některých pozemků pro výstavbu – ani zdaleka neodpovídá kapacitám vymezených zastavitelných ploch. Z toho důvodu je v návrhu ÚP redukován rozsah původního urbanistického rozvoje a vymezeny jsou zastavitelné plochy zajišťující rozvoj v rozsahu odborně stanovené potřeby ploch pro bydlení. Ostatní funkční složky města jsou rozvíjeny v návaznosti na rozvoj obytné zástavby města a na základě dalších urbanistických principů.

Z výše uvedeného vyplývá, že rozsah zastavitelných ploch je nižší v návrhu ÚP oproti řešení původního ÚPM, s ohledem na odborně stanovený předpoklad rozvoje území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, jehož zpracování je nedílnou součástí tvorby ÚP. Zjednodušeně je rozsah původních zastavitelných ploch a nově vymezených zastavitelných ploch zobrazen na následujícím schématu:

Legenda

-  hranice správního území města
-  hranice katastrálního území
-  zastavěné území k 1. 3. 2021
-  ZPF II. třídy ochrany
-  zastavitelné plochy a plochy přestavby v návrhu ÚP Jílové u Prahy
-  rozvojové plochy dle platné ÚPD - dosud nezastavěné

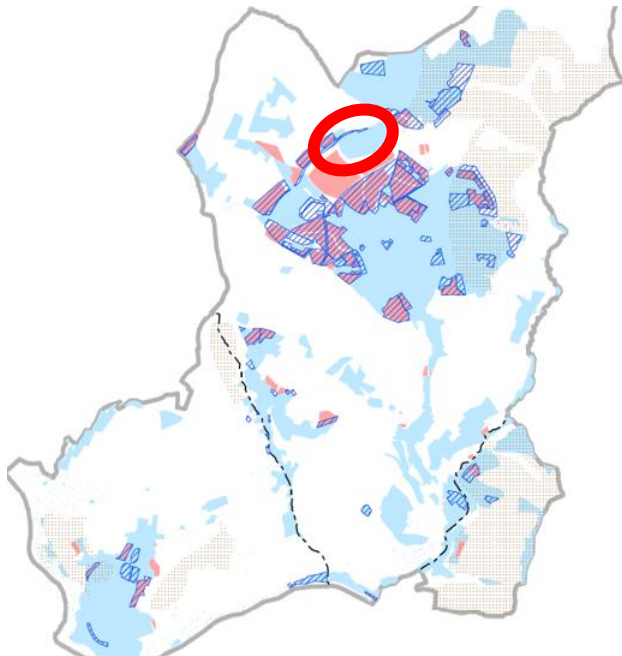


Ve všech menších sídlech vyjma Radlíku byly redukovány okrajové zastavitelné plochy. Radlík s ohledem na limity rozvoje sídla, jak již bylo uvedeno výše, disponuje výrazně omezenými možnostmi urbanistického rozvoje. Další redukce byla provedena v západní části města Jílové u Prahy s tím, že případný budoucí rozvoj těchto lokalit je podmíněn naplněním zastavitelných ploch

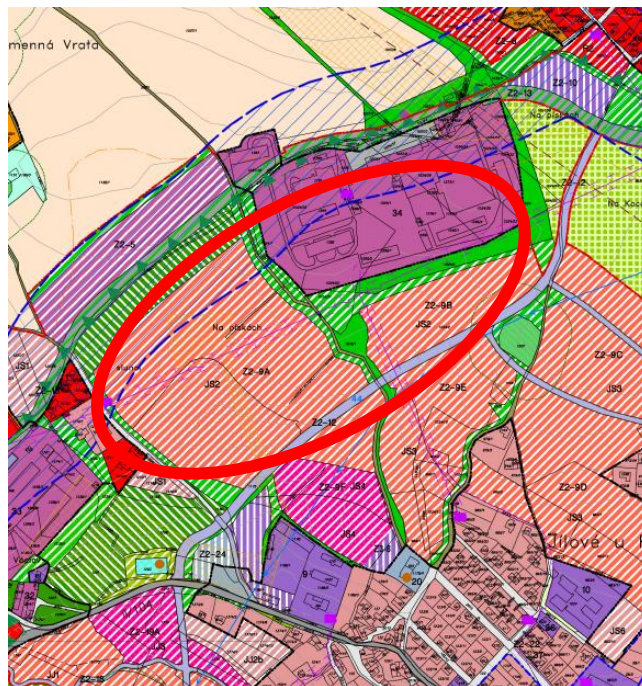
situovaným blíže k městu. Redukovány byly také zastavitelné plochy bydlení přesahující hranice města směrem do rekreační lokality Kamenná Vrata s tím, že rozptýlování obytné zástavby mimo přímou vazbu na stávající obytná sídla je nežádoucí.

Níže je uvedeno odůvodnění jednotlivých „rušených“ zastavitelných ploch pro bydlení:

Lokalita JS2 (později Z2-9A a Z2-9B)



Označení lokality na schématu

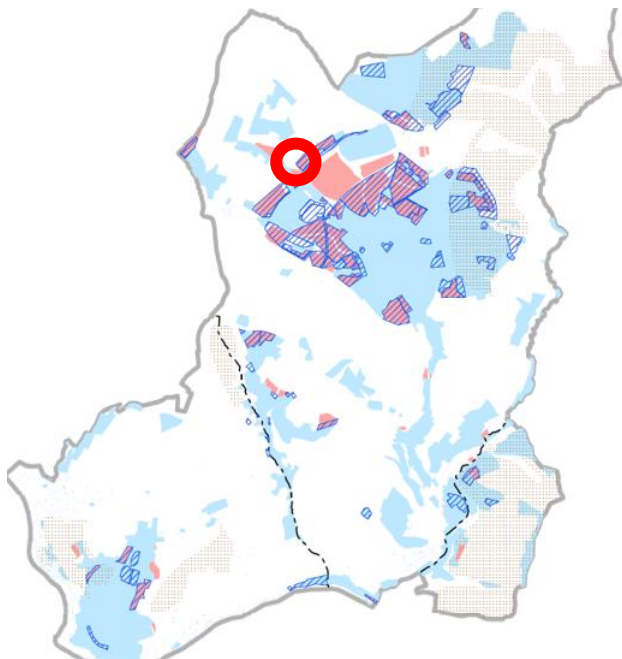


Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změně č. 4)

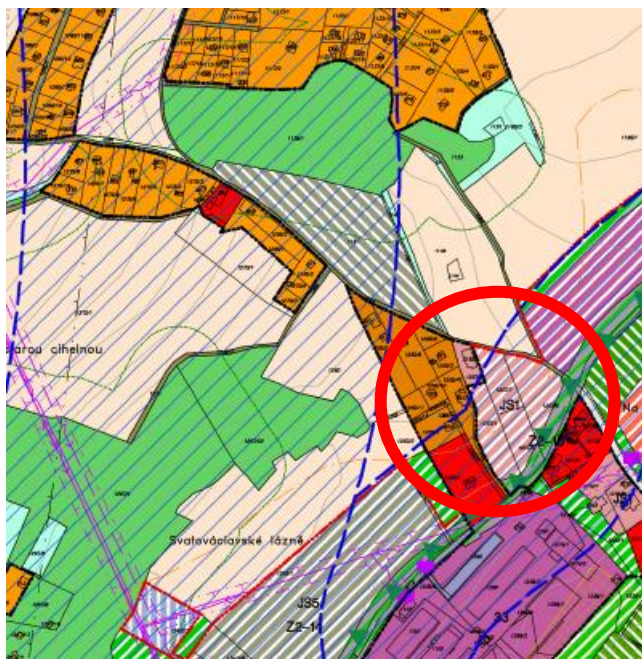
Rozsáhlý rozvoj v severozápadní části Jílového dle původního ÚP byl podrobně revidován zejména ve vztahu k analyzované potřebě vymezení zastavitelných ploch. Po dobu platnosti ÚPM (tedy od roku 2004) byla z celkového rozsahu využita pouze část plochy označená jako JS3, později jako Z2-9C (dnes zástavba podél ulice K Lesíku). Další část lokality byla rozpracována v rámci územní studie Na Kocandě. V rozsahu „rušených“ zastavitelných ploch nebyly zahájeny aktivity směřující k výstavbě v území. Úkolem nového ÚP je koordinovat urbanistický rozvoj ve vztahu k efektivnímu využívání veřejné infrastruktury a s ohledem na potřebnost vymezení zastavitelných ploch. V dané lokalitě bylo upřednostněno vymezení zastavitelných ploch, které přímo navazují na stávající zástavbu a urbanisticky doplňují kompaktní tvar sídla, který zajišťuje efektivní využívání veřejné infrastruktury. Zastavitelné plochy označené v původním ÚPM jako plochy JS2 (později Z2-9A a Z2-9B) jsou relativně daleko od stávající zástavby, a pokud by byly vymezeny jako zastavitelné, mohlo by dojít k nekoordinovanému rozvoji bez vazby na již urbanizované území města. V případě naplnění zastavitelných ploch vymezených v novém ÚP (plochy Z.15, Z.16, Z.18, Z.29) jsou „rušené“ plochy považovány za vhodné k dalšímu urbanistickému rozvoji, což je v novém ÚP deklarováno jejich vymezením ve formě územních rezerv.

Smyslem stanovené koncepce je zajistit koordinovaný rozvoj zástavby ve vazbě na cíle a úkoly územního plánování, spočívající v postupném rozšiřování stávající uliční sítě a sítě technické infrastruktury města. Rozsáhlejší rozvoj je pak podmíněn také realizací obslužné komunikace (koridor CNU.KMK1), která doplní základní síť dopravní infrastruktury města a zajistí odvedení nové dopravní zátěže (z budoucí zástavby v zastavitelných plochách) mimo okolní obytná území a mimo centrum města.

Zároveň dochází v rámci vymezení územních rezerv k revizi způsobu využití – urbanisticky vhodnější je umožnění rozvoje výroby ve vazbě na severozápadní obchvat města (ulice Ke Slunci), kde již jsou umístěny výrobní provozy, a proto by rozvoj bydlení mohl představovat kolizi z hlediska možných negativních vlivů jak ze stávající výroby, tak i z dopravní zátěže na ulici Ke Slunci (silnice II/105). Cílem nově stanovené koncepce pro danou lokalitu je orientace obytné zástavby směrem k městu a ponechání možnosti výrobních a obecně ekonomických aktivit s vyššími nároky na dopravní obsluhu v dobře dostupných lokalitách podél ulice Ke Slunci - jedná o nejvhodnější polohu pro případný další rozvoj výrobních aktivit v řešeném území z důvodu přímé vazby na nadřazenou dopravní síť a minimum přímých střetů s obytnými nebo rekreačními lokalitami.

Lokalita JS1

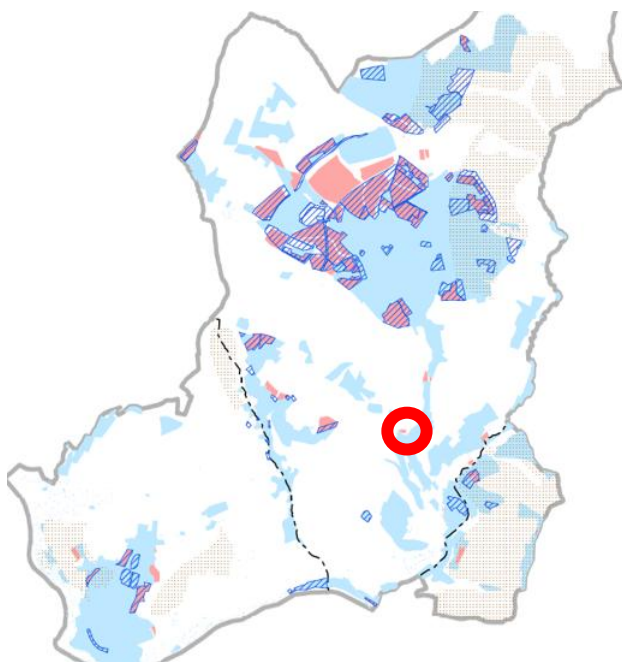
Označení lokality na schématu



Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změně č. 4)

Město Jílové u Prahy, resp. jeho budoucí urbanistické uspořádání je zásadním způsobem ovlivněno trasami budoucích obchvatů na severozápadní a jižní straně. Tyto trasy (vymezené jako širší koridory dopravní infrastruktury silniční) představují hranici plošného růstu města. Podél severozápadní trasy, která je vedena v trase stávající ulice Ke Slunci, jsou v dílčích úsecích historicky umístěny výrobní areály, a zároveň se jedná o nejvhodnější polohu pro případný další rozvoj výrobních aktivit v řešeném území z důvodu přímé vazby na nadřazenou dopravní síť a minimum přímých střetů s obytnými nebo rekreačními lokalitami. V koncepčním pohledu je tedy trasa severozápadního obchvatu určena pro rozvoj výrobních aktivit. Z toho důvodu nejsou v novém ÚP vymezeny žádné zastavitelné plochy pro bydlení, které by „překračovaly“ severozápadní obchvat; jedná se o koncepční princip, kdy zastavitelné plochy v dostatečném rozsahu lze vymezit ve vhodnějších polohách, v přímé vazbě na stávající sídla. Analyzovanou potřebu vymezení zastavitelných ploch pro bydlení lze naplnit v rámci urbanisticky vhodnějších lokalitách, zejména ve vnitřním prostoru mezi oběma obchvaty města, resp. ve vazbě na centrum města Jílové u Prahy.

Dalším důvodem pro redukci zastavitelných ploch bydlení v dané lokalitě je potenciální hygienická zátěž z dopravy na obchvatové trase města. Z toho důvodu je podél této dopravní trasy upřednostněn rozvoj výrobních činností, zejména s odkazem na úkoly územního plánování, § 39 odst. c) a f).

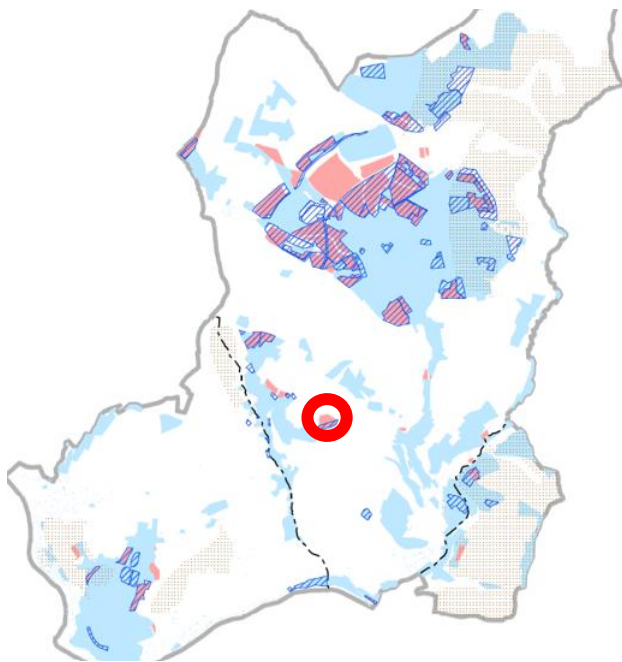
Lokalita Z1-1

Označení lokality na schématu

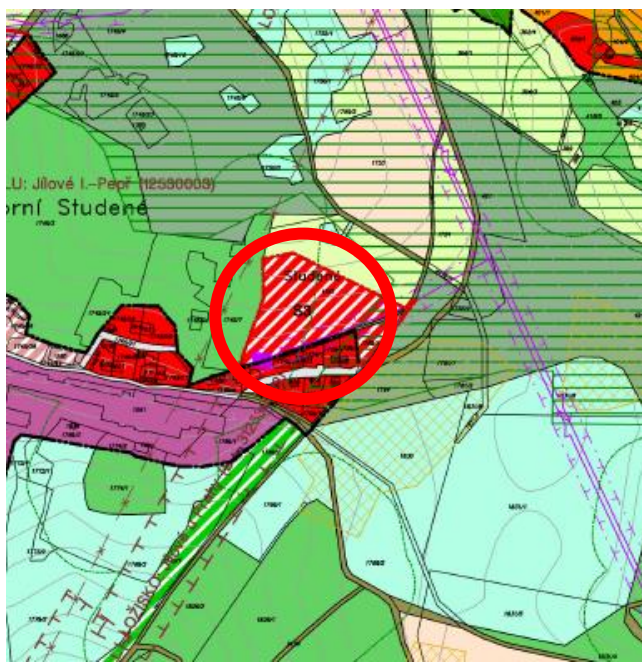


Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změň č. 4)

Lokalita Z1-1 nebyla převzata do nového ÚP z důvodu nežádoucího rozvoje na okrajích zástavby, směrem do volné krajiny. Vymezení samostatné plochy pro bydlení, která by rozšířila zastavěné území směrem do volné a hodnotné krajiny, by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a se zájmy ochrany přírody a krajiny. V rozsahu zastavitelné plochy původně vymezené v ÚPM Jílové u Prahy je registrován významný krajinný prvek (VKP) Hřbitov – Rejže – Pepř (louka, pastvina, č.j. OHK/14/93/sop), přičemž vymezení zastavitelné plochy je v rozporu s ochranou tohoto VKP. Plocha není aktuálně napojitelná na stávající vodovod ani kanalizaci, která v sídle Borek – Kabáty absentuje. Jak je patrné z celkové koncepce, v sídle nejsou s ohledem na stav veřejné infrastruktury navrhovány žádné zastavitelné plochy pro bydlení a stabilizován je současný rozsah sídla.

Lokalita S3

Označení lokality na schématu

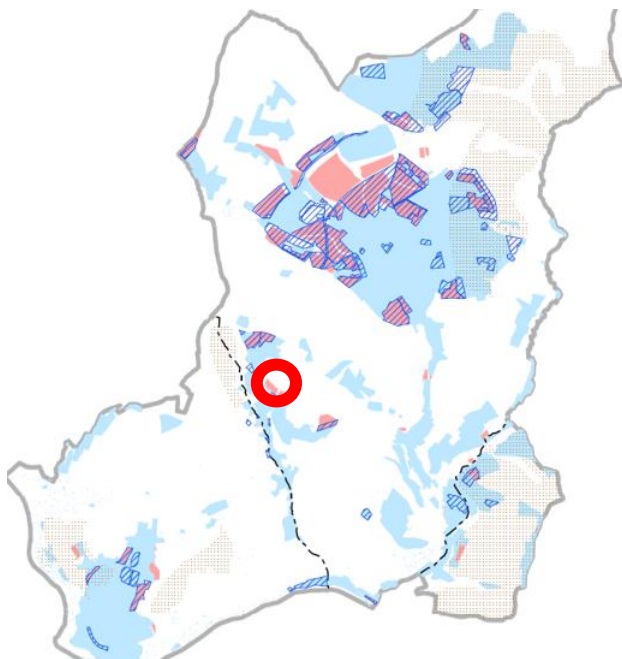


Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změň č. 4)

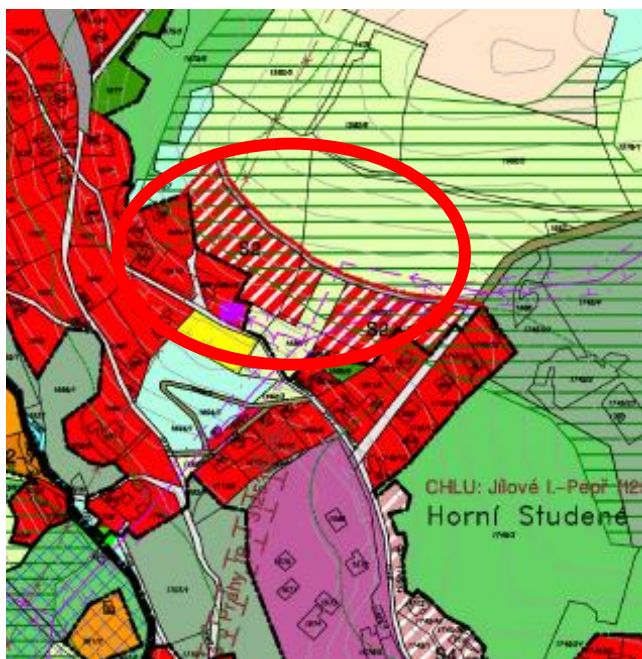
Lokalita S3 nebyla v celém rozsahu převzata do nového ÚP z důvodu nežádoucího rozvoje na okrajích zástavby, směrem do volné krajiny. Vymezení samostatné plochy pro bydlení, která by rozšířila zastavěné území směrem do volné a hodnotné krajiny, by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a se zájmy ochrany přírody a krajiny. V rozsahu zastavitelné plochy původně

vymezené v ÚPM Jílové u Prahy je registrován významný krajinný prvek (VKP) Hřbitov – Rejže – Pepř (louka, pastvina, č.j. OHK/14/93/sop), přičemž vymezení zastavitelné plochy je v rozporu s ochranou tohoto VKP. Plocha je aktuálně napojitelná na vodovod (ve vzdálenosti do 500 m), proto je zachována její část (označená jako Z.76) v pásu podél stávající zástavby a připravené komunikace.

Lokalita S2



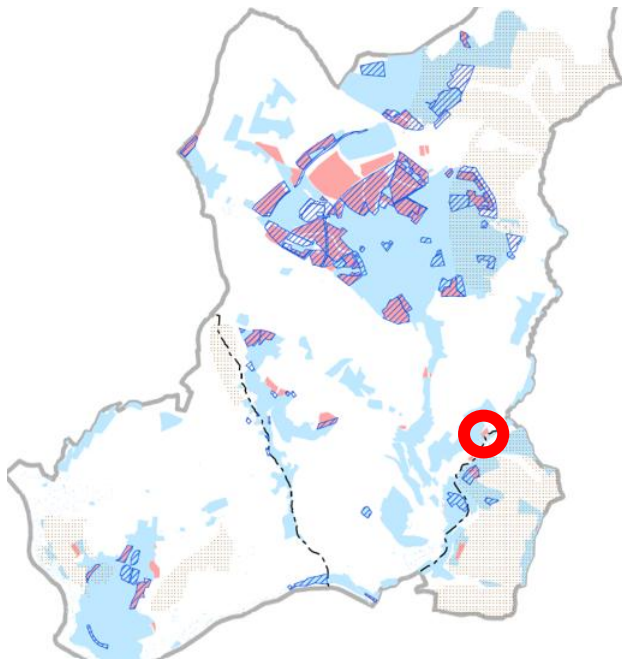
Označení lokality na schématu



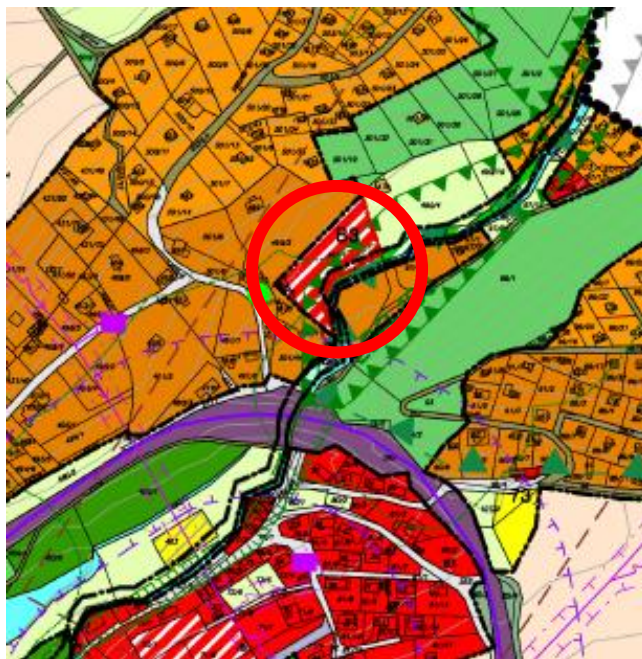
Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změně č. 4)

Lokalita S2 nebyla v celém rozsahu převzata do nového ÚP z důvodu nežádoucího rozvoje na okrajích zástavby, směrem do volné krajiny. Vymezení samostatné plochy pro bydlení, která by rozšířila zastavěné území směrem do volné a hodnotné krajiny, by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a se zájmy ochrany přírody a krajiny. V rozsahu zastavitelné plochy původně vymezené v ÚPM Jílové u Prahy je registrován významný krajinný prvek (VKP) Hřbitov – Rejže – Pepř (louka, pastvina, č.j. OHK/14/93/sop), přičemž vymezení zastavitelné plochy je v rozporu s ochranou tohoto VKP. Plocha je aktuálně napojitelná na vodovod (veden v navazující komunikaci), proto je zachována její část (označená jako Z.63) v rozsahu poslední parcely vymezené mimo VKP.

Lokalita B3



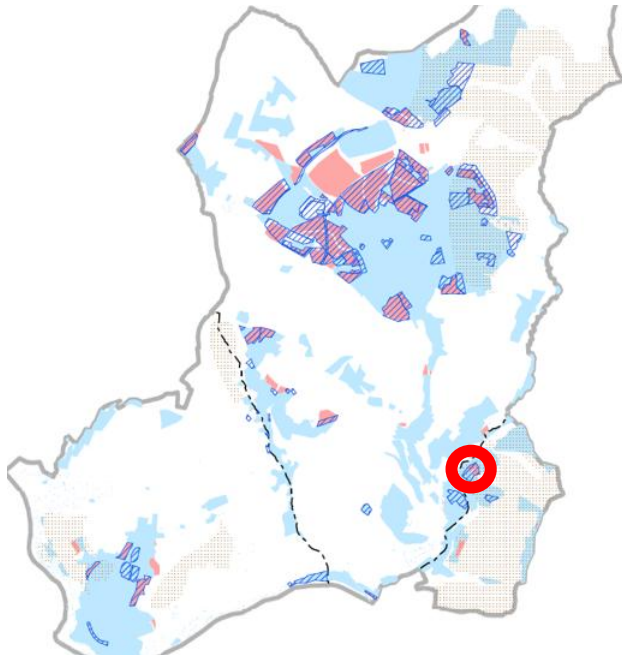
Označení lokality na schématu



Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změně č. 4)

Lokalita B3 nebyla převzata do nového ÚP z důvodu nežádoucího rozvoje na okrajích zástavby, směrem do volné krajiny. Vymezení samostatné plochy pro bydlení, která by rozšířila zastavěné území směrem do volné a hodnotné krajiny, by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a se zájmy ochrany přírody a krajiny. K ploše není zajištěn dopravní přístup a jedná se o nekoncepční rozvoj bydlení mimo vazbu na stávající sídlo nebo alespoň obytnou zástavbu. Plocha je v původním ÚPM vymezena ve střetu s územním systémem ekologické stability na lokální úrovni, přičemž v novém ÚP je upřednostněno ponechání nezastavěného území s možností provedení lokálního biokoridoru podél Chotouňského potoka. Zásadním důvodem pro redukci je tedy střet s prvkem územního systému ekologické stability, přičemž tento prvek je vázán na vodní tok a jeho břehové porosty. Vzhledem k tomu, že územní systém ekologické stability reprezentuje veřejný zájem, byla upřednostněna jeho ochrana před vymezením zastavitelné plochy pro zástavbu.

Lokalita B1

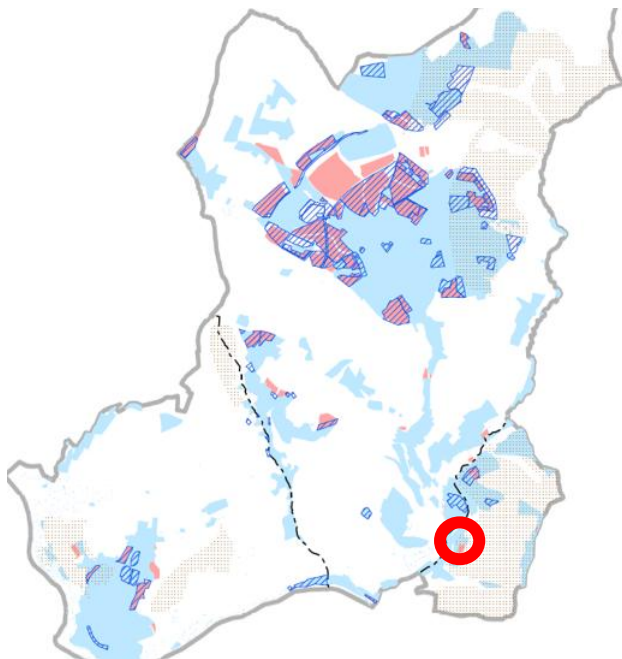


Označení lokality na schématu

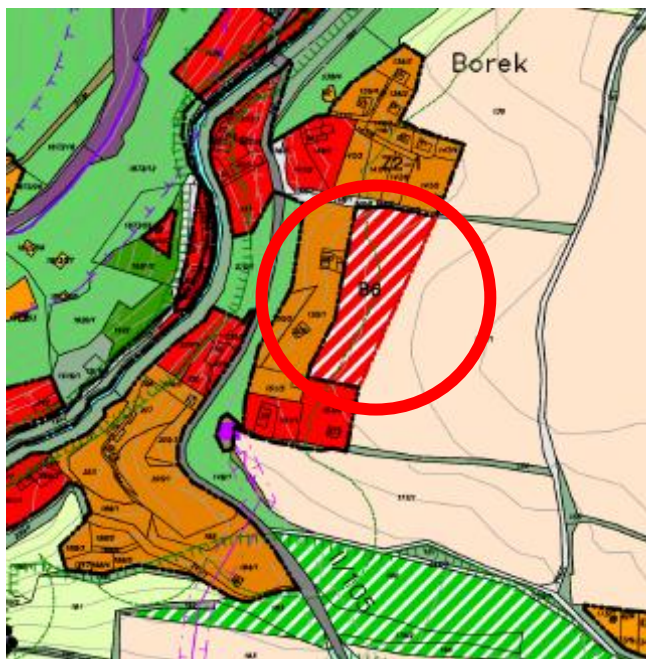


Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změně č. 4)

Vymezení zastavitelné plochy bylo zrušeno na základě připomínek v rámci společného jednání o návrhu ÚP Jílové u Prahy (v této etapě byla vymezena zastavitelná plocha Z78). Důvodem pro zrušení zastavitelné plochy byla nedořešená dopravní obsluha. Plocha je v novém ÚP Jílové u Prahy vymezena jako územní rezerva R.4 s podmínkou prověření dopravní obsluhy. Možná zastavitelnost daného území tedy není zcela odmítnuta jako nevhodná, ale vzhledem k nedostatečnému dopravnímu napojení je možnost využití daného území v návrhovém období ÚP vyloučena. Změna na zastavitelnou plochu je tedy podmíněna vyřešením dopravní obsluhy, přičemž je tímto způsobem naplněn úkol územního plánování h) (prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení).

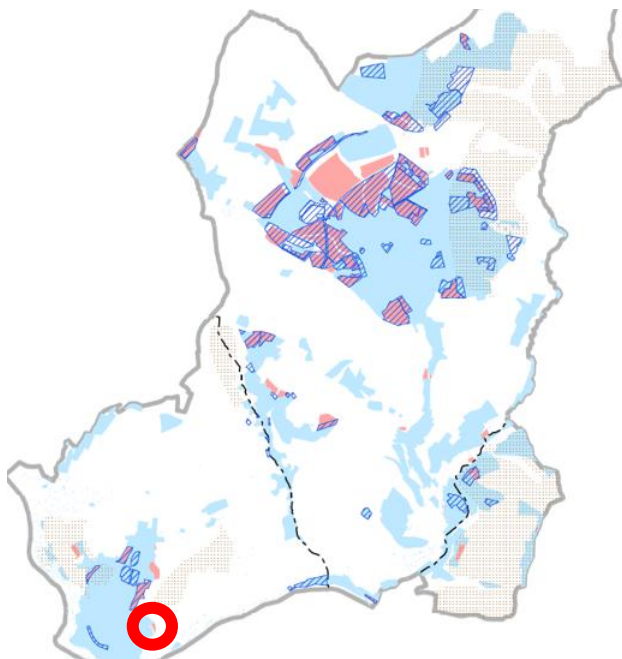
Lokalita B6

Označení lokality na schématu

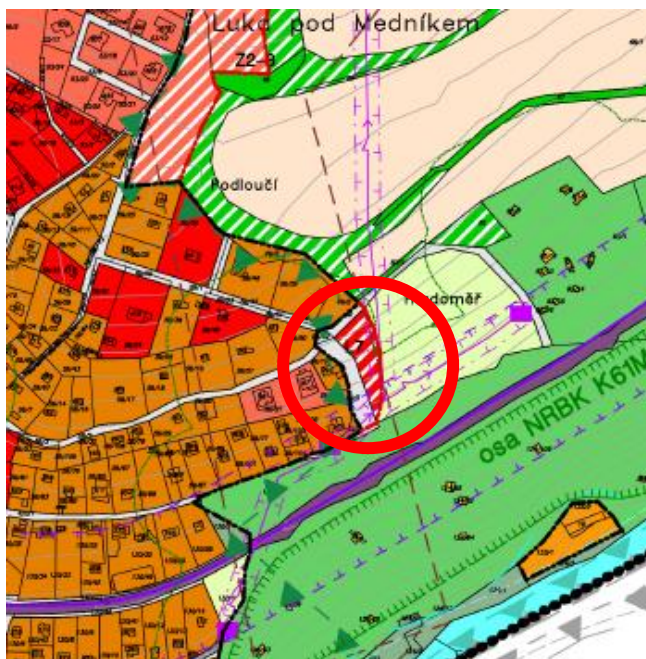


Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změně č. 4)

Lokalita B6 nebyla převzata do nového ÚP z důvodu nežádoucího rozvoje na okrajích zástavby, směrem do volné krajiny. Vymezení samostatné plochy pro bydlení, která by rozšířila zastavěné území směrem do volné a hodnotné krajiny, by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a se zájmy ochrany přírody a krajiny. K ploše není zajištěn dopravní přístup, v lokalitě není uvažována výstavba vodovodu a kanalizace, což je jeden z faktorů vhodnosti vymezení zastavitelných ploch. Zásadním důvodem pro „nepřevzetí“ zastavitelné plochy do nového ÚP byla absence veřejné infrastruktury pro obsluhu plochy; upřednostněny byly urbanisticky vhodnější lokality.

Lokalita L7

Označení lokality na schématu



Označení lokality v původním ÚPM Jílové u Prahy (po Změně č. 4)

Lokalita L7 nebyla převzata do nového ÚP z důvodu nežádoucího rozvoje na okrajích zástavby, směrem do volné krajiny. Vymezení samostatné plochy pro bydlení, která by rozšířila zastavěné území směrem do volné a hodnotné krajiny, by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a se zájmy ochrany přírody a krajiny. Pro urbanistický rozvoj byly upřednostněny vhodnější lokality s menší mírou omezení ve formě limitů (zde např. ochranná pásma elektrického vedení nebo pásmo 30 m od okraje lesa).

10.4. Vyhodnocení podaných žádostí o změnu ÚPD (žádosti obce a soukromých vlastníků) a způsob jejich vypořádání

V rámci přípravy před zpracováním návrhu územního plánu byly shromážděny žádosti na změnu využití území a další konkrétní požadavky na řešení územního plánu. Evidence těchto žádostí je obsahem spisové složky k ÚP.

10.5. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

10.5.1. Východiska vyhodnocení potřeby rozvoje města

Použité podklady a konkrétní východiska z nich vyplývající:

- **Projekce obyvatelstva České republiky** (Projekce 2013)
- **Sociálně demografická analýza Středočeského kraje** – Příloha ke Strategii prevence kriminality ve Středočeském kraji na léta 2009 - 2012
- **Demografická prognóza Jílové u Prahy** (výzkumy soukup -Tomáš Soukup, 12/2015)
- **Demografická studie Jílové u Prahy a okolní obce** (Demografie Morava - Petr Fusek, 10/2019)
 - predikce vývoje počtu obyvatel na území města
- **Historický lexikon obcí České republiky - 1869 - 2011** (ČSÚ)
- **Mas Posázaví - rozvoj v rámci strategických projektů ITI aglomerací / metropolitních oblastí v období 2021+** (výhled akcí ve strategickém výhledu pro programovací období 2021 -2027)
 - důraz na rozvoj a zkvalitnění občanského vybavení ve městě
- **Strategický plán města Jílového u Prahy do roku 2020** (CITYFINANCE - Luděk Tesař, 12/2016)
 - důraz na zkvalitnění a rozvoj stávajícího občanského vybavení (rozvoj školských zařízení, nová hasičská zbrojnice, rekonstrukce Šmelcovny - rozšíření prostorů pro správní agendu města, rozšíření hřbitova)
 - důraz na zkvalitnění a rozvoj dopravní a technické infrastruktury (rozšiřování a rekonstrukce vodovodní a kanalizační sítě, obnova ČOV, rekonstrukce, opravy a modernizace místních komunikací, chodníků a veřejného osvětlení, chodník Jílové - Radlák, zvýšení kapacity parkovacích míst, rozšíření možností pro třídění odpadu a zlepšování systému nakládání s odpady, malý dopravní terminál atd.)
 - důraz na zkvalitnění a rozvoj rekreačních lokalit ve městě (revitalizace rybníka Hacák, park a prostor u koupaliště, lesopark v Lázních, park za muzeem okolo Obecního rybníka, rozvoj hřišť a veřejných prostranství v jednotlivých sídlech atd.)
- **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ve znění aktualizace č. 1 a 2)
 - priority územního plánování kraje a další uvedené požadavky

Celkový rozvoj urbanizovaného území souvisí zejména s demografickým vývojem a tedy s rozvojem ploch pro bydlení. Využívání území, velikost a význam sídel, existence nadmístních zařízení občanského vybavení nebo velkých průmyslových areálů se odvíjí od počtu obyvatel a demografické charakteristiky území. Protože plochy určené pro bydlení jsou zpravidla dominantní složkou sídel; od jejich rozsahu a kapacit se zásadním způsobem odvíjí potřeba a požadavky na rozvoj ostatních typů urbanizovaných ploch (pro výrobu, dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení, rekreaci atd.).

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je vztaženo k orientačnímu návrhovému období cca 15 let od doby zpracování tohoto vyhodnocení, tedy do roku 2035. Stanovení návrhového období v tomto vyhodnocení (resp. v novém ÚP) má jediný smysl, a to potřebnost vztažení provedených analýz a prognóz ke konkrétnímu cílovému roku.

Závěry z výše zpracovaných dílčích analýz, které se tematicky vztahují k vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, jsou promítnuty do konkrétních výpočtů níže.

10.5.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

Předpoklad budoucího rozvoje města – vývoje počtu obyvatel v řešeném území a rozvoje bytového fondu vychází z historického vývoje, výše popsaných dlouhodobých trendů vývoje počtu obyvatel, domů a bytů, dále z požadavků nadřazených dokumentací a podkladů, a také z principů udržitelného rozvoje území.

Obecnými požadavky na rozvoj sídel z pohledu demografického a sociálního jsou zlepšování kvality bydlení (snížování míry nechtěného soužití, snižování počtu lidí v jedné domácnosti, trend zvěřování obytné plochy apod.), vytvoření minimální nabídky pro novou obytnou výstavbu a vytvoření podmínek pro stabilizaci počtu obyvatel v sídlech (umožnění výstavby pro další generace a pro potenciální nově přichozí obyvatele).

Z pohledu urbanistického je pak nezbytné zajistit stabilizaci a kontinuální vývoj sídelní a urbanistické struktury. Kromě toho je nutno zohlednit také rozvojovou strategii místní samosprávy a požadavky obce a soukromých vlastníků na rozvoj území.

Obecná východiska

- a) **geografická poloha města**
 - rozvinutá veřejná infrastruktura, základní i vyšší vybavenost, spádové centrum pro okolní obce
 - blízkost a výborná dopravní dostupnost do hlavního města
- b) **historický vývoj počtu obyvatel**
 - z dlouhodobého pohledu kontinuální růst, progresivní vývoj v posledních 15 letech
- c) **předpoklady vyplývající z nadřazené ÚPD**
 - poloha v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Rozvojová oblast Praha (PÚR ČR, ZÚR SK)
- d) **odborný odhad budoucího přirozeného a migračního přírůstku (dle demografické studie z roku 2019)**
- e) **rostoucí nároky na kvalitu bydlení**
 - trend nárůstu počtu domácností jednotlivců, snižující se počet osob v jedné domácnosti, odpad bytů
 - požadavek na větší počet malých bytů, zvyšování obytné plochy
- f) **zvýšený zájem o bydlení ve městě**
- g) **základní urbanistické principy**
 - plošná a prostorová vazba stabilizovaných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití
 - vhodné doplnění stávající zástavby, respektování historicky vytvořené urbanistické struktury sídel
 - ochrana urbanistických a krajinných hodnot
 - respektování limitů využití území
 - ochrana přírody a krajiny především s ohledem na skladebné části ÚSES a ucelené části krajiny
 - vazby na dopravní a technickou infrastrukturu
- h) **rozvojová strategie místní samosprávy a potřeby obce**
 - vymezení zastavitelných ploch dle odůvodněné potřeby rozvoje obce
 - zachování charakteru sídel a území, zamezení konverze rekreačních objektů na trvalé bydlení
- i) **koncepce stanovená v předcházející ÚPD**
 - nezbytnost prověření rozsahu zastavitelných ploch z hlediska reálné / předpokládané potřeby
 - převážně nevyužitá rozvojové plochy

Návrhové období nového ÚP Jílové u Prahy → rok 2035

Na základě uvedených východisek pro odborný odhad předpokládaného budoucího demografického vývoje území a s ohledem ke stanovenému cíli koncepce ÚP byla vytvořena predikce vývoje populační velikosti města do roku 2035.

Cílový stav populace obce je pro návrhové období (do roku 2035) stanoven na 5526 obyvatel, tedy nárůst o 629 obyvatel resp. o 14 %. Jak je uvedeno i v Demografické studii Jílové u Prahy a okolní obce (2019), z níž je predikce populačního vývoje převzata: „Demografická prognóza představuje výhled do budoucna, platný k aktuálnímu okamžiku a v případě, že se předpokládané demografické trendy skutečně naplní. Doporučujeme proto demografickou prognózu aktualizovat, a to pravidelně po třech až čtyřech letech, a navíc za situace, kdy se objeví nepředvídaná okolnost - např. změna územního plánu, velký developer, se kterým se nepočítalo, či jiná změna, která ovlivní atraktivnost zdejšího bydlení a škol (např. nový významný zaměstnavatel, nové dopravní napojení na město apod.).“ **Stanovení cílového roku je nezbytné kvůli vyhodnocení potřeby rozvoje města pro účely stanovení koncepce ÚP a jednoznačné definování potřebného rozsahu rozvojových ploch.**

Pro tuto kapacitu by měl být nový ÚP Jílové u Prahy koncipován s předpoklady, že tato kapacita s ohledem na výše uvedené analýzy nebude překročena a jedná se o **demografické maximum**. Pokud v návrhovém období nedojde k výrazným společenským nebo politickým zvratům, lze očekávat, že stanovená cílová kapacita města nemusí být zcela naplněna. Odhad migračního přírůstku je v dlouhodobějším měřítku v podstatě nepředvídatelný, proto zpravidla není zahrnut ani v demografických prognózách na krajské nebo celorepublikové úrovni.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je založena na provedených dílčích analýzách, jejichž podrobnější závěry jsou uvedeny v předchozí kapitole, souhrn z hlediska potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je uveden následovně:

- j) **vnitřní rezervy v zastavěném území**
 - cca 110 BJ - vnitřní rezervy zastavěného území pro výstavbu RD (předpoklad 1 BJ / 1 RD)

k) odborný odhad budoucího demografického vývoje do roku 2035

Za předpokladu setrvání pozitivního demografického vývoje a s ohledem na současný trend návratu obyvatel do menších nestřediskových obcí se základní občanskou vybaveností, dobrou dopravní dostupností, umístěných v dojezdové vzdálenosti spádových center, se očekává do roku 2035 demografický nárůst:

k roku 2035	Celkový přírůstek obyvatel	629
	Odhadovaný počet obyvatel celkem	5 526

- cca 262 BJ - potřeba zajišťující bydlení pro předpokládaný nárůst počtu obyvatel při cílové obydlivosti při cílové obydlivosti 2,4 obyv./byt – viz výše

l) požadavky na zvýšení kvality bydlení vč. zohlednění odpadu bytů

- cca 160 BJ - potřeba zajišťující zvýšení kvality bydlení resp. stávajících bytových jednotek
- cca 73 BJ – potřeba zajišťující náhradu za předpokládaný odpad bytů

m) poloha a pozice v systému osídlení:

- poloha v rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha (PÚR ČR, ZÚR SK)
 - historické urbanistické těžiště území a spádové centrum pro okolní obce
 - významný podíl rekreace v území
 - dotčení území suburbanizačními procesy
- Potřebnost vymezení zastavitelných ploch byla identifikována ve výše uvedených částech textu a je shrnuta v následující tabulce:

hledisko	vyhodnocení potřeby nových bytů (BJ)	poznámka
rezerva v zastavěném území	-110	viz kapitola 9.1. odhad v souvislosti s dostupností pozemků pro bydlení ve vymezeném zastavěném území
nárůst počtu obyvatel	+262	viz kapitola 5.5. odhad demografického vývoje při cílové obydlivosti 2,4 obyv./byt
zvýšení kvality bydlení	+160	viz kapitola 6.1.2. cílová obydlivost 2,4 obyv. / byt
odpad bytů	+73	viz kapitola 6.1.3. odpad bytů cca 0,2 % ročně
analyzovaná potřeba nových bytů	+385	-
50% rezerva	+193	rezerva nepředstavuje potřebu výstavby bytových jednotek, ale je stanovena v souvislosti s možnou vlastnickou nedostupností pozemků, např. vlivem nezájmu vlastníků využít případně nabídnout pozemky pro obytnou výstavbu, vlivem dědických nebo jiných řízení při majetkoprávních změnách
celková potřeba nových bytů	+578	-

Rezerva představující reálnou využitelnost rozvojových ploch, v nichž se bude potřeba bydlení naplňovat, je stanovena dle odborných poznatků z vývoje jiných měst a obcí s ohledem na možné majetkoprávní překážky při rozvoji zástavby (blokace pozemků, potřebnost zajistit dohodu s vlastníky pozemků, nezáměr vlastníků o výstavbu apod.).

Za předpokladu, že dojde k naplnění poloviny rozsahu všech ploch určených k rozvoji bydlení ve městě, bude vytvořen dostatek bytových jednotek (v rodinných a bytových domech) pro potřebný nárůst počtu obyvatel a trend zvyšování kvality bydlení. Reálná využitelnost je stanovena dle odborných metodických postupů a doporučení, které jsou pro správní orgány závazné, zejména metodika výpočtu potřeby zastavitelných ploch MMR, metodika URBANKA – urbanistická kalkulačka připravená v roce 2011 v rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“, který byl součástí programu výzkumu Ministerstva pro místní rozvoj WD-05-07-3.). Rezerva 50 % je stanovena zejména v souvislosti s možnou vlastnickou nedostupností pozemků, např. vlivem nezájmu vlastníků využít případně nabídnout pozemky pro obytnou výstavbu, vlivem dědických nebo jiných řízení při majetkoprávních změnách.

Pro ověření výsledku lze konfrontovat analyzovanou potřebu s dosavadním trendem výstavby v území. Analyzovaná potřeba bytů pro následujících 15 let činí 385 bytových jednotek (toto číslo je v celkové potřebě navýšeno o 50 % z důvodu předpokládané nedostupnosti pozemků pro výstavbu). Průměrně tedy pro návrhové období vychází **výstavba 25,7 bytových jednotek za rok**.

Porovnáme-li předpoklad budoucí potřeby bytů s dosavadním vývojem počtu dokončených bytů v posledních 12 letech, je zřejmé, že odborný odhad předpokládané reálné naplnitelnosti ploch (tedy 50 % z celkové potřeby) zhruba odpovídá i

předpokládanému počtu dokončených bytů v následujících letech. **Počet dokončených bytů činil v posledních 12 letech průměrně 25 bytů ročně**, konkrétní čísla jsou uvedena v následující tabulce (dle ČSÚ):

Tab. Vývoj počtu dokončených bytů v Jílovém u Prahy v období 2008 – 2019

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
počet dokončených bytů	77	53	27	21	12	22	21	11	10	17	11	19

Analyzovaná potřeba nových bytů činí 385, ale z důvodu předpokládané nedostupnosti některých pozemků pro výstavbu je nezbytné zajistit v území rozsah rozvojových ploch s celkovou kapacitou 578 bytových jednotek.

10.5.3. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro další způsoby využití

Potřeba vymezení ploch pro další funkční složky v území se primárně odvíjí od vymezení ploch pro bydlení (např. vymezení ploch veřejných prostranství a zeleně ve vazbě na plochy bydlení, doplňování ploch občanského vybavení v obytných částech města, kompoziční dotvoření urbanistických bloků nebo částí), dále pak vychází z požadavků právních předpisů, požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace, PÚR ČR, koncepčních dokumentací a podkladů na úrovni kraje i obce a zejména ze schváleného Zadání ÚP Jílové u Prahy.

V řešeném území jsou formou stabilizovaných ploch potvrzeny existující funkce využití jednotlivých ploch (zejména plochy občanského vybavení, plochy výrobní a skladování, dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, rekreace ad.). Dílčí východiska pro vyhodnocení potřebnosti rozvoje těchto způsobů využití v řešeném území jsou uvedeny pro jednotlivé funkce s případným doplněním předpokládaného rozsahu zastavitelných ploch ve vazbě na Zadání ÚP Jílové u Prahy nebo další podklady a závazné požadavky na rozvoj řešeného území.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch rekreaci

Potřeba vymezení ploch pro rekreaci je dána požadavky na rozvoj území dle Zadání ÚP Jílové u Prahy a s ohledem na další podklady pro stanovení koncepce rozvoje území města (např. územní studie krajiny stanovující požadavek na zpřístupnění a rozvoj rekreace ve vazbě na řeku Sázavu). Na základě podkladů a tvorby koncepce rozvoje území města jsou v konkrétních vhodných lokalitách vymezeny zastavitelné plochy výhradně určené pro rekreaci veřejnou / hromadnou. Jedná se o vymezení zastavitelné plochy v lokalitě Svatováclavských Lázní, na základě požadavku Zadání ÚP, a plochu nad jezem Žampach.

V souladu se Zadáním ÚP Jílové u Prahy nejsou vymezeny zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch občanského vybavení

Potřeba vymezení ploch pro občanské vybavení se přirozeně odvíjí od umísťování ostatních zastavitelných ploch určených zejména pro obytnou zástavbu. Vymezení ploch vychází z nutnosti zajistit obsluhu území (služby a veřejná infrastruktura lokálního významu). Zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro občanské vybavení jsou tedy vymezovány nikoli ve vztahu k celkové potřebě, ale v souvislosti s rozvojem jednotlivých částí města.

Zastavitelné plochy pro rozvoj občanského vybavení jsou vymezeny v souladu s požadavky Zadání ÚP Jílové u Prahy, případně na základě doplňkových podkladů (např. zastavitelná plocha pro rozvoj komerční zóny v Radlíku).

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství a zeleně

Potřeba vymezení ploch veřejných prostranství se přirozeně odvíjí od umísťování ostatních zastavitelných ploch určených pro zástavbu. Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z nutnosti zajistit prostupnost území, propojení sídel s volnou krajinou a umožnit dostatečný dopravní přístup k zastavitelným plochám, případně také jejich vnitřní obsluhu. Zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro veřejná prostranství jsou tedy vymezovány nikoli ve vztahu k celkové potřebě, ale v souvislosti s rozvojem jednotlivých částí města

Při rozvoji města je nezbytné zajistit minimálně vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství v rozsahu:

- vymezení komunikací nutných pro zajištění dopravního přístupu k již realizovaným RD
- zajištění přístupu k zastavitelným plochám
- zajištění základní pěší prostupnosti území

Při rozvoji města je nezbytné zajistit minimálně vymezení zastavitelných ploch veřejné zeleně jakožto součásti systému veřejných prostranství ve vazbě na deficit:

- nedostatek ploch veřejné zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel
- nezbytnost doplnění veřejné zeleně jakožto součásti veřejné infrastruktury sídel

Na základě uvedených východisek byly vymezeny zastavitelné plochy veřejných prostranství, zejména v návaznosti na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení nebo ploch smíšených obytných.

Potřeba vymezení ploch zeleně se odvíjí od celkové koncepce rekreačního využití krajiny a vymezení systému sídelní zeleně; jejich vymezení je přímo závislé na tvorbě urbanistické struktury sídel. Vymezení ploch vychází z nutnosti zajistit dostatek ploch veřejně přístupné zeleně, z vhodnosti prostorové separace výrazně odlišných funkcí (např. zelené pásy mezi výrobními areály a obytným nebo rekreačním územím), dále z nezbytnosti zajistit funkčnost a spojitost územního systému ekologické stability. Zastavitelné plochy určené pro zeleň jsou tedy vymezovány nikoli ve vztahu k celkové potřebě, ale v souvislosti s rozvojem jednotlivých částí města nebo na základě vymezení ÚSES.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch dopravní infrastruktury

Potřeba vymezení ploch dopravní infrastruktury se odvíjí od celkové koncepce urbanistického rozvoje města a v závislosti na požadavcích nadřazené územně plánovací dokumentace. Zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro dopravní infrastrukturu jsou tedy vymezovány nikoli ve vztahu k celkové potřebě, ale v souvislosti s rozvojem jednotlivých částí města (viz také východiska pro vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství).

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch technické infrastruktury

Potřeba vymezení ploch technické infrastruktury vychází z požadavků Zadání ÚP Jílové u Prahy a navazuje na dosavadní řešení rozvoje technické infrastruktury na území města.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch výroby a skladování

Výrobní a související způsoby využití charakteristické výraznými plošnými nároky, vysokými nároky na dopravní dostupnost a značnými negativními vlivy na obytné území jsou v řešeném území historicky na okraji zájmu, a to vzhledem k dominantnímu rekreačnímu významu území. Výrobní plochy nicméně zajišťují určitý podíl pracovních příležitostí v území a základní míru zaměstnanosti; rovněž je nežádoucí výrobní aktivity z území vyloučit. Východiska pro rozvoj stávajících výrobních aktivit v rámci zastavitelných ploch jsou zejména:

- posílení hospodářského pilíře obce v rozsahu zachovávajícím charakter sídel resp. krajiny
- využití urbanisticky vhodných ploch pro rozšíření stávajících areálů
- využití potenciálně kvalitního dopravního napojení ploch určených pro výrobní aktivity s vyloučením vlivů na obytné a rekreační lokality v řešeném území

10.6. Průmět vyhodnocené potřeby vymezení zastavitelných ploch do řešení územního plánu

10.6.1. Základní urbanistické principy

Východiska

Základní urbanistické principy jsou východisky pro stanovení urbanistické koncepce rozvoje území a lokalizaci zastavitelných ploch a ploch přestavby v řešeném území:

- plošná a prostorová vazba stabilizovaných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití
- vhodné doplnění stávající zástavby, respektování historicky vytvořené urbanistické struktury sídel
- ochrana urbanistických a krajinných hodnot
- respektování limitů využití území
- ochrana přírody a krajiny především s ohledem na skladebné části ÚSES a ucelené části krajiny
- vazby na existující i plánovanou dopravní a technickou infrastrukturu

Na základě těchto východisek byla prověřena a zhodnocena dosavadní urbanistická koncepce rozvoje území stanovená v Územním plánu města Jílové u Prahy ve znění vydaných změn (dále též jen „ÚPM“).

Zhodnocení dosavadní koncepce ÚPM

Dosavadní koncepce je na obecné úrovni respektována zejména s ohledem na vhodnost míry rozvoje jednotlivých sídel a budoucí rozvoj determinovaný plánovanými nadřazenými dopravními trasami (úsek dálnice D3, severozápadní a jižní obchvat města), které jsou pro řešení ÚP závazné na základě jejich vymezení v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění vydaných aktualizací (dále též jen „ZÚR SK“).

Smyslem řešení nového ÚP tedy nebylo stanovení zcela nové koncepce pro budoucí rozvoj města, ale prověření dosavadní koncepce z hlediska aktuálně platné legislativy, dosavadních problémů města (zejména deficitů veřejné infrastruktury) a aktuálních požadavků na změny v území. Právě s ohledem na deficit veřejné infrastruktury a trvalý tlak na výstavbu ve městě včetně tlaku na konverzi rekreačních lokalit na obytné bylo před vlastním návrhem ÚP zpracováno Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy (ŽALUDA, projektová kancelář, 10/2020). Závěry tohoto vyhodnocení jsou obsahem výše uvedených kapitol a zahrnují také zhodnocení dosavadní koncepce z hlediska plošného rozsahu zastavitelných ploch pro rozvoj města a jednotlivých sídel.

Tato vyhodnocení

- **vyhodnocení stávajících kapacit města** resp. rozvojových ploch dle platné územně plánovací dokumentace, jímž bylo posouzeno, pro jakou kapacitu je v současné situaci navržen rozvoj města v platném Územním plánu města Jílové u Prahy (ve znění vydaných změn č. 1, 2, 3A, 3B a 4), včetně vyhodnocení dosavadní naplněnosti těchto kapacit, a jímž bylo zjištěno, že rozvojové plochy vymezené v platné územně plánovací dokumentaci jsou z větší části nenaplněny, a to i přes trvale vysokou poptávku po bydlení ve městě,
- **vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v novém ÚP**, jímž bylo ověřeno, zda vymezené rozvojové plochy dle platné územně plánovací dokumentace odpovídají sociogeografickým a demografickým předpokladům rozvoje města a jímž byla zjištěna teoretická potřebná kapacita města pro vývoj v následujících 15 letech, která výrazně převyšuje stávající kapacity města včetně rozvojových ploch,

jsou hlavním východiskem pro řešení ÚP a jejich závěry představují hlavní důvody pro stanovení urbanistické koncepce na základě prověření rozsahu zastavitelných ploch, tedy v obecnější rovině prověření míry plošného rozvoje urbanizovaného území.

Obecně lze konstatovat, že rozsah zastavitelných ploch v platném ÚP Jílové u Prahy (ve znění pozdějších změn) výrazně převyšuje předpokládaný potřebný rozsah pro cca následujících 15 let (návrhové období nového územního plánu). Tato informace vyplývá z výše uvedených vyhodnocení, podrobněji viz kapitola 10.3. a 10.5.

Platný Územní plán města Jílové u Prahy ve znění vydaných změn (ÚPM) a se zohledněním již realizované výstavby v zastavitelných plochách obsahuje rozvojové plochy pro bydlení s kapacitou 916 bytových jednotek (viz kapitola 10.3.). Analyzovaná potřeba nových bytů činí 578 bytových jednotek (viz kapitola 10.5.). Přestože analyzovaná potřeba nových bytů (reprezentující potřebu vymezení zastavitelných ploch) je navýšena o 50 % rezervu, zdaleka neodpovídá kapacitám platného ÚPM, které zjištěnou potřebu značně přesahují. Z toho důvodu jsou některé původně vymezené zastavitelné plochy redukovány, případně převedeny do režimu územních rezerv; pro plochy urbanisticky vhodně situované, avšak přesahující analyzovanou potřebu, je stanovena etapizace. Schéma znázorňující původní a nový rozsah zastavitelných ploch s doplňujícím komentářem je uvedeno v kapitole 12.1.9. Prověření a redukce původního rozsahu zastavitelných ploch vychází mimo jiné z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy:

Od doby schválení územního plánu města Jílové u Prahy nastaly zásadní změny v právních předpisech (stavební zákon, jeho novely, vyhlášky), v nadřazené územně plánovací dokumentaci (zejména Zásady územního rozvoje Středočeského kraje) i mnoho dílčích změn v území; zároveň nebyly naplněny předpoklady dané původním územním plánem pro masivní rozvoj zastavitelných ploch bez vazeb na občanskou vybavenost a infrastrukturu města. Proto je třeba koncepci rozvoje území zásadně přepracovat, zohlednit platnou právní úpravu, uvést do souladu s nadřazenou ÚPD a zohlednit změny v území již uskutečněné, stejně jako přehodnotit původní rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPD v platném znění. Je třeba vytvořit takovou koncepci, aby reagovala na očekávatelné změny v území, které nastanou se změnou dopravní situace s ohledem na plánovanou výstavbu dálnice D3.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jílové u Prahy tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny. Základní koncepci je třeba vytvořit znovu s ohledem na zásadní změnu příjezdu do města a vztah k budoucí D3, stejně jako z důvodu přehodnocení původně předpokládaného rozsahu zástavby rodinnými a bytovými domy bez vazby na občanskou vybavenost a infrastrukturu města.

Požadavky na urbanistickou koncepci – upřesnění dalších požadavků

Návrh ÚP prověří zachování nebo případnou revizi stávajících rozvojových lokalit dle dosud platné ÚPD tak, aby byl zaručen postupný růst sídla v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a také z důvodu omezené kapacity veřejné infrastruktury města (ČOV, ZŠ, MŠ atd.). Revize zastavitelných ploch bude vycházet z ucelené analýzy stávajícího stavu a realistických prognóz budoucího vývoje. Zastavitelné plochy vymezené dosud platným územním plánem obce neodpovídají technickým možnostem města a v některých případech zcela ignorují náročnost místních terénních podmínek.

Prověřit potřebu etapizace a podmíněnosti rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztříštěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích. Vše také z důvodu omezené kapacity veřejné infrastruktury města (ZŠ, MŠ atd.).

Vhodnost převzetí a znovuvymezení zastavitelných ploch dle původního řešení byla prověřena z nejrůznějších hledisek tak, aby rozsah zastavitelných ploch vymezených v novém ÚP odpovídal analyzované potřebě vymezení zastavitelných ploch, ale zároveň aby byly zohledněny např. dosavadní investiční aktivity, stavební nebo projektová připravenost některých lokalit pro výstavbu apod., resp. aby nedošlo ke zmaření již provedených investic v území. Základními kritérii pro posouzení zastavitelných ploch a vhodnosti jejich převzetí do nového ÚP byly zejména:

- **právní důvody** – existence vydaných územních rozhodnutí nebo stavebních povolení v ploše. Plochy, v nichž jsou vydaná územní rozhodnutí nebo stavební povolení, lze stavebně využít bez ohledu na řešení ÚP po dobu platnosti vydaných územních rozhodnutí nebo stavebních povolení.
- **investiční aktivity** – rozpracování záměru na využití plochy dle informací od samosprávy města (např. připravované studie, podklady pro konzultace týkající se konkrétního investičního záměru)

- **střety s limity využití území** – zohlednění veřejných zájmů (např. ochrana přírody a krajiny, konkrétně významné krajinné prvky), zohlednění limitů stávající dopravní infrastruktury (např. plochy dotčené negativní hygienickou zátěží ze silniční dopravy). Zastavitelné plochy dotčené střetem s významnými limity území je vhodné redukovat, pokud existence limitu představuje veřejný zájem.
- **střety s významnými záměry na změny ve využití území** – zohlednění veřejných zájmů (např. střet plochy se záměrem koridoru dopravní infrastruktury). Plochy dotčené střetem s významným záměrem např. v oblasti dopravní infrastruktury nejsou vhodné pro výstavbu, pokud záměr představuje stavbu ve veřejném zájmu.
- **urbanistické důvody** – vhodnost umístění a rozsahu plochy z hlediska urbanisticky vhodného rozvoje města. Rozvojové plochy, které přímo nenavazují na zastavěné nebo alespoň částečně stavebně využitě území a nacházejí se v okrajových polohách vůči městu, výrazně zasahují do volné krajiny, vytvářejí předpoklad srůstání sídel apod., byly vyhodnoceny jako plochy, které je vhodné redukovat a zajistit tak přednostní výstavbu v urbanisticky vhodnějších zastavitelných plochách. Urbanistickými důvody se kromě umístění v okrajové poloze rozumí také umístění mimo vazbu na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, umístění v lokalitě problematické z hlediska terénní morfologie, dále plochy, jejichž stávající způsob využití je diskutabilní z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Nové zastavitelné plochy určené pro výstavbu nejsou vymezeny mimo rozsah původního řešení ÚPM s odkazem na požadavek Zadání ÚP Jílové u Prahy (*Vzhledem k tomu, že stávající platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch na jiných místech. Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území zejména v centrální části sídla.*).

Jedinou výjimkou je zastavitelná plocha Z45 v Radlíku, která byla původně v ÚPM určena pro zahradnictví (dnes nevyužitě území). Sídlo Radlák je značně omezeno pro případný další rozvoj – severní a západní okraj Radlíku nelze dále urbanisticky rozvíjet, neboť sousedí s lesními komplexy (v rámci řešení ÚP jsou pro rozvoj sídla doplněny dvě zbytkové plochy v sousedství lesních ploch), jihozápadní okraj sídla je urbanisticky dokončen a uzavřen – jeho případný rozvoj by znamenal výrazný zásah do volné krajiny. Jižní okraj sídla je limitován trasou plánovaného severozápadního obchvatu města, který by měl tvořit hranici plošného růstu sídla Radlák, urbanisticky vhodné je tedy dokončení jižního a jihovýchodního okraje sídla. V ÚP jsou dále vymezeny také další zastavitelné plochy nad rámec původního řešení ÚPM, jedná se však o plochy pro veřejnou rekreaci nebo o plochy zeleně, které dle předchozí právní a metodické úpravy nebyly jako plochy zastavitelné vymezovány, prakticky je ale rozsah navrhovaných ploch zeleně stejný nebo menší oproti původnímu řešení.

Celková analyzovaná potřeba nových bytů je promítnuta do vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v požadovaném rozsahu, s přednostním využitím veškerých identifikovaných vnitřních rezerv města. V rámci vymezování zastavitelných ploch byl zároveň kladen důraz na kompaktnost sídel, vhodné doplnění zastavěného území ve snaze o vytvoření funkčního a vzájemně propojeného urbanistického systému, ochranu volné krajiny a veškerých dalších hodnot území.

Kromě toho byly prověřeny stabilizované plochy bydlení a rekreace z hlediska jejich možného budoucího rozvoje – zejména ve smyslu konverze rekreačních lokalit na bydlení. Na základě podrobnějších analýz bylo urbanisticky sjednoceno vymezení ploch smíšených obytných v rozsahu stabilizovaných území vhodných pro případnou konverzi rekreačních objektů na bydlení, a na druhou stranu byly vymezeny plochy rekreace v lokalitách, které pro rozvoj koncentrovaného bydlení vhodné nejsou (z důvodu neadekvátní dostupnosti veřejné infrastruktury, nedostatečné dopravní obsluhy, a také z urbanistických důvodů). Tím byla upravena dosavadní koncepce vymezující rekreační a obytné plochy dle zařazení jednotlivých staveb v Katastru nemovitostí ČR. Urbanisticky jsou tam sloučeny plochy sídel a plochy rekreačních lokalit na základě výše uvedených východisek.

Zohledněny byly požadavky Zadání ÚP Jílové u Prahy, žádosti o změnu ÚP ze strany vlastníků a města a dále zejména principy udržitelného územního rozvoje definované stavebním zákonem a nadřazenými dokumentacemi (PÚR ČR, ZÚR SK) a oborovými podklady.

Sídla v řešeném území a míra jejich budoucího rozvoje

Urbanistický rozvoj je přirozeně koncentrován ve městě Jílové u Prahy, které představuje sídelní centrum řešeného území a spádové centrum pro okolní obce, a zajišťuje základní občanské vybavení pro obyvatele širšího regionu.

Druhým nejvýznamnějším sídlem je Radlák – sídlo příměstského charakteru umístěné v těsné blízkosti okraje města. Nová komerční zóna na jeho jižním okraji, rozvoj služeb podél hlavní ulice Pražská a zejména potenciál rozvoje areálu bývalé cihelny na jihovýchodním okraji sídla představují signály zvýšení významu tohoto sídla. Zároveň na jižním okraji Radlíku existuje vhodná plocha pro umístění nové základní školy, která je pro území potřebná z hlediska stávajícího deficitu míst v ZŠ. Jižní okraj Radlíku tedy představuje potenciální nabídku vybavenosti, kterou by s ohledem na blízkost mohli využívat také obyvatelé severní části města.

Ostatní sídla v území jsou do značné míry ovlivněna bývalým masivním rozvojem individuální rekreace v území. Výjimkou je sídlo Studené umístěné v úzkém a strmém údolí Studeneckého potoka, kde se rekreační zástavba ve větším rozsahu nerozvinula.

Sídlo Borek – Kabáty prošlo větším rozvojem rekreace v rozsahu jednotlivých převážně samostatných rekreačních lokalit (osad). Obytná zástavba sídla je dlouhodobě stabilizována – historicky se utvořila podél významné trasy z Jílového do Kamenného Přívozu, tedy k přívozu přes řeku. V okrajových částech sídla dochází k dílčí konverzi, která se na okrajích sídla postupně měnila na obytnou zástavbu, nikoli však v masivním rozsahu.

Sídlo Luka pod Medníkem prošlo zásadním rozvojem v souvislosti s rekreačním využitím a atraktivními plochami pro rozvoj zástavby. Historické jádro sídla dnes leží na jeho severním okraji, větší střední a jižní část představuje převážně rekreační zástavbu postupně převedenou na bydlení. Možný rozvoj bydlení je v rozsahu k železniční trati potvrzen zejména z důvodu existence odpovídající dopravní dostupnosti území a sítě technické infrastruktury.

Rekreační lokality volně umístěné v krajině mimo návaznost na výše uvedená sídla jsou zachována ve využití pouze pro rekreaci individuální. Jednotlivé chaty roztroušené v lesích a na svazích údolí řeky Sázavy jsou pak (s výjimkou chat na vlastních pozemcích mimo pozemky PUPFL) ponechány ve stávajícím rozsahu s vyloučením jejich možného plošného rozvoje.

Uvedené principy rozvoje nebo konzervace stávající sídelní struktury a rekreačních lokalit vycházejí mimo jiné z požadavků Zadání ÚP Jílové u Prahy:

Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jílové u Prahy tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny. Základní koncepci je třeba vytvořit znovu s ohledem na zásadní změnu příjezdu do města a vztah k budoucí D3, stejně jako z důvodu přehodnocení původně předpokládaného rozsahu zástavby rodinnými a bytovými domy bez vazby na občanskou vybavenost a infrastrukturu města.

Požadavky na urbanistickou koncepci

Z hlediska urbanistické struktury se sídlo sestává z více oddělených částí – hlavní jádrové území města je doplněné o samostatné části Radlík, Studené, Luka pod Medníkem a Borek, v celém území se pak nachází řada chatových lokalit. Vzhledem k tomu, že stávající platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch na jiných místech. Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území zejména v centrální části sídla.

Provéřit podmínky využití a prostorového uspořádání v plochách stávajících chatových lokalit a stanovit možnost využití a podmínky případných konverzí na plochy bydlení s ohledem na polohu a možnost napojení na dostatečně dimenzovanou veřejnou dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, prověřit podmínky prostorového uspořádání. Nebudou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.

Územní limity a možnosti rozvoje sídel

Základní územní limity rozvoje sídel jsou definovány jednak liniovými záměry rozvoje dopravní infrastruktury (koridory pro umístění plánovaných tras severozápadního a jižního obchvatu města), terénní morfologií (zejména v údolích Studeneckého a Chotoušského potoka) a dalšími limity přírodního charakteru – zejména osami vodních toků, souvislými lesními komplexy a krajinnou zelení (zejména ve formě registrovaných významných prvků). Tyto limity představují nepřekročitelné linie pro urbanistický rozvoj sídel.

Město Jílové u Prahy, resp. jeho budoucí urbanistické uspořádání je zásadním způsobem ovlivněno trasami budoucích obchvatů na severozápadní a jižní straně. Tyto trasy (vymezené jako širší koridory dopravní infrastruktury silniční) představují hranici plošného růstu města. Podél severozápadní trasy, která je vedena v trase stávající ulice Ke Slunci, jsou v dílčích úsecích historicky umístěny výrobní areály, a zároveň se jedná o nevhodnější polohu pro případný další rozvoj výrobních aktivit v řešeném území z důvodu přímé vazby na nadřazenou dopravní síť a minimum přímých střetů s obytnými nebo rekreačními lokalitami. V koncepčním pohledu je tedy trasa severozápadního obchvatu určena pro rozvoj výrobních aktivit. Ty jsou od stávající a plánované obytné části města odděleny pásem zeleně. Urbanisticky je zástavba města rozvíjena také jihozápadním směrem k hranici koridoru pro jižní obchvat města, který by měl představovat nepřekročitelnou hranici plošného růstu města – s ohledem na rekreační charakter území a nevhodnost masivnějšího rozvoje výroby v území by tato trasa neměla sloužit jako argument pro další umísťování výrobních aktivit – dostatečný rozsah výroby lze lokalizovat podél trasy severozápadního obchvatu, aniž by bylo nutné v dalších částech území narušovat rekreační charakter krajiny. Pro případný budoucí rozvoj města lze využít o plochy navazující na východní okraj zástavby, kde zásadní limity nevylučují možnou výstavbu, ale v rámci orientačního návrhového období do roku 2035 je upřednostněn urbanistický rozvoj v dosavadních zastavitelných plochách původního ÚPM a v návaznosti na růst města směrem ke koridorům nadřazených dopravních tras, z nichž bude možné území města dopravně obsloužit, aniž by bylo nadměrně zatíženo historické městské centrum.

Sídlo Radlík je z hlediska možného urbanistického rozvoje značně omezeno územními limity (viz výše) – to je i důvod pro jedinou výjimku ve vymezení nové zastavitelné plochy nad rámec původního řešení ÚPM. Rozvoj sídla ve stanoveném plošném rozsahu by měl být definitivní mimo jiné i s ohledem na významné přírodní hodnoty navazující na rozvíjenou jihovýchodní část sídla (vodní nádrže, krajinná zeleň a údolní niva Jílovského potoka).

Sídlo Studené je z hlediska územního rozvoje limitováno morfologií terénu, neboť jeho střední a jižní část se nachází v úzkém a strmém údolí Studeneckého potoka – tuto část sídla i s ohledem na nedostatečné parametry přístupových dopravních tras nelze výrazně rozvíjet. Pro rozvoj jsou vhodné pouze plochy v severní části sídla, výjimečně jsou doplněny plochy na východních okrajích sídla pouze z důvodu zachování částečného rozsahu zastavitelných ploch původního řešení ÚPM a zajištění efektivního využití kapacitních dopravních tras a existujících sítí technické infrastruktury s odkazem na požadavek hospodárného využití veřejné infrastruktury.

Sídlo Borek – Kabáty je do značné míry stabilizováno podél osy vodního toku Chotoušského potoka, s ohledem na morfologii terénu tento rozsah nelze výrazně navyšovat. Do obytného území sídla jsou zahrnuty okrajové částečně rekreační lokality, které jsou adekvátně dopravně obslouženy a disponují stávajícími nebo plánovanými sítěmi technické infrastruktury.

Sídlo Luka pod Medníkem, jak je uvedeno výše, se zásadním způsobem rozrostlo jižním směrem na atraktivní jižní svahy nad Sázavou. Limitem rozvoje obytného území sídla je železniční trať, přes níž pokračuje rekreační zástavba. Přestože se zde nachází několik rodinných domů (tedy obytných objektů dle KN), je území za tratí ponecháno pouze pro individuální rekreaci s umožněním existence stávajících obytných domů, ale s vyloučením dalšího rozvoje obytné funkce či konverze rekreačních objektů na bydlení, a to z důvodu nedostatečné obsluhy veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Na severním a východním okraji sídla nejsou identifikovány zásadní limity územního rozvoje, sídlo je přednostně v rozsahu vnitřních rezerv, ale také na okrajích rozvíjeno v rámci analyzované potřeby rozvoje bydlení. Přesto – vzhledem k absenci základního občanského vybavení – by v budoucnu nemělo dojít k masivnějšímu rozvoji sídla, aniž by bylo potřebné občanské vybavení v sídle doplněno (to lze realizovat v rámci ploch SV – smíšených obytných venkovských).

V následujících kapitolách je uvedena bilance kapacit zastavitelných ploch a ploch přestavby v kontextu analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a další funkce v rámci urbanizovaného území sídel. Bilance kapacity ploch je pouze teoretická a slouží pro ověření kapacit zastavitelných ploch ve vztahu k vyhodnocené potřebě. Stanovená kapacita jednotlivých ploch není pro budoucí rozhodování v území závazná.

10.6.2. Bilance kapacity rozvojových ploch v ÚP určených pro bydlení

Bilance kapacity zastavitelných ploch

V následujícím přehledu je uveden rozsah zastavitelných ploch určených pro bydlení v návrhu ÚP Jílové u Prahy a vypočtena předpokládaná kapacita ploch (kapacita ploch je nezávazná a slouží pouze pro orientační ověření celkového rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestavby v rámci odůvodnění ÚP):

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita (BJ)	poznámky ke stanovení kapacity
Z.01	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	1,8487	14	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2) (nezohledněna připravená parcelace)
Z.02	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,3932	4	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
Z.03	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,1791	2	dle připravené parcelace
Z.04	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	2,0849	62	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,5) dle odborného odhadu pouze bytové domy (cca 66 BJ)
Z.11a	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,2486	2	dle připravené parcelace
Z.11b	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,2271	2	dle připravené parcelace
Z.12	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,2804	3	dle připravené parcelace
Z.14	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,1012	1	dle připravené parcelace
Z.15	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	4,4967	36	dle Územní studie Na Kocandě II.A ETAPA
Z.16	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,7645	6	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
Z.18	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	8,7637	65	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,2) II.A ETAPA
Z.21	Luka pod Medníkem	SV	smíšené obytné venkovské	0,9074	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
Z.27a	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,7022	6	dle připravené parcelace, dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
Z.29	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	2,1054	32	dle Územní studie Na Kocandě
Z.30	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,9000	15	dle Územní studie Na Kocandě
Z.31	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,9957	8	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2) (návrh územní studie Za Humny nebyl zohledněn)
Z.34	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,8474	8	dle připravené parcelace
Z.36	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	1,3707	30	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,3) dle odborného odhadu cca 6 RD + bytové domy (cca 24 BJ)
Z.38	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	2,9963	22	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,2)

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita (BJ)	poznámky ke stanovení kapacity
Z.39	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,9327	7	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
Z.40	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,1620	2	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
Z.41	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,1988	2	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
Z.44	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,4429	4	dle Územní studie lokality K Rotlevu, částečně dle připravené parcelace
Z.45	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	2,2399	15	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,3)
Z.46	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,4436	4	dle připravené parcelace II.B ETAPA
Z.48	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	1,2857	8	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2) II.B ETAPA
Z.49	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	3,8263	28	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,2) II. ETAPA
Z.53	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	3,8612	29	dle výpočtu* PV (0,05), DI-TI-OV-ZV (0,2) II. ETAPA
Z.59	Jílové u Prahy	SV	smíšené obytné venkovské	0,0925	1	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
Z.60	Jílové u Prahy	SV	smíšené obytné venkovské	1,0419	9	dle návrhu územní studie S1
Z.61	Jílové u Prahy	SV	smíšené obytné venkovské	0,7912	6	dle návrhu územní studie S1
Z.62	Jílové u Prahy	SV	smíšené obytné venkovské	0,2494	2	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
Z.63	Jílové u Prahy	SV	smíšené obytné venkovské	0,0827	1	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
Z.64	Jílové u Prahy	SV	smíšené obytné venkovské	0,0979	1	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
Z.67	Luka pod Medníkem	SV	smíšené obytné venkovské	0,7160	5	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
Z.68	Luka pod Medníkem	SV	smíšené obytné venkovské	0,4922	4	dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2)
Z.69	Luka pod Medníkem	SV	smíšené obytné venkovské	0,3636	6	dle návrhu územní studie Luka pod Medníkem L1
Z.76	Jílové u Prahy	SV	smíšené obytné venkovské	0,5858	5	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby (návrh územní studie Studené S3 nebyl zohledněn)
Z.77	Luka pod Medníkem	SV	smíšené obytné venkovské	1,4812	10	dle návrhu územní studie Luka pod Medníkem L6
KAPACITA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM (všechny etapy)				49,6007	474	
KAPACITA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM (pouze I. etapa)				34,6110	361	pozn.: plochy se stanovením etapizace jsou označeny šedým podbarvením

Bilance kapacity ploch přestavby

V následujícím přehledu je uveden rozsah ploch přestavby určených pro bydlení v ÚP Jílové u Prahy a vypočtena předpokládaná kapacita ploch (kapacita ploch je nezávazná a slouží pouze pro orientační ověření celkového rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestavby v rámci odůvodnění ÚP):

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita (BJ)	poznámky ke stanovení kapacity
P.02	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	3,2071	59	část plochy – cihelna dle Regulačního plánu U Cihelny v severní části 11 RD + bytová funkce v areálu cihelny (cca 25 BJ) v jižní části dle Změny č. 1 RP pouze bytové domy (cca 34 BJ)
P.03	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	1,7320	55	dle návrhu Regulačního plánu Radlická

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita (BJ)	poznámky ke stanovení kapacity
P.04	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,2179	0	výrobní / skladový objekt k přestavbě předpoklad rozvoje nebytových funkcí
P.05	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,2913	1	dle odborného odhadu; předpoklad rozvoje převážně nebytových funkcí v rámci návrhového období
P.06	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,1241	1	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
P.07	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,7717	23	pila k přestavbě dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,2) dle odborného odhadu cca 4 RD + bytové domy (cca 19 BJ)
P.08	Jílové u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,6388	12	část – výrobní objekty k přestavbě dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,7) dle odborného odhadu pouze bytové domy (cca 21 BJ)
P.10	Jílové u Prahy	SV	smíšené obytné venkovské	1,3531	34	využití plochy brownfields dle výpočtu* DI-TI-OV-ZV (0,3) dle odborného odhadu cca 5 RD + bytové domy (cca 29 BJ)
P.13	Jílové u Prahy	BI	bydlení individuální	0,4591	4	dle odborného odhadu a dle navazující zástavby
P.14	Jílové u Prahy	SX	smíšené obytné jiné	0,4697	6	dle odborného odhadu
KAPACITA PLOCH PŘESTAVBY CELKEM				9,2648	195	

* Výpočet v obou tabulkách je proveden pro větší rozvojové plochy, v nichž není jednoznačný předpoklad pro umístění zástavby (např. je nutné řešit dopravní přístup) následujícím způsobem:

z celkové výměry jsou odečteny podíly ploch určené pro:

- veřejná prostranství v povinném rozsahu 5 % dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro zastavitelné plochy o výměře větší než 2 hektary (koeficient PV)
- související stavby a zařízení – přístupové komunikace, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, veřejnou, ochrannou či izolační zeleň, případně drobná zařízení občanského vybavení v rozsahu 20 % pro plochy bydlení a v rozsahu 20-70 % pro plochy smíšené obytné (upřesněno dle konkrétního umístění plochy v jádrové části sídla nebo na jeho okraji a dle dostupnosti dopravní a technické infrastruktury) (koeficient DI-TI-OV-ZV)

zbývající výměra ploch je rozdělena na průměrný počet pozemků pro výstavbu 1 RD; s ohledem na charakter sídel a vývojové trendy v oblasti bydlení je uvažováno s výstavbou nových bytů převážně ve formě rodinných domů s jednou bytovou jednotkou; pro výpočet kapacity bydlení je stanovena průměrná výměra pozemku 1000 m²/ 1 RD, pro plochy smíšené obytné je stanovena stejná výměra pozemku pro umístění 1 RD, v případě teoretického předpokladu umístění bytových domů je kapacita zjednodušeně počítána 150 m²/ 1 BJ z celkové výměry pozemku určeného pro obytnou funkci.

Bilance kapacity – souhrnné zhodnocení

Celková kapacita zastavitelných ploch a ploch přestavby dle ÚP Jílové u Prahy je následující, uvedeny jsou i kapacity s rozlišením zahrnutí zastavitelných ploch do etapy (v souladu se stanovenou etapizací):

typ rozvojových ploch	bez zohlednění etapizace		I. etapa + plochy bez etapizace		II. etapa	
	výměra (ha)	kapacita (BJ)	výměra (ha)	kapacita (BJ)	výměra (ha)	kapacita (BJ)
zastavitelné plochy	49,6007	474	34,6110	361	14,9897	113
plochy přestavby	9,2648	195	9,2648	195	-	-
CELKEM	58,0865	669	43,8758	556	14,9897	113

Při zohlednění analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2), která činí 578 nových bytových jednotek, je celkový rozsah zastavitelných ploch a ploch přestavby určených pro bydlení příliš vysoký – představuje navýšení teoretické kapacity města o dalších 91 bytů nad rámec analyzované potřeby na následujících cca 15 let. K tomu je nutno podotknout, že v této analyzované potřebě je již zohledněna 50 % rezerva v souvislosti s možnou vlastnickou nedostupností pozemků.

Aby rozsah a kapacity zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚP Jílové u Prahy odpovídaly analyzované potřebě nových ploch pro bydlení, bylo nutné upravit řešení tak, že pro vybrané zastavitelné plochy bylo stanoveno pořadí změn v území (etapizace) s tím, že reálně tyto plochy nebude možné využít, pokud nedojde k plošnému využití ostatních zastavitelných ploch. Tímto krokem

dochází ke koordinaci územního rozvoje, přičemž pro stanovení etapizace byly zohledněny i další aspekty (např. nedostatečná stávající kapacita ZŠ, nezbytnost koordinace ve vztahu k postupné urbanizaci území města, stávající připravenost ploch pro výstavbu atd., podrobněji viz kapitola 11.14). Stanovením etapizace byly vybrané plochy vyloučeny z bezpodmínečného rozvoje zástavby a tím byla kapacita využitelných rozvojových ploch snížena zhruba na analyzovanou potřebu nových bytů.

Se zohledněním stanovené etapizace tedy celková kapacita zastavitelných ploch a ploch přestavby činí 556 BJ, což zhruba odpovídá analyzované potřebě 578 BJ. Je nutné zohlednit skutečnost, že v průběhu projednání návrhu ÚP byla určitá část zastavitelných ploch naplněna, a tedy ve finální bilanci je rozsah zastavitelných ploch nižší než v návrhu ÚP pro společné jednání.

10.6.3. Bilance kapacity rozvojových ploch v ÚP určených pro další způsoby využití

Potřeba vymezení rozvojových ploch pro další způsoby využití se přirozeně odvíjí od umisťování rozvojových ploch (zastavitelných a ploch přestavby) určených zejména pro obytnou zástavbu. Vymezení rozvojových ploch vychází z nutnosti zajistit obsluhu území (občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství), zajistit dostatečný podíl veřejné zeleně a rekreačního zázemí ve vazbě na urbanistický rozvoj obytných částí sídel, umožnit rozvoj ekonomických aktivit a doplnit plochy zeleně v potřebném prostorového oddělení rozdílných funkcí nebo v rámci přechodu sídel do volné krajiny.

Většina rozvojových ploch určených pro další způsoby využití není bilancována z hlediska kapacity, neboť tu lze v rámci těchto využití obtížně stanovit. Uvedeny jsou východiska či podklady pro vymezení těchto ploch.

Bilance kapacity rozvojových ploch pro rekreaci

V následujícím přehledu je uveden rozsah rozvojových ploch (zastavitelných a ploch přestavby) pro rekreaci v ÚP Jílové u Prahy a vypočtena předpokládaná kapacita ploch, případně uvedena východiska vymezení ploch:

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita	poznámky ke stanovení kapacity
Z.17	Jílové u Prahy	RO	rekreace – oddechové plochy	1,8866	-	plocha účelově vymezená pro umístění koupaliště na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy
Z.66	Jílové u Prahy	RH	rekreace hromadná	0,1694	-	plochy účelově vymezené pro rozvoj veřejné rekreace na břehu řeky Sázavy v rozsahu posledních využitelných ploch podél řeky v lokalitě Žampach
P.11	Jílové u Prahy	RH	rekreace hromadná	1,4674	-	
KAPACITA PLOCH CELKEM				3,5234	-	

Bilance kapacity rozvojových ploch občanského vybavení

V následujícím přehledu je uveden rozsah rozvojových ploch (zastavitelných a ploch přestavby) pro občanské vybavení v ÚP Jílové u Prahy a vypočtena předpokládaná kapacita ploch, případně uvedena východiska vymezení ploch:

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita	poznámky ke stanovení kapacity
Z.04	Jílové u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	2,0849	-	plocha účelově vymezená pro umístění základní školy
Z.05	Jílové u Prahy	OK	občanské vybavení komerční	0,6719	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj komerční zóny na základě doplňkového podkladu od samosprávy města
Z.22	Jílové u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,2243	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj stávajícího areálu na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy
Z.23	Jílové u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,7979	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj stávajícího areálu na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy
Z.35	Jílové u Prahy	OS	občanské vybavení – sport	1,3410	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj stávajícího areálu na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy
Z.55	Jílové u Prahy	OH	občanské vybavení – hřbitovy	0,7583	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj stávajícího areálu na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy
Z.57a	Jílové u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,9830	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj stávajícího areálu na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy
Z.58	Jílové u Prahy	OH	občanské vybavení – hřbitovy	0,8921	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj stávajícího areálu na základě aktuálního požadavku

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita	poznámky ke stanovení kapacity
P.09	Jílové u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,1217	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj stávajícího areálu na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy
P.12	Jílové u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,5433	-	plocha vymezená na základě projednání pro rozvoj vybavenosti podél železniční trati v Lukách pod Medníkem
P.16	Jílové u Prahy	OK	občanské vybavení komerční	0,8103	-	plocha vymezená na základě urbanistického doplnění rozvíjené části okraje centra města
KAPACITA PLOCH CELKEM				9,2287		

Bilance kapacity rozvojových ploch veřejných prostranství

V následujícím přehledu je uveden rozsah rozvojových ploch (zastavitelných a ploch přestavby) pro veřejná prostranství v ÚP Jílové u Prahy a vypočtena předpokládaná kapacita ploch, případně uvedena východiska vymezení ploch:

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita	poznámky ke stanovení kapacity
Z.06	Jílové u Prahy	PU	veřejná prostranství všeobecná	0,0312	-	plocha účelově vymezená pro zajištění základní prostupnosti rozvojového území Na Kocandě dle podkladu evidované územní studie
Z.19	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	1,3156	-	plocha účelově vymezená pro zajištění prostorového oddělení výrobní zóny a navrženého rekreačního areálu
Z.33	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	2,2585	-	plocha účelově vymezená pro zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v lokalitě Za Humny
Z.37	Jílové u Prahy	PU	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,6802	-	plocha účelově vymezená pro zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v lokalitě Za Pivovarem
Z.42	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,1268	-	plocha účelově vymezená pro zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v lokalitě K Rotlevu
Z.43	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,6087	-	plocha účelově vymezená pro zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v lokalitě K Rotlevu
Z.47	Jílové u Prahy	PU	veřejná prostranství všeobecná	0,5406	-	plocha účelově vymezená pro zajištění dílčího úseku vnitřní objízdné trasy města
Z.50	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,2898	-	plocha účelově vymezená pro zajištění minimálního rozsahu veřejné zeleně ve stabilizované zástavbě západní části města
Z.51	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,0667	-	plocha účelově vymezená pro zajištění minimálního rozsahu veřejné zeleně ve stabilizované zástavbě západní části města
Z.54	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	1,1072	-	plocha účelově vymezená pro zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v lokalitě u městského hřbitova
Z.56	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,3030	-	plocha účelově vymezená pro zajištění prostorového oddělení hřbitova od dopravního koridoru (plánované trasy jižního obchvatu města)
Z.57b	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,4538		plocha vymezená na základě výsledků projednání
Z.70	Luka pod Medníkem	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,1257	-	plocha účelově vymezená pro nástupní místo do štol na základě podkladu pro zpřístupnění štol veřejnosti

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita	poznámky ke stanovení kapacity
Z.71	Luka pod Medníkem	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,0436	-	plocha účelově vymezená pro nástupní místo do štol na základě podkladu pro zpřístupnění štol veřejnosti
Z.72	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,0745	-	plocha účelově vymezená pro nástupní místo do štol na základě podkladu pro zpřístupnění štol veřejnosti
Z.73	Luka pod Medníkem	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,0247	-	plocha účelově vymezená pro nástupní místo do štol na základě podkladu pro zpřístupnění štol veřejnosti
Z.74	Jílové u Prahy	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,1391	-	plocha účelově vymezená pro nástupní místo do štol na základě podkladu pro zpřístupnění štol veřejnosti
Z.75	Luka pod Medníkem	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,1062	-	plocha účelově vymezená pro nástupní místo do štol na základě podkladu pro zpřístupnění štol veřejnosti
P.15	Jílové u Prahy	PU	veřejná prostranství všeobecná	0,1757	-	plocha účelově vymezená pro veřejný prostor v Radlíku na základě podkladu Změny č. 1 Regulačního plánu Radlák – Cihelna
KAPACITA PLOCH CELKEM				8,4404		

Mezi veřejná prostranství jsou zařazeny i plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, neboť zajišťují funkci veřejných prostranství, přestože již nejsou do kategorie veřejných prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. zahrnuty. Všechny uvedené plochy jsou vymezeny nikoli z důvodu zajištění vyčíslené kapacity, ale pro konkrétní účel ve vazbě na stanovený urbanistický rozvoj města.

Bilance kapacity rozvojových ploch technické infrastruktury

V následujícím přehledu je uveden rozsah rozvojových ploch (zastavitelných a ploch přestavby) pro technickou infrastrukturu v ÚP Jílové u Prahy a vypočtena předpokládaná kapacita ploch, případně uvedena východiska vymezení ploch:

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita	poznámky ke stanovení kapacity
Z.24	Jílové u Prahy	TO	nakládání s odpady	0,2377	-	plocha účelově vymezená pro rozšíření areálu sběrného na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy
Z.79	Jílové u Prahy	TW	vodní hospodářství	0,1153	-	plocha účelově vymezená pro umístění vodojemu na základě doplňkového podkladu od samosprávy města
KAPACITA PLOCH CELKEM				0,3530		

Všechny uvedené plochy jsou vymezeny nikoli z důvodu zajištění vyčíslené kapacity, ale pro konkrétní účel ve vazbě na stanovený urbanistický rozvoj města.

Bilance kapacity rozvojových ploch výroby a skladování

V následujícím přehledu je uveden rozsah rozvojových ploch (zastavitelných a ploch přestavby) pro technickou infrastrukturu v ÚP Jílové u Prahy a vypočtena předpokládaná kapacita ploch, případně uvedena východiska vymezení ploch:

ozn.	katastrální území	plocha s rozdílným způsobem využití		výměra (ha)	kapacita	poznámky ke stanovení kapacity
Z.07	Jílové u Prahy	VL	výroba lehká	1,6588	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj výrobních aktivit v návaznosti na stávající areály a trasu severozápadního obchvatu města
Z.08	Jílové u Prahy	VL	výroba lehká	3,2369	-	plocha účelově vymezená pro rozvoj výrobních aktivit v návaznosti na stávající areály a trasu severozápadního obchvatu města
P.01	Jílové u Prahy	VL	výroba lehká	0,6054	-	plocha účelově vymezená pro rozšíření stávajícího areálu
KAPACITA PLOCH CELKEM				5,5011		

Všechny uvedené plochy jsou vymezeny nikoli z důvodu zajištění vyčíslené kapacity, ale pro konkrétní účel ve vazbě na stanovený urbanistický rozvoj města.

11. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 e)

Zpracovává projektant.

Ve smyslu § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánu vytvořit předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu mezi hospodářským rozvojem, ochranou životního prostředí a soudržností společenství obyvatel území.

AD 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

11.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území

Odůvodnění odst. (1) výrokové části

Hranice zastavěného území je vymezena k datu 23.12.2024, a to v souladu s § 58 stavebního zákona. Podkladem pro vymezení hranice zastavěného území byla hranice intravilánu z roku 1966 a aktuální katastrální mapa s evidencí zastavěných ploch a nádvorí. Ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon) jsou v zastavěném území vymezeny kromě pozemků zahrnutých do intravilánu (hranice sídel z roku 1966) také pozemky evidované v Katastru nemovitostí ČR jako zastavěné stavební pozemky včetně okolních souvisejících pozemků, kterými se rozumí pozemky pod společným oplocením s dotčenou stavbou na zastavěném stavebním pozemku, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ostatní veřejná prostranství a další pozemky.

Vymezení zastavěného území vychází (kromě zákonných požadavků) z terénního průzkumu zpracovatele a v nejednoznačných případech z jeho odborného úsudku s ohledem na lokální charakter zastavěného území, způsob využívání pozemků nebo vlastnické vztahy.

V souladu s § 58 stavebního zákona nebyly do zastavěného území zahrnuty parcely, na nichž v současné době probíhá výstavba, neboť se nejedná o stabilizované / již využitě plochy a zároveň tyto dosud nedokončené stavby nefigurují ve statistikách týkajících se počtu bytů, počtu dokončených bytů i počtu trvale bydlících obyvatel, proto jsou pro účely analytické činnosti v rámci tvorby návrhu ÚP považovány za plochy zastavitelné s tím, že předpokládaná kapacita těchto ploch stanovená v rámci dílčích vyhodnocení zohlednila již probíhající výstavbu resp. její parametry.

AD 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

11.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

11.2.1. Odůvodnění vymezení řešeného území

Odůvodnění odst. (2) výrokové části

Řešené území je vymezeno správním územím města Jílové u Prahy, které je členěno na katastrální území:

- Borek nad Sázavou (kód k. ú. 660078)
- Jílové u Prahy (kód k. ú. 660094)
- Luka pod Medníkem (kód k. ú. 688754)

Město náleží dle administrativního členění do Středočeského kraje, okresu Praha-západ a spadá pod správu obce s rozšířenou působností Černošice.

11.2.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města

Odůvodnění odst. (3) výrokové části, obecné odůvodnění ÚP Jílové u Prahy

Obecné odůvodnění základní koncepce rozvoje území města je hlavním východiskem a zároveň odůvodněním celého komplexního řešení územního plánu od koncepčních bodů po detailní požadavky, a tedy se vztahuje v širším slova smyslu na celé řešení územního plánu, resp. jeho odůvodnění nad rámec této kapitoly.

VÝCHODISKA A PODKLADY

Zadání ÚP Jílové u Prahy bylo schváleno v roce 2019 a je základním podkladem pro zpracování územního plánu - zahrnuje požadavky na rozvoj města vyplývající z nadřazených závazných dokumentů, strategických dokumentů a požadavky samosprávy na budoucí rozvoj města. Vyhodnocení souladu řešení územního plánu se Zadáním ÚP je uvedeno v kapitole 9. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.

Důležitým východiskem pro stanovení základní koncepce rozvoje území města i stanovení dílčích koncepcí bylo zpracování **Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy** (ŽALUDA, projektová kancelář, 10/2020), které předcházelo vlastnímu zpracování územního plánu. Zásadním požadavkem samosprávy bylo prověřit rozsah zastavitelných ploch města, neboť to se potýká s nedostatečnou koordinací územního rozvoje ve vztahu k veřejné infrastruktuře, a zároveň dochází k trvalému zvyšování tlaku na výstavbu, neboť město představuje atraktivní místo pro bydlení v zázemí Prahy, a tlaku na změnu využití početných rekreačních objektů na trvalé bydlení, s čímž jsou rovněž spojeny nároky na doplňování veřejné infrastruktury města. Významným tématem rozvoje města je také plánovaná výstavba dálnice D3, která by v případě realizace výrazně proměnila nejen dopravní vztahy, ale také celkovou dynamiku území.

Základními podklady pro stanovení základní koncepce rozvoje území města jsou:

- PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, a 5 (2020), v rámci projednání byly prověřeny aktualizace č. 4, 6 a 7
- ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1 a 2 (2020), v rámci projednání byly prověřeny nově vydané a účinné aktualizace č. 6 a 7
- strategické a koncepční dokumenty Středočeského kraje (konkrétní dokumenty jsou uvedeny v tematických kapitolách)
- ÚAP SO ORP Černošice – 3. úplná aktualizace (2016)
- platná legislativa a ČSN
- ÚPM Jílové u Prahy (2004), ve znění Změn č. 1 (2009), 2 (2011), 3A (2017), 3B (2020), 4 (2019)
- Zadání ÚP Jílové u Prahy (2019)
- Strategický plán města Jílové u Prahy do roku 2020 (Ing. Luděk Tesař, CITYFINANCE, 2016)
- Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy (ŽALUDA, projektová kancelář, 10/2020)
- terénní průzkum a analytická činnost zpracovatele ÚP

Další podklady jsou uvedeny v konkrétních tematických kapitolách nebo přímo v textu dílčích podkapitol odůvodnění.

Z uvedených podkladů je podstatné zohlednění strategie samosprávy města, která byla definována Strategickým plánem města Jílové u Prahy do roku 2020 a upřesněna v rámci Zadání ÚP Jílové u Prahy s ohledem na fakt, že návrhové období strategického plánu dosáhlo konce a v době zpracování návrhu ÚP probíhalo i zpracování nového strategického plánu města.

Konkrétní zohlednění jednotlivých priorit a cílů města ve vztahu ke stanoveným prioritám základní koncepce rozvoje území města je uvedeno v odůvodnění jednotlivých priorit.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÉ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní koncepce rozvoje území města je stanovena formou iniciačních bodů s konkrétními průměty do území, které jsou předpokladem pro dobré fungování města, stabilizaci počtu obyvatel, kvalitativní rozvoj území a upevnění pozice města z hlediska ekonomického i sociálního, se zohledněním a ochranou vysoce kvalitního životního prostředí, které je předpokladem pro zachování rekreačního charakteru území.

Priority a zásady koncepce rozvoje území města představují hlavní témata, na něž se řešení územního plánu soustřeďuje (jedná se o strategické body rozvoje města); tyto priority jsou dále upravovány a formulovány v rámci dílčích koncepcí územního plánu.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPČNÍ PRIORITY – ROZVOJ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Odůvodnění odst. (3) písm. a) výrokové části

Ochrana a rozvoj občanského zařízení je prioritní zejména ve vhodných plochách městského centra a lokálních sídelních center území (zejména v sídle Radlík). Existence a rozvoj občanského vybavení je ve veřejném zájmu, proto je nezbytné důkladně posuzovat jakékoliv požadavky na změny v daných plochách.

Stanovením ochrany a rozvoje občanského vybavení jsou chráněna významná zařízení a areály, jejichž umístění v urbanistické struktuře je optimální. Přesto je ale nutné podpořit také další rozvoj občanského vybavení v jiných plochách, kde je její potřeba nejvyšší – v koncentrovaných obytných jádrech sídel Jílové u Prahy a Radlík – v plochách SM – smíšených obytných městských. Důvodem je nezbytnost zajistit flexibilitu umisťování lokální vybavenosti s ohledem na aktuální poptávku a potřebnost nových zařízení.

Město Jílové u Prahy disponuje základním občanským vybavením, které slouží i pro okolní spádové obce. Vzhledem k atraktivitě území pro bydlení a trendu odchodu obyvatel z větších měst do jejich zázemí s kvalitním životním prostředím dochází v posledních letech k výraznějšímu rozvoji bydlení ve městě a tlaku na další výstavbu. Tomu není přizpůsobena stávající veřejná

infrastruktura města zejména z hlediska kapacit vzdělávacích zařízení předškolního a základního školství v rámci občanského vybavení. Jedná se o zásadní téma mimo jiné z důvodu pokračující výstavby nových obytných souborů a zvýšeného zájmu o výstavbu, která pravděpodobně nebude klesat ani v nejbližších letech. Lze očekávat, že v případě realizace plánované dálnice D3, která prostřednictvím plánovaných návazných tras severozápadního a jižního obchvatu zajistí přímé napojení města na tuto dálnici, se tlak na výstavbu výrazně zvýší z důvodu zlepšení dopravní vazby města na Pražský region. V souvislosti s plánovaným rozvojem obytné složky města je tedy nezbytné zajistit adekvátní rozvoj občanského vybavení v obecné rovině a s důrazem na rozvoj kapacit mateřské a základní školy.

Potřebnost rozvoje občanského vybavení je definována v Zadání ÚP Jílové u Prahy:

Základní koncepci je třeba vytvořit znovu s ohledem na zásadní změnu příjezdu do města a vztah k budoucí D3, stejně jako z důvodu přehodnocení původně předpokládaného rozsahu zástavby rodinnými a bytovými domy bez vazby na občanskou vybavenost a infrastrukturu města.

Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví a sociální služby a sport. Bilanci je nutné znovu vytvořit vzhledem k množství již zastavěných ploch a k očekávanému zájmu o bydlení ve městě, vzhledem k budoucí změně dostupnosti po realizaci D3, a k dostupnosti z okolních (částí).

Prověřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztržité výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích. Vše také z důvodu omezené kapacity veřejného vybavení města (ZŠ, MŠ atd.).

Důvodem pro stanovení rozvoje občanského vybavení (ZŠ a MŠ) je fakt, že v době tvorby územního plánu nemělo město zajištěno dostatečné kapacity školských zařízení pro případný větší nárůst počtu obyvatel, který vytváří vyšší nároky na kapacitu základní školy. Jak je uvedeno v Koncepci rozvoje školství v Jílovém u Prahy (2020 – 2025):

„Kapacitně je škola zcela naplněna, nejsou k dispozici odborné učebny, další učebny na dělenou výuku. Škola má jednu tělocvičnu, což je při daném počtu tříd nedostatečné. Na druhé straně má škola nadstandardní školní areál – k dispozici jsou sportoviště, herní prvky, školní sad, relaxační zóna, školní pozemek, školní farma i parkové prostory. Škola zajišťuje povinnou školní docházku pro děti z Jílového u Prahy a obcí, které k městu katastrálně patří – Radlík, Borek, Kabáty, Studené, Luka pod Medníkem a Kamenná Vrata. Dále pro děti ze spádových obcí Libeř, Okrouhlo a Pohoří.“

Na aktuální nedostatek míst v ZŠ je reagováno výstavbou kontejnerového pavilonu se třemi učebnami, čímž je dočasné řešení nedostatek kmenových tříd. Nicméně kapacitu stávající ZŠ dále nelze navyšovat bez výstavby propojovacího krčku a mimo jiné i s ohledem na definitivní naplněnou kapacitu školní jídelny. Dále se v Koncepci rozvoje školství v Jílovém u Prahy (2020 – 2025) uvádí:

„Je velmi pravděpodobné, že Základní škola v Jílovém nebude během tohoto období (2021 – 2025) schopna přijímat všechny děti ze spádového území. Proto dalším strategickým rozhodnutím samosprávy nejlépe v současném volebním období je plánování výstavby nové základní školy na území města.“

Na aktuální stav v současnosti zcela naplněné kapacity ZŠ reaguje řešení ÚP stanovením rozvoje kapacit MŠ a založením nové ZŠ v Radlíku a v návaznosti na to vymezením ploch a stanovením dalších podmínek včetně stanovením pořadí změn v území, které využívá (mimo výše uvedené důvody) jako nástroj pro omezení rozsahu (kapacity) nové zástavby ve městě, aby bylo možné ze strany samosprávy města kontinuálně pracovat na navýšení kapacity ZŠ (ať už výstavbou nové ZŠ na území města nebo dohodou s některou z okolních obcí a zajištěním kapacit v ZŠ mimo území města).

Základní koncepce v oblasti ochrany a rozvoje občanského vybavení je promítnuta do vymezení konkrétních zastavitelných ploch a ploch přestavby určených pro rozvoj občanského vybavení, a dále do stanovení podmínek využití ploch převážně obytného území (SM, SV, SX, BI, BH), v nichž je umožněn rozvoj občanského vybavení dle aktuálních možností a potřeby.

Záměr výstavby nového domova pro seniory je uvažován v konkrétní lokalitě (plochy Z36 a P08), do základní koncepce v oblasti rozvoje občanského vybavení je zařazen s ohledem na vyšší kategorii občanského vybavení (nadmístního či regionálního významu).

Rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury je dalším zásadním bodem koncepčního rozvoje města a je nezbytný jednak z hlediska zvyšování kvality urbanizovaného území (zlepšení obsluhy stávající zástavby veřejnou technickou infrastrukturou a zajištěním adekvátního dopravního přístupu, zvýšení kvality veřejných prostranství) a dále z důvodu nezbytnosti zajištění dostatečné obsluhy pro budoucí obytné části města zejména s ohledem na nárůst dopravy na území města, která by měla být směřována mimo jádrové území a stabilizovanou městskou zástavbu. Tento koncepční bod je promítnut do dílčí koncepce dopravní a technické infrastruktury a do vymezení koridorů a ploch zajišťujících řešení dopravní obsluhy západní části města, v níž je soustředěn dominantní rozvoj nových obytných lokalit města. Průmět požadavku rozvoje dopravní a technické infrastruktury je podrobně popsán a odůvodněn v kapitolách 11.4.3. a 11.4.4.

Samostatným tématem základní koncepce rozvoje města je vytvoření dostatečných kapacit parkování v centrální části města, jehož návrh vychází z aktuálně zpracované Dopravní studie města Jílové u Prahy (Dopravní studie CZ, 2020). Lokality pro umístění parkovacích kapacit jsou vymezeny plovoucí značkou a označují vhodnost rozvoje kapacitního parkování např. i ve formě parkovacích domů. Průmět základní koncepce v oblasti parkovacích kapacit je podrobně řešen v kapitole 11.4.3. Důvodem pro uvedení problematiky kapacitního parkování ve městě do základní koncepce rozvoje území města je mimo jiné požadavek Zadání ÚP Jílové u Prahy (*Bude vytvořena nová koncepce dopravy v klidu, tj. parkování, na celém území města Jílové u Prahy. A to s důrazem na parkování jak v centru města, tak na jeho okrajích.*).

Z hlediska souladu ÚP se strategickým plánem města jsou v rámci stanovení priority zohledněny následující strategické cíle, které zároveň představují východisko a odůvodnění základní koncepce rozvoje území města:

1. Majetek města v bezvadném stavu

- 1.1. Škola - rozvinout budovu a vybavení školy (jídlna, budova, tělocvična aneb víceúčelová hala, vybavení)
- 1.2. Nová hasičská zbrojnice
- 1.3. Rekonstrukce Šmelcovny (agenda občanky, pasy, řidičáky a další využití budovy)
- 1.8. Rozšíření hřbitova včetně vybudování vsypové loučky

2. Infrastruktura a síť města

- 2.1. Vodovodní a kanalizační síť - rozšiřování a rekonstrukce, obnova ČOV,
- 2.2. Řešení čištění odpadních vod v dotčených částech města jako Luka, Borek, Studené (otevření cesty lokálních a domovních čistíren odpadních vod)
- 2.4. Místní komunikace, chodníky a veřejné osvětlení - postupné rekonstrukce, opravy a modernizace
- 2.5. Zvýšení kapacity parkovacích míst
- 2.7. Obchvat

5. Lobbování a partnerství města (strategické cíle, které nemůže město přímo ovlivnit a závisí na jiných subjektech)

- 5.1. Dopravní infrastruktura a veřejná doprava krajská a státní Obchvat města Radlík Lázně
- 5.4. Provázání dopravní infrastruktury železniční, autobusové a individuální dopravy - vyhledat vhodný prostor s cílem připravit malý dopravní terminál

ODŮVODNĚNÍ KONCEPČNÍ PRIORITY – ROZVOJ OBYTNÝCH ÚZEMÍ

Odůvodnění odst. (3) písm. b) výrokové části

Rozvoj obytné zástavby představuje základní rámec pro celkový urbanistický rozvoj města a sídel. Obytná funkce je dominantní složkou sídelní struktury řešeného území. V rámci základní koncepce rozvoje území města je stanoven požadavek rozvoje těchto území v přímé vazbě na město Jílové u Prahy a sídlo Radlík.

Urbanistický rozvoj je přirozeně koncentrován ve městě Jílové u Prahy, které představuje sídelní centrum řešeného území a spádové centrum pro okolní obce, a zajišťuje základní občanské vybavení pro obyvatele širšího regionu.

Druhým nejvýznamnějším sídlem je Radlík – sídlo příměstského charakteru umístěné v těsné blízkosti okraje města. Nová komerční zóna na jeho jižním okraji, rozvoj služeb podél hlavní ulice Pražská a zejména potenciál rozvoje areálu bývalé cihelny na jihovýchodním okraji sídla představují signály zvýšení významu tohoto sídla. Zároveň na jižním okraji Radlíku existuje vhodná plocha pro umístění nové základní školy, která je pro území potřebná z hlediska stávajícího deficitu míst v ZŠ. Jižní okraj Radlíku tedy představuje potenciální nabídku vybavenosti, kterou by s ohledem na blízkost mohli využívat také obyvatelé severní části města.

Ostatní sídla v území jsou do značné míry ovlivněna bývalým masivním rozvojem individuální rekreace v území a představují částečně obytná sídla s vysokým podílem zástavby individuální rekreace. Zejména z důvodu lokalizace základního občanského vybavení a nezbytnosti zajištění jeho dobré dostupnosti (např. ve vazbě na metodiku Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury, Maier a kol., 2016) je rozvoj obytné funkce upřednostněn v přímé vazbě na hlavní sídla řešeného území – tedy Jílové u Prahy a Radlík. Důvodem je i dobrá dopravní dostupnost těchto sídel a kompletní vybavenost veřejnou technickou infrastrukturou.

Koncepční bod rozvoje obytných lokalit vychází z podrobného vyhodnocení kapacit města, vyhodnocení původního ÚPM a dalších analýz uvedených souhrnně v kapitole 10. Zásadním východiskem pro stanovení bodu jsou také základní urbanistické principy řešení ÚP popsané v kapitole 10.6.1. Stanovení koncepčního bodu vychází také ze Zadání ÚP Jílové u Prahy:

Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jílové u Prahy tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny. Základní koncepcí je třeba vytvořit znovu s ohledem na zásadní změnu příjezdu do města a vztah k budoucí D3, stejně jako z důvodu přehodnocení původně předpokládaného rozsahu zástavby rodinnými a bytovými domy bez vazby na občanskou vybavenost a infrastrukturu města.

Vzhledem k tomu, že stávající platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch na jiných místech. Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území zejména v centrální části sídla.

Návrh ÚP prověří zachování nebo případnou revizi stávajících rozvojových lokalit dle dosud platné ÚPD tak, aby byl zaručen postupný růst sídla v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a také z důvodu omezené kapacity veřejné infrastruktury města (ČOV, ZŠ, MŠ atd.). Revize zastavitelných ploch bude vycházet z ucelené analýzy stávajícího stavu a realistických prognóz budoucího vývoje.

S ohledem na rozsah rozvoje obytné funkce zejména ve vazbě na město Jílové u Prahy je nezbytné zajistit koordinovaný postup výstavby a provázat jej zejména s realizací potřebných kapacitních dopravních tras, aby nedošlo k nadměrnému dopravnímu zatížení jádrové části města. Tento základní princip je promítnut do stanovení etapizace rozvoje obytných území a podmíněnosti

rozvoje realizací hlavních tras pro dopravní obsluhu nových obytných lokalit (zejména v rámci vymezení koridoru CNU.KMK1 pro vnitřní objízdou trasu města, která zajistí dopravní obsluhu západní části města). Průmět koncepčního bodu je podrobně popsán a odůvodněn v kapitole 11.4.3.

Rozvoj adekvátních ploch veřejné zeleně je předpokladem pro zajištění kvality prostředí budoucích obytných lokalit a zajištění minimálního rozsahu rekreačního a komunitního zázemí těchto lokalit. Požadavek vychází z § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. Rozvoj větších obytných lokalit je podmíněn podrobnějším prověřením v rámci územní studie nebo regulačního plánu, pro jejichž zpracování jsou stanoveny požadavky mimo jiné i na vymezení adekvátních ploch veřejné zeleně. I v rámci stabilizované zástavby byly prověřeny a nově navrženy plochy veřejné zeleně zejména v západní části města, kde pobytová veřejná prostranství zcela absentují. Stávající plochy veřejné zeleně jsou zachovány a chráněny formou samostatného vymezení typu ploch s adekvátním stanovením podmínek využití. Průmět koncepčního bodu je podrobně popsán a odůvodněn v kapitole 11.3.4.

Z hlediska souladu ÚP se strategickým plánem města jsou v rámci stanovení priority zohledněny následující strategické cíle, které zároveň představují východisko a odůvodnění základní koncepce rozvoje území města:

3. Město příjemného života

3.1. Parky a veřejná prostranství – zejména park za muzeem (amfiteátr, odpočinkový mobiliář, zeleň) a obnova parku na náměstí – výměna městského mobiliáře, zelená zóna (lesopark) v Lázních, workouty a hřiště ve městě včetně jeho částí (Luka pod Medníkem, Studené, Radlík, Borek, Kabáty, Žampach)

Řešení ÚP je v souladu zejména se strategickým cílem týkajícím se zkvalitnění stávajících ploch veřejných prostranství, vlastní strategický plán není zaměřen na rozvoj obytných lokalit města.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPČNÍ PRIORITY – STABILIZACE LOKALIT INDIVIDUÁLNÍ REKREACE

Odůvodnění odst. (3) písm. c) výrokové části

Problematika lokalit individuální rekreace vychází z dosavadního řešení ÚPM, v němž nebyl rozvoj individuální rekreace na území města umožněn vyjma vybraných rekreačních lokalit s umožněním konverze objektů na obytnou zástavbu nebo pozemků stávající obytné zástavby v rámci jinak převážně rekreační zástavby.

Pro zajištění udržitelnosti rozvoje zejména z důvodu stávajících kapacit veřejné dopravní a technické infrastruktury je nezbytné vyloučit rozvoj (reprezentovaný také konverzí stávajících rekreačních objektů na obytné) v lokalitách, které nejsou dopravně a technicky obsluhované či obslužitelné a urbanisticky nenavazují na stávající sídelní strukturu – tedy jsou vymezeny mimo návaznost na obytná území sídel.

Obytná území sídel představuje převážně obytná zástavba města Jílové u Prahy, sídel Radlík, Studené, Borek – Kabáty, Luka pod Medníkem, v řešeném území je pak dále identifikováno několik samostatných sídelních enkláv, jejichž existence je historicky doložena a jsou tedy považovány za stabilizované obytné solitery v území. Jedná se o usedlost u rekreační lokality Drnka a další menší historické objekty v blízkosti Drnky na okraji řešeného území v údolí Chotoušského potoka, dále drobná převážně obytná zástavba v ulici Zdeňka Lukáše směrem k rekreační lokalitě Kamenná Vrata, areál Včelního Hrádku, lokalita Žampach a historická chalupa severně od Luk pod Medníkem. Tyto sídelní enklávy jsou v řešení ÚP zachovány, ale vyloučen je jejich plošný rozvoj – ten je soustředěn do hlavních obytných sídel v území Jílové u Prahy a Radlík, a v omezené míře umožněn také v ostatních sídlech. Sídelní enklávy nejsou považovány za rekreační zástavbu i přesto, že částečně k rekreaci slouží.

Typologie a hustota stávající rekreační zástavby byla prověřena, v zásadě lze individuální rekreaci v řešeném území rozčlenit na tři typy:

- A. rekreace v chatách na vlastních pozemcích, obvykle v rámci soudržné lokality s částečným podílem objektů k bydlení a s dostatečným či částečným zajištěním dopravní obsluhy a technické infrastruktury
- B. rekreace v chatách na vlastních pozemcích, obvykle v rámci soudržné rekreační lokality, s částečným nebo nedostatečným zajištěním dopravní obsluhy a technické infrastruktury
- C. rekreace v chatách na vlastních pozemcích, jednotlivě umístěných ve volné krajině nebo v lesích
- D. rekreace v chatách na lesních pozemcích, převážně ve svazích nad řekou Sázavou, nebo volně roztroušené, jednotlivé chaty v krajině

chata - objekt užívaný k individuální rekreaci bez zohlednění způsobu využití dle KN (chatou se tedy rozumí stavby pro rodinné rekreaci nebo jiné stavby skutečně využívané k individuální rekreaci) s přiděleným číslem evidenčním.

Chatou se pro účely prověřením rozumí objekt užívaný k individuální rekreaci vymezený jako budova v Katastru nemovitostí ČR, ale bez zohlednění způsobu využití dle KN (chatou se tedy rozumí stavby pro rodinné rekreaci nebo jiné stavby skutečně využívané k individuální rekreaci) s přiděleným číslem evidenčním.

Rekreační lokality naplňující charakteristiku v bodě A. a část lokalit bodu B. byly vyhodnoceny jako plochy vhodné pro případný rozvoj individuální rekreace nebo pro konverzi rekreačních objektů na obytné, a to pouze pokud splňovaly také urbanistická hlediska, tedy zejména návaznost na stávající sídla a potenciál doplnění a rozvoje veřejné dopravní a technické infrastruktury tak, aby v případě celkové konverze na obytnou část sídla byla zajištěna kvalita bydlení ve formě dostupnosti veřejné infrastruktury. Tyto lokality byly zařazeny do ploch SV – smíšené obytné venkovské (pokud obytné objekty tvoří vyšší podíl z celkového počtu objektů v lokalitě), případně do ploch SX – smíšené obytné specifické (specifičnost těchto ploch je dána vyšším podílem rekreačních objektů).

Rekreační lokality naplňující charakteristiku v bodě C. a část lokalit bodu B. byly vyhodnoceny jako plochy nevhodné pro případný rozvoj individuální rekreace a jako zcela nevhodné pro umožnění konverze rekreačních objektů na obytné. Důvodem je jednak nedostatečná obsluha těchto lokalit veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou, a tedy nemožnost zajistit adekvátní podmínky pro kvalitní bydlení v návaznosti na požadavek § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona („stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.“) a také v souladu s požadavkem Zadání ÚP Jílové u Prahy (*Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.*). Významnou roli ve vymezení těchto lokalit mělo také uplatnění základních urbanistických principů (viz kapitola 10.6.1.), zejména absence návaznosti na stávající sídla. Rekreační lokality naplňující charakteristiku bodu C. a některé lokality naplňující charakteristiku bodu B. (s absencí vazby na sídlo a s nedostatečnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou) jsou vymezeny jako plochy RI – rekreace individuální a je umožněna jejich existence a případný rozvoj pouze za splnění podmínek prostorového uspořádání, případně je umožněna výstavba nového rekreačního objektu výměnou za demolici stávajícího. Důvodem pro stanovení podmínek je **princip zachování stávající hustoty individuální rekreační zástavby** a vyloučení jejího navýšení právě s ohledem na nedostatečnou obsluhu těchto lokalit veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. V těchto lokalitách je zohledněna a umožněna existence stávajících objektů pro bydlení (evidovaných jako rodinné domy dle Katastru nemovitostí ČR) jako součást přípustného využití ploch RI, umístění dalších rodinných domů nebo rekolaudace na rodinný dům je však vyloučena.

Hustota zástavby rekreačních lokalit byla prověřena – stanovena byla cílová hustota rekreační zástavby definovaná stanovením maximální výšky zástavby, velikostí stavebního pozemku pro individuální rekreaci, koeficientem minimálního podílu zeleně na pozemku, koeficientem maximálního zastavění pozemku a maximální velikostí zastavěné plochy objektu. Stanovením těchto prostorových parametrů je zajištěno zachování charakteru rekreačních lokalit a kvality rekreačního prostředí, které spočívá zejména ve vyšším podílu zeleně na pozemcích (0,7) a velikosti pozemků (min. 1000 m²). Z hlediska těchto parametrů byly posouzeny stávající rekreační lokality zařazené do kategorie C. a vymezené jako plochy RI. Závěry analýzy hustoty zástavby lokalit RI (uvedena v příloze č. 3 tohoto odůvodnění) jsou následující:

specifikace počtu hlavních objektů užívaných k rekreaci	počet objektů
stávající počet hlavních objektů užívaných k rekreaci ve stabilizovaných plochách RI	728
optimální počet hlavních objektů užívaných k rekreaci ve stabilizovaných plochách RI (při zohlednění velikosti stavebního pozemku pro individuální rekreaci min. 1000 m ²)	684
rozdíl ve stávajícím a optimálním počtu hlavních objektů individuální rekreace	-44

Prověření rekreačních lokalit bylo provedeno na základě požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy:

Prověřit podmínky využití a prostorového uspořádání v plochách stávajících chatových lokalit a stanovit možnost využití a podmínky případných konverzí na plochy bydlení s ohledem na polohu a možnost napojení na dostatečně dimenzovanou zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, prověřit podmínky prostorového uspořádání. Nebudou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.

Stávající souhrnná hustota zástavby rekreačních lokalit je vyšší než souhrnná cílová hustota zástavby, a to o počet 44 hlavních objektů. Přestože v některých rekreačních lokalitách by bylo teoreticky možné s ohledem na požadované podmínky prostorového uspořádání uvažovat o umístění nových objektů individuální rekreace, aniž by byla překročena cílová hustota zástavby dané rekreační lokalitou, v celkovém pohledu by tím došlo k navýšení hustoty rekreační zástavby v řešeném území, což je v komplexním pohledu v rámci celého řešeného území nežádoucí vývoj.

S ohledem na požadavek Zadání ÚP Jílové u Prahy (*Nebudou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.*) je vyloučen plošný rozvoj rekreačních lokalit, zahušťování zástavby stávajících rekreačních lokalit je pak vyloučeno z výše uvedených důvodů a v návaznosti na dosavadní řešení ÚPM, v němž je umísťování nových objektů individuální rekreace v rozsahu rekreačních lokalit rovněž znemožněno. Problematika řešení rekreačních lokalit v ÚP byla rovněž konzultována se zástupci samosprávy města.

Konverze rekreačních lokalit navazujících na stávající sídla není do budoucna vyloučena, neboť představuje potenciální možnost rozvoje bydlení v rozsahu již zastavěných území bez nutnosti rozvíjet novou zástavbu formou vymezení nových zastavitelných ploch a zasahovat tak do volné krajiny. Jedná se však (v případě naplnění urbanisticky vhodnějších ploch pro rozvoj obytné funkce vymezených v ÚP) pouze o teoretickou výhledovou možnost rozvoje bydlení ve městě, která výrazně přesahuje orientační návrhové období ÚP (do roku 2035) a také výrazně převyšuje rozpočtové možnosti města přednostně orientované na zajištění aktuálně chybějících kapacit základního občanského vybavení a potřebného rozvoje veřejné dopravní a technické infrastruktury stávajících a navržených urbanisticky vhodnějších lokalit pro bydlení v přímé vazbě na město Jílové u Prahy a Radlák.

Rekreační lokality (resp. jednotlivé rekreační stavby) naplňující charakteristiku v bodě D. byly vyhodnoceny jako plochy zcela nevhodné pro případný rozvoj individuální rekreace nebo konverzi rekreačních objektů na obytné, a to z důvodu nemožnosti tyto stavby obsloužit veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Většina těchto staveb je navíc umístěna v souvislých lesních plochách nebo v plochách krajinné zeleně a jejich dotčení jakýmkoliv urbanistickým rozvojem (včetně rozšiřování objektů, zpevněných ploch nebo výstavby komunikací a sítí) je nežádoucí, neboť se jedná o přírodní a krajinné hodnoty chráněné právními předpisy. Rekreační stavby naplňující charakteristiku bodu D. jsou vymezeny jako plochy RX – rekreace specifická a z uvedených důvodů je umožněna pouze jejich existence ve stávajícím plošném i prostorovém rozsahu staveb a případné udržovací práce na základě jejich zápisu do Katastru nemovitostí ČR.

Odůvodnění zařazení lokality Pod Tratí (Luka pod Medníkem) do ploch RI – rekreace individuální: Lokalita pod tratí má převážně rekreační charakter. V minulosti zde bylo povoleno umístění rodinných domů (pouze ve vybraných částech této lokality). Existence stávajících rodinných domů je potvrzena v rámci přípustného využití ploch RI, rovněž jsou umožněny přístavby stávajících rodinných domů. Další rozvoj a související nezbytné investice do veřejné infrastruktury v dané lokalitě nejsou prioritou rozvoje města v návrhovém období ÚP, přičemž pro rozvoj města jsou aktuálně prioritní investice do kapacit základního školství a infrastruktury přímo navazující na Jílové a Radlák, z urbanistického hlediska nejvýznamnější sídla, počtem obyvatel dominantní, a rovněž nejvhodnější lokality pro rozvoj, zajišťující dostatečnou dostupnost občanského vybavení a podporující udržitelný rozvoj města. Lokalita pod tratí není dostatečně obsloužena sítěmi technické infrastruktury ani se tato obsluha prioritně neplánuje (viz např. PRVK Středočeského kraje), je nedostatečně dopravně obsloužena úzkými slepými cestami bez možnosti obratiště, nedostatečně dopravně dostupná prostřednictvím jediného úrovněového přejezdu přes železniční trať. Jižní část lokality je obsloužena pouze vyježděnou cestou na lesním pozemku. Umožnění rozvoje bydlení lze by představovalo zvýšené investice do infrastruktury v dané lokalitě. S ohledem na výše uvedené je rozvoj lokality uvažován mimo rámec návrhového období ÚP (do roku 2035). V návrhovém období není prioritou rozvoje území města transformace rekreačních lokalit na obytné (viz základní koncepce rozvoje území v kapitole 2 textové části výroku ÚP, a dále ve vazbě na úkoly územního plánování dle stavebního zákona - § 19 odst. 1 písm. c): *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*, a písm. j): *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*). Z hlediska stanovené základní koncepce rozvoje území města (zejména ve věci možné konverze rekreačních lokalit na obytné) byla lokalita pod tratí vyhodnocena jako lokalita oddělená od kompaktního sídla Luka pod Medníkem. Toto oddělení / prostorovou nespojitost představuje železniční trať s jediným přejezdem, resp. přístupem do dané lokality. Tato skutečnost omezuje možné varianty zlepšení dopravní obsluhy lokality, trať představuje poměrně výraznou bariéru v propojení zástavby pod tratí se sídlem Luka pod Medníkem. Obdobným limitem rozvoje je předemtná železniční trať také v dalších obcích dolního Posázaví, ve kterých trasa železniční trati kopíruje vodní tok Sázava (Posázavský pacifik), a v nichž rovněž v částech obcí pod tratí již jednoznačně dominuje rekreační využití (např. Petrov, Davle). Základní koncepce rozvoje území města tedy v tomto ohledu zásadním způsobem nemění charakter lokality ani dosavadní podmínky možného rozvoje s tím, že další zahušťování stávající zástavby je z důvodu nedostatečné infrastruktury nežádoucí.

Odůvodnění zařazení RD v lokalitě pod sv. Annou do ploch RI – rekreace individuální: Řešení ÚP nijak nemění právní stav domu dle Katastru nemovitostí. Stanovená koncepce směřuje k vyloučení dalšího rozvoje bydlení ve volné krajině a specificky také v převážně rekreačních lokalitách. Obecně – plošný rozvoj rekreačních lokalit byl vyloučen již v Zadání ÚP Jílové u Prahy. Dotčený pozemek je součástí menší rekreační enklávy, historicky je na něm umístěn objekt k bydlení. Další výstavba rodinných domů v dané lokalitě je nežádoucí, proto je celá lokalita zařazena do ploch RI. Cílem nového ÚP je stanovit koncepci pro budoucí rozhodování v území, přičemž tato koncepce směřuje k převažujícímu rekreačnímu charakteru lokality, v souladu se současným stavem. Na úrovni územního plánu nejsou řešeny jednotlivé stavby, neboť takový přístup by vylučoval stanovení koncepce a představoval by pouze konstatování stavu. Pro budoucí rozvoj je v dané lokalitě umístování dalších obytných objektů vyloučeno, nicméně existence stávajícího rodinného domu je potvrzena v podmínkách využití ploch RI. Z hlediska právních jistot je rozhodující právní stav, resp. zápis objektu dle Katastru nemovitostí, nikoliv jeho zařazení v územním plánu.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPČNÍ PRIORITY – ODVEDENÍ TRANZITNÍ DOPRAVY

Odůvodnění odst. (3) písm. d) výrokové části

Územní plán musí vytvořit předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury zejména stanovením stabilizovaného systému dopravní infrastruktury a dále vymezením koridorů dopravní infrastruktury silniční (CNZ.KDI), řešících místní i nadmístní dopravní silniční systém.

Město leží mimo páteřní silniční komunikace nejvyšší kategorie, dopravní zatížení je však značné vzhledem k poloze v zázemí hlavního města Prahy. V budoucnu by navíc řešené území mělo být ovlivněno přítomností dálnice D3 a souvisejícími dopravními stavbami. Poloha města na styku silnic II. třídy přímo v centru města je potenciálním problémem v případě navýšení dopravních intenzit. Silnice II/105 zajišťuje napojení na nadřazený dopravní systém kromě vlastních obytných území města také pro sídla Borek-Kabáty v jižní části území a Radlák v severní části území. Jedná se o základní dopravní osu území v severojižním směru.

Téma tranzitní dopravy je nutné řešit i v situaci, kdy vlastní město není výrazně zasaženo tranzitní dopravou z území okolních obcí. Navržené řešení reaguje na potenciální nadměrnou zátěž města tranzitní dopravou, pokud by město bylo nadále rozvíjeno pouze pro obytnou zástavbu bez adekvátního zajištění dopravní obsluhy směřované na trasy obchvatů, které jsou reprezentovány vymezením koridorů dopravní infrastruktury silniční.

Centru města je nutné v souvislosti s plánovaným urbanistickým rozvojem západní části města odlehčit od potenciální tranzitní i místní dopravy zatěžující rezidenční část městského centra a znemožňující rozvinutí plnohodnotného městského života. Pro tyto účely je nutné realizovat opatření na nadřazené dopravní síti (obchvaty a vnitřní objíždou trasy včetně souvisejících napojení). Důvodem pro vymezení koridorů CNZ.KDI a CNU.KMK reprezentujících nadřazenou základní dopravní síť města je zkvalitňování dopravní infrastruktury ve městě, snižování stávající zátěže obytných území tranzitní dopravou, zajištění dopravní dostupnosti stávajících objektů a ploch určených pro výstavbu s odkazem na §§ 3 a 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (zajistit dopravní napojení zejména stavebních pozemků na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci).

Z hlediska souladu ÚP se strategickým plánem města jsou v rámci stanovení priority zohledněny následující strategické cíle, které zároveň představují východisko a odůvodnění základní koncepce rozvoje území města:

2. Infrastruktura a síť města

2.4. Místní komunikace, chodníky a veřejné osvětlení – postupné rekonstrukce, opravy a modernizace

2.7. Obchvat

5. Lobbování a partnerství města (strategické cíle, které nemůže město přímo ovlivnit a závisí na jiných subjektech)

5.1. Dopravní infrastruktura a veřejná doprava krajská a státní Obchvat města Radlák Lázně

5.4. Provázání dopravní infrastruktury železniční, autobusové a individuální dopravy – vyhledat vhodný prostor s cílem připravit malý dopravní terminál

Řešení ÚP rovněž zohledňuje požadavky na rozvoj a zkvalitnění veřejné hromadné dopravy, jejíž funkčnost a kapacita mají značný dopad na vyjížďku a dojížďku obyvatel zejména do Prahy. Kvalitní spojení a možnost rozvoje VHD je potřebné také z důvodu rekreačního charakteru území města.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPČNÍ PRIORITY – ROZVOJ VEŘEJNĚ VYUŽITELNÝCH REKREAČNÍCH LOKALIT

Odůvodnění odst. (3) písm. e) výrokové části

Jako stěžejní opatření pro rozvoj veřejné rekreační funkce je nutné zajistit ochranu a rozvoj jednotlivých prvků, na základě nichž je možné zajistit kvalitní rekreační zázemí města a rozvíjet cestovní ruch ve městě. Je nutné zajistit ochranu a rozvoj památkových, urbanistických a architektonických hodnot v centrální části města, dále je nutné zajistit plošný i kvalitativní rozvoj rekreačně využitelných míst zejména ve vazbě na obytné území města, ale také v posledních dostupných lokalitách podél řeky Sázavy. Specifikem území je dědictví zlatonosných dolů, které by mělo být podpořeno a lépe propagováno s umožněním rozvoje veřejného přístupu do štol – vstup je částečně umožněn, ale značný potenciál pro cestovní ruch představuje plánované zpřístupnění štol ve větším měřítku a ve spojení s plánovanou rekreační plochou (plocha přestavby) u řeky Sázavy.

V návaznosti na rozvoj cestovního ruchu a posílení kvalit historického centra města jsou navržena opatření podporující ochranu přírodních hodnot a zlepšení dostupnosti centra, mimo jiné např. lokality s možností umístění hromadného parkoviště nebo parkovacího domu, vytvoření podmínek pro posílení vybavenosti u žst. Jílové u Prahy v Borku a Luka pod Medníkem (ve formě stanovení podmínek využití a prostorového uspořádání).

V podrobnějším řešení ÚP jsou vytvořeny podmínky pro kvalitativní i plošný rozvoj veřejné zeleně, která v souvisle urbanizovaném území plní roli veřejného prostoru pro každodenní oddych a rekreaci obyvatel, na jeho okrajích pak také zajišťuje přechod sídla a propojení do volné krajiny.

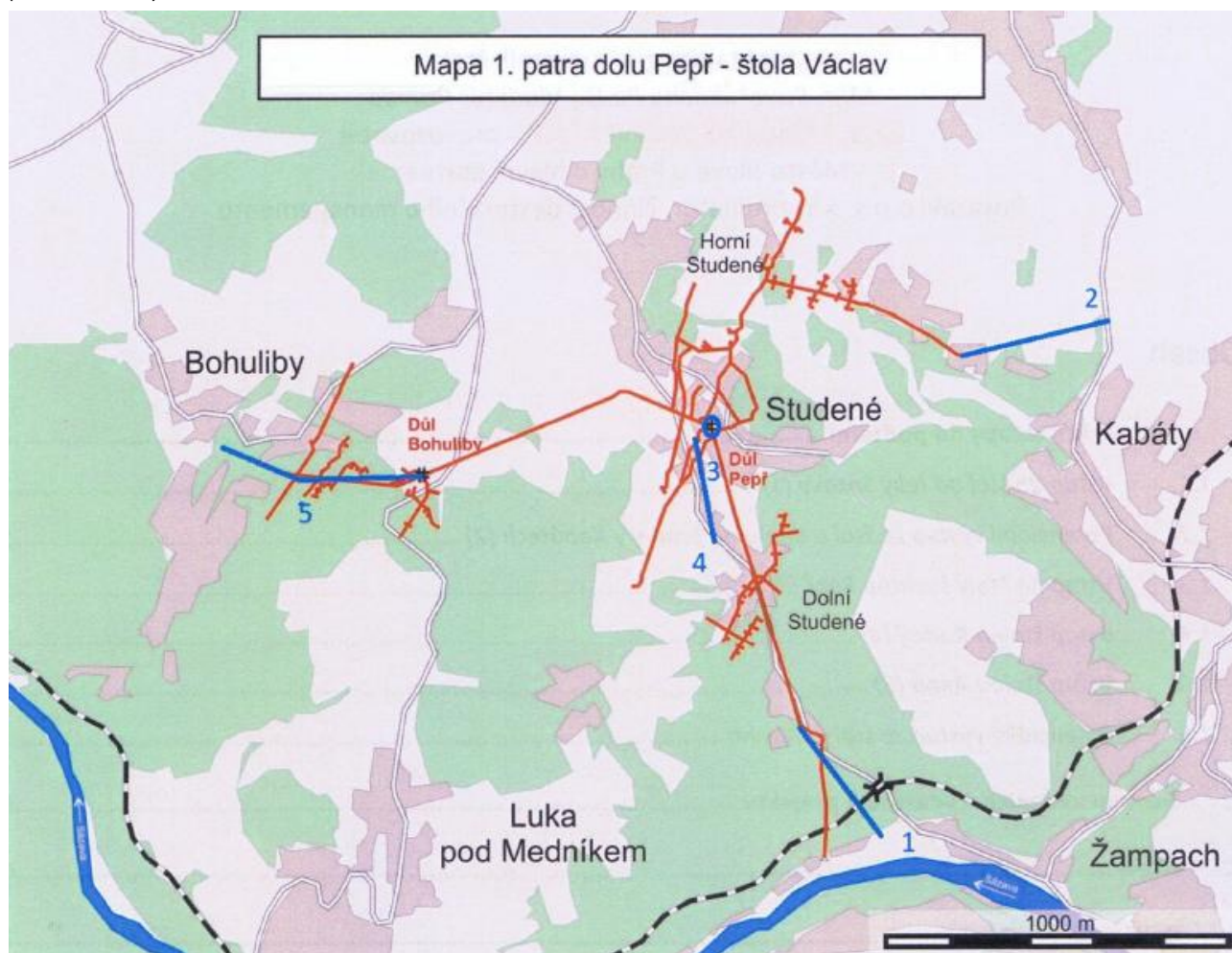
Významným bodem koncepce je vymezení lokality Svatováclavské Lázně pro rozvoj rekreace a umístění koupaliště. Lokalita představuje v urbanistické struktuře města protipól těžiště sportovního využití na východním okraji města v rozvíjeném sportovním areálu u základní školy, její vymezení vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy (*Provéřit možnosti umístění koupaliště v plochách sousedících se Svatováclavskými lázněmi. Zvážit souvislosti s koridory dopravních záměrů.*) a v souladu se Strategickým plánem rozvoje sportu města Jílové u Prahy (2019 – 2025), který stanovuje jako jeden z cílů oblasti podpory sportu „obnovit možnosti přírodních koupališť v obci.“ Vymezením lokality je rozvíjeno rekreační zázemí města v rámci vlastního urbanizovaného území, čímž je zajištěna dobrá dostupnost rekreačních ploch pro všechny skupiny obyvatel města. Zároveň by realizací lázní mohlo dojít k výraznému zvýšení atraktivity města nejen pro bydlení (zvýšením kvality prostředí), ale také pro rozvoj cestovního ruchu.

Pro rozvoj veřejné rekreace jsou dále vymezeny dvě plochy podél řeky Sázavy v lokalitě Žampach. Jedná se o poslední plochy na území města, z nichž je dobře dostupná řeka Sázava – přístup v dalších úsecích břehů řeky je značně omezen existencí chat. V daných plochách by měla být zachována a rozvíjena veřejná přístupnost řeky mimo jiné i s ohledem na vodáckou turistiku.

Významným koncepčním bodem se zcela minimálními plošnými nároky je rozvoj nástupních míst do štol a zpřístupnění historického dědictví města veřejnosti. Jedná se o základní koncepční bod řešení ÚP, který zajišťuje posílení rekreačního charakteru území a rozvoj cestovního ruchu a turistiky, resp. rekreace orientované na veřejné využití.

Předpokládaný rozvoj zpřístupnění podzemí je zobrazen v následujícím schématu.

Obr.: Potenciální vstupy do podzemí – převzato z podkladu Jílovské zlaté doly / revír – pracovní studie zpřístupnění podzemí (Montanika z.s.)



Pozn.: Červeně jsou zobrazeny štolky, modře potenciální propojení těchto štol a lokalizace potenciálních výstupů na povrch

Smyslem rozvoje nástupních míst do štol je podpora historického dědictví města a jeho využití pro rozvoj turistiky a cestovního ruchu. Nástupní místa do štol byla specifikována a v terénu ověřena se zástupci spolku MONTANIKA z.s., které spravuje (vedle Regionálního muzea v Jílovém u Prahy) některá důlní díla v Jílovém u Prahy a zajišťuje ochranu a propagaci těchto míst a jejich zpřístupnění veřejnosti. Aby bylo možné zpřístupnit některé štolky veřejnosti, byly vymezeny zastavitelné plochy veřejné zeleně (dle aktuálně účinné vyhlášky se jedná plochy ZP – zeleň – parky a parkové upravené plochy), v rámci nichž lze vytvořit nástupní místa do štol (úprava přístupu do těchto míst, dílčí zpevnění povrchu, stavební úpravy vstupů apod.). Záměr je provázán s rozvojem veřejné hromadné rekreace na břehu řeky Sázavy (v rozsahu části bývalého výrobního areálu) a posiluje rekreační význam břehu řeky ve spojení s dalšími místy na území města.

Z hlediska souladu ÚP se strategickým plánem města jsou v rámci stanovení priority zohledněny následující strategické cíle, které zároveň představují východisko a odůvodnění základní koncepce rozvoje území města:

1. Majetek města v bezvadném stavu

- 1.4. Rybník Hacák - revitalizace
- 1.5. Park a prostor u koupaliště

2. Infrastruktura a síť města

- 2.7. Turistický ruch - zlepšit informační systém ve městě a propagaci

3. Město příjemného života

- 3.1. Parky a veřejná prostranství – zejména park za muzeem (amfiteátr, odpočinkový mobiliář, zeleň) a obnova parku na náměstí - výměna městského mobiliáře, zelená zóna (lesopark) v Lázních, workouty a hřiště ve městě včetně jeho částí (Luka pod Medníkem, Studené, Radlák, Borek, Kabáty, Žampach)

ODŮVODNĚNÍ KONCEPČNÍ PRIORITY – ROZVOJ VÝROBNÍCH A SKLADOVACÍCH AREÁLŮ POUZE VE VAZBĚ NA NADŘÁZENÝ DOPRAVNÍ SYSTÉM*Odůvodnění odst. (3) písm. f) výrokové části*

Priorita spočívá v omezení negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci města. Město by mělo být předně zachováno svému čistě obytnému charakteru s rekreačním významem, neboť je nástupním místem do krajiny a spádovým místem pro lokality individuální rekreace. Funkce, které jsou v rozporu s obytným charakterem, mohou mít výrazně negativní vliv na obraz města a krajiny. Rozvoj průmyslu a výroby včetně velkokapacitních skladů musí být podporován v rozsahu a lokalitách, kde bude vyloučen potenciální negativní vliv výrobních aktivit na obytné části města a rekreační charakter území.

V širším pohledu území města není vhodné pro další výraznější rozvoj výrobních aktivit ani v souvislosti s plánovanou realizací dálnice D3, a to s ohledem na rekreační charakter území a přírodní a krajinné hodnoty.

Území podél již realizované trasy severozápadního obchvatu města je jedinou vhodnou lokalitou pro rozvoj výrobního zařízení s vyššími nároky na dopravní obsluhu, které lze obtížně zajistit v souvisle urbanizovaném území sídel a je zcela vyloučeno rozvíjet výrobní areály ve volné krajině mimo přímou vazbu na nadřazené dopravní trasy. Podél severozápadní trasy, která je vedena v trase stávající ulice Ke Slunci, jsou v dílčích úsecích historicky umístěny výrobní areály, a zároveň se jedná o nejvhodnější polohu pro případný další rozvoj výrobních aktivit a velkokapacitních skladů v řešeném území z důvodu přímé vazby na nadřazenou dopravní síť a minimum přímých střetů s obytnými nebo rekreačními lokalitami. V koncepčním pohledu je tedy trasa severozápadního obchvatu určena pro rozvoj výroby a skladování. Ty jsou od stávající a plánované obytné části města odděleny pásem zeleně. Rozsah ploch pro výrobu a skladování vychází z dosavadní minimální naplněnosti rozvojových ploch pro výrobu a skladování a dle požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy (*Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jílové u Prahy tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny.*).

ODŮVODNĚNÍ KONCEPČNÍ PRIORITY – ROZVOJ REKREAČNÍHO VYUŽITÍ KRAJINY*Odůvodnění odst. (3) písm. g) výrokové části*

Ve městě jsou velmi dobré ale nedostatečně využitelné podmínky pro cestovní ruch a turistiku – potenciální koncentrace atraktivit pro poznávací turistický ruch: památkové, urbanistické a architektonické hodnoty v centrální části města, historické štoly zlatonosných dolů, řeka Sázava atraktivní z hlediska vodácké turistiky a volná krajina s výrazným podílem krajinné zeleně a rozmanitou morfologií.

Základem rozvoje rekreačního využití krajiny je využití celého rekreačního potenciálu volné krajiny a propojení jednotlivých lokalit prostřednictvím přirozených krajinných os a stávajících i historických potenciálně obnovitelných cest. Základním východiskem je zajištění prostupnosti krajiny vymezením spojitě sítě ploch veřejných prostranství v celém řešeném území a jejich návaznost na již stabilizované veřejná prostranství v rámci města a okolních obcí. Zajištění prostupnosti území a možnosti veřejné dostupnosti volné krajiny a sídel je základním předpokladem pro fungování každého území, pro jeho dostupnost a obsluhu a pro realizaci nezastupitelných aktivit v něm. Zpřístupněním jednotlivých zón volné krajiny dochází k rozvíjení jejich atraktivity a v návaznosti jejich rekreačního využití.

Předpokladem rekreačního využití krajiny je vyloučení výrazného plošného rozvoje zástavby směrem do volné krajiny (je stanoveno v rámci urbanistické koncepce *(vyloučit srůstání sídel a založení nových sídel ve volné krajině, nevytvářet izolované plochy nové obytné zástavby v krajině)*). Ve volné krajině nejsou vymezovány žádné samostatné obytné komplexy nebo soubory, které zpravidla utvářejí nepřístupné obytné celky sociálně a prostorově izolované od ostatní zástavby a obyvatel města. Podobně nežádoucí je srůstání sídel z důvodu ztráty identity jednotlivých sídel, rozměňování struktury zástavby a oslabování stávajících lokálních center, ale také z důvodu ochrany volné krajiny mimo jiné i pro její veřejné rekreační využití.

Stanovení koncepčního bodu je také v souladu se Strategickým plánem rozvoje sportu města Jílové u Prahy (2019 – 2025), který stanovuje jako cíle v oblasti podpory sportu „*Propojit všechny městské části stezkami, umožnit obyvatelům plně využít pěších a cyklotras, které široké okolí nabízí,*“ „*Vytvářet naučné stezky na svém území, případně ve spolupráci s okolními obcemi vytvářet naučné stezky většího rozsahu.*“ a „*Podporovat turistiku v návaznosti na přírodu a historii města.*“

ODŮVODNĚNÍ KONCEPČNÍ PRIORITY – OCHRANA A ROZVOJ MODROZELÉNÉ INFRASTRUKTURY*Odůvodnění odst. (3) písm. h) výrokové části*

Modrozelená infrastruktura představuje zásadní téma, které se nově objevuje v problematice územního rozvoje z důvodu naléhavé potřeby předcházení dopadů změny klimatu na prostředí. Tento požadavek je zatím v obecné rovině definován v souladu s Pařížskou dohodou (vyhlášena pod č. 64/2017 Sb.m.s., resp. dle Rozhodnutí Rady EU 2016/1841 ze dne 5.10.2016 o uzavření Pařížské dohody přijaté v Rámcové úmluvě Organizace spojených národů o změně klimatu jménem Evropské unie).

Modrozelená infrastruktura je strategicky plánovaná síť přírodních a polopřírodních oblastí s rozdílnými environmentálními rysy, jež byla navržena a je řízena s cílem poskytovat širokou škálu ekosystémových služeb. Zelené plochy s bohatou biologickou rozmanitostí mohou plnit řadu funkcí, často souběžně a při velmi nízkých nákladech, ve prospěch člověka, přírody a hospodářství. Díky tomu jsou investice do zelené infrastruktury veřejností snadno přijímány, protože výsledkem je i znatelný rekreační a estetický přínos.

Zelená infrastruktura má různá měřítka, klíčovými principy pro její fungování, které je třeba v územním plánování zajistit, jsou multifunkčnost (ve smyslu poskytování širokého spektra ekosystémových služeb od regulace mikroklimatu přes podporu

biodiverzity po rekreační a duchovní význam) a propojenost, potřebné pro dlouhodobě stabilní fungování zelené infrastruktury a plnění jejích funkcí. Jedním ze zásadních ekosystémových služeb je adaptační i mitigační význam vzhledem ke změně klimatu – zelená infrastruktura zlepšuje mikroklima a pomáhá vyrovnávat klimatické extrémy způsobené klimatickou změnou a zároveň zajišťuje snižování koncentrace skleníkových plynů v důsledku propadů skleníkových plynů z atmosféry do biomasy.

V ČR je již uplatňována řada legislativně zakotvených nástrojů určených k ochraně, obnově, nebo vytváření ekosystémů nebo jejich soustav zajišťujících ekosystémové funkce a služby (například významné krajinné prvky, územní systém ekologické stability, systém sídelní zeleně a další). Tyto nástroje však jsou vnímány jako samostatné jednotlivé entity, ne jako propojený celek, který umožňuje dosáhnout požadovaných užitků vícero druhů a propojenosti potřebné pro dlouhodobou funkčnost. Jsou vymezovány v rozsahu minimálně nutném z pohledu zajištění ekologické stability a ochrany přírody, ne pro zajištění služeb pro obyvatele. Zároveň v nich není postihnuta měřítkově nejmenší podrobnost zelené infrastruktury potřebná k jejímu využití zejména k retenci dešťové vody a podpoře biodiverzity v sídlech i ve volné krajině.

Národním akčním plánem adaptace na změnu klimatu, schváleným vládou usnesením vlády č. 34 ze dne 16. ledna 2017, byl Ministerstvu pro místní rozvoj uložen úkol zpracovat metodický pokyn na vymezování zelené infrastruktury v rámci územní plánovací dokumentace. Obdobný úkol obsahuje rovněž Politika architektury a stavební kultury České republiky schválená vládou dne 14. 1. 2015 usnesením č. 22. V současné době probíhá řešení výzkumného projektu směřovaného ke splnění těchto úkolů. Výzkumný projekt má dle zadání být dokončen do února roku 2021. Na věcné připravenosti implementace zelené infrastruktury se tedy již pracuje, je třeba implementovat i připravenost legislativní.

(Převzato z pracovní verze Pozměňovacího návrhu k vládnímu návrhu Stavebního zákona – sněmovní tisk č. 1008/0)

Z hlediska souladu ÚP se strategickým plánem města jsou v rámci stanovení priority zohledněny následující strategické cíle, které zároveň představují východisko a odůvodnění základní koncepce rozvoje území města:

1. Majetek města v bezvadném stavu

- 1.4. Rybník Hacák - revitalizace
- 1.5. Park a prostor u koupaliště

2. Infrastruktura a síť města

- 2.3. Opatření před přivalovými dešti

3. Město příjemného života

- 3.1. Parky a veřejná prostranství – zejména park za muzeem (amfiteátr, odpočinkový mobiliář, zeleň) a obnova parku na náměstí - výměna městského mobiliáře, zelená zóna (lesopark) v Lázních, workouty a hřiště ve městě včetně jeho částí (Luka pod Medníkem, Studené, Radlík, Borek, Kabáty, Žampach)

Významným východiskem základní koncepce je stav, struktura a hodnoty volné krajiny. ÚP vytváří předpoklady pro dílčí obnovu a posílení ekostabilizačních složek krajiny jako součásti systému modrozelené infrastruktury, zajišťuje v maximální možné míře ochranu nezastavěného území – definuje urbanistický rozvoj v přímé vazbě na existující zástavbu a systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury, vymezuje plochy v principu dotváření kompaktních urbanistických útvarů zajišťujících efektivní využití ploch a minimalizaci zásahů ve volné krajině.

Základem systému modrozelené infrastruktury mimo urbanizované území města a sídel je územní systém ekologické stability a vodní prvky – zejména osy vodních toků, jejichž ochrana je v řešení ÚP zajištěna v rozsahu území přednostně určených k ochraně přirozených vodních os. Hlavními důvody pro revitalizaci vodních prvků a podporu vsakování vody je nezbytnost zvyšování retenční schopnosti krajiny a zlepšení hospodaření s dešťovou vodou v krajině i v urbanizovaném území, na základě požadavků řady koncepčních oborových podkladů, např. Koncepce protipovodňové ochrany na území Středočeského kraje („Rámcové cíle ochrany před povodněmi vytyčuje Plán hlavních povodí ČR... Zde se jedná především o usměrnění způsobu hospodaření na lesní a zemědělské půdě, o podporu retenčních vlastností území a pozitivní ovlivňování vodního režimu v krajině. Prioritou v oblasti protipovodňové ochrany je tedy naplňování zásad ke zvýšení retenční kapacity povodí.“).

Odůvodnění odst. (4) výrokové části

Stanovením zásady je zajištěn kontinuální rozvoj území po dobu platnosti územního plánu. Při pořízení změny územního plánu je nezbytné respektovat stanovenou koncepci z důvodu zamezení výrazných zásahů do území, které by mohly narušit celkovou stabilitu území a vzájemné prostorové a funkční vazby nejen v rámci území, ale také v návaznosti na sousední obce.

11.2.3. Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území města

OCHRANA KULTURNÍCH, URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT

Odůvodnění odst. (5) výrokové části

Ochrana kulturních hodnot vyplývá z cílů a úkolů územního plánování v § 18 odst. 4 a v § 19 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona. Ochrana kulturních hodnot v území dále vyplývá především ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Řešení územního plánu tyto hodnoty respektuje, stabilizuje, případně rozvíjí.

Pro zajištění ochrany a rozvoje identifikovaných urbanistických, architektonických a kulturních hodnot na území obce jsou v řešení ÚP stanoveny obecné zásady uplatnitelné při rozhodování o změnách v území. Nezbytnost zajištění ochrany, respektování a vhodného rozvoje hodnot vychází mimo jiné z požadavku PÚR ČR, priorita 14: „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity.“ Ochrana hodnot se dále propisuje do řešení ÚP ve formě stanovení prostorové struktury zástavby, ochrany a vymezení veřejných prostranství, stanovení podmínek využití atd.

Odůvodnění odst. (5) písm. a) výrokové části

Ochrana kulturních hodnot v území vyplývá především ze zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Řešení ÚP tyto hodnoty respektuje a stabilizuje. Jedná se o následující:

Městská památková zóna

V rozsahu historického centra města je vymezena Městská památková zóna Jílové u Prahy (č. ÚSKP 2128), stanovená vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 476/1992 Sb. ze dne 10.9.1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.

Ochranné pásmo pro dochované historické prostředí sídlištního celku města Jílové u Prahy

V širším vymezení centra města je od roku 1988 vyhlášeno Ochranné pásmo pro dochované historické prostředí sídlištního celku města Jílové u Prahy (č. ÚSKP 3132), stanovené č. 153/88, Usnesení rady ONV Praha – západ o vymezení ochranného pásma.

Nemovitě kulturní památky

V řešeném území se nachází nemovitě kulturní památky, které jsou územním plánem respektovány a chráněny zejména stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání v území. V ústředním seznamu nemovitých kulturních památek České republiky jsou jako nemovitě kulturní památky zapsány následující objekty:

č. rejstříku ÚSKP	název památky	popis památky
13973/2-3394	městský dvojdům, Karlova č.p. 75	Areál dvojdomu čp.74 a 75, situovaný SZ od náměstí v drobné domkářské zástavbě, představuje příklad dispozičně tradiční usedlosti s jádrem ze 2. pol. 19. století (s výraznějšími úpravami po polovině 20. století).
17515/2-2256	kostel sv. Vojtěcha, Masarykovo náměstí	Jádrem areálu je cenný raně gotický kostel s pozdějšími úpravami. Areál doplňuje kamenná tarasní zeď s přístupovým schodištěm ke kostelu a pozdější kamenná socha sv. Jana Nepomuckého z první poloviny 19. století.
16403/2-2259	městský dům Mince, Masarykovo náměstí č.p. 16	Mohutný patrový dům na půdorysu písmene U, krytý sedlovými a valbovými úseky střechy s novodobými vikýři. Fasádu zdůrazňuje nárožní kamenné armování, parapetní a korunní římsy. Dům z roku 1356 byl po vypálení husity opraven a v r. 1706 dále rozšířen.
33823/2-2257	kostel Božího těla	Jednoduchá orientovaná stavba s půlkruhově ukončeným, mírně odsazeným kněžištěm. Raně barokní štítové průčelí zdůrazňuje mohutná nika nad hlavním portálem. V jádře středověký kostel (dochován portál v jižní stěně lodi) byl upraven v 80. letech 17. st.
12341/2-4210	městský dům, Pražská č.p. 35	Dům čp. 35 je dokladem historické zástavby města z doby kolem poloviny 19. století.
22615/2-3395	výklenková kaplička sv. Anny	Drobná výklenková barokní kaple završená volutovým štítem byla vystavěna pravděpodobně na přelomu 17. a 18. století.
22458/2-2261	železniční most Žampach	Kamenný most tvoří sedm půlkruhových oblouků nesených masivními hranolovými kónickými pilíři. Most byl postaven v letech 1898-1899; do provozu byl uveden v roce 1900.
10874/2-4319	kaple sv. Václava	Kaple sv. Václava nad pramenem v části města zvané Lázně je barokní stavba z roku 1763 s cennými pískovcovými detaily a valeně klenutým prostorem suterénu s pramenem. Zděná stavba nahradila starší dřevěnou.
101806	rudný důl – štola sv. Josefa	Štola je významným a dobře dochovaným dokladem středověké těžby zlata v nejvýznamnějším zlatonosném revíru jílovském. S výjimkou vstupní části, novodobě proražené závalem, je zachována v autentické podobě.
46860/2-2258	radnice, Masarykovo náměstí č.p. 1	Radnice, v jádru gotická budova ze 14. století s mladšími úpravami v několika stavebních etapách, představuje památkově hodnotnou reprezentativní stavbu, důležitou architektonicky i urbanisticky.

Nemovitě kulturní památky jsou vyznačeny v grafické části odůvodnění ve výkrese O.1 *Koordináční výkres*.

Území s archeologickými nálezy

Celé správní území města Jílové u Prahy je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) a je zde nutné postupovat v souladu s ustanovením § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění (dále též jen „zákon o státní památkové péči“). Kromě jmenovaných lokalit náleží zbylé území obce do kategorie ÚAN III, tedy do území, na němž dosud nebyl rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, a proto existuje pravděpodobnost výskytu nálezů.

Za území s archeologickými nálezy lze přitom považovat prostor, kde již byly jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy identifikovány, a rovněž tak prostor, kde je možné vzhledem k dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat. Proto je nutné dále upozornit na § 23 zákona o státní památkové péči, ve kterém jsou upraveny povinnosti potenciálního nálezce a obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nálezu došlo.

V řešeném území se nachází následující území s archeologickými nálezy dle Státního archeologického seznamu ČR:

ID SAS	kategorie	název	popis, lokalizace
8912	I	Terezie – důl	Pravý břeh řeky, 800 m JJV od návsi v Lukách pod Medníkem
8901	I	Luka pod Medníkem – p.č. 63/1	750 m JJV od návsi v Lukách
8902	I	Luka pod Medníkem – parcela č. 63/2	750 m JV od návsi v Lukách
8638	I	Borek – V od osady	V od osady na železniční trati
8637	I	Borek – J-JV od osady	J – JV od osady
8646	I	Radlík – p.p.č. 945, vodovod	JV od Jílového a J od osady Radlík, svah k východu
8643	I	Středověké a novověké jádro obce Jílové u Prahy	Intravilán města
8636	II	Středověké a novověké jádro obce Borek nad Sázavou	Intravilán obce
8640	II	Středověké a novověké jádro obce Studené	Intravilán obce
8645	II	Včelní Hrádek – intravilán	Intravilán obce
8644	II	Novověké jádro obce Kabáty	Intravilán obce
8634	II	Středověké a novověké jádro obce Bohuliby	Intravilán obce
8639	II	Kozí Hůrka	Východně od vsi Bohuliby
8905	II	Obec Podloučí – středověké a novověké jádro	Intravilán, 300 m J od kóty 351 Hůrka
8906	II	Obec Luka pod Medníkem	Intravilán, 300 m V od kóty 351 Hůrka
8642	II	Novověké jádro obce Radlík	Intravilán obce
8641	II	Středověké a novověké jádro obce Kamenná Vrata	Intravilán obce

Na tyto typy území se vztahuje povinnost vyplývající z ustanovení § 21 - 24 zákona o památkové péči, což znamená, že stavebníci (potencionální nálezci) jsou již od přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být objeven archeologický nálezy ve smyslu ustanovení § 23 tohoto zákona, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Území s archeologickými nálezy také splňují podmínky pro to, aby mohla být považována za území s výskytem archeologického dědictví ve smyslu Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy (revidované) vyhlášené pod č. 99/2000 Sb. m. s.

V grafické části Odůvodnění územního plánu ve výkrese *O.1 Koordinační výkres* jsou zakreslena území s archeologickými nálezy (ÚAN I. a II. kategorie) dle Státního archeologického seznamu ČR.

Ostatní kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty

Mimo hodnoty chráněné dle zákona o státní památkové péči byly v řešeném území identifikovány další hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní, které územní plán ve stanovené rozvojové koncepci chrání zejména stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání v území.

Stabilizovaná urbanistická struktura sídel

Odůvodnění odst. (5) písm. b) výrokové části

Stabilizovaná urbanistická struktura města a sídel v území je dědictvím a dokladem historického vývoje území. Důvodem pro stanovení výroku je požadavek kontinuálního vývoje sídel se zohledněním a návazností na v minulosti již vytvořené urbanistické struktury. Ochrana těchto struktur je dále promítnuta do podmínek prostorového uspořádání zejména definováním typů prostorové struktury zástavby.

Historická jádra sídel

Odůvodnění odst. (5) písm. c) výrokové části

Historická jádra sídel se vyznačují dochovanou rostlou strukturou zástavby, která v novověku již nemá obdobu. Její hodnota spočívá v kompaktně a intenzivně utvářené struktuře zástavby podél přirozených cest v sídle, zpravidla zahrnuje historické objekty dokládající způsob života a hospodaření našich předků. Rostlá jádra sídel jsou hlavní urbanistickou hodnotou v sídelní struktuře.

V souladu s průzkumem území a dle ÚAP SO ORP Černošice jsou evidována urbanisticky hodnotná území – historická jádra sídel (mimo památkově chráněné území města) v severní části sídla Luka pod Medníkem a ve východní části sídla Kabáty.

Stavební dominanty

Odůvodnění odst. (5) písm. d) výrokové části

Stavební dominanty významně utvářejí panorama města a kompozici v dálkových i blízkých pohledech včetně vnitřních pohledů. Z tohoto důvodu je nutné je chránit – zachovat jejich kompoziční význam v území. Dominanty také mohou představovat technické stavby v krajině nebo významné vyhlídkové body a turistické cíle. Ochrana dominant je zajištěna v podmínkách prostorového uspořádání. Jako stavební dominanty byly v území identifikovány následující stavby:

- komín továrny v Radlíku
- komín bývalé cihelny v Radlíku
- Husův sbor v Husově ulici v Jílovém
- věž radnice na Masarykově náměstí v Jílovém
- kostel sv. Vojtěcha na Masarykově náměstí v Jílovém
- kostel Božího Těla na městském hřbitově v Jílovém
- vysílač na Pepři
- rozhledna Pepř

Drobné architektonické a umělecké objekty

Odůvodnění odst. (5) písm. e) výrokové části

V řešeném území se nachází jednotlivé drobné architektonické objekty s historickou, uměleckou a kulturní hodnotou (sochy, pomníky, kříže, pamětní desky), které nepodléhají režimu památkové ochrany, jedná se však o objekty s historickou, uměleckou či obecně kulturní hodnotou. Tyto si zaslouží zvýšenou pozornost a mohou být nazývány památkami místního významu. Spoluutvářejí veřejný prostor, zlepšují jeho kvalitu a estetickou úroveň; z tohoto důvodu by měly být chráněny a adekvátně rozvíjeny v souladu s § 19 odst. d) stavebního zákona (*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství*).

Systém štol a nástupní místa

Odůvodnění odst. (5) písm. f) výrokové části

Štolý představují významné historické dědictví města spojené s těžbou zlata, která probíhala od středověku v našem nejvýznamnějším zlatonosném revíru. Jedná se o místa a v širším kontextu téma pro rozvoj potenciálu cestovního ruchu s nezbytným zajištěním ochrany těchto hodnot. Na území města se nachází značné množství štol, které lze v omezené míře také navštívit (tato místa provozuje Regionální muzeum v Jílovém u Prahy a spolek Montanika z.s.). Systém štol včetně nástupních míst stávajících i plánovaných představuje historické dědictví města, které je nutno chránit.

Systém veřejných prostorů v sídlech i v krajině

Odůvodnění odst. (5) písm. g) výrokové části

Veřejná prostranství definují strukturu sídel – podél nich se rozvíjela zástavba, trasy pak vedly dále do volné krajiny a zprostředkovaly propojení sídel. Struktura veřejných prostranství na území měst a obcí byla definována dříve než dochovaná nejstarší zástavba v území. Je taktéž dokladem historického vývoje sídelní a urbanistické struktury, proto je nezbytné ji chránit a rozvíjet a chránit před zastavěním.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A ZDROJŮOdůvodnění odst. (6) výrokové části

Ochrana přírody a krajiny a přírodních hodnot obecně vyplývá již z Ústavy České republiky. Článek 7 stanovuje, že: „Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství.“ Tato zásada tedy stanovuje ochranu přírody a krajiny za jeden z obecných veřejných zájmů.

Odůvodnění odst. (6) písm. a) výrokové části

Ochrana přírodních hodnot je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o ochraně přírody a krajiny“), a jeho prováděcích vyhláškách č. 395/1992 Sb. a 60/2008 Sb. Z hlediska výše uvedeného zákona a prováděcích vyhlášek se v řešeném území nacházejí následující přírodní a krajinné hodnoty:

Maloplošná zvláště chráněná územíPřírodní památka

Do jihozápadní části řešeného území zasahuje částečně přírodní památka Třeštibok včetně vymezeného ochranného pásma:

název	kód	popis lokality	předmět ochrany	vyhlášení	rozloha
Třeštibok	5944	Prosluněné lesostepi ve stráních nad řekou Sázavou	motýl přástevník kostivalový	2013	27,16 ha

Ochranné pásmo přírodní památky představuje prostor 50 m od okraje lokality.

Soustava NATURA 2000Evropsky významné lokality (EVL)

Do řešeného území zasahují dvě evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 – EVL Třeštibok v jihozápadní části území a EVL Dolní Sázava, zasahující okrajově do správního území města Jílové u Prahy na řece Sázavě:

název	kód EVL	biogeografická oblast	předmět ochrany – druhy	vyhlášení	rozloha
Třeštibok	CZ0213043	kontinentální	přástevník kostivalový	Sbírka zákonů č. 132/2005	29,034 ha
Dolní Sázava	CZ0213068	kontinentální	hořavka duhová, velevrub tupý	Sbírka zákonů č. 132/2005	398,033 ha

Významné krajinné prvkyVýznamné krajinné prvky (VKP) ze zákona

V území se nacházejí významné krajinné prvky vyplývající z § 3 odst. b) zákona o ochraně přírody a krajiny. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Tyto prvky jsou ekologicky, geomorfologicky a esteticky hodnotnou částí krajiny, utváří její typický vzhled a přispívají k udržení její stability.

Významné krajinné prvky (VKP) registrované

V řešeném území se nacházejí následující registrované významné krajinné prvky registrované:

název	popis	dokument	vydal (orgán)
Boží Skála	Louka, pastvina	OHK/14/93/sop	MěÚ Jílové u Prahy
Hřbitov-Rejže-Pepř	Louka, pastvina	OHK/14/93/sop	MěÚ Jílové u Prahy
Kočičák	Louka, pastvina	OHK/14/93/sop	MěÚ Jílové u Prahy
Jílové – hřbitov „Boží tělo“	Městský hřbitov, ekologicko-stabilizační funkce, zvýšená biodiverzita	OHK/338/95/ZP-s	MěÚ Jílové u Prahy
Jílové – Svatováclavské lázně	Přirozený mokřad, ekologicko-stabilizační funkce, zvýšená biodiverzita	OHK/053/00/ZP	MěÚ Jílové u Prahy
Mez Jílové	Mez s vysokou biodiverzitou, liniové společenstvo, louka	OHK/307/94/ZP	MěÚ Jílové u Prahy
Jílové – městský park	Park s významnými stromy založen r. 1876, obecná ochrana přírody a krajiny	OHK/334/95/ZP	MěÚ Jílové u Prahy

Památné stromy

Dle registru AOPK a ÚAP SO ORP Černošice je v řešeném území evidováno 7 památných stromů.

kód	název
103539	Hrušeň u Věnce
103541	Lípa v Borku-Vráži
103542	Lípa u Zlatého potoka
103543	Jírovec u Včelího hrádku
103544	Dub u náměstí
103545	Dub v Jílovém
103546	Buk na Včelím Hrádku

Přírodní park

Do řešeného území zasahuje ze severu a z jihozápadu přírodní park Střed Čech:

ID	název	vyhlášen
201	Střed Čech	1. 12. 1990

Migračně významné území

Migračně významné území slouží zejména pro ochranu průchodnosti krajiny pro volně žijící živočichy, především velké savce. Indikátorem je výskyt lososa evropského, rysa ostrovida, vlka obecného a medvěda hnědého na území ČR (jejichž nároky pokrývají rovněž potřeby ostatních živočichů do velikosti jelena). Dále je v migračně významných územích kladen důraz na strukturu krajiny se zvýšenou lesnatostí.

Jižní části řešeného území prochází ve směru západ – východ migračně významné území.

Volná krajinaOdůvodnění odst. (6) písm. b) výrokové části

Důvodem pro definování hodnoty je ochrana volné krajiny před výstavbou. Hodnota volné krajiny spočívá právě v absenci souvislé zástavby a je hlavním pilířem příznivého životního prostředí. Ochrana nezastavěného území (volné krajiny) je zakotvena v cílech územního plánování (§ 18 odst. 4 stavebního zákona (Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.)).

Územní systém ekologické stability (ÚSES)Odůvodnění odst. (6) písm. c) výrokové části

Územní systém ekologické stability (ÚSES) tvoří vybranou síť ekologicky významných účelově rozmístěných segmentů krajiny. Podle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Odůvodnění ÚSES je podrobně popsáno v kapitole 11.5.4.

Krajinná zeleňOdůvodnění odst. (6) písm. d) výrokové části

Krajinná a zejména rozptýlená zeleň v zemědělské krajině má vysokou ekologicko-stabilizační hodnotu, vytváří stanoviště pro živočichy, zadržuje vodu v krajině, zabraňuje plošné erozi půdy a v neposlední řadě spoluutváří typický obraz zemědělské krajiny. Krajinná zeleň má zásadní podíl na pozitivním vnímání krajinného rázu, proto je nezbytné i v rámci ÚP definovat požadavek na její ochranu, obnovu a zakládání. Důvodem stanovení zásady jsou také obecné požadavky a zásady PÚR ČR a ZÚR SK.

Vodní plochy a toky v území včetně břehových a doprovodných porostůOdůvodnění odst. (6) písm. e) výrokové části

Vodní toky jsou významnou atraktivitou každého území, představují obvykle nejvýraznější krajinné osy území a vážou na sebe kromě rozmanitých prvků krajinné zeleně také nejružnější aktivity lidí (rekreaci a turistiku). Vodní prvky jsou rovněž významnými krajinnými prvky chráněnými ze zákona. Převážně se podílejí také na ekologické stabilitě území jako součást vymezeného ÚSES.

Významné vodní osy v územíOdůvodnění odst. (6) písm. f) výrokové části

Významné vodní osy jsou vymezeny v rozsahu koridorů vodních toků protékajících územím. Podél dotčených vodních toků jsou navrženy revitalizační zásahy vodních prvků v krajině. Důvodem je ochrana vodních toků a souvisejících ploch (zahrnující části údolních niv), které jsou považovány za významné krajinné prvky ze zákona, ale také hlavní ekostabilizační prvky území. Významné

vodní toky vymezené v rámci os je nutné rozvíjet jako hlavní součást ekostabilizačních opatření a opatření pro zvyšování retenční schopnosti krajiny. V rámci revitalizace vodních toků lze osy využít také pro rozvoj extenzivních rekreačních aktivit.

Významné aleje, doprovodná zeleň komunikací, lineární zeleň ve volné krajině

Odůvodnění odst. (6) písm. g) výrokové části

Aleje a stromořadí jsou ve většině případů historickým prvkem v území a spolupodílejí se na utváření krajinného rázu území, jsou orientačním prvkem v krajině, utváří měřítko krajiny v dálkových pohledech a uplatňují se jako charakteristický prvek tradiční zemědělské krajiny. Z těchto důvodů je stanovena jejich ochrana. V řešeném území rovněž představuje liniová zeleň v krajině historicky dochované plužiny, tedy doklad hospodaření v krajině a prvek významně se uplatňující jako krajinná hodnota, ale i jako ekostabilizační prvek v krajině.

Pozemky lesa a zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany

Odůvodnění odst. (6) písm. h) výrokové části

Plochy lesa jsou významnými krajinnými prvky chráněnými ze zákona. Lesní pozemky jsou dominantním krajinným prvkem v území a utvářejí jeho charakter, proto je nezbytná jejich ochrana.

Ochrana zemědělské půdy zejména nejvyšších tříd ochrany (I. a II. třídy s tím, že v řešeném území nejsou půdy I. třídy evidovány) vychází ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Principy ochrany ZPF jsou podrobně popsány v kapitole 12.1.

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH A TECHNICKÝCH HODNOT

Odůvodnění odst. (7) výrokové části

Ochrana civilizačních a technických hodnot území vyplývá z požadavků PÚR ČR „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.“

Základní požadavky na ochranu civilizačních a technických hodnot jsou uvedeny v nejrůznějších právních předpisech, zejména:

- v oblasti veřejné dopravy zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- v oblasti technické infrastruktury zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, zákon č. 458/2000 Sb. (energetický zákon)
- v oblasti veřejných prostranství a občanské vybavenosti zejména zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)

Civilizační hodnoty představují základní vybavenost území města a sídel pro jeho využívání lidmi. Hustota a intenzita umisťování civilizačních hodnot roste s intenzitou sídelní struktury a s počtem obyvatel nebo uživatelů území. Civilizační hodnoty zajišťují obsluhu celého území a jejich ochrana je ve veřejném zájmu.

Zařízení občanského vybavení

Odůvodnění odst. (7) písm. a) výrokové části

Nezbytnost ochrany základní i vyšší občanské vybavenosti je základním pilířem poskytování služeb obyvatelům a zvyšuje atraktivitu území pro pohyb a pobyt obyvatel a návštěvníků města. Občanské vybavení je chráněno jako součást veřejné infrastruktury dle § 2 odst. k) stavebního zákona.

Systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury

Odůvodnění odst. (7) písm. b) výrokové části

Systémy dopravní a technické infrastruktury, které jsou součástí veřejné infrastruktury, představují základní systém zajišťující pohyb a pobyt lidí v území. Ochrana těchto hodnot je hlavním předpokladem pro kvalitní obsluhu sídel a vysokou kvalitu bydlení a dalších aktivit v území.

Systém veřejných prostranství

Odůvodnění odst. (7) písm. c) výrokové části

Veřejná prostranství definují strukturu území – podél nich se rozvíjela zástavba, trasy pak vedly dále do volné krajiny a zprostředkovaly propojení sídel a sousedních obcí. Systém veřejných prostranství zajišťuje prostupnost území, kterou je nutné chránit a rozvíjet s ohledem na § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Plochy veřejných prostranství v sídlech (např. návsí, shromažďovací prostory, veřejně přístupná zákoutí s posezením apod.) mají zásadní význam v rozvoji komunitního života sídel a ve zvyšování sociální soudržnosti obyvatel, proto je nutné je chránit.

Systém sídelní zeleně ve městě

Odůvodnění odst. (7) písm. d) výrokové části

Důvodem ochrany veřejné zeleně je zejména fakt, že se jedná o veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, která je součástí ploch veřejných prostranství. Plochy zeleně jsou vymezeny ve veřejném zájmu, proto jejich

využití nesmí být narušeno parciálními zájmy v území. Stav a rozsah sídelní zeleně v území je významným indikátorem kvality obytného prostředí. Plochy sídelní zeleně tvoří jednak doplňkovou funkci v obytném prostředí, mají estetickou, kompoziční a hygienickou funkci v sídlech, a proto je nutné je chránit, resp. významnou zeleň přímo vymezit v rámci ploch zeleně s vyloučením zástavby.

Stávající lokality a lokality určené pro rozvoj veřejně využitelné rekreace

Odůvodnění odst. (7) písm. d) výrokové části

Tyto lokality zajišťují základní vybavenost města a zároveň slouží jako zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel. Ochrana je stanovena z důvodu zachování a rozvoje kvalitního obytného prostředí města a s ohledem na zajištění základní rekreační infrastruktury, která může být předpokladem pro posílení ekonomického pilíře města v souvislosti s cestovním ruchem, resp. jinou než individuální pobytovou rekreací.

Odůvodnění odst. (7) výrokové části

Stanovením zásady je zajištěn kontinuální rozvoj území po dobu platnosti územního plánu. Při pořízení změny územního plánu je nezbytné respektovat stanovenou koncepci ochrany a rozvoje hodnot z důvodu zamezení výrazných zásahů do území, které by mohly narušit existující hodnoty v území.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území respektuje výše uvedené hodnoty v řešeném území. Všechny hodnoty jsou vyznačeny v grafické části odůvodnění územního plánu ve výkrese *O.1 Koordinační výkres*.

CIVILNÍ OCHRANA, OBRANA STÁTU, POŽÁRNÍ OCHRANA A DALŠÍ SPECIFICKÉ POŽADAVKY

Civilní ochrana

Civilní ochrana je v územním plánu řešena v souladu s § 20 vyhlášky č. 320/2001 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva v platném znění. Z hlediska civilní obrany nepatří řešené území k územím nacházejícím se v blízkosti stálého možného ohrožení.

Dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, byl pro Středočeský kraj zpracován Havarijný plán Středočeského kraje představující souhrn opatření k provádění záchranných a likvidačních prací k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení ohrožení vzniklých mimořádnou událostí a k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí.

Havarijný plán je základním dokumentem kraje pro řešení mimořádných situací v případě živelních pohrom, antropogenních havárií nebo jiných nebezpečí, která ohrožují životy, zdraví, značné majetkové hodnoty nebo životní prostředí. Havarijný plán je určen k plánování a řízení postupu integrovaného záchranného systému a je závazným dokumentem pro všechny obce, správní úřady, fyzické i právnické osoby nacházející se na území kraje.

Dle nařízení vlády č. 462/2000 Sb., k provedení § 27 odst. 8 a § 28 odst. 5 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění nařízení vlády č. 36/2003 Sb., byl pro Středočeský kraj zpracován Krizový plán obsahující souhrn krizových opatření a postupů, které kraj zpracovává k zajištění připravenosti na řešení krizových situací v dané působnosti.

Požadavky uvedené v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, jsou územním plánem respektovány v těch bodech, které se týkají řešeného území dle havarijního plánu a krizového plánu Středočeského kraje.

Na území města se nachází kromě Generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR také požární stanice HZS Středočeského kraje vymezená v rámci stabilizovaných ploch OV – občanské vybavení veřejné.

Ochrana území před průchodem povodňové vlny vzniklé zvláštní povodní

Do jižní části řešeného území okrajově při jižní hranici zasahuje vymezené území zvláštní povodně pod vodním dílem (ZPV) Želivka, Povodí Vltavy, s.p.).

Zóny havarijního plánování

Do řešeného území zasahuje zóna havarijního plánování E dle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Pro zónu je zpracován vnější havarijný plán provozovatele EXPLOSICE Service, a.s., pobočka Psáry. Zóna havarijního plánování zasahuje pouze do lesních ploch na severním okraji území nad Radlíkem. V řešeném území se nenachází žádný subjekt nakládající ve větším rozsahu s nebezpečnými látkami.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V řešeném území se nenachází žádný stálý úkryt. Pro ukrytí obyvatelstva je možno využít improvizované úkryty, jejichž seznam je veden obcí s rozšířenou působností. Dále je možno využít dočasné úkryty, většinou suterénní prostory stávající zástavby příp. sklepní prostory základní školy a městského úřadu. Dočasné úkryty budou u nové výstavby zřizovány v souladu s metodickou

pomůckou pro samosprávu, právnické osoby a podnikající fyzické osoby „Sebeochrana obyvatelstva“. Územním plánem není vymezena plocha pro realizaci stálého úkrytu. Vlastní organizace a technické řešení není úkolem územního plánu.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Obyvatelé postižení mimořádnou událostí budou ubytováni v určených objektech na území města i mimo něj dle zpracovaného Havarijního plánu Středočeského kraje. Pro shromáždění obyvatel v případě mimořádné události a pro potřeby provedení evakuace obyvatel bude v evakuačním středisku zřízena pracovní skupina, která bude spolupracovat s krizovým štábem obce s rozšířenou působností – Černošice. Jako shromažďovací prostor je vhodné využít zejména plochy veřejných prostranství – náměstí, venkovní sportovní hřiště. Přechnodné ubytování lze zajistit v městských a dále v soukromých objektech na území města, případně v ubytovacích a rekreačních zařízeních. Vlastní organizace a technické řešení není úkolem územního plánu.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V řešeném území se nenacházejí sklady materiálu civilní obrany a humanitární pomoci jako samostatné objekty a zařízení. V případě nutnosti by byly pro jejich skladování a výdej využity objekty stávajícího občanského vybavení.

Vymezení a uskladnění nebezpečných látek

V případě úniku nebezpečných látek budou tyto odvezeny mimo řešené území (v řešeném území se objekty či plochy vhodné pro jejich uskladnění nenacházejí). V případě havárie bude vymezení a uskladnění nebezpečných látek řízeno Městským úřadem Jílové u Prahy. Územním plánem nejsou nové plochy tohoto charakteru navrhovány.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce

V případě vzniku mimořádné události se na záchranných, případně likvidačních pracích budou podílet právnické osoby i fyzické osoby dle charakteru mimořádné události v koordinaci s MěÚ Jílové u Prahy. V řešeném území se nevyskytuje ani není navrhováno žádné zahraboviště. Pro dekontaminaci budou užívány vhodné zpevněné plochy s odpadem a příívodem vody; konkrétní plochy nejsou stanoveny.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l / den × obyvatele cisternami ze zdroje Louňovice. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

V případě potřeby nouzového zásobování elektrickou energií budou na určené objekty připojeny mobilní zdroje energie.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákona, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákona), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren

- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Požární ochrana

Veřejný vodovod v Jílovém u Prahy slouží i pro zajištění požární ochrany zásobovaného území. Pro zabezpečení požární vody je uvažováno i s odběry vody z místních vodotečí a vodních ploch (vodní nádrže, rybníky). V koncových úsecích vodovodní sítě menších profilů, u objektů mimo dosah vodovodní sítě nebo v případě atypických požadavků je nutno situaci posoudit individuálně a případně řešit dodávku požární vody jiným způsobem. Požadavky na hodnoty dimenzí potrubí, odběru vody a objemu nádrže a vzdálenosti vnějších odběrných míst stanovuje ČSN 73 0873.

Pro uvažovanou výstavbu v rámci zastavitelných ploch bude zajištěn dostatečný zdroj požární vody podle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování vodou a ČSN 75 2411 Zdroje požární vody a příjezdové komunikace pro požární vozidla podle ČSN 73 0802, resp. ČSN 73 0804 a dle vyhlášky č. 268/2011 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Radonový index geologického podloží

Problematickou ozáření z přírodních zdrojů ionizujícího záření a způsoby úprav pro snížení ozáření z přírodních zdrojů upravuje vyhláška č. 307/2002, o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

Větší část území je klasifikována s převažujícím radonovým indexem 2 (střední riziko), vyšší riziko s indexem 3 je evidováno v prostoru Borku a Žampachu (východně od údolí Chotouňského potoka, v jihozápadní části území je zastoupen index 1 (nízké riziko)).

Ochrana před povodněmi

Do řešeného území zasahuje záplavové území na vodním toku Sázava:

ID stanovení	ID záplavového území	ID toku	tok	říční km	
100000245	100000245	10100005 (124710000100)	Sázava	0.0	119.0

Záplavové území zasahuje do řešeného území na 5.-10. říčním kilometru Sázavy, má stanovenou aktivní zónu a je stanoveno pro n-leté průtoky Q5, Q20 a Q100. Správcem vodního toku řeky Sázavy je Povodí Vltavy s. p.

V jižní části území podél řeky Sázavy je v ÚAP SO ORP Černošice evidováno území zvláštní povodně pod vodním dílem.

Protipovodňová opatření a opatření zvyšující retenční schopnost krajiny je územním plánem umožněno realizovat v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch WT – plochy vodní a vodních toků, AU – zemědělské všeobecné a ploch MU – plochy smíšené nezastavěného území. Podrobněji je problematika ochrany před povodněmi řešena v kapitole 11.5.7.

AD 3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

11.3. Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

11.3.1. Odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice

Odůvodnění odst. (9) - (19) výrokové části

VÝCHODISKA URBANISTICKÉ KONCEPCE

Základním východiskem pro koncepci rozvoje území města je vytvoření optimální urbanistické a organizační struktury ploch, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský růst, stabilizaci a rozvoj osídlení, ochranu hodnot a zlepšování soudržnosti společenství obyvatel obce. Územní plán je navržen tak, aby umožňoval obnovu a rozvoj území ve všech jeho funkčních složkách a současně vytvářel podmínky pro ochranu hodnot a respektoval limity využití území.

Urbanistická koncepce je stanovena zejména dle následujících východisek a podkladů:

- **priority a zásady koncepce rozvoje území města** definované v kapitole 2.1. textové části výroku ÚP a podrobně popsané a odůvodněné v kapitole 11.2.2. tohoto odůvodnění
- **požadavky na rozvoj města** obsažené v PÚR ČR, ZÚR SK a ve schváleném Zadání ÚP Jílové u Prahy

- požadavky platných právních předpisů
- **vyhodnocení sociogeografického vývoje území** (viz kapitola 10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch)
- závěry z analytického dokumentu **Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy** (viz kapitola 10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch)
- **historický vývoj území města** (viz níže v této kapitole)
- **koncepce rozvoje území města stanovená v platném ÚPM Jílové u Prahy včetně změn**
- **existující funkční, prostorové a provozní vazby v území, stabilizované prostorové a funkční uspořádání území**
- **stávající charakter, struktura a prostorové uspořádání zástavby**
- **existence a stav stávající veřejné infrastruktury** (dopravní systém, inženýrské sítě, občanská vybavenost)
- **limity využití území a hodnoty území**
- **přírodní podmínky, charakter území a volné krajiny**
- terénní průzkum zpracovatele ÚP

VÝVOJ OSÍDLENÍ A URBANISTICKÉ STRUKTURY MĚSTA

Město Jílové vzniklo jako sídlo na křižovatce cest v členitém reliéfu krajiny Posázaví. Historické centrum leží v rovinatějším terénu v závěru údolí Mlýnského potoka. Historická jádra osídlení i síť komunikací v oblasti jsou vázány zejména na systém potočních údolí směřujících k zahluobenému toku Sázavy – Studené, Kabáty, Borek, Žampach, Luka nad Medníkem.

Jílové, jako přirozené centrum oblasti, vzniklo sloučením hornických osad, první listina je až z roku 1331, je však nesporné, že město bylo založeno mnohem dříve v souvislosti s nalezišti nerostných surovin v oblasti, především zlata. Ostatní sídla území vznikla buď v okolí historického hospodářského statku – Radlík, Kabáty (část Na Hrádku), Jílové (lokalita Na Pepři), či jako rozšíření někdejších osad – Studené, Žampach, Borek, Luka.

Postupně, a zejména s průmyslovou revolucí – zavedením železnice a průmyslu do oblasti – dochází v údolních sídlech k jejich propojování a rozšiřování zástavby i na okolní stráně či nad údolí (Kabáty-Borek; Žampach-Studené). Další výrazný rozvoj je spojen s rekreací v socialistickém období – rozvoj chatových oblastí, druhého bydlení a postupná konverze objektů na trvalé bydlení. V případě Jílového navíc rozvoj bytové výstavby, sídliště.

S rozvojem možností vlastního bydlení v rodinných domech, expanzí realitního trhu, zlepšením dopravní dostupnosti a obecně v důsledku suburbanizace dochází po roce 1990 dodnes k velice dynamickému rozvoji sídel. Počet obyvatel území se zvýšil zhruba o třetinu na 4800, stejně tak počet domů na 1200. Tento **vývoj klade významné nároky na uspořádání území, kapacitu technické i dopravní infrastruktury i zachování krajinného rázu a ekologické stability území.**

Císařské povinné otisky map stabilního katastru – indikační skici (1:2880; 1824–1843) – Jílové u Prahy s přilehlým okolím (západně Svatováclavské lázně), zdroj: archivnimapy.cuzk.cz



Charakter historické zástavby samotného Jílového vychází z polohy na křižovatce cest. Kostel a jižní část centrálního náměstí leží na vyvýšeném ostrohu nad údolím Mlýnského potoka a lokálního toku (dnes z Obecního rybníka). Hlavní zástavba se pak vyvíjela podél komunikace na Libeň a Dolní Břežany, potažmo Prahu. Sekundární rozvoj probíhal podél toku Mlýnského potoka. V současnosti jsou tyto dvě větve historické zástavby propojeny zástavbou rodinných či bytových domů a občanskou vybaveností z druhé poloviny 20. století. Současná výstavba směřuje více do volné krajiny jihozápadně resp. severně od centra – lokality Za Pivovarem resp. Na Kocandě.

Překotný byl urbanistický vývoj sídla Radlík, které má dnes druhý největší počet obyvatel. Do 20. let 20. století měl asi 150 obyvatel, v letech 30. už přes 300 obyvatel a během posledních 20 let (v roce 2020) se počet obyvatel opět zdvojnásobil. Původně solitérní statek s menší zástavbou obytných domů je dnes sídlem s převažující zástavbou rodinných domů, v místě statku je průmyslový areál. Rozvoj zástavby Radlíku i Jílového směřuje k fyzickému propojení obou sídel.

Luka pod Medníkem jsou třetím největším sídlem řešeného území. Jednalo se o osadu s hospodářským stavením v sedlu pod vrchem Hůrka. Současné pojetí sídla zahrnuje i historickou část Podloučí. Na přelomu 19. a 20. století byla dokončena železniční trať a stanice. Od 50. let došlo k významnému rozvoji zástavby rekreačních chat na atraktivním břehu nad Sázavou zcela mimo historické jádro, spíše v návaznosti na železniční stanici. V současnosti je zde rekreační funkce v kombinaci s plochami trvalého bydlení.

Sídlo Studené vzniklo jako hornicko-zemědělská osada v údolí Studeneckého potoka. Těžba zlata zde probíhala ještě do 70. let 20. století. Ve střední části má Studené dosud průmyslový charakter s areálovou zástavbou. Zbytek sídla tvoří zejména rozvolněná zástavba rodinných domů. Další stavební rozvoj (rodinné domy) lze očekávat v Horním Studeném.

Sídla Kabáty a Borek jsou dne stavebně propojená. Kabáty, podobně jako Studené, vznikly jako osada v údolí a při ústí Mlýnského potoka do relativně široké nivy Chotouňského potoka, kudy také vedla přístupová cesta do údolí Sázavy. Zde se nacházel mlýn. Mnohem starší sídlo Borek se rozvíjelo podél Chotouňského potoka, jádrem býval hospodářský statek v mělké úžlabině nad potokem. Průmyslový rozvoj sídel započal s přivedením železnice. Současná rekreační funkce a chatová zástavba ve stráních nad stabilizovanými sídly se datuje od 50. let 20. století. Rozsáhlé chatové osady narušují krajinný ráz a vytváří další potenciál pro neúměrné rozšiřování sídel do volné krajiny. Dochází také k tendenci přestaveb na trvalé bydlení.

Porovnání leteckých snímků z 50. let a z roku 2016 – krajina kolem Jílového u Prahy a proměny jejího využití

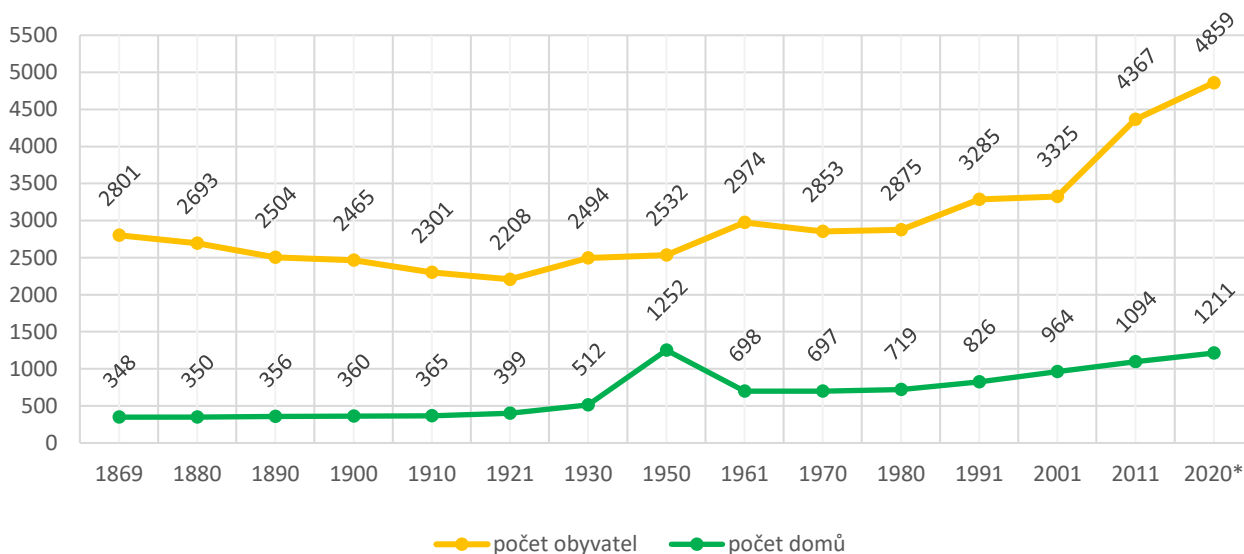


Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel a počtu domů v řešeném území

V roce 2019 bylo v rámci správního území obce Jílové u Prahy evidováno 4 857 obyvatel (k 31. 12. 2019, dle ČSÚ). Při výměře řešeného území 1 623 ha je hustota zalidnění v řešeném území cca 299 obyv./km², tedy výrazně vyšší než kolik činí celorepublikový průměr (133,5 obyv./km²).

Stěžejní je vývoj počtu obyvatel asi od roku 1980 a zejména pak od roku 2000, kdy došlo k vzrůstu počtu více než o třetinu z 3 000 obyvatel na současných necelých 4 900, přičemž mezi lety 2000 a 2020 se jedná o nárůst o 1 510 obyvatel, a to dominantně v Jílovém, ostatní sídla populačně rostou výrazně méně.

V potaz je nutné brát širší spádové území (vymezené v Demografické studii 2019), ve kterém žije celkem 12 662 obyvatel. Zejména obce severně od Jílového blíže k Praze mají v současnosti ještě výraznější nárůst počtu obyvatel a lze předpokládat vliv tohoto trendu na vytížení občanské vybavenosti, vzdělávacích institucí i dopravní infrastruktury v Jílovém.



Výše uvedený graf znázorňuje dlouhodobý vývoj počtu obyvatel a domů v řešeném území. Populačního maxima dosahují sídla dnes, stejně tak počet domů je dnes nejvyšší (údaj o počtu domů v roce 1950 vychází z jiné metodiky sčítání než v ostatních letech). Vývoj populace byl oproti vývoji zástavby podstatně méně stabilní, od počátku sčítání do roku 1921 zaznamenalo území pozvolný pokles počtu obyvatel – celkem o 600. Od roku 1921 do 2001 oblast populačně stabilně výrazněji rostla, populační boom zaznamenává území od roku 2001 do dnešních dnů.

Příčinou populačního poklesu do r. 1921 byl trend urbanizace. Dobré spojení do Prahy a tamní pracovní příležitosti. Naopak nárůst počtu obyvatel zejména po r. 1980 souvisí s postupnou ztrátou průmyslové funkce Prahy, přechodem ekonomiky více na terciérní a kvartérní sektor, změnami nastavení pracovní doby a možnostmi práce z domova, suburbanizačním trendem, kdy se lidé stěhují do blízkosti Prahy, do atraktivní krajiny, ale i levnějších podmínek pro bydlení. S nárůstem počtu obyvatel a změnou životního stylu souvisí i tlak na výstavbu prostorově náročných vlastních rodinných domů se zahradou, v případě Jílového i s tlakem na přeměnu stávajících chat na trvalé bydlení.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Odůvodnění odst. (9) výrokové části

Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové předpoklady města. Respektuje stávající urbanistickou strukturu sídel, architektonické, historické a kulturní hodnoty, limity využití území (zejména přírodní a technické), geomorfologické podmínky a zohledňuje výhledové předpoklady rozvoje města.

Při vymezování zastavitelných ploch byly respektovány kompoziční vztahy v území a vytvořeny předpoklady pro zachování přírodních a architektonických dominant a fyzické prostupnosti území. Návrh zastavitelných ploch vychází zejména ze snahy zachovat v co největší míře stávající strukturu urbanizovaného území a novou zástavbou ji doplnit v souladu s koncepcí stanovenou původním ÚPM. Preferována je přestavba stávajících objektů a doplnění zástavby v zastavěném území před novou zástavbou zasahující do volné krajiny.

Vymezené zastavitelné plochy byly situovány do míst, kde vhodně doplní stávající zástavbu, výhradně v přímé návaznosti na zastavěné území, a kde bude možné jejich bezproblémové napojení na dopravní infrastrukturu a síť technické infrastruktury. Cílem je vytvořit kompaktní urbanizované území a minimalizování nároků na veřejné rozpočty a zábory ZPF. Umístění zastavitelných ploch vychází z limitů využití území a dalších determinujících prvků, které jsou v řešeném území identifikovány. Celkovou snahou urbanistické koncepce je umožnění rozvoje území města v souladu s koncepcí stanovenou v původním ÚPM při současné snaze o

hospodárné využití zastavěného území, čímž ÚP naplňuje požadavky PÚR ČR, nadřazené ÚPD – ZÚR SK, Zadání ÚP Jílové u Prahy, stejně jako cíle a úkoly územního plánování, definované stavebním zákonem.

Základní odůvodnění urbanistické koncepce je založeno na popisu základních urbanistických principů a na jejich průmětu do dosavadní koncepce stanovené v Územním plánu města Jílové u Prahy ve znění vydaných změn (dále též jen „ÚPM“).

Základní urbanistické principy, na jejichž základě byla stanovena urbanistická koncepce a vymezeny zastavitelné plochy a plochy přestavby, a prověření a zhodnocení dosavadní koncepce stanovené v ÚPM, jsou popsány v kapitole 10.6.1.

Níže je uvedeno odůvodnění dílčích bodů urbanistické koncepce.

Odůvodnění odst. (9) písm. a) výrokové části

Koncepce rozvoje území města je založena na dlouhodobém, historicky utvářeném uspořádání sídel a jejich hierarchie. Město Jílové u Prahy je s ohledem na svůj význam a pozici v sídelní struktuře širšího území nejvýznamnějším sídlem řešeného území, zatímco menší sídla ve volné krajině se nacházejí v jeho zázemí; jejich význam je nižší a s tím souvisí i funkční uspořádání, koncentrace vybavenosti, aktivit a služeb apod.

Hlavním cílem koncepce rozvoje území města je stabilizace populace ve městě – vytvoření adekvátní nabídky nových ploch pro bydlení, zvýšení atraktivity města pro bydlení, vytvoření podmínek pro z kvalitnější veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické infrastruktury, ale také kvality a rozsahu občanského vybavení s cílem vytvořit dostatečnou nabídku ploch pro trvalé bydlení a základní socioekonomické struktury přispívající k zajištění optimálních životních podmínek pro obyvatelstvo.

Odůvodnění odst. (9) písm. b) výrokové části

V souvislosti s plánovanou realizací dálnice D3 v rámci vymezeného koridoru CNZ.KDI1 je nezbytné při urbanistickém rozvoji tuto skutečnost zohlednit a zajistit také předpoklady pro realizaci navazujících dopravních záměrů (severozápadní a jižní obchvat města). Případný další urbanistický rozvoj je nutno prověřit z hlediska vazeb na tyto plánované dopravní trasy tak, aby nedocházelo k rozvoji, který např. nezajistí adekvátní dopravní vazby a potenciálně tak dopravně zatíží historické centrum města, a využije potenciál plánovaných dopravních tras v souvislosti s předpokládanými kapacitami záměrů na urbanistický rozvoj. Zásada

V souvislosti s možnou realizací dálnice D3 je rovněž nezbytné zohlednit nárůst významu města a zvýšení atraktivity pro příchod nových obyvatel a s tím související tlak na výstavbu – v takovém případě je nezbytné zajistit dostatečné kapacity veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení.

Odůvodnění odst. (9) písm. c), d), e) výrokové části

Stabilizovaná urbanistická struktura města a sídel v území je dědictvím a dokladem historického vývoje území. Důvodem pro stanovení výroku je požadavek kontinuálního vývoje sídel se zohledněním a návazností na v minulosti již vytvořené urbanistické struktury. Ochrana těchto struktur je dále promítnuta do podmínek prostorového uspořádání zejména definováním prostorových struktur zástavby.

Základním východiskem pro stanovení urbanistického rozvoje je mimo jiné stabilizovaná sídelní a urbanistická struktura, bezprostřední návaznost na zastavěné území, přírodní limity (prostorové i ochranné) a existence stávající veřejné infrastruktury (dopravní systém, inženýrské sítě, občanská vybavenost). Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové předpoklady města. Respektuje stávající urbanistickou strukturu sídel, limity využití území, geomorfologické podmínky a zohledňuje výhledové předpoklady města pro (nejen plošný, ale také vnitřní) rozvoj. Tímto způsobem je v rámci ÚP rozvíjena stávající struktura sídel. Sídelní struktura je historickou hodnotou území a jako taková by měla být chráněna.

Ve volné krajině nejsou vymezovány žádné samostatné obytné komplexy nebo soubory, které zpravidla utvářejí nepřístupné obytné celky sociálně a prostorově izolované od ostatní zástavby a obyvatel města. Podobně nežádoucí je srůstání sídel z důvodu ztráty identity jednotlivých sídel, rozměňování struktury zástavby a oslabování stávajících lokálních center. Rozvoj ve vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu je zdůvodněn efektivním využitím stávajících inženýrských sítí a pozemních komunikací s nižšími nároky na veřejný rozpočet města.

Princip zachování oddělenosti sídel je dán mimo jiné požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace, zejména ve vazbě na prioritu (34): *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetel k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.*

Odůvodnění odst. (9) písm. f) výrokové části

Urbanistickým těžištěm území jsou město Jílové u Prahy a zčásti také sídlo Radlík, kde je (historicky a logicky vzato) koncentrace občanského vybavení, ekonomických aktivit a obecně kumulace lidí nejvyšší. Centrum města a část jádrové struktury sídla Radlík jsou vymezeny plochami smíšenými obytnými městskými (SM) jako nejvhodnější území pro rozvoj pestrého spektra aktivit. Jedná se o dobře dostupné lokality (což je významné zejména v oblasti dostupnosti veřejnou hromadnou dopravou), obytná těžiště území a představují koncentraci stávajících zařízení občanského vybavení, těžiště ekonomických aktivit, obchodu, služeb, veřejné správy atd. Proto je vhodné další vybavenost rozvíjet především v těchto částech.

Odůvodnění odst. (9) písm. g) výrokové části

Územní plán v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných, umožňuje prolínání funkcí, které se vzájemně negativně neovlivňují. Důvodem je zejména rozvoj typické funkční diversity

venkovských sídel a vytvoření podmínek pro rozvoj základního občanského vybavení z důvodu zajištění jeho dostupnosti z obytných území menších sídel.

Odůvodnění odst. (9) písm. h) výrokové části

Zásada je stanovena zejména na základě úkolu územního plánování (§ 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona) „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.“ Důvodem je nutnost ochrany a rozvoje kvalitního obytného prostředí a zamezení vzniku zařízení s negativními vlivy na kvalitu a pohodu bydlení.

Protože centrum města je těžištěm území a jeho historickým jádrem, je nutné klást důraz na městotvornou zástavbu, která zejména působením aktivního parteru a kvalitním řešením veřejného prostoru napomáhá posílení a zvýšení atraktivity tohoto centra, zajišťuje koncentraci aktivit a vybavenosti.

Odůvodnění odst. (9) písm. i) výrokové části

Rozvoj města a zástavby je navržen v souladu s principy udržitelného rozvoje zejména v rámci vnitřních rezerv města a v přímé vazbě na kompaktní město se základní veřejnou vybaveností, zajišťující efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a eliminující neodůvodněné zastavování volné krajiny. Plochy pro rozvoj města a jednotlivých sídel jsou situovány přednostně v rámci vnitřních rezerv a teprve v souvislosti s naplňováním potřeby rozvoje i mimo již urbanizované území, ale vždy v přímé vazbě na zastavěné území a v návaznosti na stávající zástavbu – doplňují tak existující strukturu zástavby do kompaktních celků. Zastavitelné plochy respektují charakter zástavby a zásadním způsobem nenarušují uspořádání volné krajiny. Okraje města a sídel jsou rozvíjeny pokud možno podél stávajících komunikací a sítí technické infrastruktury.

Důvodem stanovení výroků je především prioritizace dotváření urbanistickou strukturou sídel zevnitř, tedy v již zastavěném území a v dosahu existující veřejné infrastruktury; tím je mimo jiné zajištěna ochrana volné krajiny a zemědělského půdního fondu. Důvodem stanovení výroku je mimo jiné požadavek PÚR ČR (priorita 19: Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace). Nejen v řešení ÚP, ale také v rámci pořizování změn ÚP je nezbytné v maximální míře zajišťovat ochranu volné krajiny a uvážlivě vymezovat nové zastavitelné plochy.

Odůvodnění odst. (9) písm. j) výrokové části

Při vymezování zastavitelných ploch a ploch přestavby územní plán kromě přírodních hodnot zohledňuje historicky vzniklou urbanistickou strukturu jednotlivých sídel a dodržuje dané prostorové souvislosti, vazby a limity. Vzhledem k velikosti a postavení zejména menších sídel v systému osídlení je nutné posilovat vzájemné vazby menších sídel a kompaktního města a v zastavěném území, zastavitelných plochách a v plochách přestavby umožnit komplexní rozvoj základní veřejné infrastruktury (zejména občanské vybavenosti, technické a dopravní infrastruktury), jejíž existence je jednou z podmínek pro zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Cílem je vytvořit kompaktní urbanizované území a minimalizování nároků na veřejné rozpočty a zámory ZPF, zajišťující hospodárné využití existující veřejné infrastruktury.

Odůvodnění odst. (9) písm. k) výrokové části

Zásada je stanovena zejména na základě úkolu územního plánování (§ 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona) „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.“ Kvalitní veřejná infrastruktura je základním předpokladem fungování města a sídel, je zřizována a rozvíjena ve veřejném zájmu, proto je nutné ji dále rozvíjet. Atraktivita města pro bydlení je závislá i na stavu veřejné infrastruktury a dále na kvalitě sídelní zeleně, prostupnosti území a podmínek rekreace. Zachování rozsahu veřejných prostranství a jejich kvalitativní rozvoj je ve veřejném zájmu. Veřejná prostranství tvoří základní kostru sídel i volné krajiny. Intenzivní využívání veřejných prostranství je základním předpokladem kvalitního života v sídlech.

Odůvodnění odst. (9) písm. l) výrokové části

Plochy občanského vybavení specifikované v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona a § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou v územním plánu vymezeny jako součást veřejné infrastruktury. Existence a rozvoj občanského vybavení je ve veřejném zájmu, proto je nezbytné důkladně posuzovat jakékoliv požadavky na změny v daných plochách. Pro zajištění dobré dostupnosti občanského vybavení a jeho spolupůsobení na upevňování komunit a sociální soudržnosti obyvatel je nutné přednostně umisťovat občanské vybavení ve vymezených, urbanisticky vhodně umístěných plochách.

Vymezením ploch občanského vybavení jsou chráněna významná zařízení a areály, jejichž umístění v urbanistické struktuře je optimální. Přesto je ale nutné podpořit také další rozvoj občanského vybavení v jiných plochách, kde je jeho potřebnost nejvyšší – v plochách bydlení a plochách smíšených obytných, a to především v rámci centrálních území sídel, která představují základní matici veřejného prostoru města a jeho dílčí urbanistická těžiště.

Lokalizace, rozsah a význam staveb a zařízení občanského vybavení mají významný vliv na kvalitu bydlení a dosažitelnost těchto služeb pro obyvatele, z pohledu rekreace a cestovního ruchu je občanská vybavenost klíčová pro míru atraktivity území, návštěvnost území a délku pobytu návštěvníků.

Odůvodnění odst. (9) písm. m) výrokové části

Sportovní a rekreační areály jsou nezbytnou funkční složkou města a součástí občanského vybavení. Proto je nutné je chránit a rozvíjet tyto areály zejména pro každodenní rekreaci obyvatel, sportovní vyžití a zajištění atraktivity města pro bydlení. Ochrana a rozvoj rekreační funkce je stanovena z důvodu zachování a rozvoje veřejných forem rekreace a s ohledem na zajištění

základní rekreační infrastruktury, která je nezbytným předpokladem pro posílení ekonomického pilíře města v souvislosti s cestovním ruchem.

Odůvodnění odst. (9) písm. n) výrokové části

Podél severozápadní trasy, která je vedena v trase stávající ulice Ke Slunci, jsou v dílčích úsecích historicky umístěny výrobní areály, a zároveň se jedná o nevhodnější polohu pro případný další rozvoj výrobních aktivit v řešeném území z důvodu přímé vazby na nadřazenou dopravní síť a minimum přímých střetů s obytnými nebo rekreačními lokalitami. V koncepčním pohledu je tedy trasa severozápadního obchvatu určena pro rozvoj výrobních aktivit. Ty jsou od stávající a plánované obytné části města odděleny pásem zeleně. Rozsah ploch pro výrobní aktivity vychází z dosavadní minimální naplněnosti rozvojových ploch pro výrobu a skladování a dle požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy (*Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jílové u Prahy tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny.*).

Odůvodnění odst. (9) písm. o) výrokové části

Stanovení požadavku vychází ze základní koncepce rozvoje území města, viz podrobný popis v kapitole 11.2.2. v odůvodnění odst. (3) písm. c) výrokové části, a z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy (*Provéřít podmínky využití a prostorového uspořádání v plochách stávajících chatových lokalit a stanovit možnost využití a podmínky případných konverzí na plochy bydlení s ohledem na polohu a možnost napojení na dostatečně dimenzovanou zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, prověřit podmínky prostorového uspořádání. Nebudou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.*).

Odůvodnění odst. (9) písm. p) výrokové části

Plochy veřejných prostranství specifikované v ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou v územním plánu vymezeny jako součást veřejné infrastruktury. Zachování rozsahu veřejných prostranství a jejich kvalitativní rozvoj je ve veřejném zájmu. Veřejná prostranství tvoří základní kostru sídel i volné krajiny. Intenzivní využívání veřejných prostranství je základním předpokladem kvalitního života v sídlech. Veřejná prostranství jsou odrazem kvality života v sídlech a jsou těžištěm veřejného života. Využívají je všichni lidé vyskytující se v daném území z nejrůznějších důvodů. Proto je nutné dbát na zvyšování kvality veřejných prostranství zejména pro pohyb chodců, rozvoj systému tak, aby zajišťoval a zlepšoval prostupnost území.

Veřejná prostranství jsou také nositeli existujících turistických a cyklistických tras, cyklostezek a naučných stezek. Turistická infrastruktura je významným předpokladem pro rozvoj cestovního ruchu a turistiky v území, proto je nutné ji chránit a rozvíjet, zcela vyloučit jakoukoliv redukci. Stanovením zásady je zdůrazněna funkce a způsob užívání veřejných prostranství, která tvoří základní matici území, systém prostupnosti území a dostupnosti jednotlivých pozemků.

Odůvodnění odst. (9) písm. q) výrokové části

Pro urbanistický rozvoj je stanoven požadavek na uplatnění principů modrozelené infrastruktury. Požadavek vychází ze základní koncepce rozvoje území města a je obecně odůvodněn v kapitole 11.2.2. v odůvodnění odst. (3) písm. h) výrokové části. V rámci urbanistické koncepce je požadavek zopakován s konkrétním výčtem možného uplatnění principů rozvoje modrozelené infrastruktury v rámci výstavby nebo rozvoje či úprav veřejných prostranství, komunikací, parkovišť apod.). Rozvoj modrozelené infrastruktury je ve veřejném zájmu na snížení dopadu klimatických změn a zlepšení mikroklimatu sídel.

Odůvodnění odst. (10) výrokové části

Stanovením zásady je zajištěn kontinuální a koordinovaný rozvoj území po dobu platnosti územního plánu. Při pořízení změny územního plánu je nezbytné respektovat stanovenou urbanistickou koncepci z důvodu zamezení výrazných zásahů do území, které by mohly narušit celkovou stabilitu území a vzájemné prostorové a funkční vazby nejen v rámci území, ale také v návaznosti na sousední obce.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÉ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Odůvodnění odst. (11) výrokové části

Urbanistická kompozice je cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů, například pohledových horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os, průhledů, dominant, přiměřeného měřítka a proporcí.

Cílem urbanistické kompozice je estetické utváření a kompoziční uspořádání prostorů, ploch, přírodních a stavebních prvků do komponovaných souborů a celků s kvalitním a charakterově pestrým prostředím. Urbanistická kompozice má rozhodující vliv na vizuální vnímání prostředí člověkem a na jeho chování, na celkový obraz krajiny, sídel a jejich částí. Urbanistická kompozice řeší rozvoj území s ohledem na jeho hodnoty a podmínky.

Urbanistická kompozice je tedy součástí celkové koncepce a dbá na vzhled území, tj. na estetické uspořádání hmotných prvků, kterými je území tvořeno. Toto uspořádání působí na vnímání prostředí, posiluje orientaci v sídle a jeho okolí, ovlivňuje přívětivost místa, jeho přitažlivost, atraktivnost, příjemnost, uměřenost, harmonii.

(převzato z Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech, MMR, verze 2019)

Urbanistická kompozice se uplatňuje v řešení územního plánu stanovením podmínek prostorového uspořádání, které jsou specifikovány v souladu s novelou stavebního zákona a dle požadavku přílohy č. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (stanovení podmínek

prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Z hlediska stanovení urbanistické kompozice je podstatná specifikace charakteru a struktury zástavby a stanovení dalších prostorových parametrů. Kompozici utváří také veřejná prostranství v zástavbě, proto jsou jako kompoziční prvky identifikovány rovněž směry zajištění prostupnosti veřejným prostranstvím.

Neopominutelným kompozičním prvkem jsou stavební dominanty. V rámci prostorového uspořádání jsou vymezeny stavební dominanty, na něž se nevztahuje prostorová regulace – zejména maximální výška zástavby. Vymezené stavební dominanty jsou identifikovány jako kulturní hodnota (podrobněji viz kapitola 11.2.3.) a významný kompoziční prvek zejména v urbanistické struktuře města, kde akcentují významné stavby nebo funkce, ale také ve volné krajině, kde mohou sloužit jako vyhlídkové místo nebo orientační body. Je nezbytné chránit kompoziční význam dominant v území a zajistit jejich další existenci. Z toho důvodu se na tyto vybrané stavby nevztahuje maximální výška zástavby.

Řešené území v rozsahu zastavěného území a zastavitelných ploch je členěno dle intenzity urbanizace a dle možnosti umísťování staveb na typy prostorové struktury zástavby – v rámci prostorových struktur zástavby jsou vymezeny území, resp. plochy umožňující umísťování staveb jako součást hlavního využití. Prostorové struktury zástavby tedy nejsou stanoveny pro plochy veřejných prostranství (PU, ZP) a plochy dopravní infrastruktury (DS, DD) liniového charakteru. V rozsahu vymezených typů prostorové struktury zástavby je stanovena maximální výška zástavby. Mimo rozsah vymezených prostorových struktur zástavby je maximální výška definována v rámci podmínek prostorového uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve volné krajině, resp. v nezastavěném území je umísťování staveb omezeno na jednotlivé, solitérní stavby zajišťující hospodaření nebo jiné aktivity v krajině a stavby zvyšující využitelnost vybraných ploch. Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy tedy nejsou stanoveny prostorové struktury zástavby; kompozice je omezena na stanovení maximální výšky staveb dle způsobu využití jednotlivých ploch a stanovení maximální velikosti zastavěné plochy objektu. Ve volné krajině není urbanistická kompozice jinak utvářena.

Východiska a důvody stanovení podmínek prostorového uspořádání jsou také uvedeny v kapitole 11.6.2. v úvodní části obecného odůvodnění, resp. v rámci obecného odůvodnění stanovení jednotlivých podmínek prostorového uspořádání, a dále jsou dílčí odůvodnění podmínek prostorového uspořádání uvedena v odůvodnění stanovení jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.

Stanovení prostorové struktury zástavby je základním prvkem urbanistické kompozice, proto je v řešení ÚP obsažen také přesnější popis jednotlivých typů prostorové struktury zástavby a stanoveny konkrétní podmínky upřesňující umísťování hlavních objektů, tvorbu a rozsah dodržení stavebních nebo uličních čar, vzájemné odstupy budov v rámci zástavby, řešení vstupů a oplocení, vztah zástavby k veřejnému prostoru, rozvoj aktivního parteru a další. Stanovení jednotlivých typů prostorové struktury zástavby je uvedeno níže.

Odůvodnění odst. (12) výrokové části

Odůvodnění vymezení struktury zástavby kompaktní (K)

Kompaktní struktura zástavby je reprezentantem městského prostředí s intenzivním využitím uliční hrany a souvislým uspořádáním zástavby. Dnes je vnímána jako urbanistická hodnota dokládající intenzivní vývoj měst zejména v období mezi průmyslovou revolucí a 2. světovou válkou. Kompaktní a souvisle utvářená hrana zástavby je nositelem městského života a v největší míře vytváří městskou strukturu sídla. Proto je nutné ji chránit před nevhodnými zásahy a při doplňování nebo obnově jejích dílčích částí.

Kompaktní struktura zástavby je zástavba historického jádra města Jílové u Prahy, přirozeně a postupně rostlá a zčásti komponovaná zástavba komponovaná čelní stranou do náměstí a ulic a dodržující stavební čáru (podél stran náměstí a navazujících hlavních dopravních tras). Tento typ struktury zástavby představuje historickou a urbanistickou hodnotu města, proto jsou stanoveny požadavky na ochranu charakteru kompaktní zástavby a nezbytnost dodržení prostorových zásad i při umísťování nových staveb.

Cílem stanovení podmínek je zajistit ochranu dosavadního rozsahu kompaktní zástavby a neumožnit její degradaci. Zachování této struktury je nezbytné k udržení charakteru zástavby i veřejného prostranství, které vymezuje. Kompaktní struktura zástavby je nejvhodnější formou městského prostředí se smíšenými funkcemi, kde svým objemovým uspořádáním přispívá k potvrzení těžiště města.

Odůvodnění odst. (13) výrokové části

Odůvodnění vymezení struktury zástavby rostlé (R)

Rostlá struktura zástavby je vymezena v rozsahu historické části města a sídel, kde zástavba nebyla komponovaná, ale rozvíjela se přirozeně podél původních cest. Rostlá struktura zástavby představuje urbanistickou hodnotu území a doklad historického vývoje sídelní struktury. Její hodnota spočívá v intenzivně utvářené struktuře zástavby podél přirozených cest v sídle, zpravidla zahrnuje historické objekty dokládající způsob života a hospodaření našich předků. Dochovaná historická jádra sídel se zachovalým uspořádáním zástavby a veřejných prostranství je nutno chránit jako historickou a urbanistickou hodnotu území.

Rostlá struktura zástavby představuje západní historickou část města vzniklou v údolí Mlýnského potoka vedle komponovaného historického centra města. Zbytky rostlé struktury zástavby lze identifikovat také v Borku, v Kabátech a v historickém jádru na severním okraji Luk pod Medníkem.

Odůvodnění odst. (14) výrokové části

Odůvodnění vymezení struktury zástavby volné zarovnané (VZ)

Volná zarovnaná zástavba urbanisticky představuje zástavbu města Jílové navazující na kompaktní zástavbu historického jádra – zpravidla se jedná o intenzivní zástavbu obytných, převážně rodinných domů. Volná zarovnaná zástavba posiluje kompoziční význam páteřních dopravních os a zároveň posiluje estetickou kvalitu a přívětivost uličního prostoru (vnitřní komunikace v obytné zástavbě). Zachování této struktury je nezbytné k udržení charakteru zástavby i veřejného prostranství, které vymezuje.

Důvodem stanovení tohoto typu prostorové struktury zástavby je zajištění dosavadního uspořádání zástavby zejména ve vztahu k veřejným prostranstvím a zachování charakteru ulic touto strukturou vymezených. Urbanisticky žádoucí je tento typ struktury rozvíjet také v navazujících zastavitelných plochách, zejména pokud tyto plochy dosud nebyly dotčeny výstavbou bez urbanistických pravidel.

Odůvodnění odst. (15) výrokové části

Odůvodnění vymezení struktury zástavby volné otevřené (VO)

Volná zástavba je založena na samostatných objektech, které jsou volně přístupné ve veřejném prostranství, bez oplocení či ohraničení. K veřejnému prostranství přiléhají zpravidla jen výjimečně, obvykle však respektují orientaci do veřejného prostranství. Volná struktura nemá městotvornou funkci a z urbanistického hlediska je tedy spíše doplňková. V Jílovém u Prahy je volná otevřená struktura zastoupena především zástavbou bytových domů a menšího panelového sídliště ve východní části města. Pro strukturu zástavby volnou otevřenou je charakteristický vysoký podíl navazující veřejné zeleně.

Důvodem stanovení tohoto typu prostorové struktury zástavby je zachování prostorového uspořádání zástavby zejména ve vztahu k odlišné architektonické formě oproti ostatní (okolní) zástavbě.

Odůvodnění odst. (16) výrokové části

Odůvodnění vymezení struktury zástavby volné individuální (VI)

Volná individuální struktura tvoří plošně převažující charakter zástavby území města. Této struktuře odpovídá volně vzniklá zástavba samostatných individuálních objektů (rodinné domy, bytové domy s malým počtem bytů, chaty, chalupy); zástavba volně umisťovaná v prostoru, na vlastních pozemcích, zpravidla ohraničená souvislým oplocením.

Volná individuální zástavba navazuje v okrajových polohách na převážně kompaktní či volnou zarovnanou zástavbu. Objekty mohou buď přiléhat k veřejnému prostranství, nebo jsou umístěny na pozemku zcela volně, bez jednotného odstupu od hrany veřejného prostranství. Tento typ struktury je charakteristický zejména pro okrajové polohy obytné zástavby města, obytnou zástavbu menších sídel a pro rekreační lokality.

Rozvolněná zástavba tvoří nejpřirozenější typ zástavby ve vztahu ke krajinnému prostředí a je nejvhodnější strukturou pro zajištění harmonického přechodu do volné krajiny, a to zejména v okrajových částech sídel.

Odůvodnění odst. (17) výrokové části

Odůvodnění vymezení struktury zástavby areálové intenzivní (AI)

Areálovou intenzivní zástavbu tvoří obvykle rozsáhlejší zařízení tvořené skupinou objektů se specifickým prostorovým uspořádáním, často se jedná o halovou či pavilónovou zástavbu (např. výrobní areály, areál bývalé nemocnice). Z provozního hlediska se jedná o objekty s omezenou přístupností pro veřejnost (vzdělávací, sportovní či rekreační zařízení) nebo o uzavřené soukromé výrobní areály. Zástavba v těchto areálech je velmi různorodá, závislá na způsobu využití a nezbytných technologiích, podřízená provozu areálů s rozmanitým uspořádáním, rozdílnými proporcemi a měřítkem staveb, bez typické struktury, a nelze stanovit konkrétnější podmínky, a to ani z hlediska výšky zástavby. Areálová struktura obvykle svým rozsahem výrazně zasahuje do půdorysu zástavby.

Důvodem stanovení tohoto typu prostorové struktury zástavby je nižší míra prostorové regulace ve vztahu k vysokým nárokům na provoz a funkčnost areálů oproti ostatním typům prostorové struktury, neboť areálová zástavba se výrazně méně uplatňuje v organismu města a nemá tak výrazný vliv na formování veřejného prostoru sídel.

Odůvodnění odst. (18) výrokové části

Odůvodnění vymezení struktury zástavby areálové solitérní (AS)

Areálovou solitérní zástavbu tvoří obdobně jako u struktury areálové intenzivní zařízení se specifickým prostorovým uspořádáním, ale s výrazně nižším podílem zástavby – zpravidla se jedná o jednotlivé solitérní stavby umístěné v rámci areálu (např. hřbitov, areál technické infrastruktury) s převahou volných ploch a s nízkou intenzitou zastavění; nejedná se v pravém slova smyslu o zástavbu.

Důvodem stanovení tohoto typu prostorové struktury zástavby je nižší míra prostorové regulace ve vztahu k vysokým nárokům na provoz a funkčnost areálů oproti ostatním typům prostorové struktury, s důrazem na ochranu převážně nezastavěného prostoru areálů.

Odůvodnění odst. (19) výrokové části

Odůvodnění vymezení struktury zástavby solitérní / samoty (S)

Solitérní zástavba je specifickou kategorií zástavby. Je vymezena v území, kde se v podstatě žádná zástavba nepředpokládá, a pokud ano, pak jen doplňková, pro nezbytnou potřebu využití dotčeného území, avšak s minimálním rozsahem i objemem a bez narušení celkového vizuálního vnímání území i jeho prostorotvorné funkce. Jedná se o zástavbu jednotlivých samostatně umístěných objektů ve volné krajině, přičemž hlavním důvodem vymezení těchto samot je důraz na jejich zachování, resp. vyloučení jejich plošného rozvoje. Solitérní stavby nenavazují na souvislou zástavbu sídel nebo rekreačních lokalit a měly by zůstat solitérem v krajině s tím, že další vznik solitérních staveb ve volné krajině je omezený na stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Důvodem je zejména ochrana volné krajiny a krajinného rázu a upřednostnění rozvoje v souvisle urbanizovaném území a zastavěných částech města a sídel v řešeném území.

Odůvodnění odst. (19a) výrokové části

Ochrana pásma 25 m od okraje lesa je stanovena na základě požadavku dotčeného orgánu v rámci projednání návrhu ÚP. Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Odůvodnění odst. (20) výrokové části

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v řešeném území vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, dle odst. 1 písm. c a odst. 2 písm. d přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a také v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 24.10.2019).

Plochy s rozdílným způsobem využití beze zbytku pokrývají celé řešené území. To je metodikou územního plánu členěno na urbanizované území řešené v této kapitole (zastavěné území a zastavitelné plochy) a volnou krajinu řešenou v kapitole 11.5.2. (nezastavěné území a plochy změn v krajině). V rámci stanovení urbanistické koncepce se uplatňují následující typy ploch s rozdílným způsobem využití:

- Bydlení individuální (BI)
- Bydlení hromadné (BH)
- Rekreace hromadná – rekreační areály (RH)
- Rekreace individuální (RI)
- Rekreace – zahrádkářské osady (RZ)
- Rekreace – oddechové plochy (RO)
- Rekreace jiná (RX)
- Občanské vybavení veřejné (OV)
- Občanské vybavení komerční (OK)
- Občanské vybavení – sport (OS)
- Občanské vybavení – hřbitovy (OH)
- Veřejná prostranství všeobecná (PU)
- Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)
- Zeleň – zahrady a sady (ZZ)
- Zeleň krajinná (ZK)
- Smišované obytné venkovské (SV)
- Smišované obytné městské (SM)
- Smišované obytné jiné (SX)
- Doprava – silniční (DS)
- Doprava – drážní (DD)
- Vodní hospodářství (TW)
- Energetika (TE)
- Nakládání s odpady (TO)
- Výroba lehká (VL)

Podrobné odůvodnění uplatněných typů ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno v kapitole 11.6., kde je popsáno a zdůvodněno také stanovení podmínek využití a prostorového uspořádání těchto ploch.

11.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Odůvodnění odst. (21) - (22) výrokové části

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vymezeny v souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a § 3 odst. 2 písm. a) a b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na základě odborného zhodnocení potřeby změny způsobu využití nebo změny prostorového uspořádání dané plochy.

Jako zastavitelné plochy; v souladu s § 2 odst. 1 písm. j zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezeny všechny plochy určené pro urbanistický rozvoj, na nichž se dosud nenacházejí stavby dle KN a nebyly zde provedeny úpravy směřující ke stavebnímu využití, a to bez ohledu na umístění vůči zastavěnému území. Jako plochy přestavby (plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území); v souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezeny všechny plochy určené pro urbanistický rozvoj, na nichž se nacházejí stavby dle KN nebo na nichž již byly v minulosti provedeny stavební zásahy, nebo jejichž využití nebo prostorové uspořádání bylo vyhodnoceno jako extenzivní či z urbanistického hlediska nevhodné. Na základě novelizace stavebního zákona a zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. (ve věci zavedení jednotného standardu územně plánovací dokumentace) byly po společném jednání upraveny některé názvy typů ploch s rozdílným způsobem využití.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ JEDNOTLIVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Odůvodnění odst. (21) výrokové části

Zastavitelná plocha	Z.01
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území, Z2-20B, R1)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod (kanalizace a plynovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v sídle Radlák. Plocha dotváří okraj zástavby podél již realizované komunikace se stabilizovanou obytnou a rekreační zástavbou. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severozápadní okraj sídla Radlák ve zbytkovém prostoru mezi stávající zástavbou a lesním komplexem, tedy plocha je pro jiný způsob využití (např. zemědělské hospodaření) nevyhovující. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy – vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US1)

Zastavitelná plocha	Z.02
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Vodovodní řad včetně OP, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – částečně venkovské obytné území, Z2-6, částečně změna funkce ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci a plynovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.02
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v sídle Radlík na podkladu již provedené parcelace území. Plocha dotváří okraj zástavby podél již realizované komunikace s převážně stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jižní okraj zástavby sídla ve vazbě na téměř dokončenou výstavbu obytné lokality. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena v rozsahu celého stávajícího půdního bloku. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy – vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.03
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – částečně venkovské obytné území, Z2-6, částečně změna funkce ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci a plynovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v sídle Radlík na podkladu již provedené parcelace území. Plocha dotváří okraj zástavby podél již realizované komunikace s převážně stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jižní okraj zástavby sídla ve vazbě na téměř dokončenou výstavbu obytné lokality. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena v rozsahu celého stávajícího půdního bloku. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy – vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.04
způsob využití	OV – občanské vybavení veřejné
limity využití území	Poddolované území, ÚAN, elektrické vedení 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, vodovodní řad včetně OP, kanalizační řad včetně OP, radiový směrový spoj, STL plynovod včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – částečně venkovské obytné území R2, částečně plochy pro občanskou vybavenost Z2-10, částečně cca ½ změna funkce ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	-

Zastavitelná plocha	Z.04
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici II. třídy a místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci a plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II., III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vymezení lokality pro potenciální umístění základní školy. Jižní okraj sídla Radlík představuje významný potenciál pro rozvoj – je zajištěna jeho budoucí dopravní vazba na nadřazenou dopravní síť, v území je rozvíjena malá komerční obchodní zóna, okraj sídla je blízko města Jílové u Prahy, tedy jeho potenciální smíšené funkce mohou využívat i obyvatelé Jílového. S ohledem na umístění v těsné blízkosti města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj občanského vybavení, urbanisticky vhodné je rovněž dokončení jižního okraje zástavby ve vazbě na severozápadní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu sídla Radlík. Plocha byla na základě konzultací se zástupci samosprávy města vyhodnocena jako optimální pro rozvoj kapacit základního školství ve správním území města. Zohledněna je dále potřebnost zajištění parkovacích kapacit nejen pro budoucí zařízení v rámci plochy, ale také jako záchytné parkoviště v sídle Radlík. S ohledem na dopravní napojení včetně přímé vazby na plánovaný severozápadní obchvat města je plocha vhodná pro zajištění kapacitních ploch pro parkování a odstavování vozidel, což je využití akcentované umístěním značky (P). Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jižní okraj sídla Radlík do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny. Veřejným zájmem z hlediska dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF je zajištění rozvoje občanského vybavení v urbanisticky vhodné poloze s ohledem na omezení míry rozvoje sídla do volné krajiny v souvislosti s limitem vedení trasy severozápadního obchvatu města, jehož realizací došlo k oddělení dotčené plochy od volné krajiny a tím omezení jejího možného zemědělského využití. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest je vymezením plochy dotčena, stanoveny jsou podmínky na zajištění návaznosti na polní cesty v krajině. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena v rozsahu celých stávajících půdních bloků a okrajů půdních bloků. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy – vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.11) Umístění kapacit základního školství

Zastavitelná plocha	Z.05
způsob využití	OK – občanské vybavení komerční
limity využití území	Poddolované území, OP elektrické vedení 22 kV, radiový směrový spoj, OP silnice II. třídy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha zčásti převzata – změna funkce ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	Hmotová studie rozšíření komerční obchodní zóny (podklad od samosprávy města)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci a silnici II. třídy Přímá vazba na vodovod (kanalizace, plynovod, vedení vn v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. a IV. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.05
hlavní důvody vymezení plochy	Vymezení lokality pro rozvoj komerční občanské vybavenosti dle aktuálních požadavků Plocha je vymezena z důvodu zajištění dostatečných kapacit pro rozvoj komerčních zařízení s vyššími nároky na dopravní obsluhu, které lze obtížně zajistit v souvisle urbanizovaném území sídel. Vymezení plochy navazuje na stávající komerční vybavenost (supermarket Billa a další obchody) a obslužnou komunikaci, jejíž efektivnější využití je zajištěno doplněním zastavitelné plochy. Obslužná komunikace zajišťuje přístup do budoucí rozvíjené lokality bývalé cihelny, má tedy potenciál stát se plnohodnotnou oboustranně obestavěnou ulicí. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jižní okraj sídla Radlák do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny. Veřejným zájmem z hlediska dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF je zajištění efektivního využití stávající veřejné infrastruktury (zajištění oboustranného využití stávající komunikace) a rozvoj obslužných funkcí v sídle Radlák v návaznosti na stávající komerční zónu. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy – vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.2)

Zastavitelná plocha	Z.06
způsob využití	PU – veřejná prostranství všeobecná
limity využití území	Poddolované území, pásmo 50 m od hranice PUPFL, vodovodní řad včetně OP, kanalizační řad včetně OP, STL plynovod včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze smíšeného obytného území Z2-9D a ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – Na Kocandě (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	- (Plocha je vymezena pro rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany, PUPFL – les hospodářský
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení prostupnosti urbanizovaného území, zajištění pěší prostupnosti rozvojových ploch a zastavěného území. Plocha bude plnit funkci pěšího případně i cyklistického propojení s vyloučením motorové dopravy, navazuje na systém stávajících a plánovaných veřejných prostranství v lokalitě Na Kocandě. Plocha je vymezena pro pěší a cyklistické propojení z ulice Pražské do budoucí obytné lokality Na Kocandě, vymezení plochy vychází z evidované územní studie a zajišťuje prostupnost území, dobrou pěší dostupnost do lokality z centra města a navazuje na řešení prostupnosti obytné lokality Na Kocandě. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění prostupnosti území a dostatečných ploch veřejných prostranství, která jsou součástí veřejné infrastruktury. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji již urbanizovaného území, jehož další urbanistický rozvoj je navržen v zastavitelných plochách v souladu s původním řešením ÚPM.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.07
způsob využití	VL – výroba lehká
limity využití území	Radiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – plochy pro výrobu a skladování Z2-5)

Zastavitelná plocha	Z.07
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci, resp. na její rozšíření (budoucí severozápadní obchvat města) Vazba na TI ze sousedních stabilizovaných průmyslových ploch
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vymezení lokality pro ekonomický rozvoj území ve vazbě na plánovaný severozápadní obchvat města Plocha je vymezena na základě potřeby zajištění minimálního rozsahu ploch pro výrobní aktivity na území města (mimo jeho obytné části) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je dotvořen pás podél stávající ulice Ke Slunci (resp. trasa plánovaného severozápadního obchvatu města), převážně již zastavěný výrobními areály. Území podél trasy severozápadního obchvatu města je jedinou vhodnou lokalitou pro rozvoj výrobního zařízení s vyššími nároky na dopravní obsluhu, které lze obtížně zajistit v souvisle urbanizovaném území sídel a je zcela vyloučeno rozvíjet výrobní areály ve volné krajině mimo přímou vazbu na nadřazené dopravní trasy. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena zástavby převážně výrobních areálů podél ulice Ke Slunci na severozápadním okraji města. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.08
způsob využití	VL – výroba lehká
limity využití území	Poddolované území, radiový směrový spoj včetně OP, elektrické vedení 22 kV včetně OP, OP silnice II. třídy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené výrobní území JS5, Z2-14)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici II. třídy a místní komunikaci, resp. na její rozšíření (budoucí severozápadní obchvat města) Vazba na TI ze sousedního stabilizovaného průmyslového areálu (vedení vn v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vymezení lokality pro ekonomický rozvoj území ve vazbě na plánovaný severozápadní obchvat města a koridor dálnice D3 Plocha je vymezena na základě potřeby zajištění minimálního rozsahu ploch pro výrobní aktivity na území města (mimo jeho obytné části) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je dotvořen pás podél stávající ulice Ke Slunci, resp. trasa plánovaného severozápadního obchvatu města z jedné strany převážně již zastavěná výrobními areály. Území podél trasy severozápadního obchvatu města je jedinou vhodnou lokalitou pro rozvoj výrobního zařízení s vyššími nároky na dopravní obsluhu, které lze obtížně zajistit v souvisle urbanizovaném území sídel a je zcela vyloučeno rozvíjet výrobní areály ve volné krajině mimo přímou vazbu na nadřazené dopravní trasy. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena zástavby převážně výrobních areálů podél ulice Ke Slunci na severozápadním okraji města. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelné plochy Z.09 a Z.10 byly vyřazeny z návrhu ÚP z důvodu realizace severozápadního obchvatu, pro nějž byly vymezeny; v rozsahu realizované dopravní stavby byly vymezeny stabilizované plochy DS – dopravy silniční.

Zastavitelná plocha	Z.11a, Z.11b
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-9C)
související podklady	Zastavovací studie Pod Kapličkou JS3 – sever – II. etapa (Nový Domov Praha s.r.o. 07/2011)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě na podkladu již provedené parcelace území a v souladu se zastavovací studií. Plocha dotváří okraj zástavby podél již realizované komunikace s rozvíjenou a částečně již stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severní okraj zástavby města ve vazbě na probíhající výstavbu obytné lokality Pod Kapličkou. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů. V souvislosti s aktualizací zastavěného území provedenou v rámci úpravy po společném jednání a následně také v rámci úpravy pro vydání byla plocha částečně stabilizována a rozdělena na 2 části (a,b).
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.12
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, kanalizační řad včetně OP, pásmo 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-9C, částečně změna způsobu využití ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	Zastavovací studie Pod Kapličkou JS3 – sever – II. etapa (Nový Domov Praha s.r.o. 07/2011)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod a kanalizaci (plynovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.12
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě na podkladu již provedené parcelace území a v souladu se zastavovací studií. Plocha dotváří zástavbu podél již realizované komunikace s rozvíjenou a částečně stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severní okraj zástavby města ve vazbě na probíhající výstavbu obytné lokality Pod Kapličkou. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha Z.13 byla vyřazena z návrhu ÚP z důvodu jejího naplnění (v rámci aktualizace zastavěného území).

Zastavitelná plocha	Z.14
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-9C)
související podklady	Zastavovací studie Pod Kapličkou JS3 – sever – II. etapa (Nový Domov Praha s.r.o. 07/2011)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě na podkladu již provedené parcelace území a v souladu se zastavovací studií. Plocha dotváří zástavbu podél již realizované komunikace s rozvíjenou a částečně stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severní okraj zástavby města ve vazbě na probíhající výstavbu obytné lokality Pod Kapličkou. Plocha představuje proluku v již realizované zástavbě rodinných domů. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.15
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, radiový směrový spoj, pásmo 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-9C, Z2-9D)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – Na Kocandě (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod

Zastavitelná plocha	Z.15
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě v souladu s evidovanou územní studií. Plocha dotváří obytnou část města přímo navazující na stávající obytnou zástavbu. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města na jeho severozápadním okraji, v prostoru pod ulicí Ke Slunci (trasa severozápadního obchvatu města) a na ni navázanými výrobními areály. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severozápadní okraj zástavby města ve vazbě na probíhající výstavbu obytné lokality Pod Kapličkou a na jinak stabilizovanou zástavbu. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena v rozsahu celého půdního bloku v souladu s původním řešením ÚPM. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování regulačního plánu (RP.10) Stanovení pořadí změn v území (II.A etapa) Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím

Zastavitelná plocha	Z.16
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-9D, částečně smíšené obytné území – stabilizovaná plocha)
související podklady	Zastavovací studie Výstavba rodinných domů lokalita Pod Kapličkou (Nový Domov Praha s.r.o., 10/2009)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, vedení vn (kanalizace, plynovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě. Plocha dotváří obytnou část města přímo navazující na stávající obytnou zástavbu. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města na jeho severozápadním okraji, v prostoru pod ulicí Ke Slunci (trasa severozápadního obchvatu města) a na ni navázanými výrobními areály. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena větší proluka ve stávající zástavbě a dále v návaznosti na plánovaný rozvoj lokality Na Kocandě. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.

Zastavitelná plocha	Z.16
související podmínky využití	Stanovení pořadí změn v území (I.A etapa) Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím

Zastavitelná plocha	Z.17
způsob využití	RO – rekreace – oddechové plochy
limity využití území	Poddolované území, OP silnice II. třídy, významný krajinný prvek, plošné investice do půdy (odvodnění)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití z veřejné zeleně bez rozlišení a ze zahrad a sadů / městské sady)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici II. třídy Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro obnovu a revitalizaci rekreačního zázemí a přírodního koupaliště v lokalitě Svatováclavské Lázně Plocha je vymezena pro rozvoj rekreačního areálu celoměstského významu s předpokladem umístění koupaliště a ploch pro související rekreačně využitelnou veřejnou zeleň (zastavitelná plocha Z.19). Plocha je vymezena v režimu převážně volných rekreačních ploch nedotčených zástavbou z důvodu zajištění ochrany registrovaného VKP. Plocha je vymezena na základě explicitního požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: - <i>Provéřit možnosti umístění koupaliště v plochách sousedících se Svatováclavskými lázněmi. Zvážit souvislosti s koridory dopravních záměrů.</i> Z hlediska základní koncepce plocha představuje protipól těžiště sportovního vyžití na východním okraji města v rozvíjeném sportovním areálu u základní školy. Vymezením plochy je rozvíjeno rekreační zázemí města v rámci vlastního urbanizovaného území, čímž je zajištěna dobrá dostupnost rekreačních ploch pro všechny skupiny obyvatel města. Zároveň by realizací lázní mohlo dojít k výraznému zvýšení atraktivity města nejen pro bydlení (zvýšením kvality prostředí), ale také pro rozvoj cestovního ruchu. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je (společně se zastavitelnou plochou Z.19 pro zeleň – přírodního charakteru) vymezena v rozsahu celého půdního bloku v souladu s původním řešením ÚPM.
související podmínky využití	Umístění koupaliště Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Zastavitelná plocha	Z.18
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, radiový směrový spoj, plošné investice do půdy (odvodnění), elektrické vedení 22 kV včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-9E, JS3, částečně změna způsobu využití ze smíšeného obytného – zástavba bytovými domy Z2-9F, JS4 a ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, vedení vn (kanalizace, plynovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany, PUPFL – les hospodářský

Zastavitelná plocha	Z.18
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě. Plocha dotváří obytnou část města přímo navazující na stávající obytnou zástavbu. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města na jeho severozápadním okraji, v prostoru pod ulicí Ke Slunci (trasa severozápadního obchvatu města) a na ní navázanými výrobními areály. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. S ohledem na rozsah zastavitelných ploch utvářejících lokalitu Na Kocandě je plocha zařazena do II. etapy s přednostním využitím ploch přímo navazujících na stávající zástavbu. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severozápadní okraj zástavby města ve vazbě na stabilizovanou zástavbu a zastavitelné plochy v lokalitě Na Kocandě. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je (společně s plochami územních rezerv) vymezena v rozsahu celých půdních bloků v souladu s původním řešením ÚPM. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.1) Stanovení pořadí změn v území (II.A etapa) Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím

Zastavitelná plocha	Z.19
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, OP silnice II. třídy, významný krajinný prvek, plošné investice do půdy (odvodnění), vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – zahrady a sady / městské sady, částečně sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici II. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přípustné zeleně ve vazbě na areál Svatováclavské Lázně, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a veřejných prostranství ve městě. Plocha je vymezena v návaznosti na stanovený rozvoj rekreačního areálu celoměstského významu s předpokladem umístění koupaliště v rámci související zastavitelné plochy Z17. Plocha je vymezena pro odclonění a prostorové oddělení budoucího rekreačního areálu od blízkých ploch výroby a zároveň z důvodu zajištění ochrany registrovaného VKP. Z hlediska základní koncepce plocha jako součást rozvoje rekreační lokality Svatováclavských Lázní představuje protipól těžiště sportovního vyžití na východním okraji města v rozvíjeném sportovním areálu u základní školy. Vymezením plochy je rozvíjeno rekreační zázemí města v rámci vlastního urbanizovaného území, čímž je zajištěna dobrá dostupnost rekreačních ploch pro všechny skupiny obyvatel města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je (společně se zastavitelnou plochou Z.17 pro rekreaci – oddechové plochy) vymezena v rozsahu celého půdního bloku v souladu s původním řešením ÚPM.

Zastavitelná plocha	Z.19
související podmínky využití	Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Zastavitelná plocha Z.20 byla vyřazena z návrhu ÚP a přeřazena do zastavitelných ploch Z.15 a Z.29 na základě výsledků projednání, a nahrazena šipkou zajištění prostupnosti územím.

Zastavitelná plocha	Z.21
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vodovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Lukách pod Medníkem Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v nevyužitém území ze všech stran obklopeném zástavbou, a ze tří stran lemovaná stávajícími komunikacemi, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury. Vymezením plochy je urbanisticky vhodně doplněno zastavěné území (v podstatě v rozsahu proluky) namísto rozvoje zástavby směrem do volné krajiny. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena koncentrovaná zástavba sídla Luka pod Medníkem převážně v rozsahu nedostatečně využitých ploch v zastavěném území. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.22
způsob využití	OV – občanské vybavení veřejné
limity využití území	Poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – plochy pro občanskou vybavenost Z3-8, částečně změna způsobu využití ze smíšeného obytného – zástavba bytovými domy Z2-9F, JS4)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Vazba na místní komunikaci a síť TI skrze napojení stávajícího areálu HZS
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.22
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj stávajícího areálu hasičského záchranného sboru, podpora rozvoje občanské vybavenosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje občanského vybavení města, konkrétně zajištění ochrany území pro rozšíření stávajícího areálu HZS a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v přímé vazbě na stávající areál a zajišťuje ochranu tohoto území pro jeho případný rozvoj nebo pro rozvoj dalších složek občanského vybavení v blízkosti centra města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných kapacit zařízení občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.23
způsob využití	OV – občanské vybavení veřejné
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, investice do půdy (plošné meliorace)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – plochy pro občanskou vybavenost, částečně změna způsobu využití ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci a dopravní plochu před areálem střední školy Přímá vazba na vodovod, předpokládané napojení na síť TI ze stávajícího areálu střední školy
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj stávajícího areálu SOŠ a SOU Jílové u Prahy, podpora rozvoje veřejné občanské vybavenosti města (rozvoj školských zařízení). Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje občanského vybavení města, konkrétně zajištění ochrany území pro rozšíření stávajícího areálu škol a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v přímé vazbě na stávající areál a zajišťuje ochranu tohoto území pro jeho případný rozvoj nebo pro rozvoj dalších složek občanského vybavení v blízkosti centra města a v přímé vazbě na navrženou vnitřní objízdnu trasu obsluhující západní část města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných kapacit zařízení občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.24
způsob využití	TO – nakládání s odpady
limity využití území	Poddolované území, OP silnice II. třídy, investice do půdy (plošné meliorace)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – plochy pro technickou vybavenost Z2-24)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici II. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, předpokládané napojení na síť TI ze stávajícího areálu sběrného dvora
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území

Zastavitelná plocha	Z.24
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj stávajícího sběrného dvora, podpora rozvoje technické infrastruktury města – systému nakládání s odpady. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje technické infrastruktury města a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v přímé vazbě na stávající areál sběrného dvora a zajišťuje ochranu tohoto území pro jeho případný rozvoj nebo pro rozvoj dalších složek technické infrastruktury v přímé vazbě na navrženou vnitřní objízdnu trasu obsluhující západní část města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných kapacit zařízení technické infrastruktury, které je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Zastavitelná plocha Z.25 byla vyřazena z návrhu ÚP z důvodu jejího naplnění (v rámci aktualizace zastavěného území).

Zastavitelná plocha Z.26 byla vyřazena z návrhu ÚP z důvodu jejího naplnění (v rámci aktualizace zastavěného území).

Zastavitelná plocha	Z.27a
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Elektrické vedení 22 kV včetně OP, BP VTL plynovodu
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-21, JV2)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – Za Humny (Ing. arch. Milan Salaba, 06/2015)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod (vedení vn v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě na podkladu již provedené parcelace území a v souladu s evidovanou územní studií. Plocha dotváří okraj zástavby podél již realizované komunikace s rozvíjenou a částečně již stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severovýchodní okraj zástavby města ve vazbě na probíhající výstavbu obytné lokality Za Humny, severní okraj plochy je doplněn v souladu s původním řešením ÚPM pro rozšíření okraje zástavby lokality. Veřejným zájmem z hlediska dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF je zajištění rozvoje bydlení v urbanisticky vhodné poloze s ohledem na omezení míry rozvoje sídla do volné krajiny a v návaznosti na existující veřejnou infrastrukturu. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena částečně mimo stávající půdní bloky a částečně na okraji půdního bloku. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.27b
způsob využití	ZZ – zeleň – zahrady a sady
limity využití území	Elektrické vedení 22 kV včetně OP

Zastavitelná plocha	Z.27b
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-21, JV2)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – Za Humny (Ing. arch. Milan Salaba, 06/2015)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod (vedení vn v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě na podkladu již provedené parcelace území a v souladu s evidovanou územní studií. Plocha dotváří okraj zástavby podél již realizované komunikace s rozvíjenou a částečně již stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Plocha je vymezena jako okrajový pás zahrady a ukončuje zástavbu lokality Za Humny. Vymezení plochy je provedeno na základě pokynů po veřejném projednání, v souvislosti s upřesněním rozsahu hranic ploch obytné zástavby a parku. Původní rozsah zastavitelných ploch pro zeleň (Z.33) se nezměnil, pouze došlo k rozdělení plochy na část určenou pro zeleň – parky a parkově upravené plochy (původní Z.33) a na část určenou výhradně pro zahrady (Z.27b). Veřejným zájmem z hlediska dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF je zajištění rozvoje bydlení v urbanisticky vhodné poloze s ohledem na omezení míry rozvoje sídla do volné krajiny a v návaznosti na existující veřejnou infrastrukturu. V daném případě plocha jakožto zeleň – zahrady a sady dotváří okraj obytné zástavby. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena částečně mimo stávající půdní bloky a částečně na okraji půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha Z.28 byla vyřazena z návrhu ÚP z důvodu jejího naplnění (v rámci aktualizace zastavěného území).

Zastavitelná plocha	Z.29
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, kanalizační řad včetně OP, STL plynovod, radiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-9D)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – Na Kocandě (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území, částečně v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.29
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě v souladu s evidovanou územní studií. Plocha dotváří obytnou část města přímo navazující na stávající obytnou zástavbu. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města na jeho severozápadním okraji, v prostoru pod ulicí Ke Slunci (trasa severozápadního obchvatu města) a na ni navázanými výrobními areály. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severozápadní okraj zástavby města ve vazbě na stabilizovanou obytnou zástavbu. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť urbanistický rozvoj navržený společně se sousedními zastavitelnými plochami je vymezen v rozsahu celých půdních bloků v souladu s původním řešením ÚPM. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování regulačního plánu (RP.10) Stanovení pořadí změn v území (I.A etapa) Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím

Zastavitelná plocha	Z.30
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, kanalizační řad včetně OP, pásmo 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-9D)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – Na Kocandě (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci a plynovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě v souladu s evidovanou územní studií. Plocha dotváří obytnou část města přímo navazující na stávající obytnou zástavbu. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města na jeho severozápadním okraji, v prostoru pod ulicí Ke Slunci (trasa severozápadního obchvatu města) a na ni navázanými výrobními areály. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severozápadní okraj zástavby města ve vazbě na stabilizovanou obytnou zástavbu, s ohledem na sousedství centrální části města vymezené v plochách smíšených obytných městských a v návaznosti na stávající soubor řadových rodinných domů je v rozsahu plochy umožněno intenzivnější a funkčně pestřejší využití (oproti dalším částem lokality Na Kocandě). Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť urbanistický rozvoj navržený společně se sousedními zastavitelnými plochami je vymezen v rozsahu celých půdních bloků v souladu s původním řešením ÚPM. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.

Zastavitelná plocha	Z.30
související podmínky využití	Zpracování regulačního plánu (RP.10) Stanovení pořadí změn v území (I.A etapa) Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím
Zastavitelná plocha	Z.31
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení 22 kV včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-21, JV2, částečně změna způsobu využití z ploch pro občanskou vybavenost)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – Za Humny (Ing. arch. Milan Salaba, 06/2015) Zastavovací studie Za humny, situace a dělení pozemků
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vedení vn (vodovod, kanalizace, plynovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území, částečně v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě na podkladu již provedené parcelace území a v návaznosti na řešení evidované územní studie. Plocha vyplňuje prostor částečně v zastavěném území mezi areálem bývalé záložní nemocnice, jehož konverze je navržena v rámci plochy přestavby P03, rozvíjenou a převážně již stabilizovanou zástavbou rodinných domů a okrajem souboru bytových domů s přístupem do veřejné zeleně na okraji města. Vymezení plochy přispívá urbanistické kompaktnosti města a zajišťuje hospodárné využití území již téměř obklopeného zástavbou. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severovýchodní okraj zástavby města ve vazbě na probíhající výstavbu obytné lokality Za Humny. Veřejným zájmem z hlediska dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF je zajištění rozvoje bydlení v urbanisticky vhodné poloze s ohledem na omezení míry rozvoje sídla do volné krajiny a v návaznosti na existující veřejnou infrastrukturu. Plocha představuje doplnění již z větší části realizovaného obytného souboru, jenž tuto plochu obklopuje. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy – vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.12) Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím

Zastavitelná plocha Z.32 byla vyřazena z návrhu ÚP z důvodu jejího naplnění (v rámci aktualizace zastavěného území).

Zastavitelná plocha	Z.33
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení 22 kV včetně OP, BP plynovodu
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha z větší části převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – Za Humny (Ing. arch. Milan Salaba, 06/2015) Projekt Geolaboratoř ZŠ Jílové
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území

Zastavitelná plocha	Z.33
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přístupné zeleně ve vazbě rozvojovou lokalitu pro rezidenční zástavbu v severovýchodním okraji města, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a veřejných prostranství ve městě, vytvoření přechodné zóny (zeleného pásu) mezi městskou zástavbou a volnou krajinou. Plocha je vymezena pro realizaci veřejné zeleně podél částečně již realizované obytné lokality Za Humny, a to zejména v souvislosti s navrženým rozvojem bydlení v lokalitě. Plocha veřejné zeleně dotváří veřejný prostor na okraji města, a zajišťuje návaznost směrem do volné krajiny. Plochy veřejné zeleně jsou nedílnou součástí obytných sídel a umožňují základní rekreační a společenské využití obyvatel v lokalitě, zároveň mohou jako komunitní místa posilovat soudržnost obyvatel. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okrajích stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.34
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení 22 kV včetně OP, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z1-4)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, vedení vn (plynovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě na podkladu již provedené parcelace území. Plocha vyplňuje prostor v zastavěném území mezi stabilizovanou zástavbou areálu školy, sportovního areálu, areálu Generálního ředitelství hasičského záchranného sboru ČR a obytnými domy a přispívá urbanistické kompaktnosti města, zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu aktuálně nevyužívaných pozemků v zastavěném území. S ohledem na blízkost centra města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj obytné funkce. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihovýchodní okraj zástavby města v rozsahu nevyužívaných ploch v zastavěném území.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.35
způsob využití	OS – občanské vybavení – sport
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikaci Předpoklad napojení na síť TI ze stávajícího sportovního areálu
vztah k zastavěnému území	Plocha částečně v zastavěném území, částečně v přímé návaznosti na zastavěné území

Zastavitelná plocha	Z.35
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozšíření stávajícího sportovního areálu ve východní části města, podpora rozvoje občanského vybavení ve městě dle aktuálních požadavků samosprávy. Plocha vyplňuje prostor mezi stávajícím sportovním areálem a lokalitou rekreačních zahrádek a chat na východním okraji města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje občanského vybavení města, konkrétně rozšíření stávajícího sportovního areálu o další hřiště. Plocha je vymezena částečně v rozsahu nevyužívaných pozemků v zastavěném území. S ohledem na umístění v přímé vazbě na stabilizovaný sportovní areál je daná lokalita pro rozvoj sportu nejvhodnější, neboť bude využívat stávající zázemí sportovního areálu bez nutnosti budovat nové. Vymezením plochy je urbanisticky dotvářen převážně rekreačně a sportovně využívaný východní okraj města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných kapacit sportovních zařízení v rámci občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.36
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, OP města Jílové u Prahy, kanalizační řad včetně OP, rádiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-4)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další) dle aktuálních požadavků. Plocha vyplňuje prostor mezi rozvojovými plochami v zastavěném území (plochy přestavby P.08 a P.16) a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Konkrétním záměrem v ploše je realizace objektu domova pro seniory. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu aktuálně nevyužívaných pozemků v zastavěném území. S ohledem na blízkost centra města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj smíšeného městského území. Plocha je rovněž vhodná pro zajištění kapacitních ploch pro parkování a odstavování vozidel v, což je využití akcentované umístěním značky (P). Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihovýchodní okraj zástavby města v rozsahu mezi dvěma nedostatečně nebo nevhodně využitými plochami v zastavěném území. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.3) Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím

Zastavitelná plocha	Z.37
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

Zastavitelná plocha	Z.37
limity využití území	Poddolované území, OP města Jílové u Prahy, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze smíšeného obytného území)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	-
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přípustné zeleně ve vazbě rozvojovou lokalitu pro rezidenční zástavbu v jižním okraji města, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a veřejných prostranství ve městě, plocha je vymezena v přímé vazbě na vodní tok a spolu s koridorem CNU.KRV1, který ji překrývá, přispívá k vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti území. Plocha je vymezena v rozsahu poslední části dosud nezastavěného území podél Mlýnského potoka v rámci urbanizovaného území města. Tím je zajištěna alespoň dílčí ochrana vodního toku a související břehové zeleně a umožněna revitalizace dílčího úseku vodního toku, který jinak prochází souvisle zastavěným územím, zčásti je zatrubněn a vyvěrá v lokalitě Svatováclavských Lázní. Vymezením plochy je zajištěn minimální rozsah veřejně přístupné zeleně na území města a v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z38 pro urbanistické dokončení jižního okraje města obytnou zástavbou. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Zastavitelná plocha	Z.38
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení 22 kV včetně OP, vodovodní řad včetně OP, radiový směrový spoj, OP města Jílové u Prahy, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-19C, JJ2a)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, plynovod, vedení vn (kanalizace v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce na jižním okraji města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena na jižním okraji města mezi stávající zástavbou podél Mlýnského potoka, ulice Za Pivovarem a koridorem určeným pro umístění jižního obchvatu města s tím, že tento koridor představuje hranici plošného rozvoje města. Vymezení plochy je dokončením již rozvíjeného jihozápadního pásu obytné zástavby města ve vazbě na jeho centrum. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jižní okraj města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena v rozsahu ucelené části půdního bloku v souladu s původní koncepcí ÚPM. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.

Zastavitelná plocha	Z.38
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.4)

Zastavitelná plocha	Z.39
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-19B)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce ve městě. Plocha vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou (jinak obtížně využitelný) a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města na jeho jihozápadním okraji, v širším prostoru mezi ulicí Šenflukova a trasou budoucího jižního obchvatu města. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita vedle severozápadní lokality nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena jinak obtížně využitelná plocha ze dvou stran obklopená stávající obytnou zástavbou. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města Jílové u Prahy. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.40
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-18)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.40
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v jihozápadní části města. Plocha vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou (jinak obtížně využitelný) a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města v širším pásu na jeho jihozápadním okraji, podél trasy budoucího jižního obchvatu města, v rozsahu částečně již stabilizované či aktuálně rozvíjené obytné lokality. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci a sítě technické infrastruktury, čímž je zajištěno efektivní využití existující veřejné infrastruktury. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena jinak obtížně využitelná plocha ze dvou stran obklopená stávající obytnou zástavbou. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.41
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-18)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – lokalita Rotlev (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v jihozápadní části města. Plocha vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou a komunikací a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města v širším pásu na jeho jihozápadním okraji, podél trasy budoucího jižního obchvatu města, v rozsahu částečně již stabilizované či aktuálně rozvíjené obytné lokality. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci a sítě technické infrastruktury, čímž je zajištěno efektivní využití existující veřejné infrastruktury. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.10)

Zastavitelná plocha	Z.42
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze smíšeného obytného území)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přípustné zeleně ve vazbě rozvojové lokality pro rezidenční zástavbu a stabilizované plochy bydlení v jihozápadní části města, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a veřejných prostranství ve městě, deficit veřejně přístupné zeleně v širší lokalitě. Plocha je vymezena v rozsahu dosud nevyužitého území na okraji stávající zástavby města v rámci částečně rozvíjené obytné zástavby v jihozápadní části města. Vymezením plochy je zajištěn minimální rozsah veřejně přístupné zeleně na území města a v souvislosti s navrženým urbanistickým rozvojem obytné zástavby v jihozápadní části města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.43
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, STL plynovod včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze smíšeného obytného území)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přípustné zeleně ve vazbě rozvojové lokality pro rezidenční zástavbu a stabilizované plochy bydlení v jihozápadní části města, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a veřejných prostranství ve městě, deficit veřejně přístupné zeleně v širší lokalitě. Plocha je vymezena v rozsahu dosud nevyužitého území na okraji stávající zástavby města v rámci částečně rozvíjené obytné zástavby v jihozápadní části města. Vymezením plochy je zajištěn minimální rozsah veřejně přístupné zeleně na území města a v souvislosti s navrženým urbanistickým rozvojem obytné zástavby v jihozápadní části města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.44
způsob využití	BI – bydlení individuální

Zastavitelná plocha	Z.44
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, kanalizační řad včetně OP, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-18)
související podklady	Územní studie Jílové u Prahy – lokalita Rotlev (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek rozvoj rezidenční funkce v jihozápadní části města. Plocha vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou a komunikacemi a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města v širším pásu na jeho jihozápadním okraji, podél trasy budoucího jižního obchvatu města, v rozsahu částečně již stabilizované či aktuálně rozvíjené obytné lokality. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci a sítě technické infrastruktury, čímž je zajištěno efektivní využití existující veřejné infrastruktury. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.10)

Zastavitelná plocha	Z.45
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, chráněné ložiskové území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, území s archeologickými nálezy Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze zahradnictví)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, plynovod, vedení vn (kanalizace v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. a V. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.45
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další) Plocha přispívá urbanistické kompaktnosti sídla Radlík. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.). Jihovýchodní okraj sídla Radlík představuje významný potenciál pro rozvoj – je zajištěna jeho budoucí dopravní vazba na nadřazenou dopravní síť, v území je rozvíjena malá komerční obchodní zóna, okraj sídla je blízko města Jílové u Prahy, tedy jeho potenciální smíšené funkce mohou využívat i obyvatelé Jílového. S ohledem na umístění v těsné blízkosti města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj smíšeného městského území, urbanisticky vhodné je rovněž dokončení jihovýchodního okraje zástavby ve vazbě na plánovanou konverzi areálu bývalé cihelny v sousední ploše přestavby P.02. Plocha původního zahradnictví představuje urbanistické doplnění a rozvoj sídla Radlík s ohledem na omezené možnosti rozvoje sídla v jiných lokalitách – severní a západní okraj Radlíku nelze dále urbanisticky rozvíjet, neboť sousední s lesními komplexy (v rámci řešení ÚP jsou pro rozvoj sídla doplněny dvě zbytkové plochy v sousedství lesních ploch), jihozápadní okraj sídla je urbanisticky dokončen a uzavřen – jeho případný rozvoj by znamenal výrazný zásah do volné krajiny. Vymezením plochy je využito území ze tří stran obklopení zástavbou a urbanisticky vhodně doplněno rozvinutí zástavby smíšeného charakteru, která by měla posílit základní vybavenost sídla Radlík a tím zvýšit kvalitu bydlení v sídle. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihovýchodní okraj sídla Radlík do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny. Veřejným zájmem z hlediska dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF je zajištění rozvoje bydlení a občanského vybavení v urbanisticky vhodné poloze s ohledem na omezení míry rozvoje sídla do volné krajiny v souvislosti s omezenými možnostmi rozvoje sídla jinými směry. V ploše je stanovena podmínka umístění občanského vybavení - veřejné infrastruktury, které je v daném případě převažujícím veřejným zájmem nad ochranou nejvyšších tříd ZPF. Dotčení zemědělských půdních bloků je okrajové a po obvodu; z větší části je zastavitelná plocha vymezena na neobhospodařovaném brownfieldu bývalého zahradnictví. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.9) Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Zastavitelná plocha	Z.46
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy JJ1)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v okrajové návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.46
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v jihozápadní části města. Plocha vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou a komunikacemi a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města v širším pásu na jeho jihozápadním okraji, podél trasy budoucího jižního obchvatu města. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita vedle severozápadní lokality nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města Jílové u Prahy. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy – vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.13) Stanovení pořadí změn v území (II.B etapa)

Zastavitelná plocha	Z.47
způsob využití	PU – veřejná prostranství všeobecná
limity využití území	Poddolované území, radiový směrový spoj, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, vodovodní řad včetně OP, OP silnice II. třídy pásma 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – silnice III. třídy Z2-12)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	- (Plocha je vymezena pro rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury)
vztah k zastavěnému území	Plocha v okrajové návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení prostupnosti urbanizovaného území, zajištění dopravního přístupu a prostupnosti rozvojových ploch, rozvoj místních komunikací ve vazbě na stabilizovaný dopravní systém města. Plocha je společně s koridorem CNU.KMK1 vymezena pro vedení vnitřní objízdny trasy města, která bude zajišťovat dopravní obsluhu hlavních rozvojových území města – severozápadního a jihozápadního okraje města. Vymezením plochy bude zajištěn dílčí úsek vedení objízdny trasy, která představuje řešení zabezpečující dopravní obslužnost města se snížením dopravní zátěže centrální části města. Vymezením plochy budou rovněž zajištěny podmínky pro dopravní obsluhu navazujících zastavitelných ploch pro rozvoj jihozápadní obytné části města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění prostupnosti území a dostatečných ploch veřejných prostranství, která jsou součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	Stanovení pořadí změn v území (I.B etapa)

Zastavitelná plocha	Z.48
způsob využití	BI – bydlení individuální

Zastavitelná plocha	Z.48
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, radiový směrový spoj, pásmo 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z4-4, částečně změna způsobu využití ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha bez přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v jihozápadní části města. Plocha vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou a komunikacemi a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města v širším pásmu na jeho jihozápadním okraji, podél trasy budoucího jižního obchvatu města. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita vedle severozápadní lokality nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města Jílové u Prahy. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.13) Stanovení pořadí změn v území (II.B etapa)

Zastavitelná plocha	Z.49
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, radiový směrový spoj, pásmo 50 m od hranice PUPFL, vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy JJ1, Z2-12, částečně změna způsobu využití ze smíšeného obytného – zástavba bytovými domy JJ3, ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.49
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v jihozápadní části města. Plocha dotváří prostor mezi stávající zástavbou města a městským hřbitovem a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města v širším pásu na jeho jihozápadním okraji, podél trasy budoucího jižního obchvatu města. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita vedle severozápadní lokality nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města Jílové u Prahy. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.5) Stanovení pořadí změn v území (I.B etapa)

Zastavitelná plocha	Z.50
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, OP města Jílové u Prahy, území s archeologickými nálezy, radiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze smíšeného obytného území, stabilizovaná plocha)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici II. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přístupné zeleně ve vazbě rozvojové stabilizované plochy smíšené obytné městské, plochu hromadného bydlení a občanské vybavenosti v širším centru města, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a veřejných prostranství ve městě, deficit veřejně přístupné zeleně a pobytových veřejných ploch v širší lokalitě. Plocha je vymezena v rozsahu proluky v zastavěném území. Vymezením plochy je zajištěn minimální rozsah veřejně přístupné zeleně na území města zejména v souvislosti s úplnou absencí větších ploch veřejné zeleně v západní části urbanizovaného území města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.51
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, OP města Jílové u Prahy, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze smíšeného obytného území, stabilizovaná plocha)
související podklady	-

Zastavitelná plocha	Z.51
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přístupné zeleně ve vazbě rozvojové stabilizované plochy smíšené obytné městské, plochu hromadného bydlení a občanské vybavenosti v širším centru města, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a veřejných prostranství ve městě, deficit veřejně přístupné zeleně a pobytových veřejných v širší lokalitě. Plocha je vymezena v rozsahu proluky v zastavěném území. Vymezením plochy je zajištěn minimální rozsah veřejně přístupné zeleně na území města zejména v souvislosti s úplnou absencí větších ploch veřejné zeleně v západní části urbanizovaného území města. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.52
způsob využití	ZZ – zeleň – zahrady a sady
limity využití území	Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy Přímá vazba na vodovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Plocha byla v prvním návrhu pro společné jednání vymezena pro využití SV – smíšené obytné venkovské, na základě projednání byla převedena do ploch ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy, na základě veřejného projednání byla převedena do ploch ZZ – zeleň – zahrady a sady. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.53
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, OP silnice II. a III. třídy, pásmo 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy JJ1, Z2-12, částečně změna způsobu využití ze smíšeného obytného – zástavba bytovými domy Z2-19A, JJ3, ze sídelní zeleně ochranné a izolační a z plochy pro občanskou vybavenost)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici II. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.53
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce v jihozápadní části města. Plocha dotváří prostor mezi stávající zástavbou města a městským hřbitovem a přispívá urbanistické kompaktnosti města. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha dotváří koncepční záměr rozvoje obytné části města v širším pásu na jeho jihozápadním okraji, podél trasy budoucího jižního obchvatu města. S ohledem na blízkost centra města a dostupnost veřejné infrastruktury je tato lokalita vedle severozápadní lokality nejvhodnější pro urbanistický rozvoj obytné funkce města s tím, že přednost je v rámci etapizace dána severozápadnímu okraji s lepší dostupností veřejné infrastruktury a pokročilejší přípravou rozvoje. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města Jílové u Prahy. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.6) Stanovení pořadí změn v území (I.B etapa)

Zastavitelná plocha	Z.54
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP silnice III. třídy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přístupné zeleně ve vazbě areál hřbitova, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a veřejných prostranství, vytvoření klidové přechodné zóny mezi areálem hřbitova a rozvojovou plochou pro rezidenční bydlení a zajištění vizuální ochrany areálu hřbitova a VKP. Plocha je vymezena pro realizaci veřejné zeleně mezi navrženou obytnou lokalitou a areálem městského hřbitova, a to zejména v souvislosti s navrženým rozvojem bydlení v lokalitě pro zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v obytném území. Plocha veřejné zeleně dotváří veřejný prostor na okraji města, a zajišťuje prostorové oddělení a ochranu areálu hřbitova. Plochy veřejné zeleně jsou nedílnou součástí obytných sídel a umožňují základní rekreační a společenské využití obyvatel v lokalitě, zároveň mohou jako komunitní místa posilovat soudržnost obyvatel. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena v rozsahu celého stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.55
způsob využití	OH – občanské vybavení – hřbitovy
limity využití území	Poddolované území, pásma 50 m od hranice PUPFL, OP silnice III. třídy, významný krajinný prvek
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – hřbitovy, částečně změna způsobu využití ze sídelní zeleně ochranné a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj občanského vybavení – rozšíření areálu hřbitova v souladu s koncepcí stávající ÚPD města a požadavkem samosprávy města. Plocha je vymezena pro rozšíření areálu městského hřbitova v přímé návaznosti, vyplňuje prostor mezi stávajícím areálem a koridorem pro plánovaný jižní obchvat města, vzhledem k rozsahu plochy se jedná o nejvhodnější možné využití společně se zajištěním pásu ochranné zeleně (v rámci zastavitelné plochy Z.56). S ohledem na umístění v přímé vazbě na stabilizovaný areál je daná lokalita pro rozvoj hřbitova nejvhodnější, neboť bude využívat stávající zázemí areálu bez nutnosti budovat nové. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje občanského vybavení města, konkrétně možnosti rozšíření hřbitova. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch hřbitovů v rámci občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.56
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, pásma 50 m od hranice PUPFL, OP silnice III. třídy, radiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy
vztah k zastavěnému území	Plocha v okrajové návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj veřejně přístupné zeleně ve vazbě areál hřbitova, vytvoření přechodné zóny mezi areálem hřbitova a koridorem pro jižní obchvat města (CNZ.KD12) a zajištění vizuální ochrany areálu hřbitova a VKP. Plocha je vymezena pro realizaci veřejné zeleně podél areálu městského hřbitova (resp. podél okraje plochy navržené pro rozšíření areálu hřbitova). Plocha veřejné zeleně dotváří veřejný prostor na okraji města, a zajišťuje prostorové oddělení od plánovaného jižního obchvatu města a ochranu areálu hřbitova. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Sít zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.57a
způsob využití	OV – občanské vybavení veřejné
limity využití území	Poddolované území, OP silnice III. třídy, radiový směrový spoj včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – plochy pro občanskou vybavenost Z2-15)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikace Přímá vazba na vedení vn (vodovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Podpora rozvoje veřejného občanského vybavení ve vazbě na koridory pro dálnici D3 (CNZ.KDI1) a pro jižní obchvat města (CNZ.KDI2) v západní části města. Plocha je vymezena pro umístění areálu technických služeb města na základě aktuálního požadavku ze strany samosprávy města. Plocha je pro daný účel urbanisticky vhodně umístěna na okraji města v přímé návaznosti na plánované trasy nadřazené dopravní sítě a v sousedství městského hřbitova. Ze dvou stran plocha navazuje na stávající obytné území, které by ale nemělo být provozem areálu rušeno. Plocha je přímo dostupná ze stávající komunikace II/204 a urbanisticky vhodně dotváří okraj města v těsné blízkosti plánovaných dopravních tras – využití plochy je tedy pro daný účel vhodné z hlediska umístění. Vymezením plochy je dokončen urbanistický rozvoj západního okraje města v návaznosti na plánované dopravní trasy. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných kapacit zařízení občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.57b
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Poddolované území, OP silnice III. třídy, radiový směrový spoj včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata se změnou způsobu využití – plochy pro občanskou vybavenost Z2-15)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikace Přímá vazba na vedení vn (vodovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha doplňující zastavitelnou plochu Z.57a, v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Plocha je vymezena na základě redukce původní zastavitelné plochy Z57 (nově Z.57a) pro umístění areálu technických služeb města na základě aktuálního požadavku ze strany samosprávy města. Plocha představuje prostorově izolační opatření – lemuje okraj budoucího areálu v prostoru mezi areálem a budoucím jižním obchvatem města (koridor CNZ.KDI2). Vymezením plochy je dokončen urbanistický rozvoj západního okraje města v návaznosti na plánované dopravní trasy. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.58
způsob využití	OH – občanské vybavení – hřbitovy

Zastavitelná plocha	Z.58
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP silnice III. třídy, přírodní park
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Rozvoj občanského vybavení – realizace animálního hřbitova v souladu s aktuálním požadavkem. Plocha je vymezena na okraji rekreační lokality v návaznosti na zastavěné území a je dostupná ze stávající komunikace. Důvodem vymezení plochy je zajištění možnosti umístění animálního hřbitova včetně potřebných souvisejících zařízení (např. pietní místa, altán, mobiliář). Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění pietního místa v rámci zařízení občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena v rozsahu téměř celého stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.59
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Poddolované území, OP silnice III. třídy, OP komunikačního vedení
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území, stabilizovaná plocha)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Horním Studeném Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severní okraj sídla Horní Studené, utvářející koncentrovanou obytnou lokalitu mezi stávajícími komunikacemi, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury. Plocha je vymezena v rozsahu malého cípu okrajového území této lokality mezi stávajícími komunikacemi, jejím vymezením je urbanisticky vhodně doplněno stávající zastavěné území namísto rozvoje zástavby směrem do volné krajiny. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.60
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Poddolované území, OP silnice III. třídy, OP komunikačního vedení, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území S1)

Zastavitelná plocha	Z.60
související podklady	Situační zákres řešení lokality Studené S1
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikace
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Horním Studeném Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severní okraj sídla Horní Studené, utvářející koncentrovanou obytnou lokalitu mezi stávajícími komunikacemi, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury. Plocha představuje v širším pohledu proluku mezi stávající obytnou zástavbou, jejím vymezením je urbanisticky vhodně doplněno stávající zastavěné území namísto rozvoje zástavby směrem do volné krajiny. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.4)

Zastavitelná plocha	Z.61
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Poddolované území, území s archeologickými nálezy, OP komunikačního vedení
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území S1)
související podklady	Situační zákres řešení lokality Studené S1
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Horním Studeném Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen severní okraj sídla Horní Studené, utvářející koncentrovanou obytnou lokalitu mezi stávajícími komunikacemi, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury. Plocha představuje v širším pohledu proluku mezi stávající obytnou zástavbou, jejím vymezením je urbanisticky vhodně doplněno stávající zastavěné území namísto rozvoje zástavby směrem do volné krajiny. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.4)

Zastavitelná plocha	Z.62
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Poddolované území, území s archeologickými nálezy, OP komunikačního vedení, pásmo 50 m od hranice PUPFL, vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území, stabilizovaná plocha)

Zastavitelná plocha	Z.62
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vodovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Horním Studeném. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena zástavba podél stávající hlavní komunikace v sídle Horní Studené, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury. Plocha je ze tří stran obklopena zástavbou, jejím vymezením je urbanisticky vhodně doplněno stávající zastavěné území namísto rozvoje zástavby směrem do volné krajiny. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.63
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Poddolované území, území s archeologickými nálezy, OP komunikačního vedení, pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP elektrického vedení vn, chráněné ložiskové území Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území S2)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Horním Studeném. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen okraj sídla Studené. Oproti původnímu řešení ÚPM byla plocha pro rozvoj obytné zástavby redukována na pozemek podél stávající komunikace, čímž je zajištěno efektivní využití existující veřejné infrastruktury; hlavním východiskem pro redukci plochy je existence registrovaného významného krajinného prvku, jež by neměl být dotčen rozvojem obytné zástavby. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.64
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské

Zastavitelná plocha	Z.64
limity využití území	Poddolované území, území s archeologickými nálezy, OP komunikačního vedení, pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP elektrického vedení vn, chráněné ložiskové území Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území, stabilizovaná plocha)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro stabilizaci a posílení rezidenční funkce a souvisejícího využití v Horním Studeném. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen okraj sídla Studené a doplněna plocha podél stávající komunikace, čímž je zajištěno efektivní využití existující veřejné infrastruktury.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha Z.65 byla vyřazena z návrhu ÚP z důvodu jejího naplnění (v rámci aktualizace zastavěného území).

Zastavitelná plocha	Z.66
způsob využití	RH – rekreace hromadná – rekreační areály
limity využití území	Poddolované území, pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), záplavové území Q ₁₀₀ včetně aktivní zóny, území zvláštní povodně pod voním dílem
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití z plochy pro sport)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území, částečně v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro hromadnou rekreaci a souvisejícího využití ve vazbě na řeku Sázavu v rekreační lokalitě Žampach, hospodárné využití zastavěného území, podpora cestovního ruchu Plocha představuje jednu z mála vhodných lokalit pro rozvoj rekreace zaměřené na veřejnou rekreaci vázanou na vodáckou turistiku, vzhledem k morfologii terénu a množství chat individuální rekreace podél břehů Sázavy je nezbytné pro tuto lokalitu zajistit veřejný přístup k řece a umožnit rozvoj rekreačních aktivit pro veřejnost. Plocha představuje výrazný potenciál pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu ve městě a její stanovené využití zajišťuje posílení rekreačního charakteru území. Jedná se o atraktivní lokalitu zejména z hlediska vodácké turistiky, neboť se nachází v dobré dostupnosti od železniční stanice Jílové u Prahy v Borku a přímo nad jezem Žampach, může tedy představovat odpočinkové místo s možným rozvojem služeb, a nástupní místo na krátký vodácký výlet po Sázavě v atraktivním úseku zvaném Zlatá řeka (Žampach – Pikovice). Vymezením plochy je urbanisticky rozvíjeno území podél řeky Sázavy v rozsahu nevyužitých ploch podél řeky.
související podmínky využití	Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Zastavitelná plocha	Z.67
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské

Zastavitelná plocha	Z.67
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území L2)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Lukách pod Medníkem. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je ze tří stran obklopena zástavbou, a ze dvou stran lemovaná stávajícími komunikacemi, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury. Vymezením plochy je urbanisticky vhodně doplněno zastavěné území (v podstatě v rozsahu větší proluky) namísto rozvoje zástavby směrem do volné krajiny. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena koncentrovaná zástavba sídla Luka pod Medníkem. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.68
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, urbanisticky hodnotné území, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území L2)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci (vodovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Lukách pod Medníkem Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v nevyužitém území ze všech stran obklopeném zástavbou, a ze dvou stran lemovaná stávajícími komunikacemi, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury. Vymezením plochy je urbanisticky vhodně doplněno zastavěné území (v podstatě v rozsahu proluky) namísto rozvoje zástavby směrem do volné krajiny. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena koncentrovaná zástavba sídla Luka pod Medníkem převážně v rozsahu nedostatečně využitých ploch v zastavěném území.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.69
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské

Zastavitelná plocha	Z.69
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), OP silnice III. třídy, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území L1)
související podklady	Zastavovací studie pro plochu L1 v Lukách pod Medníkem (Ing. arch. Eliška Formánková, 12/2019)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vedení vn (vodovod v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Lukách pod Medníkem. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v nevyužitém území ze tří stran obklopeném zástavbou, a lemovaná stávajícími komunikacemi, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury, jejím vymezením je urbanisticky vhodně doplněno zastavěné území (v podstatě v rozsahu proluky) namísto rozvoje zástavby směrem do volné krajiny. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena koncentrovaná zástavba sídla Luka pod Medníkem. Veřejným zájmem z hlediska dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF je zajištění rozvoje bydlení v urbanisticky vhodné poloze (obklopení zastavěným územím) s ohledem na omezení míry rozvoje sídla do volné krajiny a v návaznosti na existující veřejnou infrastrukturu. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.70
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), OP silnice III. třídy, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Jílovské zlaté doly / revír – pracovní studie zpřístupnění podzemí (Montanika z.s.)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	-
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-

Zastavitelná plocha	Z.70
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení rekreačního potenciálu území, vytvoření nástupního místa do štol jakožto významné historické hodnoty, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a vytvoření pobytové plochy ve vazbě na vodní tok mezi sídlem Dolní Studené a volnou krajinou Plocha je vymezena pro rozvoj nástupních míst do štol v širším kontextu rozvoje potenciálu cestovního ruchu ve vazbě na historické dědictví města. Nástupní místa do štol byla specifikována a v terénu ověřena se zástupci spolku MONTANIKA z.s., které spravuje (vedle Regionálního muzea v Jílovém u Prahy) některá důlní díla v Jílovém u Prahy a zajišťuje ochranu a propagaci těchto míst a jejich zpřístupnění veřejnosti. Aby bylo možné zpřístupnit některé štolky veřejnosti, byly vymezeny zastavitelné plochy veřejné zeleně, v rámci nichž lze vytvořit nástupní místa do štol (úprava přístupu do těchto míst, dílčí zpevnění povrchu, stavební úpravy vstupů apod.). Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury.
související podmínky využití	Nástupní místo do štol Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Zastavitelná plocha	Z.71
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), chráněné ložiskové území, OP elektrického vedení vn 22 kV, migračně významné území, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Jílovské zlaté doly / revír – pracovní studie zpřístupnění podzemí (Montanika z.s.)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení rekreačního potenciálu území, vytvoření nástupního místa do štol jakožto významné historické hodnoty, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a vytvoření pobytové plochy ve vazbě na vodní tok ve Studeném Plocha je vymezena pro rozvoj nástupních míst do štol v širším kontextu rozvoje potenciálu cestovního ruchu ve vazbě na historické dědictví města. Nástupní místa do štol byla specifikována a v terénu ověřena se zástupci spolku MONTANIKA z.s., které spravuje (vedle Regionálního muzea v Jílovém u Prahy) některá důlní díla v Jílovém u Prahy a zajišťuje ochranu a propagaci těchto míst a jejich zpřístupnění veřejnosti. Aby bylo možné zpřístupnit některé štolky veřejnosti, byly vymezeny zastavitelné plochy veřejné zeleně, v rámci nichž lze vytvořit nástupní místa do štol (úprava přístupu do těchto míst, dílčí zpevnění povrchu, stavební úpravy vstupů apod.). Plocha dotváří okraj zástavby podél stávající komunikace. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	Nástupní místo do štol

Zastavitelná plocha	Z.72
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

Zastavitelná plocha	Z.72
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), migračně významné území, poddolované území, chráněné ložiskové území, ložisko nerostných surovin Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Jílovské zlaté doly / revír – pracovní studie zpřístupnění podzemí (Montanika z.s.)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území, částečně v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení rekreačního potenciálu území, vytvoření nástupního místa do štol jakožto významné historické hodnoty a pozůstatek dědictví těžby v území, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a vytvoření pobytové plochy ve Studeném Plocha je vymezena pro rozvoj nástupních míst do štol v širším kontextu rozvoje potenciálu cestovního ruchu ve vazbě na historické dědictví města. Nástupní místa do štol byla specifikována a v terénu ověřena se zástupci spolku MONTANIKA z.s., které spravuje (vedle Regionálního muzea v Jílovém u Prahy) některá důlní díla v Jílovém u Prahy a zajišťuje ochranu a propagaci těchto míst a jejich zpřístupnění veřejnosti. Aby bylo možné zpřístupnit některé štolky veřejnosti, byly vymezeny zastavitelné plochy veřejné zeleně, v rámci nichž lze vytvořit nástupní místa do štol (úprava přístupu do těchto míst, dílčí zpevnění povrchu, stavební úpravy vstupů apod.). Vymezením plochy je utvářen veřejný prostor v rámci urbanistické struktury sídla Horní Studené. Plocha dotváří okraj zástavby podél stávající komunikace. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury.
související podmínky využití	Nástupní místo do štol

Zastavitelná plocha	Z.73
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), pozemky lesa – les hospodářský, pásmo 50 m od hranice PUPFL, poddolované území, chráněné ložiskové území, migračně významné území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Jílovské zlaté doly / revír – pracovní studie zpřístupnění podzemí (Montanika z.s.)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	PUPFL – les hospodářský

Zastavitelná plocha	Z.73
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení rekreačního potenciálu území, vytvoření nástupního místa do štol jakožto významné historické hodnoty a pozůstatek těžby zlata v území, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a vytvoření pobytové plochy ve vazbě na Studenecký potok ve Studeném. Plocha je vymezena pro rozvoj nástupních míst do štol v širším kontextu rozvoje potenciálu cestovního ruchu ve vazbě na historické dědictví města. Nástupní místa do štol byla specifikována a v terénu ověřena se zástupci spolku MONTANIKA z.s., které spravuje (vedle Regionálního muzea v Jílovém u Prahy) některá důlní díla v Jílovém u Prahy a zajišťuje ochranu a propagaci těchto míst a jejich zpřístupnění veřejnosti. Aby bylo možné zpřístupnit některé štolly veřejnosti, byly vymezeny zastavitelné plochy veřejné zeleně, v rámci nichž lze vytvořit nástupní místa do štol (úprava přístupu do těchto míst, dílčí zpevnění povrchu, stavební úpravy vstupů apod.). Vymezením plochy je dotvořeno veřejné prostranství s vodní nádrží a památnou lípou v rámci urbanistické struktury sídla Studené. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury.
související podmínky využití	Nástupní místo do štol

Zastavitelná plocha	Z.74
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, významný krajinný prvek – registrovaný, poddolované území, chráněné ložiskové území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, vodovodní řad včetně OP, OP komunikačního zařízení Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Jílovské zlaté doly / revír – pracovní studie zpřístupnění podzemí (Montanika z.s.)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení rekreačního potenciálu území, vytvoření nástupního místa do štol jakožto významné historické hodnoty a pozůstatek těžby zlata v území, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a vytvoření pobytové plochy v Horním Studeném Plocha je vymezena pro rozvoj nástupních míst do štol v širším kontextu rozvoje potenciálu cestovního ruchu ve vazbě na historické dědictví města. Nástupní místa do štol byla specifikována a v terénu ověřena se zástupci spolku MONTANIKA z.s., které spravuje (vedle Regionálního muzea v Jílovém u Prahy) některá důlní díla v Jílovém u Prahy a zajišťuje ochranu a propagaci těchto míst a jejich zpřístupnění veřejnosti. Aby bylo možné zpřístupnit některé štolly veřejnosti, byly vymezeny zastavitelné plochy veřejné zeleně, v rámci nichž lze vytvořit nástupní místa do štol (úprava přístupu do těchto míst, dílčí zpevnění povrchu, stavební úpravy vstupů apod.). Vymezením plochy je utvářen veřejný prostor společně se stabilizovanou plochou dětského hřiště v rámci urbanistické struktury sídla Horní Studené. Plocha dotváří proluku v urbanizovaném území podél stávající komunikace. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	Nástupní místo do štol

Zastavitelná plocha	Z.75
způsob využití	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
limity využití území	OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), pozemky lesa – les hospodářský, pásmo 50 m od hranice PUPFL, poddolované území, chráněné ložiskové území, migračně významné území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Jílovské zlaté doly / revír – pracovní studie zpřístupnění podzemí (Montanika z.s.)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci
vztah k zastavěnému území	Plocha bez návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	PUPFL – les hospodářský
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení rekreačního potenciálu území, vytvoření nástupního místa do štol jakožto významné historické hodnoty a pozůstatek těžby zlata v území, zvýšení podílu veřejně přístupné zeleně a vytvoření pobytové plochy na lesním pozemku v blízkosti sídla Studené. Plocha je vymezena pro rozvoj nástupních míst do štol v širším kontextu rozvoje potenciálu cestovního ruchu ve vazbě na historické dědictví města. Nástupní místa do štol byla specifikována a v terénu ověřena se zástupci spolku MONTANIK A Z.S., které spravuje (vedle Regionálního muzea v Jílovém u Prahy) některá důlní díla v Jílovém u Prahy a zajišťuje ochranu a propagaci těchto míst a jejich zpřístupnění veřejnosti. Aby bylo možné zpřístupnit některé štolky veřejnosti, byly vymezeny zastavitelné plochy veřejné zeleně, v rámci nichž lze vytvořit nástupní místa do štol (úprava přístupu do těchto míst, dílčí zpevnění povrchu, stavební úpravy vstupů apod.). Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně, která je součástí veřejné infrastruktury.
související podmínky využití	Nástupní místo do štol

Zastavitelná plocha	Z.76
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Území s archeologickými nálezy, migračně významné území, významný krajinný prvek – registrovaný, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, pásmo 50 m od hranice PUPFL Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území S3)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití ve Studeném Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen okraj sídla Studené. Oproti původnímu řešení ÚPM byla plocha pro rozvoj obytné zástavby redukována na pás podél stávající komunikace, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury; hlavním východiskem pro redukcí plochy je existence registrovaného významného krajinného prvku, jež by neměl být nadměrně dotčen rozvojem obytné zástavby. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.

Zastavitelná plocha	Z.76
související podmínky využití	-

Zastavitelná plocha	Z.77
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – čistě obytné území – zástavba rodinnými domy Z2-3)
související podklady	Územní studie plochy L6 v Lukách pod Medníkem (Ing. Vladivoj Řezník, 09/2019)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce a souvisejícího využití v Lukách pod Medníkem. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je ze tří stran obklopena stávající převážně obytnou zástavbou a vymezena podél stávající komunikace na východním okraji sídla Luka pod Medníkem, čímž je zajištěno efektivní využití existující veřejné infrastruktury. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen východní okraj sídla Luka pod Medníkem do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okrajích stávajících půdních bloků.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.5)

Zastavitelná plocha Z.78 byla vyřazena z návrhu ÚP na základě projednání.

Zastavitelná plocha	Z.79
způsob využití	TW – vodní hospodářství
limity využití území	Elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, vodovodní řad včetně OP, pásmo 50 m od hranice lesa, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), migračně významné území, území s archeologickými nálezy, investice do půdy (plošné meliorace)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití z ploch pro individuální rekreaci, stabilizovaná plocha)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF V. třídy ochrany

Zastavitelná plocha	Z.79
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj systému zásobování vodou, plocha vymezena za záměrem výstavby vodojemu, podpora rozvoje technické infrastruktury v území – systému zásobování pitnou vodou Plocha je vymezena pro umístění vodojemu na základě konzultací se zástupci samosprávy města a zpracovatelem dokumentace pro umístění vodojemu. Plocha je vymezena na okraji rekreační lokality Na Hrádku, doplňuje okraj této lokality v přímé návaznosti na stávající komunikace. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných kapacit zařízení technické infrastruktury, která je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	Umístění vodojemu

Pro všechny zastavitelné plochy je stanovena podmínka investice do zajištění odpovídající infrastruktury. Smyslem ustanovení je zajistit část nákladů, které městu vzniknou v souvislosti s investicemi na vybudování infrastruktury a tím zajištění možnosti připojení stavebního pozemku.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH PŘESTAVBY

Odůvodnění odst. (22) výrokové části

Plocha přestavby	P.01
způsob využití	VL – výroba lehká
limity využití území	Elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, chráněné ložiskové území, vodovodní řad včetně OP, pásmo 50 m od hranice PUPFL, poddolované území Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené výrobní území R4)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, plynovod, vedení vn, kanalizace v dosahu, předpoklad napojení na sítě TI ze stávajícího průmyslového areálu
vztah k zastavěnému území	Plocha v přímé návaznosti na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vymezení lokality pro ekonomický rozvoj území ve vazbě na plánovaný severozápadní obchvat města Plocha je vymezena na základě potřeby zajištění minimálního rozsahu ploch pro výrobní aktivity na území města (mimo jeho obytné části) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu stávajících manipulačních ploch pro případný rozvoj stávajícího výrobního areálu na severním okraji sídla Radlák v lokalitě soustředěných výrobních a komerčních aktivit. Vzhledem k lokalizaci plochy mimo kontakt s obytnou zástavbou nedojde k narušení pohody bydlení v sídle Radlák. Vymezením plochy jsou vytvořeny předpoklady pro efektivní využití stávajících manipulačních ploch v rozsahu mezi stávajícími výrobními a komerčními areály a souvislou plochou lesa, čímž je zajištěno efektivnější využití této plochy. Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
související podmínky využití	-

Plocha přestavby	P.02
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, chráněné ložiskové území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, území s archeologickými nálezy, vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-25)
související podklady	Regulační plán RPZ2-25 Radlák – U Cihelny (FOGLAR ARCHITECTS, 04/2015) ve znění Změny č. 1 RPZ2-25 Radlák – U Cihelny (FOGLAR ARCHITECTS, 02/2017)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, plynovod, vedení vn, kanalizace v dosahu
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další) souladu se zpracovaným regulačním plánem. Plocha přispívá urbanistické kompaktnosti města, zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Jihovýchodní okraj sídla Radlák představuje významný potenciál pro rozvoj – je zajištěna jeho budoucí dopravní vazba na nadřazenou dopravní síť, v území je rozvíjena malá komerční obchodní zóna, okraj sídla je blízko města Jílové u Prahy, tedy jeho potenciální smíšené funkce mohou využívat i obyvatelé Jílového. Plocha je vymezena z důvodu umožnění aktuálně plánované konverze areálu bývalé cihelny na smíšené obytné území – bydlení se zajištěním lokální vybavenosti v rámci budovy bývalé cihelny. Rozvoj zástavby smíšeného charakteru by měl posílit základní vybavenost sídla Radlák a tím zvýšit kvalitu bydlení v sídle. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihovýchodní okraj sídla Radlák do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny v rozsahu nedostatečně nebo nevhodně využitých ploch v zastavěném území. Veřejným zájmem z hlediska dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF je zajištění rozvoje bydlení a občanského vybavení v zastavěném území a v urbanisticky vhodné poloze v rozsahu plochy brownfield (bývalá cihelna) s ohledem na omezení míry rozvoje sídla do volné krajiny. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.2)

Plocha přestavby	P.03
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území 17)
související podklady	Regulační plán Jílové – Radlická (2019, rozpracovaná dokumentace) projekt REZIDENCE JÍLOVÉ (Ing. arch. Kamil Gasseldorfer, 2019)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod a kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-

Plocha přestavby	P.03
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další) ve vazbě na aktuální záměr na konverzi stávajícího objektu bývalé záložní nemocnice z druhé poloviny 20. století na moderní bytový dům s odpovídajícím zázemím (rezidence Jílové). Plocha přispívá urbanistické kompaktnosti města, zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu aktuálně nevyužívaných pozemků a staveb v zastavěném území (plocha brownfield - bývalá záložní nemocnice). S ohledem na umístění v čistě obytné a aktuálně rozvíjené severovýchodní části města plocha přestavuje potenciál pro rozvoj nejen obytné, ale také obslužné funkce, která by mohla zajistit základní vybavenost pro obytnou lokalitu Za Humny a možnost vhodněji doplnit čistě obytnou lokalitu města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena obytná lokalita převážně v rozsahu nedostatečně nebo nevhodně využitých ploch v zastavěném území. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.7)

Plocha přestavby	P.04
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, kanalizační řad včetně OP, vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z1-5, 24)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod a kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další). Plocha přispívá urbanistické kompaktnosti města, zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu aktuálně nevyužívaných pozemků a staveb v zastavěném území (plocha brownfield). S ohledem na sousedství bytových domů a blízkost občanského vybavení města představuje plocha potenciál pro rozvoj smíšeného městského území a možnost vhodněji doplnit čistě obytnou lokalitu města. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen východní okraj zástavby města převážně v rozsahu nedostatečně nebo nevhodně využitých ploch v zastavěném území.
související podmínky využití	-

Plocha přestavby	P.05
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, území s archeologickými nálezy, městská památková zóna, OP města Jílové u Prahy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území JV5, částečně změna způsobu využití z parkoviště a veřejné zeleně nízké / vysoké))
související podklady	-

Plocha přestavby	P.05
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici II. třídy a místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další) dle aktuálních požadavků samosprávy. Plocha vyplňuje prostor v jinak stabilizované smíšené obytné zástavbě centra města, přispívá urbanistické kompaktnosti města a zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu nevyužívaných pozemků v zastavěném území. S ohledem na umístění v centru města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj smíšeného městského území, urbanisticky vhodné je rovněž doplnění nároží ulice Pražská, která představuje hlavní kompoziční osu města. Zohledněna je existence stávajícího parkoviště, plocha je rovněž vhodná pro zajištění kapacitních ploch pro parkování a odstavování vozidel, což je využití akcentované umístěním značky (P). Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena zástavba v těsné blízkosti historického jádra města. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky, resp. v souvisle urbanizovaném území.
související podmínky využití	-

Plocha přestavby	P.06
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území 29)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další) v rozsahu nevyužívaného pozemku v sousedství areálu pily (plocha přestavby P07). Plocha vyplňuje prostor v jinak stabilizované smíšené obytné zástavbě centra města, přispívá urbanistické kompaktnosti města a zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu nevyužívaných pozemků v zastavěném území. S ohledem na umístění v centru města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj smíšeného městského území. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena zástavba v těsné blízkosti historického jádra města.
související podmínky využití	-

Plocha přestavby	P.07
způsob využití	SM – smíšené obytné městské

Plocha přestavby	P.07
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP, území s archeologickými nálezy, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území 29)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnici III. třídy a místní komunikace Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další) v rozsahu stávajícího areálu pily. Plocha vyplňuje prostor v jinak stabilizované smíšené obytné zástavbě centra města, přispívá urbanistické kompaktnosti města a zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu nevhodně využívaných pozemků v zastavěném území (kolize výrobních činností s obytnou funkcí v centru města). S ohledem na umístění v centru města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj smíšeného městského území. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořena zástavba v těsné blízkosti historického jádra města. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.8)

Plocha přestavby	P.08
způsob využití	SM – smíšené obytné městské
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z2-4, částečně změna způsobu využití z veřejné zeleně bez rozlišení)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených městských funkcí (bydlení, občanská vybavenost a další) dle aktuálních požadavků. Plocha spolupůsobí jako rozvojové území spolu se zastavitelnou plochou Z.36 a plochou přestavby P.16 a přispívá urbanistické kompaktnosti města, zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu aktuálně nevyužívaných pozemků a staveb v zastavěném území (plocha brownfield). S ohledem na blízkost centra města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj smíšeného městského území. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihovýchodní okraj zástavby města převážně v rozsahu nedostatečně nebo nevhodně využitých ploch v zastavěném území. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.3)

Plocha přestavby	P.09
způsob využití	OV – občanské vybavení veřejné
limity využití území	Poddolované území, radiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – plochy pro občanskou vybavenost, stabilizovaná plocha)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Předpoklad napojení na DI a sítě TI v rámci areálu stávajícího domova pro seniory
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Podpora rozvoje veřejného občanského vybavení; rozšíření stávajícího domova pro seniory (plocha uvnitř areálu Domova Jílové) Plocha je vymezena v přímé návaznosti na stávající areál domova pro seniory a zajišťuje jeho rozšíření v rámci nevyužitého prostoru ve stávající zástavbě. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění dostatečných kapacit zařízení občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky, resp. v souvisle urbanizovaném území.
související podmínky využití	-

Plocha přestavby	P.10
způsob využití	SV – smíšené obytné venkovské
limity využití území	Komunikační zařízení, OP železniční trati, pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), migračně významné území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území Z1-7, B5, částečně změna způsobu využití z plochy pro technickou vybavenost 76)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na silnice II. a III. třídy Přímá vazba na vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj smíšených obytných funkcí (venkovské bydlení, lokální občanská vybavenost a další), potřeba revitalizace stávajícího podvyužívaného území v Borku; hospodárné využití zastavěného území Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Plocha je vymezena v rozsahu nedostatečně využívaného území v ulici K Nádraží, resp. v sousedství železniční stanice Jílové u Prahy v Borku s tím, že plocha kromě rozvoje obytné funkce zajišťuje také podmínky pro možný rozvoj dotčeného území jako nástupního místa pro turisty a návštěvníky území se zajištěním potřebné infrastruktury cestovního ruchu. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořeno jádrové území sídla Borek – Kabáty převážně v rozsahu nedostatečně nebo nevhodně využitých ploch v zastavěném území.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.9)

Plocha přestavby	P.11
způsob využití	RH – rekreace hromadná – rekreační areály

Plocha přestavby	P.11
limity využití území	Poddolované území (plošné i bodové), pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), záplavové území Q ₁₀₀ včetně aktivní zóny, území zvláštní povodně pod voním dílem, PUPFL – les ochranný, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití z ploch pro výrobu a skladování, stabilizovaná plocha)
související podklady	Jílovské zlaté doly / revír – pracovní studie zpřístupnění podzemí (Montanika z.s.)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha převážně v zastavěném území, částečně v přímé vazbě na zastavěné území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany, PUPFL – les ochranný
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj hromadné rekreace a souvisejícího využití ve vazbě na řeku Sázavu v rekreační lokalitě Žampach, hospodárné využití zastavěného území, podpora cestovního ruchu, konverze bývalého výrobního areálu Plocha je vymezena v rozsahu části bývalého výrobního areálu, který vznikl v návaznosti na původní mlýn v Žampachu. Areál továrny již řadu let nefunguje, část budov byla odstraněna. Plocha je vymezena z důvodu umožnění konverze areálu a rozvoje rekreace ve vazbě na řeku Sázavu a rovněž v souvislosti se zpřístupněním štol a zajištěním zázemí pro veřejné prohlídky štol v návaznosti na existenci stávajícího zázemí a vstupu do štol Václav v západní části plochy. Pro zpřístupnění štol se rovněž uvažuje o ražbě překopu z 1. patra dolu Pepř do území plochy přestavby P.11 (viz podrobnější informace a schéma v kapitole 11.5.8.). Plocha představuje jednu z mála vhodných lokalit pro rozvoj rekreace zaměřené na veřejnou rekreaci vázanou na vodáckou turistiku, vzhledem k morfologii terénu a množství chat individuální rekreace podél břehů Sázavy je nezbytné pro tuto lokalitu zajistit veřejný přístup k řece a umožnit rozvoj rekreačních aktivit pro veřejnost. Plocha představuje výrazný potenciál pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu ve městě a její stanovené využití zajišťuje posílení rekreačního charakteru území. Vymezením plochy je urbanisticky rozvíjeno území podél řeky Sázavy v rozsahu nedostatečně nebo nevhodně využitých ploch v zastavěném území. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	Zpracování územní studie (US.7) Nástupní místo do štol Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Plocha přestavby	P.12
způsob využití	OV – občanské vybavení veřejné
limity využití území	Čerpací stanice vodovodu, elektrická stanice vn/nn včetně OP, OP železniční trati, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha zčásti převzata – změna způsobu využití z plochy pro sport)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-

Plocha přestavby	P.12
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj lokálního občanského vybavení, potřeba revitalizace stávajícího předprostoru železniční stanice v Lukách pod Medníkem. Plocha vyplňuje prostor v jinak nevyužitém území podél dráhy, přispívá urbanistické kompaktnosti sídla Luka pod Medníkem a zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Využitelnost plochy je do značné míry omezená z důvodu přímého sousedství se stávající železniční tratí. Plocha přímo sousedí s železniční zastávkou, představuje tedy potenciál pro možný rozvoj služeb souvisejících s turistikou a cestovním ruchem, dále může zajistit plochu uvnitř sídla s možností rozvoje sportovního a rekreačního zázemí pro obyvatele (dětské hřiště, odpočinkové plochy apod.). Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen okraj obytné části sídla definovaný obvodem dráhy, která tvoří hranici mezi obytnou a rekreační částí zástavby sídla Luka pod Medníkem.
související podmínky využití	-

Plocha přestavby	P.13
způsob využití	BI – bydlení individuální
limity využití území	Poddolované území, OP elektrického vedení vn 22 kV, vodovodní řád včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – smíšené obytné území 30, stabilizovaná plocha)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, plynovod, vedení vn (kanalizace v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj rezidenční funkce, revitalizace podvyužívaného areálu drobné výroby ve vazbě na čistě rezidenční lokalitu. Plocha přispívá urbanistické kompaktnosti města a zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Důvodem pro vymezení plochy přestavby je zajištění dostatečné ochrany a kvality obytného prostředí (v souvislosti s rozvojem bydlení navrženým v sousedních zastavitelných plochách) - vyloučena je možnost rozvoje dalších výrobních aktivit v dané ploše. Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihozápadní okraj zástavby města do kompaktního tvaru zajišťujícího minimální narušení volné krajiny a uzavřen ve vazbě na plánovaný jižní obchvat města, který by měl tvořit hranici plošného růstu města Jílové u Prahy. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka využití plochy - vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů.
související podmínky využití	-

Plocha přestavby	P.14
způsob využití	SX – smíšené obytné jiné
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), migračně významné území, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – venkovské obytné území)
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod (vedení vn v dosahu)
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	-

Plocha přestavby	P.14
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro revitalizaci Včelního Hrádku – historického dvoru s tvrzí se zbytky klasicistního zámku ve vazbě na aktuální požadavky na změny v území. Plocha zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena na základě potřeby rozvoje obytné funkce města dle podrobné analýzy potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (viz kapitola 10.5.2.) a v souladu se základní koncepcí rozvoje území, která vychází z původního řešení ÚPM. Vymezení plochy vychází z aktuálního stavu areálu Včelního Hrádku, který lze charakterizovat jako plochu brownfield s fragmenty původních staveb. Plocha zajišťuje vhodné využití areálu a ve formě dalších podmínek je zajištěna ochrana historických staveb v areálu. Vymezením plochy je urbanisticky rozvíjen areál převážně v rozsahu nedostatečně nebo nevhodně využitých ploch v zastavěném území.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.8)

Plocha přestavby	P.15
způsob využití	PU – veřejná prostranství všeobecná
limity využití území	Poddolované území, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití z venkovského obytného území, stabilizovaná plocha)
související podklady	Regulační plán RP22-25 Radlák – U Cihelny (FOGLAR ARCHITECTS, 04/2015) ve znění Změny č. 1 RP22-25 Radlák – U Cihelny (FOGLAR ARCHITECTS, 02/2017)
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	- (Plocha je vymezena pro rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury)
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zvýšení prostupnosti urbanizovaného území, zajištění přístupu rozvojové plochy, rozvoj místních komunikací ve vazbě na stabilizovaný dopravní systém města, rozvoj pobytových veřejných prostranství, zajištění souladu s návrhem zpracovaného regulačního plánu Plocha je vymezena na pomezí stávající a rozvíjené zástavby v areálu bývalé cihelny, zajišťuje propojení centrálního veřejného prostoru Radlíku (drobný prostor před obchodem) s budoucí městskou zástavbou areálu cihelny. Plocha tedy vytváří předpoklad pro propojení budoucí městské zástavby cihelny (včetně integrovaných zařízení občanského vybavení) a sousední komerční zóny se současným lokálním centrem sídla Radlák. Tím bude jednak zajištěna lepší dostupnost stávající i navrhované občanské vybavenosti v Radlíku, ale také bude posíleno propojení a synergické působení stávajícího a budoucího těžiště aktivit v centru sídla Radlák. Vymezením plochy je rovněž zajištěna existence pobytového veřejného prostranství v centru sídla Radlák umístěného mimo přímý kontakt se silnicí II/105. Vymezením plochy je urbanisticky a kompozičně dotvořeno jádrové území a lokální centrum v Radlíku. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu na zajištění prostupnosti území a dostatečných ploch veřejných prostranství, která jsou součástí veřejné infrastruktury. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky, resp. v souvisle urbanizovaném území.
související podmínky využití	-

Plocha přestavby	P.16
způsob využití	OK – občanské vybavení komerční
limity využití území	Poddolované území, elektrické vedení vn 22 kV, kanalizační řad včetně OP, radiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze smíšeného obytného území Z2-4)

Plocha přestavby	P.16
související podklady	-
vazba na veřejnou infrastrukturu (DI, TI)	Přímá vazba na místní komunikaci Přímá vazba na vodovod, kanalizaci, plynovod, vedení vn
vztah k zastavěnému území	Plocha v zastavěném území
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Vytvoření podmínek pro rozvoj komerční občanské vybavenosti dle aktuálních požadavků ve stávajícím výrobním areálu v jihovýchodní části města. Plocha spolupůsobí jako rozvojové území spolu se sousední zastavitelnou plochou Z.36 (SM) a plochou přestavby P.08 (SM) pro rozvoj smíšeného městského využití, zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. Plocha je vymezena v rozsahu aktuálně nevyužívaných pozemků v zastavěném území. S ohledem na blízkost centra města představuje plocha značný potenciál pro rozvoj komerční vybavenosti a doplnění smíšeného městského území. Plocha je rovněž vhodná pro zajištění kapacitních ploch pro parkování a odstavování vozidel včetně autobusů nebo jiných vozů veřejné hromadné dopravy, což je využití akcentované umístěním značky (P). Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen jihovýchodní okraj zástavby města převážně v rozsahu nedostatečně nebo nevhodně využitých ploch v zastavěném území. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena na okraji stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	Vydání regulačního plánu (RP.3)

Pro všechny plochy přestavby je stanovena podmínka investice do zajištění odpovídající infrastruktury. Smyslem ustanovení je zajistit část nákladů, které městu vzniknou v souvislosti s investicemi na vybudování infrastruktury a tím zajištění možnosti připojení stavebního pozemku.

11.3.3. Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Odůvodnění odst. (23) výrokové části

Podkladem pro vymezení systému sídelní zeleně byly zejména terénní průzkumy zpracovatele. Na základě podrobných analýz systému v území a požadavků na jeho rozvoj byl v řešení ÚP stabilizován systém sídelní zeleně v měřítku odpovídajícím § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Systém sídelní zeleně je tvořen kromě ploch zeleně i dalšími prvky sídelní zeleně zahrnutými v dalších typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to s ohledem na výše uvedené ustanovení o výměře ploch vymezovaných v územním plánu. Součástí systému je také liniová zeleň identifikovaná jako přírodní hodnota území (významné aleje, doprovodná zeleň komunikací, lineární zeleň ve volné krajině).

Odůvodnění odst. (24) výrokové části

Důvodem ochrany veřejné zeleně je zejména fakt, že se jedná o veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, která je součástí ploch veřejných prostranství. Novelizací vyhlášky č. 501/2006 Sb. byly samostatně zavedena kategorie ploch zeleně (§ 7a), nicméně plochy zeleně parků a parkově upravených ploch reálně plní funkci veřejných prostranství.

Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny ve veřejném zájmu, proto jejich využití nesmí být narušeno parciálními zájmy v území. Stav a rozsah sídelní zeleně v území je významným indikátorem kvality obytného prostředí. Plochy sídelní zeleně tvoří jednak doplňkovou funkci v obytném prostředí, mají estetickou, kompoziční a hygienickou funkci v sídlech, a proto je nutné je chránit, resp. významnou zeleň přímo vymezit v rámci ploch zeleně s vyloučením zástavby. Důvodem pro stanovení výroků je zajištění ochrany a vytvoření podmínek pro rozvoj sídelní zeleně v řešeném území.

Kromě vlastní ochrany a rozvoje ploch ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy a ZK – zeleň krajinná je nezbytné sídelní zeleň rozvíjet také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití a zvyšovat tak podíl lokální zeleně zejména uvnitř obytných území; pro tyto účely je stanoven minimální koeficient zeleně v rámci vybraných typů ploch.

Odůvodnění odst. (25) výrokové části

Odůvodnění jednotlivých ploch vymezených pro rozvoj systému sídelní zeleně je podrobně uvedeno v těchto podkapitolách:

- pro zastavitelné plochy v kapitole 11.3.3.
- pro plochy změn v krajině v kapitole 11.5.3.

AD 4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**11.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury****11.4.1. Odůvodnění koncepce občanského vybavení***Odůvodnění odst. (26) - (28) výrokové části***Popis stávající situace**

Město Jílové u Prahy disponuje základním občanským vybavením, které slouží i pro okolní spádové obce. Ve městě se nachází základní a mateřská škola Jílové u Prahy, mateřská škola Mikyklub, ze vzdělávacích zařízení dále Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Jílové u Prahy. Pobočku v Jílovém u Prahy má také Základní umělecká škola Vrané nad Vltavou s umístěním v Obecním domě na náměstí.

Kapacita mateřských škol ve spádovém území (Kamenný Přívoz, Libeň, Okrouhlo, Pohoří, Psáry) je asi 520 dětí – v Jílovém 236 dětí. Kapacity všech školek byly naplněny, žádná MŠ nemusela odmítnout větší počet dětí (max. jednotlivce). Vzhledem k předpokládané stabilizaci počtu nejmladších dětí je stávající kapacita dostačující. Kapacita základních škol ve spádovém území je asi 1 100 žáků – v Jílovém 578 žáků. Celková kapacita ZŠ Jílové činí 710 žáků. V roce 2019 byly kapacity naplněny asi na 87 %. Vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu dětí ve školním věku bude chybět do roku 2033 kapacita asi pro 5 tříd. Výhledově je potřeba navýšit kapacity ZŠ v Jílovém. Celková školská dojíždka je 109 žáků. Údaje vycházejí z Demografická studie (2019) a z Koncepce rozvoje školství v Jílovém u Prahy (2020 – 2025) a byly konfrontovány s aktuální situací a konzultovány se zástupci samosprávy města.

Základní zdravotní péče je v obci reprezentována zejména v objektu Zdravotní středisko TRIMEDIKA s lékárnou, ordinacemi oční lékařky a zubaře. Z hlediska sociální péče se na území města nachází domov pro seniory.

Pro volnočasové aktivity a sport jsou ve městě určeny areály sokolovny (tělocvičny včetně venkovních antukových hřišť), rozsáhlý sportovní areál na východním okraji města a fotbalové hřiště v Radlíku, dále fitcentrum v Jílovém u Prahy.

Z hlediska komerční vybavenosti je významná nová obchodní zóna na jižním okraji Radlíku zahrnující supermarket a další obchodní prostory (drogerie atd.), a obchodní dům Sázava v Jílovém ve vhodné poloze v blízkosti centra města a v návaznosti na další zařízení občanského vybavení. Většina dalších obchodů je umístěna na náměstí nebo v blízkosti centra města. Obchod s potravinami je rovněž v jádrové části sídla Radlák. Menší obchody s potravinami se nacházejí také v sídlech Borek a Luka pod Medníkem.

Plošně signifikantní jsou areály Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje na západním okraji města a Generální ředitelství HZS ČR.

Z dalších složek občanské vybavenosti jsou ve městě zastoupeny: kulturní a informační centrum, Regionální muzeum Jílové u Prahy, pošta, kostel sv. Vojtěcha, kostel Farního sboru církve československé husitské, městská policie a množství stravovacích zařízení (restaurace, pivnice, kiosky) převážně umístěné na náměstí nebo v rozsahu jádrové části města, s jednotlivým zastoupením také v ostatních sídlech řešeného území.

Městský úřad je umístěn v Jílovém na Masarykově náměstí a spravuje zde několik objektů. Město je dále zřizovatelem knihovny umístěné v objektu radnice, městského hřbitova na jihozápadním okraji města a areálu sběrného dvora.

Odůvodnění navrhovaného řešení*Odůvodnění odst. (26) výrokové části*

Plochy občanského vybavení jsou specifikované v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona a § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále také jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). V ÚP Jílové u Prahy představují občanské vybavení následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení komerční (OK)
- občanské vybavení – sport (OS)
- občanské vybavení – hřbitovy (OH)

Členění občanského vybavení v řešeném území na tyto plochy s rozdílným způsobem využití vychází z odlišných specifických nároků daných způsobů využití, zejména nezbytnosti stabilizace vybavenosti veřejného charakteru, stabilizace sportovních areálů a zařízení v sídle, zajišťujících možnosti sportovního vyžití obyvatel v dostatečném množství, rozsahu a dobré dostupnosti, stabilizace a ochrana hřbitovů.

Rozvoj všech kategorií občanského vybavení je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch smíšených obytných městských i venkovských) v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití.

Odůvodnění odst. (27) výrokové části

Důvodem samostatného vymezení ploch občanského vybavení a požadavkem na jejich ochranu a přednostní rozvoj je nutnost usměrňovat lokalizaci občanského vybavení na území města. Lokalizace, rozsah a význam staveb a zařízení občanského

vybavení má významný vliv na kvalitu bydlení a dosažitelnost těchto služeb pro obyvatele, z pohledu rekreace a cestovního ruchu je občanská vybavenost klíčová pro míru atraktivity území, návštěvnost území a délku pobytu návštěvníků.

Ochrana občanského zařízení je prioritní zejména ve vhodných plochách v jádrové části města. Existence a rozvoj občanského vybavení je ve veřejném zájmu, proto je nezbytné důkladně posuzovat jakékoliv požadavky na změny v daných plochách. Pro zajištění dobré dostupnosti občanského vybavení a jeho spolupůsobení na upevňování komunit a sociální soudržnosti obyvatel je nutné přednostně umísťovat občanské vybavení obecně do sídelních center a hustě obydlených částí sídel, tedy zejména v rámci ploch smíšených obytných. Využití těchto ploch je flexibilní, v principu však vždy zahrnuje kombinaci bydlení a občanské vybavenosti jako dvou základních pilířů městského prostředí, které doplňuje systém veřejných prostranství.

Požadavek na konkrétní rozvoj občanského vybavení – zvýšení kapacity předškolního a základního školství vychází z aktuálního deficitu míst v základní škole a nutnosti navýšení kapacity ZŠ také v souvislosti s navrženým urbanistickým rozvojem města, který umožňuje nárůst počtu obyvatel ve městě a s tím spojené zvýšené nároky na kapacitu ZŠ a MŠ. Stanovení požadavku na rozvoj kapacit MŠ a ZŠ je podrobně odůvodněno v kapitole 11.2.2., neboť problematika deficitu občanského vybavení (zejména kapacity základní školy) v území je řešena jako jeden z bodů základní koncepce rozvoje území města.

Východiskem pro rozvoj občanského vybavení na území města jsou také následující podklady využití při zpracování ÚP:

- Koncepce rozvoje školství v Jílovém u Prahy (2020 – 2025)
- Strategický plán rozvoje sportu města Jílové u Prahy (2019 – 2025)

Rozvoj občanského vybavení je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch SM – smíšených obytných městských a SV – ploch smíšených obytných venkovských, v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití. V rámci obytných území reprezentovaných plochami bydlení (BI) a plochami smíšenými obytnými (SM, SV, SX) je vhodné umožňovat vznik občanského vybavení lokálního charakteru, které se může rozvinout na základě požadavků nebo iniciativy místních obyvatel – jeho přesné umístění proto nelze předvídat. Obecně však občanské vybavení doplňuje obytná území a zajišťuje dostupnost služeb pro místní obyvatele a také pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Odůvodnění odst. (28) výrokové části

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených pro rozvoj občanského vybavení je podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3.

11.4.2. Odůvodnění koncepce veřejných prostranství

Odůvodnění odst. (29) výrokové části

Plochy veřejných prostranství specifikované v ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou v územním plánu vymezeny jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití PU – veřejná prostranství všeobecná a ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy. Veřejná prostranství zahrnují veškeré stabilizované plochy veřejně přístupných prostranství s výraznou prostorotvornou funkcí (náměstí, návesní a uliční prostory, parky a další plochy veřejné zeleně) v zastavěném území sídel. S ohledem na význam ve struktuře ploch veřejných prostranství zahrnuje územní plán do těchto ploch také úseky místních komunikací, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a sociální funkci, stejně tak jako některé významné mimosídelní cesty zajišťující prostupnost území. Silnice II. a III. třídy jsou vymezeny v plochách DS – doprava silniční nebo v navrhovaných koridorech (CNZ.KDI a CNU.KMK), ale rovněž se podílejí na systému veřejných prostranství.

Vymezením ploch veřejných prostranství (PU) a souvisejících ploch DS je zajištěna ochrana minimálního rozsahu systému veřejných prostranství na území města z důvodu zajištění základní urbanistické struktury města včetně historické matrice sídel, dostupnosti ploch a prostupnosti území sídel i volné krajiny.

Plochy ZP zahrnují veškeré stabilizované i návrhové plochy veřejně přístupných prostranství s vysokým podílem zeleně (vysoké i nízké, okrasné, parkové, doprovodné). Jedná se o plochy, v nichž má zeleň výraznou kompoziční, prostorotvornou a zejména rekreační funkci, čímž se stává neodmyslitelnou součástí veřejného prostranství a zvyšuje estetický účinek prostředí.

Za účelem zajištění prostupnosti a obsluhy plošně rozsáhlých rozvojových ploch stanovuje územní plán tzv. směry zajištění prostupnosti veřejným prostranstvím, prezentované liniovými šipkami v grafické části ÚP (např. ve výkrese 2 Hlavní výkres).

Rozvoj veřejných prostranství je umožněn také v rámci všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití.

Odůvodnění odst. (30) výrokové části

Vymezením ploch veřejných prostranství (PU a ZP) je v ÚP zajištěna ochrana minimálního rozsahu systému veřejných prostranství na území města potřebného pro zajištění dostupnosti ploch a prostupnosti území sídel i volné krajiny.

Veřejná prostranství tvoří základní kostru sídel i volné krajiny. Intenzivní využívání veřejných prostranství je základním předpokladem kvalitního života v sídlech. Veřejná prostranství jsou odrazem kvality života v sídlech a jsou těžištěm veřejného života. Využívají je všichni lidé vyskytující se v daném území z nejrůznějších důvodů. Proto je nutné dbát na zvyšování kvality veřejných prostranství zejména pro pohyb chodců, rozvoj systému tak, aby zajišťoval a zlepšoval prostupnost území.

Veřejná prostranství jsou také nositeli existujících turistických a cyklistických tras, cyklostezek a naučných stezek. Turistická infrastruktura je významným předpokladem pro rozvoj cestovního ruchu a turistiky v území, proto je nutné ji chránit a rozvíjet, zcela vyloučit jakoukoliv redukci. Důvodem pro vymezení ploch je mimo jiné ochrana historických cest v krajině pro zlepšení prostupnosti území a možný rozvoj nových pěších turistických nebo cyklistických tras v území. Obnova či rozvoj pěších a cyklistických tras je územním plánem umožněna ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Vymezení odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství v zastavitelných plochách s výměrou nad 2 hektary vychází z požadavku § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V rámci směrů zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím je nezbytné v navazujícím stupni územní přípravy pro výstavbu (např. při zpracování územní studie nebo regulačního plánu) navrhnout optimální řešení funkčního systému veřejných prostranství a zajistit návaznost řešení na stabilizovaný dopravně obslužný systém území. Účelem vymezení záměrů je zajištění koordinovaného rozvoje zástavby a odpovídající veřejné infrastruktury.

V rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití existuje množství dalších veřejných prostranství, které je rovněž vhodné dále rozvíjet a zkvalitňovat. Z těchto důvodů je stanovena zásada stabilizace a rozvoje veřejných prostranství také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, a to zejména v plochách s obytnou funkcí, kde je nutné zachovávat a rozvíjet dostupnost jednotlivých pozemků a prostupnost urbanizovaného území utvářející komunikační síť sídel.

Odůvodnění odst. (31) výrokové části

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených pro rozvoj veřejných prostranství je podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3.

11.4.3. Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

OBECNÉ ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění odst. (32) výrokové části

Koncepce dopravní infrastruktury vychází zejména z následujících dokumentů a podkladů:

- PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, a 5 (2020), v rámci projednání byly prověřeny aktualizace č. 4, 6 a 7
- ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1 a 2 (2020), v rámci projednání byly prověřeny nově vydané a účinné aktualizace č. 6 a 7
- ÚAP SO ORP Černošice – 3. úplná aktualizace (2016)
- platná legislativa a ČSN
- Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji 2017-2023
- Plán dopravní obslužnosti Středočeského kraje 2016-2020
- Dopravní politika ČR pro období 2021-2027 s výhledem do roku 2050
- ÚPM Jílové u Prahy (2004), ve znění Změn č. 1 (2009), 2 (2011), 3A (2017), 3B (2020), 4 (2019)
- Zadání ÚP Jílové u Prahy (2019)
- Dopravní studie – Město Jílové u Prahy (2020)
- Projektová dokumentace dálnice D3 (DÚR, Pragoprojekt a.s., 12/2016)
- Dálnice D3 (ŘSD, informační brožura)
- terénní průzkum zpracovatele ÚP

Dopravní systém města je založen na uvedených dopravních módech silniční a drážní dopravy, čemuž s přihlédnutím k vyhlášce č. 501/2006 Sb. i odpovídá členění ploch s rozdílným způsobem využití. Dopravní systém v rámci ploch s rozdílným způsobem využití DS, DD, PU musí stejně tak, jako jakýkoliv jiný dopravní systém respektovat cíle územního plánování dle § 18 stavebního zákona, mezi kterými je především udržitelný rozvoj území, k čemuž přispívá právě udržitelný dopravní systém. Pro definici udržitelnosti dopravního systému byly převzaty principy udržitelné mobility z metodiky Evropské komise pro tvorbu plánů udržitelné městské mobility, které zároveň respektují Dopravní politiku ČR pro období 2021-2027 s výhledem do roku 2050 i celoevropské trendy v oblasti snižování energetické náročnosti, zátěže životního prostředí, bezpečnosti a sociální koheze.

V souladu s § 9 odst. 2 a 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou silniční pozemky silnic II. a III. třídy a vybrané, dopravně významné místní komunikace zahrnuty do ploch dopravy silniční (DS). Důvodem je zejména intenzita dopravy a její negativní vlivy, které vylučují začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití. Vymezení ploch dopravy silniční (DS) je také nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti ostatních ploch (např. ploch bydlení, výroby, občanského vybavení atd.). Plochy drážní dopravy (DD) dle § 9 odst. 2 a 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov.

Funkce pobytová a dopravní místních komunikací je definována v normě ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Z normy také vyplývá, že různé intenzity různých dopravních módů vyžadují jiné technické parametry dopravní infrastruktury, které jsou popřípadě upřesněny v příslušných technických podmínkách Ministerstva dopravy. V plochách s rozdílným způsobem využití PU se vždy jedná o místní komunikace s převažující funkcí pobytovou, a tudíž je vždy nezbytné upřednostňovat na nich nemotorovou dopravu a obsluhu přilehlých nemovitostí motorovou dopravou. Z hlediska normy ČSN 73 6110 se tak jedná o místní komunikace

funkčních skupin C a D. Technické i prostorové nároky na tyto místní komunikace jsou nižší než na komunikace, které tvoří plochy s rozdílným způsobem využití DS – plochy dopravy silniční.

Odůvodnění odst. (33) výrokové části

Principy udržitelné mobility definují dopravní systém, který sleduje cíle zvýšení prostorové a energetické efektivity, snížení (měrné) uhlíkové stopy, zvýšení výkonnosti a spolehlivosti, zvýšení bezpečnosti a odolnosti, zvýšení finanční udržitelnosti, zlepšení lidského zdraví a životního prostředí a zlepšení dostupnosti a přístupnosti (bezbariérovosti) dopravy a zároveň platné legislativní předpisy definují povinné zpracování Programů zlepšování kvality ovzduší a Akční plán snižování hluku a jejich plnění, které se však z většiny nemusí v územním plánu vůbec projevit. Vzhledem ke struktuře územně plánovací dané stavebním zákonem 183/2006 Sb. není možné dostatečně definovat v územním plánu odstraňování dopravních závad na současné infrastruktuře. Je proto nezbytné navázat na systém územně plánovací dokumentace i strategických dokumentů, které se zabývají strategií města, a tedy i řešením dopravních závad či překračováním hygienických limitů na současné infrastruktuře včetně dopravně-organizačních opatření.

DOPRAVA SILNIČNÍ

Odůvodnění odst. (34) - (38) výrokové části

Popis stávající situace

Silniční doprava je v řešeném území nejvyužívanějším zprostředkovatelem přepravních objemů a je provozována prostřednictvím silniční sítě a navazující struktury místních a účelových komunikací. V řešeném území jsou v současnosti vedeny silnice II. a III. třídy a místní a účelové komunikace. Město dosud leží mimo páteřní silniční komunikace, dopravní zatížení je však značné vzhledem k poloze v zázemí hlavního města Prahy. V budoucnu by navíc řešené území mělo být ovlivněno přítomností dálnice D3 a souvisejícími dopravními stavbami.

Město Jílové u Prahy leží na křižovatce silnic II. třídy II/104 a II/105, které se stýkají v centru města. Silnice II/105 zajišťuje napojení na nadřazený dopravní systém také v sídlech Borek-Kabáty v jižní části území a Radlín v severní části území. Jedná se o základní dopravní osu území v severojižním směru. Ostatní sídla řešeného území jsou na nadřazený dopravní systém napojeny skrze silnice III. třídy a místní komunikace.

V celkovém pohledu do řešeného území zasahují následující silnice II. a III. třídy s uvedenými trasami:

Silnice II. třídy

- II/104 Davle – Sázava – Chlomek – Petrov – odbočka Bohuliby – odbočka Zahořany – Jílové u Prahy (napojení na II/105)
 II/105 nájezd Jesenice – Jílové u Prahy – Kamenný Přívoz – Neveklov – Křečovice – Sedlčany – odbočka Sedlec-Prčice – Vysoký Chlumec – Petrovice

Silnice III. třídy

- III/00315 Dolní Břežany – Libeň – Radlín – Sulice – Želivec (II/603)
 III/1042 Zvole – Okrouhlo – Jílové u Prahy (II/104)
 III/1044 Luka pod Medníkem – Jílové u Prahy (II/104)
 III/1044a Jílové u Prahy (odb. z III/1044) – Studené
 III/1052 Těpín – Pohoří – Jílové u Prahy (II/105)
 III/1053 Žampach – Borek-Kabáty (II/105)
 III/1053a Borek-Kabáty (II/105) – směr Včelní Hrádek

Stávající silnice III. třídy zprostředkovávají přímou dopravní obsluhu řešeného území. Jejich dopravní zátěž je poměrně nízká. Významu těchto komunikací a konfiguraci terénu odpovídá i jejich trasování a parametry.

Intenzity dopravy

Intenzity silniční dopravy jsou jedním z primárních vstupních údajů při posuzování a navrhování silniční sítě či jejích úseků. Sčítání dopravy je cyklicky prováděno Ředitelstvím silnic a dálnic ČR (dále též jen „ŘSD ČR“) pravidelně jednou za cca pět let. Zahrnuje dálnice, všechny silnice I. a II. třídy a vybrané úseky III. třídy a místních komunikací. V řešeném území bylo sčítání dopravy provedeno naposledy v r. 2016 na sčítacích úsecích silnic II/104, II/105 a III/00315. Míru zatížení území dopravou poskytují údaje v následující tabulce dle dat Celostátního sčítání dopravy v letech 2010 a 2016 (tabulka uvádí údaje ročního průměru denních intenzit dopravy za všechny dny týdne):

Silnice II/104	Sčítací úsek 1-2630 (Davle – Petrov – Jílové u Prahy, náměstí)			
	těžká motorová vozidla celkem	osobní a dodávková vozidla	jednostopá motorová vozidla	součet všech vozidel
2010	306	2345	32	2683

Silnice II/104	Sčítací úsek 1-2630 (Davle – Petrov – Jílové u Prahy, náměstí)			
rok	těžká motorová vozidla celkem	osobní a dodávková vozidla	jednostopá motorová vozidla	součet všech vozidel
2016	280	2393	35	2708
Silnice II/105	Sčítací úsek 1-1130 (Radlík – Psáry – Dolní Jirčany – D0)			
rok	těžká motorová vozidla celkem	osobní a dodávková vozidla	jednostopá motorová vozidla	součet všech vozidel
2010	511	3876	75	4462
2016	849	5783	70	6702
Silnice II/105	Sčítací úsek 1-1140 (Radlík, křižovatka s III/00315 – Jílové u Prahy, náměstí)			
rok	těžká motorová vozidla celkem	osobní a dodávková vozidla	jednostopá motorová vozidla	součet všech vozidel
2010	418	3121	76	3615
2016	382	3610	67	4059
Silnice II/105	Sčítací úsek 1-1150 (Jílové u Prahy, náměstí – Borek-Kabáty – Kamenný Přívoz)			
rok	těžká motorová vozidla celkem	osobní a dodávková vozidla	jednostopá motorová vozidla	součet všech vozidel
2010	418	3121	76	3615
2016	382	3610	67	4059
Silnice III/00315	Sčítací úsek 1-2250 (Libeň, křižovatka s III/10114 – Libeň – Radlík, křižovatka s II/105)			
rok	těžká motorová vozidla celkem	osobní a dodávková vozidla	jednostopá motorová vozidla	součet všech vozidel
2010	160	2558	35	2753
2016	226	2311	53	2590
Silnice III/00315	Sčítací úsek 1-4769 (Radlík, křižovatka s II/105 – Nechánice, křižovatka s II/10113)			
rok	těžká motorová vozidla celkem	osobní a dodávková vozidla	jednostopá motorová vozidla	součet všech vozidel
2010	123	1351	18	1492
2016	212	1034	10	1256

Dle výsledků sčítání dopravy v roce 2016 průměrně za 24 hodiny projíždělo centrem města po silnici II/104 více než 2 700 vozidel, převážně osobních, a po silnici II/105 více než 4 000. Nejvytíženějším úsekem v řešeném území je část silnice II/105 z Radlíku směrem na Pražský okruh, kde se počet vozidel blížil téměř 7 000 za 24 hodin.

Při pohledu na údaje o intenzitách dopravy v řešeném území je zřejmé, že na hlavních dopravních osách – silnicích II/104 a II/105 – došlo mezi sčítáními v letech 2010 a 2016 k nárůstu intenzity dopravy, na což je nezbytné v řešení ÚP reagovat. Na sčítacích úsecích silnice III. třídy III/00315 naopak došlo k mírnému poklesu intenzity dopravy.

S ohledem na dopravní význam ostatních silnic III. třídy v řešeném území, které zprostředkovávají zejména pohyb mezi jednotlivými sídly, lze předpokládat, že intenzity dopravy u většiny z nich nepřesahují hodnotu 500 vozidel za 24 hodin průměrného dne v roce.

Místní komunikace

Pro místní dopravu v obci jsou využívány úseky silnic III. třídy, které rovněž umožňují obsluhu jednotlivých objektů. Na tyto silnice navazují místní komunikace různé délky a proměnlivých parametrů. Stávající rozsah sítě místních komunikací je územním plánem stabilizován. Komunikace mají většinou charakter cest se zpevněným nebo částečně zpevněným povrchem a vycházejí z terénních podmínek a uspořádání zástavby.

Místní komunikace mimo zastavěná území jsou v územním plánu převážně vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) nebo jsou zahrnuty v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Síť místních komunikací doplňují místní účelové komunikace, které umožňují obsluhu celého území obce.

Silniční ochranná pásma

Problematicku silničního ochranného pásma upravuje zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Silniční ochranná pásma slouží k ochraně silnice a provozu na ní mimo souvisle zastavěné území obcí. Je v nich zakázána

nebo omezena stavební činnost, která by mohla ohrozit vlastní komunikaci nebo provoz na ní. Výjimky uděluje v odůvodněných případech příslušný silniční správní orgán.

Silničním ochranným pásmem se rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy komunikace pro silnice II. a III. třídy.

Ve výhledu se řešeného území bude týkat zároveň ochranné pásmo stanovené pro dálnice ve vzdálenosti 100 m od osy směrově oddělené části komunikace v souvislosti s předpokládanou výstavbou dálnice D3 v řešeném území.

Pozn.: Ochranná pásma silnic v řešeném území jsou graficky znázorněna ve Výkresu č. O.1 grafické části Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy (Koordinační výkres).

Odůvodnění navrhovaného řešení

Odůvodnění odst. (34) výrokové části

Systém silniční dopravy představuje síť pozemních komunikací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., kde jsou pozemní komunikace dle § 2 definovány jako dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na kategorie dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Z hlediska základní komunikační sítě územní plán hovoří tedy o silnicích a vybraných koridorech místních komunikací.

V souladu s § 9, odst. 2 a 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky silnic II. a III. třídy zahrnuty do ploch *dopravy silniční (DS)*. Důvodem je zejména intenzita dopravy a její negativní vlivy, které vylučují začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití. Vymezení ploch dopravy silniční (DS) je také nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti ostatních ploch (např. ploch bydlení, smíšených venkovských, výroby, občanského vybavení atd.). Místní komunikace jsou v územním plánu zařazeny převážně do veřejných prostranství všeobecných (PU). Jejich dopravní funkce je zejména v zastavěném území doplněna ostatními funkcemi (pobytovou, rekreační, společenskou, apod.). Součástí veřejných prostranství jsou vegetační plochy, liniové výsadby apod. Účelové komunikace jsou s ohledem na jejich dopravní význam zpravidla součástí navazujících ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich začlenění do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití nevylučuje využívání pro dopravní účely v souladu se stanovenými podmínkami pro jejich využití.

Územní rozvoj města Jílové u Prahy je do budoucna silně determinován předpokládanou realizací dálnice D3, která by měla procházet řešeným územím v severojižním směru západně od města. Dálnice D3 představuje jeden ze stěžejních záměrů národní dopravní politiky, jedná se o strategickou komunikaci na trase Praha – Tábor – České Budějovice – Rakousko. V územním plánu jsou předpoklady pro realizaci dálnice D3 vytvořeny vymezením koridoru CNZ.KDI1 v souladu s požadavky nadřazené ÚPD – ZÚR SK a v souladu s PÚR ČR.

Souvisejícími záměry s realizací dálnice D3 jsou rovněž stavby severozápadního a jižního obchvatu města, jejichž význam je stěžejní z pohledu předpokládaného zvýšení dopravního zatížení území v důsledku přítomnosti dálnice D3 a související stavby mimoúrovňové křižovatky Jílové, zajišťující přímé napojení města na dálnici. Pro zajištění podmínek pro realizaci silničních obchvatů města je územním plánem vymezen koridor CNZ.KDI2 se stanoveným souvisejícím využitím (např. realizace protihlukových opatření) a stabilizuje již realizovaný severozápadní obchvat města (v návrhu pro společné jednání vymezeného jako koridor KDI3, na základě realizace vymezen jako stabilizovaná plocha DS - dopravy silniční). K záměrům obchvatů Jílového, resp. přivaděčů na dálnici D3 uvádí zpracovaná dopravní studie města následující: „Z hlediska výhledových poměrů jsou připravovány 2 zásadní stavby pro město Jílové u Prahy, a to severní a jižní obchvat města. Severní obchvat by měl spojit silnice II/105 na severu a II/104. Obchvat by měl vést přibližně v ose ul. Ke Slunci. Je tak možné konstatovat, že „obchvat“ v současné době „existuje“. Ulice Ke Slunci obsluhuje 2 velké skladové a průmyslové areály. První je areál 1. Jílovské a druhý je u Svatováclavských lázní. Jižní obchvat je pak technicky, administrativně a dopravně spojen s případnou výstavbou dálnice D3 mezi Prahou a Meznem u Tábora. Jeho trasa by měla být od MÚK D3 Jílové u Prahy na západě po II/105 na jihu zhruba v místě stávající ČOV města.“

Severozápadní obchvat byl již realizován. Schematicky znázorňuje předpokládané umístění dálnice D3 v řešeném území a jeho blízkém okolí spolu se souvisejícími stavbami obchvatů města níže uvedený obrázek.



Zdroj: ŘSD (převzato z Dopravní studie – Město Jílové u Prahy)

Veškeré zastavitelné plochy jsou vymezeny ve vazbě na stávající komunikační skelet v území. Pro jednotlivé zastavitelné plochy budou zřízeny, resp. prodlouženy místní komunikace, které naváží na stávající dopravní systém území. Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby jednotlivých, zejména rozsáhlejších zastavitelných ploch. Konkrétní dopravní řešení v rámci zastavitelných ploch bude navrženo s ohledem na způsob jejich zastavění a bude řešeno v navazujících řízeních. Územní plán stanovuje obecnou podmínku pro zajištění spojitosti dopravního systému a vyloučení vzniku slepých ulic (s výjimkou zadání RP.2, kde tento požadavek není uplatněn vzhledem ke stavu projektové a investiční přípravy v dané lokalitě) za účelem vytvoření kvalitního dopravního řešení v rozvojových územích.

Při návrhu parcelace zastavitelných ploch je nutné stanovit dostatečný prostor pro vedení komunikací, chodníků a inženýrských sítí o minimální šířce 9 m mezi oploceními. Je též nutno respektovat požadavky na plochy pro výstavbu křižovatek (napojení) a potřebných rozhledových polí. Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace šířky nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Dopravní připojení staveb musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Úpravy dopravní sítě je nutno realizovat s ohledem na zajištění řádného příjezdu a průjezdu mobilní techniky hasičských záchranných sborů.

Při navrhování a realizaci všech dopravních staveb je nutno dodržet požadované parametry a ustanovení příslušných platných ČSN a souvisejících předpisů. Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Územní plán Jílové u Prahy současně definuje potřebu koordinace umístění sítí technické infrastruktury při realizaci dopravních záměrů, pro které jsou vymezeny zastavitelné plochy a koridory, a to za účelem zajištění smysluplného rozvoje veřejné infrastruktury. Současně je stanovena preference prostorového oddělení motorové a nemotorové dopravy pro zvýšení bezpečnosti při dopravním provozu a pro zajištění podpory rozvoje optimálního prostředí pro nemotorovou dopravu.

Odůvodnění odst. (35) výrokové části

Územní plán vymezuje pro dopravní doplnění obsluhy jednotlivých sídel zastavitelnou plochu Z.47 a plochu přestavby P.15 se způsobem využití veřejná prostranství všeobecná (PU).

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby pro rozvoj dopravy silniční je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3.

Odůvodnění odst. (36) výrokové části

Odůvodnění jednotlivých koridorů dopravní infrastruktury silniční (CNZ.KDI) je uvedeno v následující tabulce:

ozn.	katastrální území	šířka	účel koridoru	hlavní důvody vymezení koridoru
CNZ.KDI1	Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem	300 – 400 m	koridor dopravy silniční pro realizaci dálnice D3	- vytvoření podmínek pro realizaci dopravní stavby nadregionálního významu – trasa dálnice D3 spojuje Prahu s jihočeskými centry Tábor a České Budějovice a dále s Rakouskem - zajištění souladu s požadavky nadřazené ÚPD (ZÚR SK) – koridor je vymezen v rozsahu dle ZÚR SK – proměnlivá šíře koridoru 300 – 400 m s lokálním rozšířením pro MÚK Jílové - koridor je v ZÚR SK vymezen jako VPS D005 - zajištění souladu s požadavky PÚR ČR - reakce na plánované řešení stavby dálnice D3 v řešeném území – dálnice D3 je v řešeném území vedena částečně tunelovými úseky – viz výkres 4 ÚP Jílové u Prahy (Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury)
CNZ.KDI2	Jílové u Prahy	100 – 150 m	koridor dopravy silniční pro realizaci jižního obchvatu města Jílové u Prahy, přeložka silnice II/105	- vytvoření podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti širšího území a snížení dopravního zatížení zastavěného území - vytvoření podmínek pro realizaci stavby související s dálnicí D3 – reakce na předpokládaný nárůst intenzity dopravy v řešeném území (funkce přivaděče na dálnici D3 na MÚK Jílové) - zvyšující se intenzita dopravy na stávajících silnicích II/104 a II/105 v řešeném území (viz výše) - vytvoření podmínek pro přímé dopravní napojení města na stavbu jižního obchvatu - zajištění souladu s požadavky nadřazené ÚPD (ZÚR SK) – koridor je v ZÚR SK vymezen jako VPS D005 - koncepce stanovená stávající ÚPD města – koridor je vymezen v rozsahu dle ÚPM Jílové u Prahy a v rozsahu, zajišťujícím podmínky pro předpokládané umístění stavby dle aktuálních oborových podkladů - na základě pokynu po opakovaném veřejném projednání byla hranice koridoru upravena – jižní hrana koridoru odpovídá hranici příslušného koridoru v ZÚR SK, severní hrana koridoru byla upravena tak, aby koridor zahrnoval všechny související stavby včetně zemních valů dle dokumentace pro územní řízení stavby D3 0301 Jižní obchvat Jílového u Prahy (2016)

Odůvodnění odst. (37) výrokové části

Odůvodnění jednotlivých koridorů pro umístění místní komunikace (CNU.KMK) je uvedeno v následující tabulce:

ozn.	katastrální území	šířka	účel koridoru	hlavní důvody vymezení koridoru
CNU.KMK1	Jílové u Prahy	30 – 55 m	koridor pro umístění místní komunikace – vnitřní objízdna trasa města	- vytvoření podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti zastavěného území - zajištění optimální dostupnosti rozvojových ploch - zvyšující se intenzita na silnicích II/104 a II/105 v řešeném území – zajištění alternativních dopravních směrů v území, snížení dopravního zatížení centrální části města - koncepce stanovená stávající ÚPD města – koridor je vymezen částečně dle ÚPM Jílové u Prahy a v rozsahu, zajišťujícím podmínky pro zvýšení dopravní obslužnosti města - vytvoření podmínek pro propojení jižního a severozápadního obchvatu města; konkrétní podmínky a případné možnosti propojení jsou předmětem navazujících dokumentací

ozn.	katastrální území	šířka	účel koridoru	hlavní důvody vymezení koridoru
CNU.KMK2	Jílové u Prahy	20 m	koridor pro umístění místní komunikace – propojení severozápadního obchvatu města s dopravní sítí města	- vytvoření podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti a prostupnosti města - vytvoření podmínek pro propojení vnitřní objízdné trasy města (koridor CNU.KMK1) a severozápadního obchvatu města - potřeba revitalizace stávající komunikace, evidované v KN
CNU.KMK3	Jílové u Prahy	20 m	koridor pro umístění místní komunikace – optimalizace místní komunikace v Jílovém u Prahy	- vytvoření podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti a prostupnosti města - zajištění optimální dostupnosti rozvojových ploch - vytvoření podmínek pro propojení vnitřní objízdné trasy města (koridor CNU.KMK1) a stabilizovaného dopravního systému města - potřeba optimalizace stávající místní komunikace
CNU.KMK4	Luka pod Medníkem	16 m	koridor pro umístění místní komunikace – místní komunikace v Lukách pod Medníkem	- vytvoření podmínek pro zvýšení dopravní dostupnosti sídla a prostupnosti krajiny - zajištění dostupnosti plánované čistírny odpadních vod a rekreační lokality u železniční trati

Odůvodnění odst. (38) výrokové části

Koridory dopravní infrastruktury pro rozvoj silniční dopravy jsou vymezeny v případech, kdy přesné umístění dopravní stavby není známo a je nutné jej prověřit a zpřesnit v rámci podrobnějších podkladů a dokumentací, případně pro zajištění dostatečného prostoru pro realizaci souvisejících staveb a opatření. Vymezení překryvného koridoru nad odlišnými plochami s rozdílným způsobem využití představuje způsob, jak vytvořit předpoklady pro umístění dopravní stavby v optimální poloze bez nutnosti změny ÚP; jedná se o výhodnější variantu než je varianta vymezení konkrétní užší zastavitelné plochy či plochy přestavby, která se uplatní v případě, kdy je trasa dopravní stavby již podrobněji prověřena.

Pro rozhodování o změnách v území v rozsahu jednotlivých vymezených koridorů jsou stanoveny podmínky využití koridorů, zajišťující ochranu území pro účely realizace staveb, pro něž jsou koridory vymezeny.

Podmínky pro využití koridorů jsou stanoveny v souladu s metodickým doporučením Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (MMR, 2021).

Po realizaci stavby, pro kterou je koridor vymezen, podmínky stanovené v koridoru automaticky zanikají a platí pouze podmínky stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených pod koridorem. Pokud by pro dopravní stavby byly vymezeny širší plochy s rozdílným způsobem využití nebo koridor nepřekryvný, bylo by po realizaci staveb nutné „zbytkové“ části území po dokončení dopravní stavby změnit (formou změny územního plánu) na požadované (případně i stabilizované) plochy s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu je řešení v podobě překryvného koridoru výhodnější a zajišťuje větší flexibilitu územního plánu v případě umísťování dopravních staveb.

DOPRAVA V KLIDU (PARKOVÁNÍ)Odůvodnění odst. (39) - (40) výrokové části**Popis stávající situace**

Veřejné parkování ve městě je soustředěno zejména do následujících ploch pro hromadné parkování:

- Parkoviště Jana Morávka (cca 40-45 stání)
- Parkoviště u supermarketu Norma (cca 25 stání)
- Parkoviště Masarykovo náměstí (horní část cca 30 stání, dolní část cca 40 stání)
- Parkoviště u regionálního muzea (cca 12 stání)
- Parkoviště v ul. Pod Mincovnou (cca 14 stání)
- Parkovací plocha za obecním rybníkem v ul. K Parku (cca 75 stání, neoficiální parkovací plocha)

Část parkovacích lokalit ve městě je zpoplatněna, viz obrázek níže:

Mapa placeného parkování v Jílovém u Prahy:



Zdroj: Příloha č. 1 k nařízení Rady města č. 1/2020 (převzato z Dopravní studie města Jílové u Prahy)

Další parkovací kapacity jsou vázány na objekty občanské vybavenosti (např. parkoviště supermarketu Billa) nebo jsou neveřejné (např. plocha naproti MěÚ v ul. Senflukova pro stání úředníků a zaměstnanců města). Plochy pro parkování neindividuálního charakteru lze nalézt také u objektů bytových domů. Garážová stání jsou reprezentována převážně objekty individuálních garáží na soukromých pozemcích.

Ostatní individuální parkování a odstavování vozidel zejména ve venkovských sídlech řešeného území je uskutečňováno převážně na soukromých pozemcích, případně v profilu místních komunikací, tedy zejména v rámci ploch *veřejných prostranství všeobecných* (PU) a ploch *dopravy silniční* (DS).

Odůvodnění navrhovaného řešení

Odůvodnění odst. (39) výrokové části

Plochy pro odstavování vozidel jsou zajišťovány na pozemcích se související zástavbou, doplňkově pro krátkodobé parkování a stání na dispozičně a architektonicky upravených plochách, veřejných prostranstvích, ve vybraných úsecích v přidružených páslech podél komunikací. U nových ploch pro bydlení budou veškeré nároky na parkování zajišťovány na pozemcích, které budou součástí staveb.

Dostatečné plochy pro parkování a odstavování osobních vozidel je nutno dimenzovat u všech potenciálních cílů dopravy, ploch bydlení a ploch občanského vybavení. Potřeba parkovacích a odstavných stání se stanoví výpočtem dle normy ČSN 73 6110 v aktuálním znění.

Klimatická situace se mění a důsledkem jsou kromě prokazatelně zvyšujících se teploty i častější přívalové srážky a jiné častější náhlé meteorologické jevy či sucho. V souvislosti s těmito změnami existuje škála tzv. adaptačních opatření na změnu klimatu, mezi které patří výsadba stromů, která jednak umožní produkci kyslíku a akumulaci vody, ale také zastínění velkých ploch, které by se jinak nadměrně ohřívaly. Vzhledem k dlouhodobému nedostatku vody v krajině a zároveň možnosti snížit dimenze odvodnění do kanalizace se jako nejlepší řešení jeví alespoň část vody nechat vsáknout v místě. Vzhledem k nebezpečnému povrchu navíc nedochází k nadměrnému ohřívání asfaltobetonových či cementobetonových ploch. Ve vztahu k výše uvedenému stanovuje územní plán podmínku výsadby stromů v plochách parkovišť na terénu (min. 1 strom na 5 parkovacích stání).

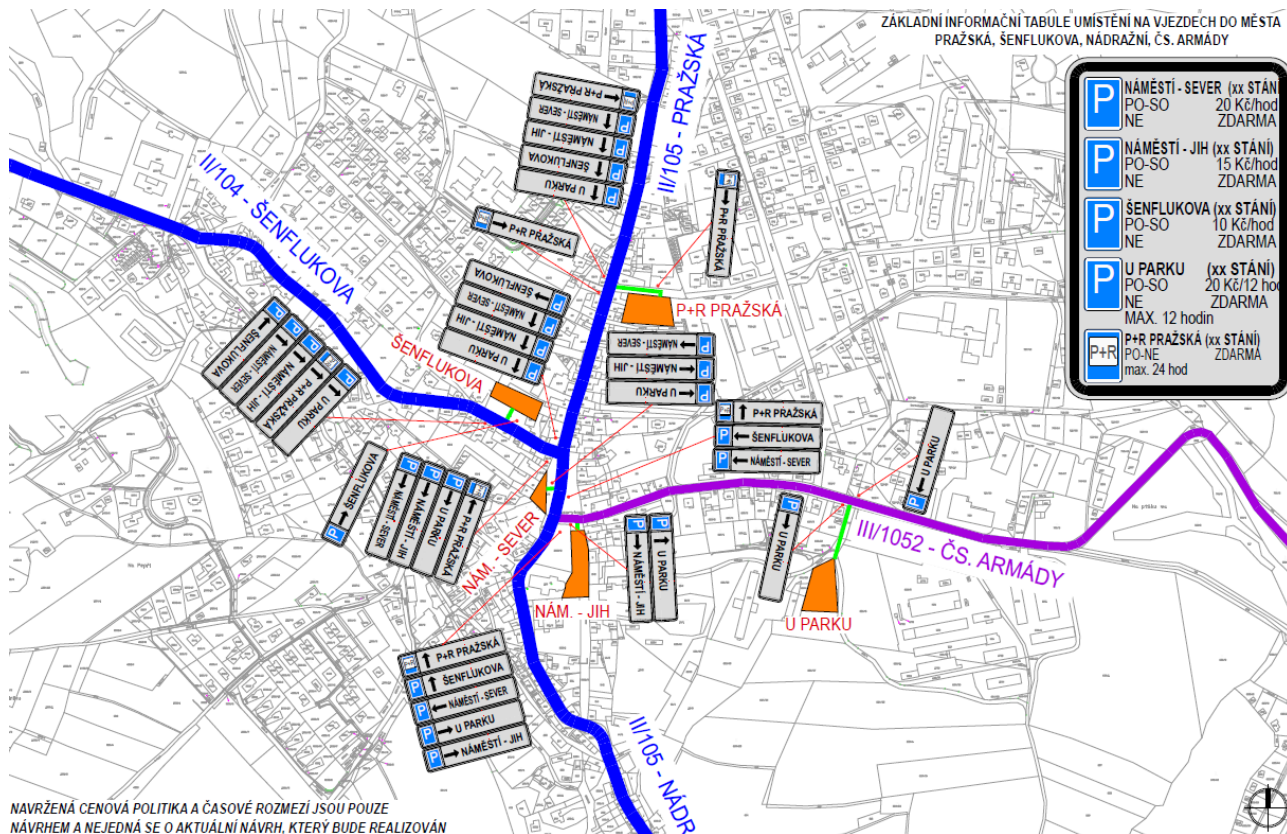
Odůvodnění odst. (40) výrokové části

S rostoucí kupní silou obyvatelstva roste i automobilizace, přičemž spousta rezidenční zástavby s takovou automobilizací nepočítala, plovoucí značka (P) umožňuje řešit tento nedostatek. Vzhledem k nemožnosti určit v některých lokalitách přesné kapacity, polohy a tvary ploch v územním plánu, neboť se jedná z hlediska stavebního zákona č. 183/2006 Sb. o nepříslušející podrobnost, je poloha lokalit pro umístění parkovacích kapacit označena tzv. plovoucí značkou. Vzhledem k nutnosti ohraničit platnost této značky, byla zvolena její působnost jako spojitá plocha s rozdílným způsobem využití, na které je značka umístěna. S tímto vědomím je také v územním plánu vždy na plochách omezené velikosti umístěna. Lokality jsou určeny s ohledem na volné plochy a zjištěný deficit legálních parkovacích ploch z terénního průřezu a ve vazbě na poznatky ze zpracované dopravní studie města.

Územní plán umísťuje plovúcu značku (P) pro umožnění umístění hromadného parkoviště v následujících lokalitách:

- Stabilizovaná plocha dopravy silniční (DS) v ulici Rudných dolů (parkoviště Norma)
- Stabilizovaná plocha smíšená obytná městská (SM) v ulici Šenflukova (parkoviště za radnicí)
- Zastavitelná plocha Z.04 (zastavitelná plocha občanského vybavení veřejného s předpokladem umístění základní školy)
- Zastavitelná plocha Z.36 (Parkoviště „za parkem“)
- Plocha přestavby P.05 (stávající parkoviště v ul. Jana Morávka – umístění parkoviště P+R)
- Plocha přestavby P.16 (odstavná plocha pro autobusy PID v průmyslovém areálu)

Lokalizace ploch s umožněním umístění hromadného parkoviště vychází z aktuálních požadavků, prezentovaných zástupci města, z koncepce stanovené územním plánem a dále ze zpracované dopravní studie města Jílové u Prahy. Níže uvedený obrázek znázorňuje navrženou lokalizaci hlavních parkovacích kapacit v centrální části města



Zdroj: Dopravní studie města Jílové u Prahy (Dopravní Studie CZ, 2020)

DOPRAVA DRÁŽNÍ (ŽELEZNIČNÍ)

Odůvodnění odst. (41) výrokové části

Popis stávající situace

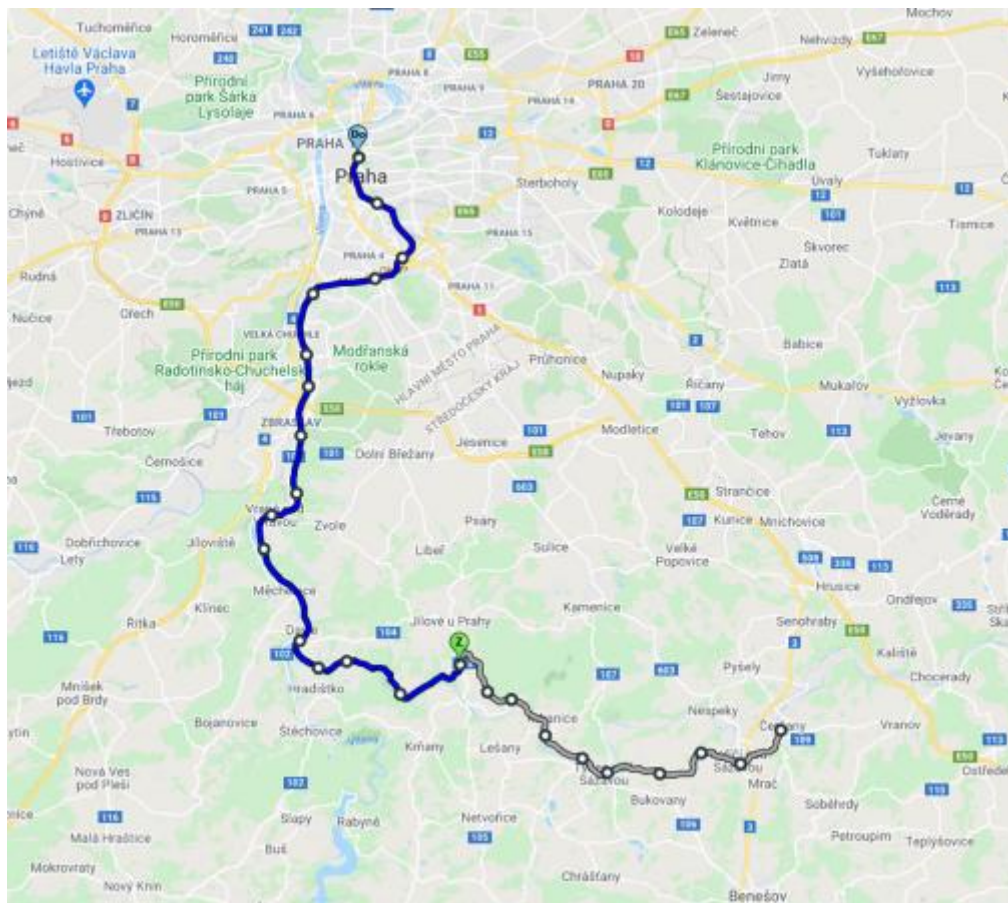
Řešeným územím prochází regionální železniční trať č. 210, která je trasována podél jižní hranice řešeného území při souběhu s řekou Sázava a prochází jižní částí sídla Luka pod Medníkem, kde je situována železniční zastávka Luka pod Medníkem. V jihovýchodní části řešeného území se trať stáčí severovýchodně a prochází sídly Kabáty a Borek, kde se nachází železniční stanice Jílové u Prahy (cca 2 km, resp. 3-5 min po silnici II/105).

Níže uvedený obrázek znázorňuje průchod železniční trati č. 210 řešeným územím a lokalizaci jednotlivých železničních stanic.



Zdroj: www.cd.cz/mapa

Význam železniční trati č. 210 je dán provozem linky S8 na trase Čerčany – Praha, hl. nádraží. Jízdní doba z nádraží Jílové u Prahy, lokalizované v sídle Borek-Kabáty, na hlavní nádraží v Praze je dle aktuálního jízdního řádu 66 minut. V pracovní den je trať obsluhována 15 spoji/den, o víkendu je četnost spojů 14 denně. Železniční trať č. 210 představuje jednokolejnou regionální dráhu, její čerčanská větev je spolu s navazujícím úsekem trati č. 212 známá jako tzv. „Posázavský Pacifik“. Kompletní trasu linky S8 graficky přibližuje níže uvedený obrázek.



Zdroj: idos.cz (převzato z Dopravní studie města Jílové u Prahy, 2020)

Železniční ochranná pásma

Železniční ochranné pásmo je stanoveno zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, a tvoří ho prostor po obou stranách dráhy do vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však do vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy.

Případnou výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo dráhy, dále je nutné respektovat vyhlášku č. 177/1995 Sb. – stavební a technický řád drah – a postupovat ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

V ochranném pásmu je dovoleno stavět pouze drážní stavby, výjimky lze udělit pro stavby pozemních komunikací, vodních děl, zařízení vedení, měřických znaků a signálů a jen v odůvodněných případech pro ostatní pozemní stavby. Výjimky povoluje drážní správní orgán, který současně stanoví podmínky.

Pozn.: Ochranné pásmo železniční trati v řešeném území je graficky znázorněno ve Výkresu č. O.1 grafické části Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy (Koordinační výkres).

Odůvodnění navrhovaného řešení

V souladu s § 9, odst. 2 a 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky železnice zahrnuty do ploch dopravy drážní (DD). Dle vyhlášky plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov. Důvodem pro vymezení je také intenzita železniční dopravy a její forma, které vylučují začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití. Vymezení ploch dopravy drážní (DD) zahrnuje pozemky železniční tratě včetně souvisejících ploch, staveb a zařízení.

Za účelem zvýšení bezpečnosti dopravy územní plán stanovuje zajistit kvalitativní a bezpečnostní úpravy úrovněvých křížení železniční trati se silnicemi a ostatními pozemními komunikacemi. V této souvislosti je akcentována potřeba zajištění podmínek pro rozvoj opatření, souvisejících s provozem na železniční trati. Konkrétně je územním plánem stanoveno v případě realizace úrovněvového či mimoúrovňového křížení železniční trati se silnicí nebo s jinou pozemní komunikací použít podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití DD, DS nebo PU podle konkrétní stavby dopravní infrastruktury bez ohledu na to, která plocha je uvedena v hlavním výkrese dokumentace. Vzhledem k trvale rostoucímu počtu cestujících v osobní dopravě, což dokládají statistiky Českých drah i Ministerstva dopravy ČR (nárůst počtu cestujících ČD z 162,9 milionů za rok 2009 na 179,2 milionu za rok 2018), rostoucímu vládnímu tlaku na rozvoj udržitelné dopravy například prostřednictvím Dopravní politiky ČR pro období 2021-2027 s výhledem do roku 2050 lze v budoucnu očekávat tlak na rozvoj dnešní železniční sítě.

VEŘEJNÁ HROMADNÁ DOPRAVA

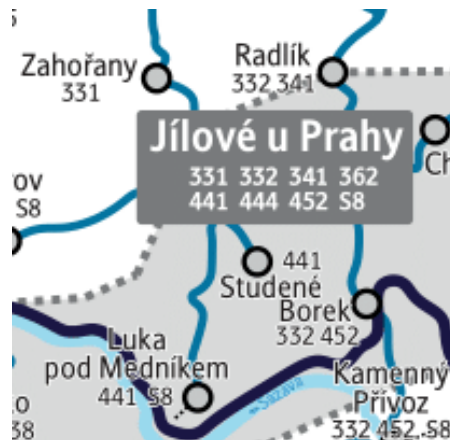
Odůvodnění odst. (42) výrokové části

Popis stávající situace

Z hlediska veřejné hromadné dopravy je v řešeném území provozována **veřejná autobusová a železniční doprava**. V řešeném území je obsluhováno 15 autobusových zastávek: Jílové u Prahy (5 zastávek) – náměstí, Čs.armády, Pražská, učiliště, hřbitov; Radlák (2) – rozc.Radlák, Radlák; Kamenná Vrata (1); Studené (2) – obec, závod; Borek (2) – Borek, žst.; Luka pod Medníkem (2) – Luka pod Medníkem, Nádraží; Bohuliby (1). Napojení na železnici zajišťují stanice *Jílové u Prahy* v Borku a *Luka pod Medníkem*.

Území náleží do spádového obvodu Pražské integrované dopravy (PID) v rámci tarifního pásma 3. Uvedený výřez ze Schématu příměstských linek PID (vpravo) uvádí linky veřejné hromadné dopravy, provozované v řešeném území. V Jílovém u Prahy jsou provozovány 4 příměstské a 3 regionální **autobusové linky** veřejné hromadné dopravy.

Níže uvedená tabulka uvádí informace o počtech spojů ze zastávky *Jílové u Prahy, náměstí* do Prahy.



směr	linka	trasa			počet spojů		omezení	
		z	mezi	do	pracovní den	víkend	pracovní den	víkend
směr Praha	331	Jílové u Prahy	Zvole	Kačerov	8	3	vybrané spoje jedou pouze do obce Zvole (1 spoj/den), popř. navazují na linku 332 (2 spoj/den).	všechny spoje přes obec Zvole s návazností na linku 332 směr Kačerov
	332	Neveklov	Jílové u Prahy	Budějovická	54	33	bez omezení	bez omezení
	341	Jílové u Prahy	Dolní Břeňany	Obchodní náměstí	11	0	bez omezení	bez omezení
	362	Jílové u Prahy	Libeň	Budějovická	4	0	bez omezení	bez omezení
CELKEM					77	36	-	
směr Petrov, Luka pod Medníkem	441	Jílové u Prahy	Petrov	Luka pod Medníkem	7	0	2 spoje/den neobsluhují zastávku Jílové u Prahy, Luka p. Med., nádraží	
směr Davle	444	Kamenice	Jílové u Prahy	Davle	12	6	bez omezení	bez omezení
směr Benešov	452	Jílové u Prahy	Týnec n. S.	Benešov	13	8	bez omezení	bez omezení
CELKEM					32	14	-	

Zdroj: Dopravní studie města Jílové u Prahy (2020)

Z hlediska **železniční dopravy** je řešené území obsluhováno linkou S8 na trase Čerčany – Praha, hl. nádraží. Jízdní doba z nádraží Jílové u Prahy, lokalizované v sídle Borek-Kabáty, na hlavní nádraží v Praze je dle aktuálního jízdního řádu 66 minut. V pracovní den je trať obsluhována 15 spoji/den, o víkendu je četnost spojů 14 denně. Dostupnost vlakového nádraží Jílové u Prahy z centra města je cca 3-5 minut autem (2 km), přičemž je dostupné rovněž pěšky díky realizovanému chodníku.

Dostupnost jednotlivých autobusových zastávek a vlakových stanic v řešeném území při zohlednění optimálních hodnot dle metodiky Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016) je zobrazena ve výkresu 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury grafické části ÚP. Z analýzy je zřejmé, že zatímco obslužnost autobusovou dopravou v řešeném území je vyhovující, železniční doprava disponuje optimální dostupností pouze v sídlech Borek/Kabáty a Luka pod Medníkem.

Odůvodnění navrhovaného řešení

Veřejná hromadná doprava osob je na území obce zajišťována autobusovou a drážní (železniční) dopravou. Pro ochranu a rozvoj provozu veřejné hromadné dopravy jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury v souladu s § 9, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dále plochy veřejných prostranství v souladu s § 7, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, konkrétně se jedná o plochy dopravy silniční (DS), dopravy drážní (DD) a veřejných prostranství všeobecných (PU).

Na podpoře veřejné dopravy panuje obecná společenská shoda. Její zkvalitňování může vést ve svém důsledku ke snížení podílu dopravy individuální na přepravních objemech. Pozitivní důsledky snížení podílu individuální dopravy jsou prokazatelné (pozitivní vliv na veřejné zdraví, pokles dopravních nehod, apod.).

Docházkové vzdálenosti k zastávkám veřejné autobusové dopravy jsou s ohledem na místní podmínky vyhovující, vzhledem k požadavkům normy ČSN 73 6425-1 (maximální docházková vzdálenost 500 m). Realizace nových zastávek autobusové hromadné dopravy je obecně umožněna zejména v plochách dopravy silniční (DS) a v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU). V obci je provozována drážní doprava trati č. 210, která je dostupná zejména v sídlech Luka pod Medníkem a Borek/Kabáty. Pro ostatní sídla

v řešeném území je smysluplné pro dopravu k železničním stanicím využít individuální dopravu. Snahou územního plánu rozvoj veřejné hromadné dopravy koncipovat jako integrovaný systém při vzájemném propojení všech dostupných složek (autobusová doprava, kolejová doprava, zvláštní typy přepravy a další).

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Odůvodnění odst. (43) – (44) výrokové části

Popis stávající situace

Komunikace pro pěší

Historicky vytvořená cestní síť a struktura zástavby umožňují využívat většinu místních a účelových komunikací pro pohyb pěších. Ve městě, podél hlavních dopravních os, v nové zástavbě v Radlíku jsou komunikace doplněny chodníky. Ve městě jsou chodníky v převážné většině ulic. Pěší prostupnost území zajišťuje také chodník z Jílového u Prahy až k vlakovému nádraží v Borku. V jádrových částech venkovských sídel se jedná spíše o dílčí nespojitě úseky převážně ve vazbě na objekty občanského vybavení. Stávající úseky chodníků je vhodné doplnit a vytvořit tak souvislý systém pro pohyb pěších.

Z jednotlivých sídel řešeného území vedou pěší, účelové komunikace a cesty směrem do volné krajiny, tuto síť by však bylo vhodné doplnit a stabilizovat. S tím souvisí i rozvoj každodenní rekreace v území, a zejména turistiky a cyklistiky.

Turistické a cyklistické trasy

Řešené území se vyznačuje značnou turistickou atraktivitou, územím prochází **všechny typy značených turistických tras** – červená (dálková nebo hřebenová trasa), zelená (místní trasa), modrá (významnější trasa) a žlutá turistická trasa (krátké trasy, spojovací cesty a zkratky), jejichž trasy v řešeném území představuje tabulka níže.

barva značené turistické trasy	trasa v řešeném území
žlutá	Masarykovo náměstí – ul. Úzká – ul. Chvojínská – JZ – U Obrázku, rozc. (obec Bohuliby)
žlutá	Železniční stanice Jílové u Prahy (Borek) – Včelní Hrádek – Horní Studené, rozc. – Dolní Studené – železniční viadukt Žampach – Žampach, rozc.
zelená	Libeř – Radlák (ul. Libeřská) – Jílové u Prahy (ul. Pražská) – Masarykovo náměstí – ul. Čs. armády – ul. K Parku – Boží skála – Borek (ul. Na Vráži) – železniční stanice Jílové u Prahy (Borek) – Žampach – Kamenný Přívoz
modrá	Luka pod Medníkem, železniční stanice – Na výhledu, rozc. – Dolní Studené, rozc. – Horní Studené, rozc. – Svatá Anna, rozc. – ul. Ke Sv. Anně – Jílové u Prahy (ul. Za Pivovarem) – Masarykovo náměstí – ul. Čs. armády – Pod Drnkou, rozc. (obec Pohoří)
modrá	Borek, rozc. – východ – Turýň (obec Pohoří)
červená	Obec Pohoří (východní hranice řešeného území) – Borek, u potoka – Borek, rozc. – Halíře (obec Pohoří)
červená	Obec Bohuliby (západní hranice řešeného území) – Hůrka – Luka pod Medníkem, železniční stanice

V řešeném území se dále nachází místní turistická trasa Jílovské vyhlídky a naučná stezka (NS) Jílovské zlaté doly.

NS Jílovské zlaté doly je doplňkem stálé expozice zlata Regionálního muzea v Jílovém u Prahy. Stezka je vedena převážně po polních zpevněných cestách a má dvě trasy, z toho jednu okružní, délka tras je 4,5 a 5 km. Okružní trasa naučné stezky vede po místech historických dolů a prochází okolo kapličky sv. Anny, Kocourských dolů, dolu Pepř a rozhledny na Pepři. Jednosměrná trasa NS návštěvníky seznamuje s geologií jílovského pásma a pozůstatky dolování zlata, je vedena do Horního Studeného, Dolního Studeného, na Žampach a podél řeky Sázavy do Kamenného přívozu.

Místní turistická trasa Jílovské vyhlídky je dlouhá 18 km a má 14 zastávek (dle klasifikace SAC se jedná o horskou trasu T2-T3), jedná se o okružní stezku okolo města se zastaveními na významných exponovaných místech v krajině na trase Masarykovo náměstí – vyhlídka Na Rakovce – Pod Ráčkem, rozc. (hranice s obcí Pohoří) – Radlák – Sirotčí strouha, rozc. – vyhlídka Dubík – Kamenná Vrata – vyhlídka Skalka – Hraniční dub, rozc. (hranice s obcí Bohuliby) – U Obrázku, rozc. (obec Bohuliby) – Horní Studené – rozhledna Pepř – Svatá Anna, rozc. – Podhrazský mlýn, rozc. (Kabáty) – vyhlídka Boží skála – Jílové u Prahy.

Ve správním území města jsou trasovány **dvě značené cyklotrasy**. **Cyklotrasa 19** prochází podél jihovýchodní hranice území až k rozcestí Pod Drnkou, kde se stáčí západním směrem do centra obce po ulici Čs. armády, z náměstí následně pokračuje po silnici II/104 (ul. Šenflukova) západně směrem ke Svatováclavským lázním, odkud pokračuje jihozápadním směrem po silnici III/1044 a hranice správního území opouští u rozcestí do obce Bohuliby.

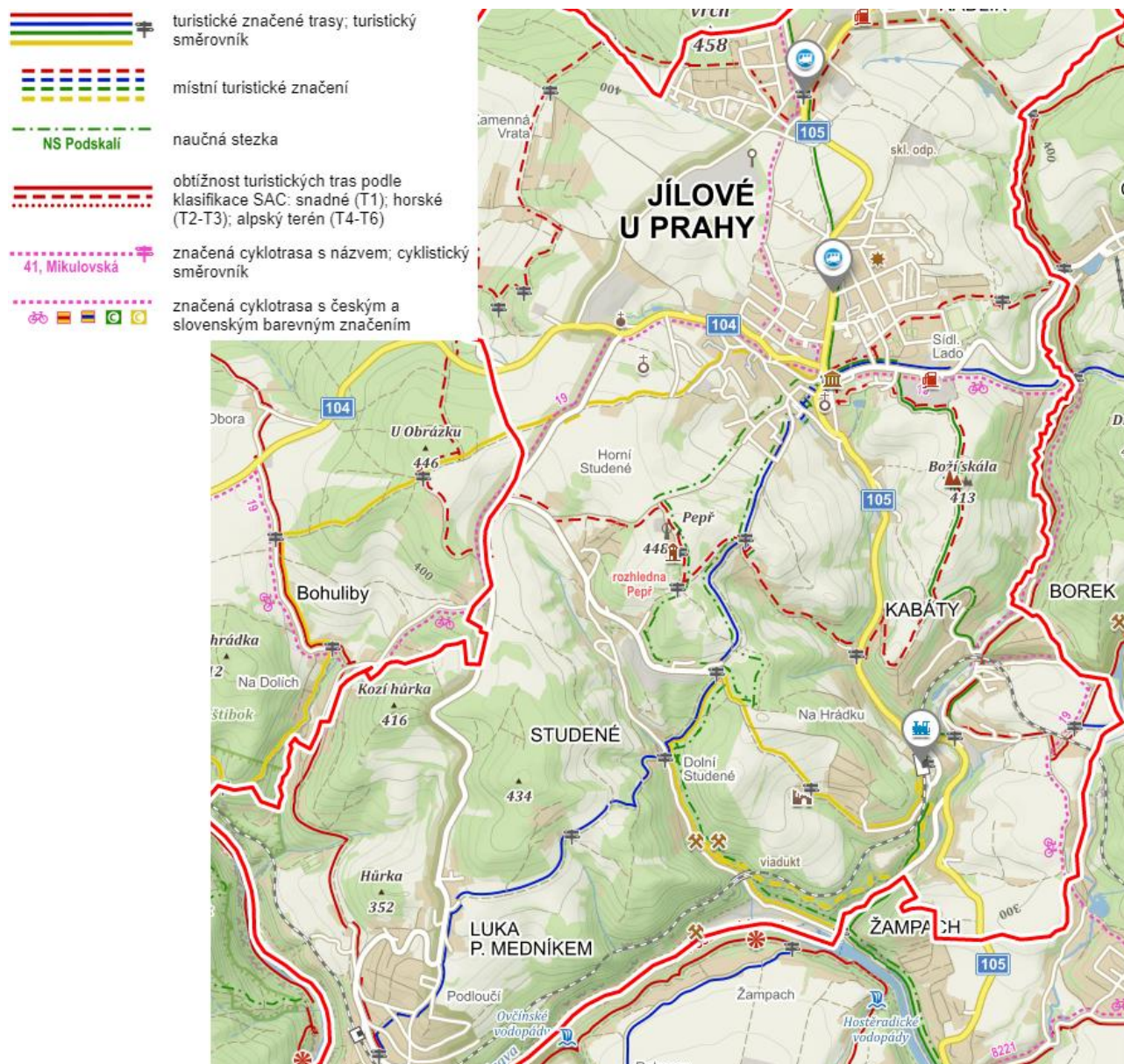
Cyklotrasa 19A se napojuje na Masarykově náměstí na cyklotrasu 19 a vede severně ulicemi Pražská (II/105), Rudných Dolů, Na Kocandě a dále severně do Radlíku, odkud v ulici Libeřská opouští řešené území a pokračuje směrem do Libeře.

Celkové trasy výše uvedených cyklotras podrobně popisuje tabulka níže:

ozn. cyklotrasy	trasa

19	Lísek – Nové Město na Moravě – Žďár nad Sázavou – Přibyslav – Havlíčkův Brod – Lipnice nad Sázavou – Světlá nad Sázavou – Ledec nad Sázavou – Zruč nad Sázavou – Sázava – Chocerady – Čerčany – Poříčí nad Sázavou – Nespeky – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Jílové u Prahy – Petrov – Davle (Vltava)
19A	Jílové u Prahy – Libeř – Libeň – Dolní Břežany

Lokalizaci značených turistických tras, cyklotras a naučných stezek v řešeném území znázorňuje níže uvedený obrázek.



Zdroj: mapy.cz

Odůvodnění navrhovaného řešení

Dopravní systém v rámci ploch s rozdílným způsobem využití musí stejně tak, jako jakýkoliv jiný dopravní systém respektovat cíle územního plánování dle § 18 stavebního zákona, mezi kterými je především udržitelný rozvoj území, k čemuž přispívá právě udržitelný dopravní systém. Pro definici udržitelnosti dopravního systému byly převzaty principy udržitelné mobility z metodiky Evropské komise pro tvorbu plánů udržitelné městské mobility, které zároveň respektují Dopravní politiku ČR pro období 2021-2027 s výhledem do roku 2050 i celoevropské trendy v oblasti snižování energetické náročnosti, zátěže životního prostředí, bezpečnosti a sociální koheze. Cyklistická doprava patří do tzv. udržitelné mobility, neboť využívá pouze lidskou energii či případně v malé míře energii elektrickou a neprodukuje žádné emise. Je však velmi operativní, dokonce více než doprava automobilová, neumožňuje však dosahovat tak vysokých dopravních výkonů. Pro to, aby cyklistická doprava mohla fungovat a byla bezpečná, je však nezbytná adekvátní infrastruktura, což znamená zřizování fyzických a dopravně organizačních opatření pro cyklistickou dopravu, například cyklostezek, opatření v hlavním a přidruženém dopravním prostoru, cyklostanů nebo místních komunikací se smíšeným provozem. Nezbytná je také propustnost území pro cyklistickou dopravu. Možnost zkrácení cesty oproti jiným druhům dopravy je jedním z

důvodů volby cyklistické dopravy. V případě, že bude zabezpečena vysoká míra prostupnosti území (veřejně přístupných komunikací) vybavených kvalitní a bezpečnou cykloinfrastrukturou, lze předpokládat, že se zvýší podíl cyklistické dopravy na úkor dopravy individuální motorové, respektive se pro toto zvýšení vytváří nezbytné podmínky. Pozitivní důsledky snížení podílu individuální automobilové dopravy jsou prokazatelné (pozitivní vliv na veřejné zdraví, pokles počtu dopravních nehod apod.). V řešeném území má podpora cyklistické dopravy rovněž význam rekreační - rekreace a cestovní ruch představují významné hospodářské odvětví v území a to především v souvislosti s tradicí individuální rekreace vázané na řeku Sázavu.

Stávající komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu (místní a účelové komunikace, chodníky, pěší trasy v sídlech, cesty ve volné krajině, cyklotrasy, turistické trasy) jsou v ÚP vymezeny zejména jako součásti ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy dopravy silniční (DS). Pěší a cyklistická doprava je také součástí dalších typů ploch v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, v nichž lze cesty pro chodce a cyklisty dále doplňovat.

Pěší a cyklistická doprava je zpravidla provozována jako součástí veřejných prostranství v souladu s § 7, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dále dopravy silniční, v souladu s § 9, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Plochy zajišťující prostupnost území pro chodce a cyklisty představují součást veřejné infrastruktury (veřejná prostranství, dopravní infrastruktura) z důvodu zajištění ochrany a rozvoje veřejně přístupných cest v řešeném území pro účely dostupnosti ploch, prostupnosti celého území (sídla i volné krajiny), napojení cest na okolní území a také pro účely ochrany a rozvoje infrastruktury cestovního ruchu.

Turistická infrastruktura je významným předpokladem pro rozvoj cestovního ruchu a turistiky v území, proto je nutné ji chránit a rozvíjet, zcela vyloučit jakoukoliv redukci. Trasy místního charakteru lze vést obecně po všech komunikacích v řešeném území a po většině zpevněných a částečně zpevněných cest. Územní plán navrhuje vést nové cyklotrasy a cyklostezky přednostně ve směrech vymezených ve výkrese 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury, kde je navržené orientační liniové vedení nových cyklotras a cyklostezek převzato z oborových podkladů dle ÚAP SO ORP Černošice (3. úplná aktualizace).

Kvalitu cyklistických a cykloturistických tras lze zvyšovat jejich oddělením od společného vedení se silniční dopravou, čímž dojde k výraznému zvýšení bezpečnosti účastníků dopravy. V souladu s principy udržitelné mobility v rámci zvyšování podílu, bezpečnosti a komfortu pěší dopravy je navrženo zřizovat nová bezpečná a komfortní propojení pro pěší a zvyšovat prostupnost území.

Podmínky pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy jsou územním plánem zajištěny také v rámci vymezených směrů zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím (liniové prvky) a vymezením konkrétních rozvojových ploch silniční dopravy (DS), veřejných prostranství všeobecných (PU) a zeleně - parků a parkově upravených ploch (ZP). Konkrétně se jedná o následující rozvojové plochy:

- Z.06, Z.47, P.15 (PU) – plochy veřejných prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty
- Z.19, Z.33, Z.37, Z.42, Z.43, Z.50, Z.51, Z.54, Z.56, Z.70, Z.71, Z.72, Z.73, Z.74, Z.75 (ZP) – plochy veřejné zeleně zahrnující také související veřejné prostory pro pohyb pěších a cyklistů

Podrobné odůvodnění vymezení výše uvedených zastavitelných ploch a ploch přestavby je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3. Vymezení směrů zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím je detailně popsáno v kapitole 11.4.2.

11.4.4. Odůvodnění koncepce technické infrastruktury

OBECNÉ ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění odst. (45) výrokové části

Koncepce technické infrastruktury vychází zejména z následujících dokumentů a podkladů:

- ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1 a 2 (2020), v rámci projednání byly prověřeny nově vydané a účinné aktualizace č. 6 a 7
- PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, a 5 (2020), v rámci projednání byly prověřeny aktualizace č. 4, 6 a 7
- ÚAP SO ORP Černošice – 3. úplná aktualizace (2016)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (2004+)
- Plán odpadového hospodářství Středočeského kraje pro období 2016 až 2025 (2016)
- Územní energetická koncepce Středočeského kraje 2019-2043
- platná legislativa a ČSN
- ÚPM Jílové u Prahy (2004), ve znění Změn č. 1 (2009), 2 (2011), 3A (2017), 3B (2020), 4 (2019)
- Zadání ÚP Jílové u Prahy (2019)
- Technickoekonomická studie Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy (VODOHOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A VÝSTAVBA a.s.)
- terénní průzkum zpracovatele ÚP

V souladu s § 10, odst. 1 a 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky technické infrastruktury zahrnuté do ploch s rozdílným způsobem využití technické infrastruktury. Dle vyhlášky se plochy technické infrastruktury obvykle

samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Souvislé plochy objektů a zařízení jednotlivých systémů technické infrastruktury jsou v souladu s metodickým pokynem MMR ČR *Standard vybraných částí územního plánu* (2020) v Územním plánu Jílové u Prahy zařazeny do subkategorií v rámci následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- **vodní hospodářství (TW)** - stávající a navržené objekty a zařízení pro zásobování vodou, stávající a navržené objekty čistíren odpadních vod včetně souvisejících ploch a zařízení
- **energetika (TE)** - stávající objekty a zařízení pro zásobování elektrickou energií a plynem, součástí těchto ploch mohou být také stávající objekty a zařízení nespecifikované technické infrastruktury
- **nakládání s odpady (TO)** - stávající a navržené objekty a zařízení pro nakládání s odpady

V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury. Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury. V souladu s výše uvedeným jsou jednotlivé prvky systémů technické infrastruktury součástí také ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, v rámci jejichž podmínek využití jsou umožněny jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití.

Odůvodnění odst. (46) výrokové části

Územní plán pro rozvoj technické infrastruktury explicitně nevymezuje nové páteřní trasy vedení inženýrských sítí ani konkrétní umístění objektů a zařízení vyjma koridorů pro čistírny odpadních vod a zastavitelné plochy pro vodojemu. Podmínky pro rozvoj sítí technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí – jsou vytvořeny v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich konkrétní polohu je nutné prověřit a určit v územních studiích, regulačních plánech nebo v navazujících řízeních dle podrobného řešení a kapacit budoucí zástavby.

Smyslem druhé části ustanovení je zajistit efektivní uložení sítí technické infrastruktury v rámci uličního prostoru tak, aby bylo možné rozvíjet také prvky modrozelené infrastruktury, zejména zajistit dostatečný prostor pro výsadbu stromů. Důvodem jsou požadavky na zvyšování kvality obytného prostředí sídel a konkrétně veřejných prostranství zahrnující opatření pro zlepšení mikroklimatu a rozvoje prvků modrozelené infrastruktury v urbanizovaném území.

Grafická část ÚP Jílové u Prahy – výkres 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury – obsahuje informativní jevy včetně vedení stávajících systémů zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, telekomunikace a spoje. Jedná se o orientační zakres sítí technické infrastruktury dle ÚAP SO ORP Černošice (3. aktualizace, 2016), které nejsou závaznými pro rozhodování o změnách v území. Zároveň těchto informativních jevů je orientační a nemá závazný vztah ke konkrétním pozemkům evidovaným v KN.

OBECNÁ VÝCHODISKA KONCEPCÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Odůvodnění odst. (47) - (50) výrokové části

V územním plánu je koncipován rozvoj sítí technické infrastruktury v návrhovém období vztaženém k následujícím hodnotám připojených trvale bydlících obyvatel a zásobovaných bytových jednotek na jednotné síti technické infrastruktury:

Ukazatel	Rok				
	Výchozí podmínky – dosavadní vývoj				Předpoklad v návrhovém období
	2005	2010	2015	2020	2035
trvale bydlící obyvatelé	3555	4239	4571	4909	5 526
realizace nových bytových jednotek	-	-	-	-	298

* *predikce počtu trvale bydlících obyvatel je založena na analýze současného vývoje dle dat ČSÚ k 31. 12. daného roku a na predikci demografického vývoje při zohlednění kapacit rozvojových ploch vymezených územním plánem (předpoklad 50% naplnění rozvojových ploch pro bydlení v rodinných domech zařazených v I. etapě, zastavitelné plochy + plochy přestavby), blíže viz kapitola 10.5.2.*

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Odůvodnění odst. (47) - (48) výrokové části

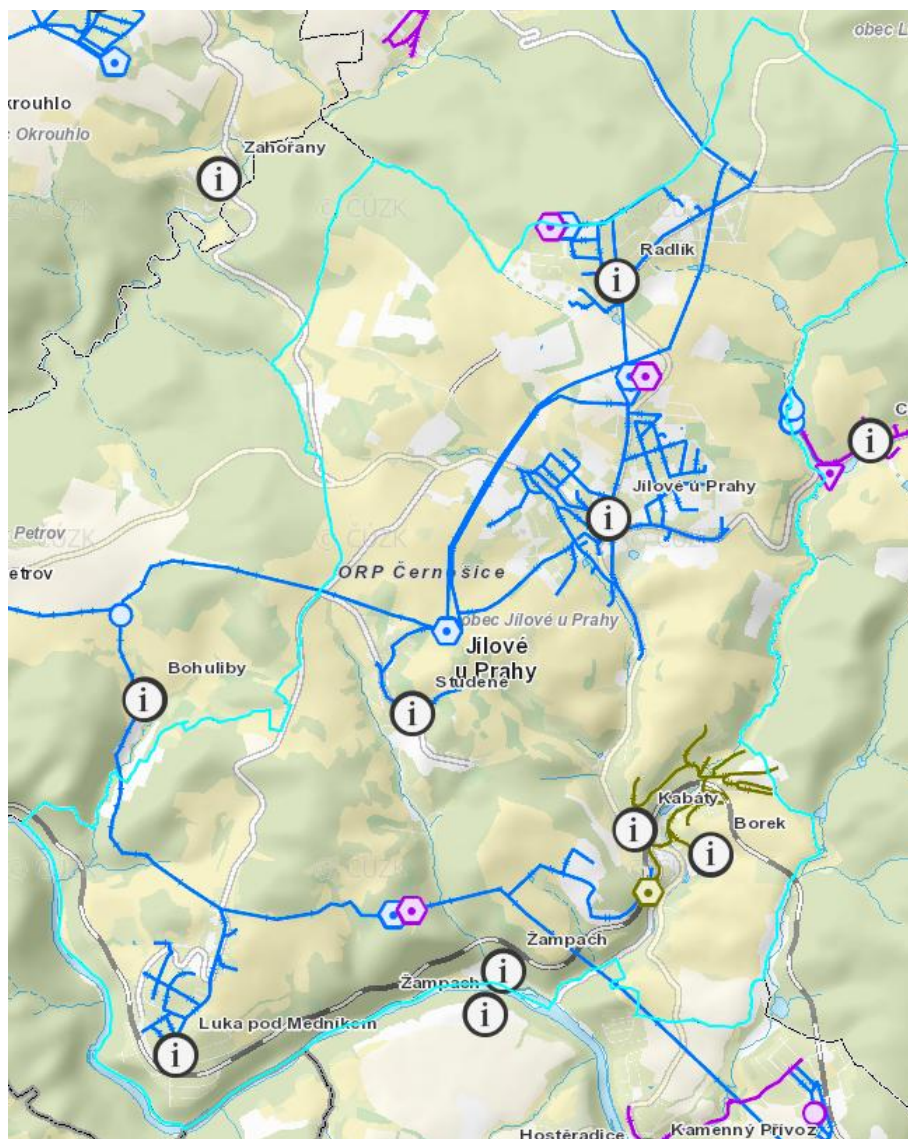
Popis stávající situace

Řešené území je zásobováno ze skupinového vodovodu Posázavský vodovod, který je ve správě Vodohospodářské společnosti Benešov s.r.o. Na Posázavský vodovod jsou napojeny vodovodní řady místních (obecních) rozvodných systémů.

Rozvod vody skrze jednotnou vodovodní síť je realizován v sídlech Jílové u Prahy, Radlík, Luka pod Medníkem, Studené a částečně v sídle Kabáty (lokalita Na Hrádku). Absence vodovodu je zaznamenána zejména v sídlech Borek, Žampach a dalších sídelních enklávách a chatových osadách.

V řešeném území je lokalizováno 5 vodojemů: 3 vodojemy Vodohospodářské společnosti Benešov s.r.o. pro veřejnou potřebu – vodojem Kaplička (Radlík), vodojem Na Pepři a vodojem Luka pod Medníkem – dále 1 vodojem společnosti České dráhy (IC5000145582) a v lesích nad Studeným je vodojem společnosti HAKI.

Schematické znázornění vodovodní sítě v řešeném území dle PRVK Středočeského kraje poskytuje obrázek níže:



Zdroj: PRVK Středočeského kraje, 2004+

Pozn.: stávající vodovodní řady a objekty na vodovodní síti jsou znázorněny modře, návrh vodovodní sítě dle PRVK je zobrazen zeleně, navržené vodojemy a jejich zkapacitnění je zobrazeno zelenými a růžovými body

Dále je detailněji popsán systém zásobování pitnou vodou v jednotlivých sídlech řešeného území.

Jílové u Prahy

Město je zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Město je připojeno na Posázavský skupinový vodovod výtlačným řadem DN 400 z ČS Jesenice do vodojemu Na Pepři, odkud je veden samostatný přívodný řad do vodojemu Kaplička.

Spotřebiště je rozděleno do dvou tlakových pásem – I. tlakové pásmo je zásobeno z vodojemu Kaplička, II. tlakové pásmo z vodojemu Na Pepři.

Systém zásobování města Jílové u Prahy se nebude měnit. Doporučeny jsou technické úpravy, například rozšíření akumulace vodojemu Kaplička, rekonstrukce stávající vodovodní sítě apod. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Radlík

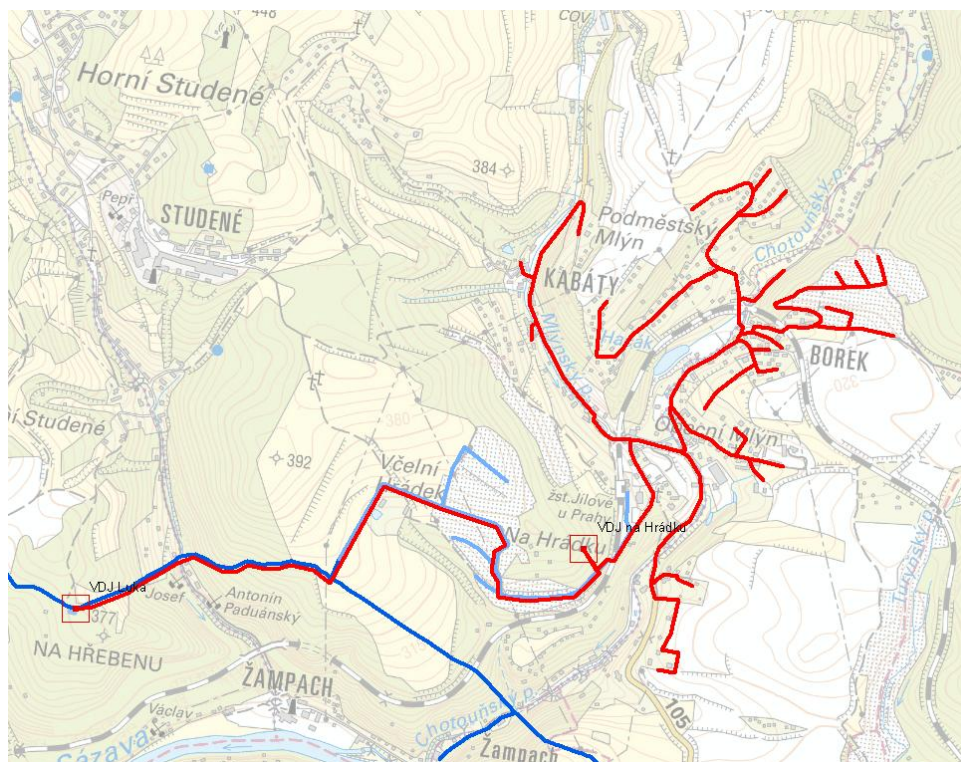
Sídlo Radlík je zásobováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, napojeného na Posázavský skupinový vodovod skrze vodojem Na Pepři, ze kterého je veden samostatný výtlač do vodojemu Kaplička, kde je umístěna čerpací stanice, odkud je voda čerpána přes síť v obci do vodojemu Radlík. Vodojem Radlík slouží jako vodojem za spotřebištěm.

Systém zásobování sídla Radlík se nebude měnit. Doporučeno je rozšíření akumulace vodojemu Radlík a prověření skutečného stavu vodovodní sítě s případnou rekonstrukcí.

Borek a Kabáty

Sídlo Borek je v současné době částečně zásobováno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu v lokalitě Včelní Hrádek, která je napojena na Posázavský skupinový vodovod skrze vodojem Na Pepři. Přívodný gravitační zásobní řad je veden z vodojemu Luka pod Medníkem, kam přichází přívodný řad ze spotřebiště Bohuliby. Sídlo Kabáty není v současnosti zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé využívají k zásobování soukromé zdroje a obecní studny.

Do budoucna je navržena výstavba vodovodní sítě pro sídla Borek a Kabáty, připojené na systém Posázavského vodovodu s ukončením u železniční zastávky Jílové u Prahy v Borku. Navrženo je zároveň rozšíření akumulace vodojemu Luka pod Medníkem. V rámci technickoekonomické studie byly pro zásobování sídel Borek a Kabáty pitnou vodou navrženy různé varianty umístění vodojemu, z nichž aktuální je varianta umístění nového vodojemu v lokalitě Na Hrádku. Navržený rozvoj vodovodních v sídlech Borek a Kabáty včetně umístění nového vodojemu dle zpracované technickoekonomické studie zobrazuje obrázek níže.



Zdroj: Technickoekonomická studie Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s.)

Pozn.: stávající vodovodní řady jsou znázorněny modře, navržené červeně

Studené

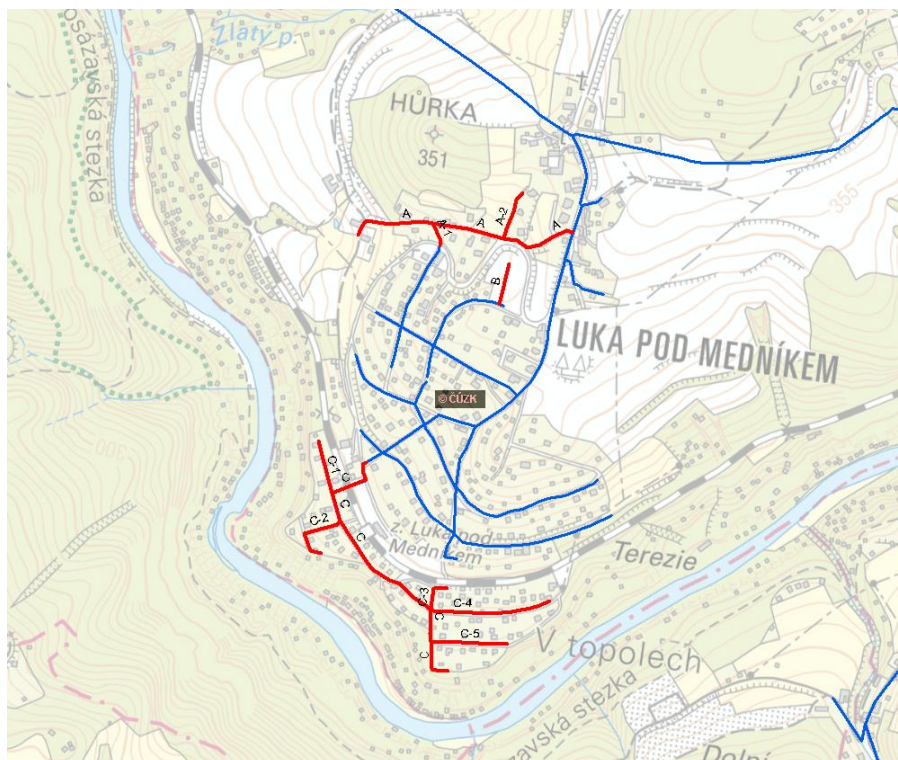
Studené je zásobováno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, připojeného na Posázavský skupinový vodovod přes vodojem Na Pepři, odkud je veden přívodný řad do redukční šachty Bohuliby a dále přes spotřebiště Bohuliby do vodojemu Luka pod Medníkem. Z tohoto přivaděče odbočuje zásobní řad sídla, kde je ukončen ve dvou výtokových stojanech, ze kterých vodu odebírá většina obyvatel.

Systém zásobování pitnou vodou zůstane zachován a vodovodní síť je doporučeno rozšířit ve stávající zástavbě.

Luka pod Medníkem

Sídlo Luka pod Medníkem je zásobováno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, připojeného na Posázavský skupinový vodovod přes vodojem na Pepři, ze kterého je veden přívodný řád do redukční šachty Bohuliby a dále do vodojemu Luka pod Medníkem.

Do budoucna je navrženo rozšíření akumulace vodovodu Luka pod Medníkem a rozvoj vodovodu v dosud nezasobených částech sídla jižně od železniční trati a v severní části sídla. Navržený rozvoj vodovodních řadů dle zpracované technickoekonomické studie zobrazuje obrázek níže.



Zdroj: Technickoekonomická studie Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s.)

Pozn.: stávající vodovodní řady jsou znázorněny modře, navržené červeně

Žampach

Sídlo Žampach je zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu (50 % obyvatel), napojeného na Posázavský skupinový vodovod přes vodojem Na Pepři skrze vodovodní síť spotřebiště sousední obce Bohuliby s akumulací ve vodojemu Luka pod Medníkem, a částečně ze soukromých zdrojů.

Systém zásobování pitnou vodou zůstane zachován a vodovodní síť je doporučeno rozšířit ve stávající zástavbě.

Bilance potřeby pro návrh

Jako základ vývoje bilance jsou uvažovány kapacity zastavitelných ploch, skutečný počet obyvatel a jeho předpokládaný vývoj. Bilanční údaje jsou uvedeny k roku 2035.

položka	ozn.	jednotka	rok	
			2020	2035
počet všech zásobených obyvatel	N_z	obyv.	4 909	5 526
průměrná denní potřeba	Q_p	m^3/d	736,35	828,9
koeficient denní nerovnosti	k_d	-	1,40	1,35
maximální denní potřeba	Q_d	m^3/d	1104,53	1243,35
specifická potřeba vody	$Q_{s,v}$	$l/(os \times d)$	150	150

Pozn.: Koeficient denní nerovnováhy = 1,35 pro obce s populační velikostí 5 000 – 20 000 obyvatel; 1,40 pro obce s populační velikostí 1 000 – 5 000 (směrnice č. 9/1973).

Specifická potřeba vody = 150 l / os. * den u bytů připojených na vodovod (směrnice č. 9/1973).

Územní plán předpokládá v období do roku 2035:

- počet obyvatel 5 526

- průměrná denní potřeba pitné vody 828,9 m³/den

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou a užitkovou vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l / den × obyvatele cisternami ze zdroje Louňovice. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Zásobování požární vodou

Veřejný vodovod v Jílovém u Prahy slouží i pro zajištění požární ochrany zásobovaného území. Pro zabezpečení požární vody je uvažováno i s odběry vody z místních vodotečí a vodních ploch (vodní nádrže, rybníky). V koncových úsecích vodovodní sítě menších profilů, u objektů mimo dosah vodovodní sítě nebo v případě atypických požadavků je nutno situaci posoudit individuálně a případně řešit dodávku požární vody jiným způsobem. Požadavky na hodnoty dimenzí potrubí, odběru vody a objemu nádrže a vzdálenosti vnějších odběrných míst stanovuje ČSN 73 0873.

Ochranná pásma

Ochranná pásma vodovodních řadů jsou popsána v následující kapitole souhrnně s ochrannými pásmy kanalizačních řadů.

Odůvodnění navrhovaného řešení

Odůvodnění odst. (47) výrokové části

Koncepce zásobování pitnou vodou je řešena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a v souladu se zpracovanými oborovými podklady pro řešené území, zejména *Technickoekonomická studie Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy*.

Stávající způsob zásobování pitnou vodou z Posázavského skupinového vodovodu bude zachován a dále rozvíjen. Územní plán v souladu se zpracovanými podklady a PRVK SK navrhuje napojit na vodovodní síť sídla Borek a Kabáty. V rekreačních lokalitách a osamocených sídelních enklávách a u soliterních staveb v krajině je umožněno individuální zásobování vodou.

Současný systém skupinového vodovodu, na nějž je napojeno řešené území, je ucelený a provozně vyhovující. Kapacita vodárenské soustavy je vyhovující a disponuje dostatečnou rezervou i pro navrhovanou zástavbu v zastavitelných plochách. Doporučena je postupná rekonstrukce kapacitně a technicky nevyhovujících stávajících řadů. V rozvojových lokalitách budou vybudovány nové řady dle konkrétních zastavovacích dokumentů. Důraz bude kladen na zokruhování řadů a splnění požadavků příslušné ČSN.

Na stávající systém vodovodu budou dle potřeby napojovány nově navržené zastavitelné plochy prodloužením stávajících řadů. Zastavitelné plochy jsou lokalizovány v maximální míře v dosahu stávající infrastruktury s minimálními nároky na jejich rozšiřování a souvisejícími nároky na veřejné rozpočty. Územním plánem jsou v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití stanoveny podmínky pro realizaci staveb a sítí technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Rozvody vody v zastavěném území a zastavitelných plochách je nutné řešit přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní a technické infrastruktury s ohledem na jejich údržbu a provoz. Tím je zajištěno jejich umístění mimo pozemky soukromých vlastníků, efektivní využití a správa sítí. Důvodem je mimo jiné požadavek PÚR ČR (priorita 27) „*Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.*“

Vodovodní řady budou v maximální míře zokruhovány z důvodu spolehlivosti systému a kvalitativních hledisek, zejména zajištění lepších tlakových podmínek v síti, lepší jakost vody díky cirkulaci a rovnoměrné rozdělování vody i v období nedostatku. Zokruhování vodovodní sítě je doporučováno u větších spotřebišť s převládajícím plošným charakterem zástavby.

Při realizaci nové zástavby je třeba postupovat v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, tzn. zabezpečit zásobování těchto lokalit vodou a zajistit odvádění, čištění, popřípadě jiné zneškodňování odpadních vod.

Zákres stávajících vodovodních řadů včetně objektů na síti je znázorněn v grafické části Územního plánu ve výkrese 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury a také v grafické části Odůvodnění územního plánu ve výkrese 0.1 *Koordinální výkres*. S ohledem na měřítko výkresů jde pouze o schematické vyjádření koncepce zásobování vodou bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám. V navazujících řízeních tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých řadů a umístění objektů na vodovodní síti.

Odůvodnění odst. (48) výrokové části

Územní plán Jílové u Prahy vymezuje zastavitelnou plochu Z.79 vodního hospodářství (TW) za účelem vytvoření podmínek pro realizaci vodojemu v lokalitě Na Hrádku v přímém sousedství individuální rekreační zástavby. Lokalizace plochy rámcově vychází ze zpracované technickoekonomické studie *Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy*, ve které je řešeno zásobování sídel Borek a Kabáty pitnou vodou. Uvedená studie navrhuje 3 varianty řešení. Na základě zpřesnění v rámci navazujících inženýrských prací byla lokalizace vodojemu upřesněna na okraj rekreační lokality u areálu Včelní Hrádek.

Podrobné odůvodnění vymezení výše uvedené zastavitelné plochy je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3.

KANALIZACE A ODSTRAŇOVÁNÍ ODPADNÍCH VOD

Odůvodnění odst. (49) - (50) výrokové části

Popis stávající situace

Souvislý systém kanalizace s vyústěním na ČOV je v řešeném území realizován pouze v sídlech Jílové u Prahy a Radlík. ČOV Jílové u Prahy je lokalizována v na jižním okraji zástavby města. Kanalizace a ČOV jsou ve správě Vodohospodářské společnosti Benešov s.r.o.

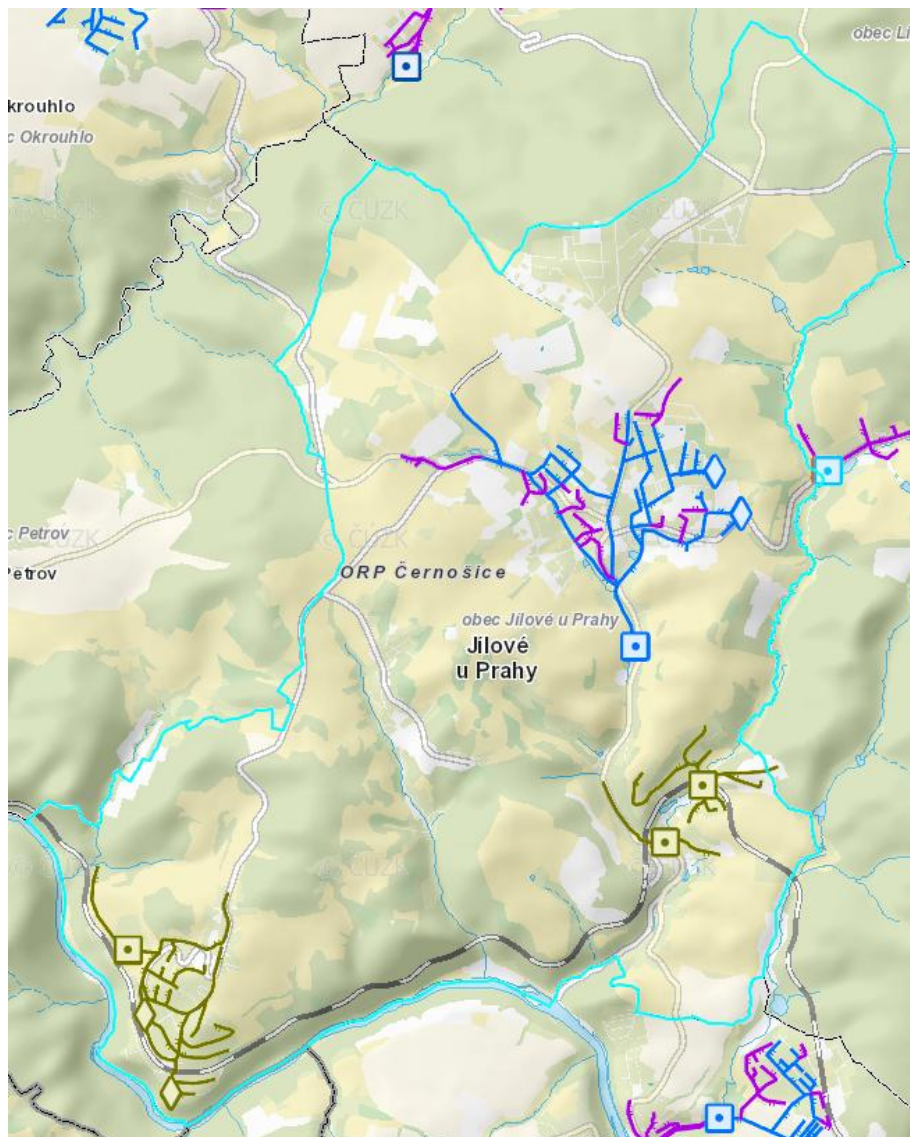
Město Jílové u Prahy má vybudovaný systém oddílné kanalizační sítě, ze které jsou odpadní vody přiváděny na čistírnu odpadních vod s kapacitou pro 6 500 ekvivalentních obyvatel (EO, při změně technologických parametrů lze dosáhnout kapacity až 8 000 EO). Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do místní bezejmenné vodoteče. Součástí kanalizační sítě o délce cca 7 km jsou dvě čerpací stanice. Na kanalizaci jsou napojeni téměř všichni trvale žijící obyvatelé města. Na kanalizační systém města je napojeno rovněž sídlo Radlík. Splaškové vody od přechodně bydlících jsou akumulovány v bezodtokých jímkách, odkud se vyváží na ČOV Jílové.

V místních částech Studené, Luka pod Medníkem, Žampach, Kabáty a Borek je odvádění a čištění odpadních vod řešeno v současnosti individuálně – akumulací v bezodtokých jímkách s následným vyvážením na ČOV Jílové.

Dešťové vody jsou ve městě částečně odváděny dešťovou kanalizací do místní bezejmenné vodoteče, částečně jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků; v ostatních místních částech jsou dešťové vody odváděny převážně pomocí příkopů, struh a propustků nebo jsou vsakovány do terénu.

Stávající technologie čištění odpadních vod a kapacitní parametry ČOV jsou na území města vyhovující i pro následující období. V budoucnosti je uvažováno s dostavbou kanalizační sítě po celém městě (v závislosti na naplňování rozvojových lokalit) a rekonstrukcí stávající sítě a jejím dalším rozvojem v sídle Radlík. V místní části Luka pod Medníkem je uvažována výstavba gravitační splaškové kanalizace s místním přečerpáním, zakončené na ČOV pro 600 EO. Pro místní část Kabáty a Borek je navrženo vybudování splaškové oddílné kanalizace s vyústěním na ČOV.

Schematické znázornění kanalizační sítě v řešeném území dle PRVK Středočeského kraje poskytuje obrázek níže:



Zdroj: PRVK Středočeského kraje, 2004+

Pozn.: stávající kanalizační řady a objekty na kanalizační síti jsou znázorněny modře, návrh rozvoje kanalizační sítě dle PRVK je zobrazen zeleně a fialově, navržené objekty na kanalizační síti je zobrazeno zelenými body

Dále je detailněji popsán systém odkanalizování a čištění odpadních vod v jednotlivých sídlech řešeného území.

Jílové u Prahy a Radlík

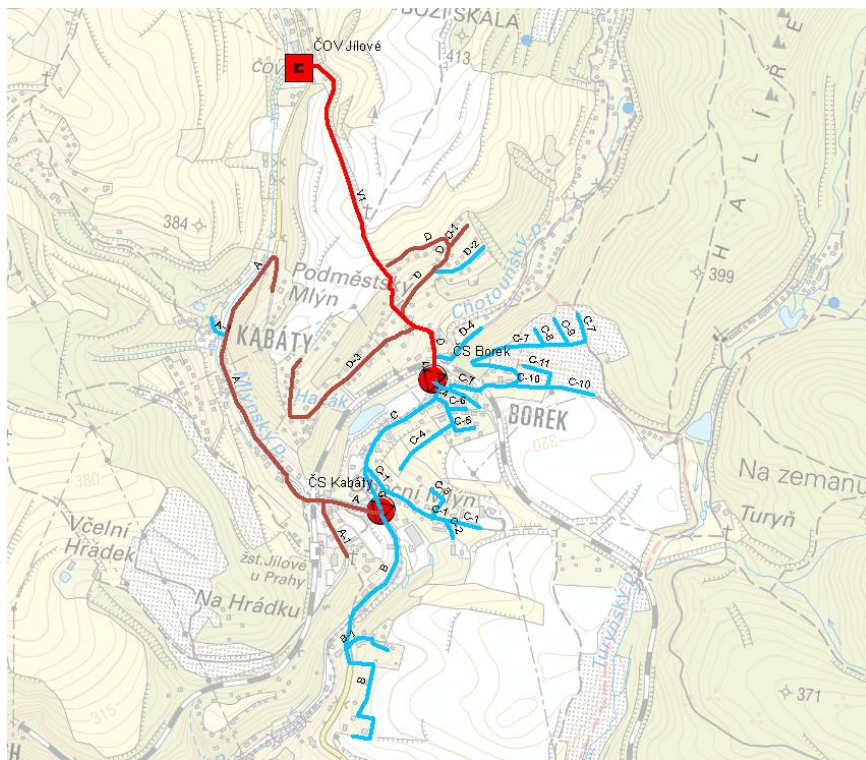
Město má vybudovaný systém oddílné kanalizační sítě se dvěma čerpacími stanicemi a vyústěním na ČOV Jílové v jižním okraji zástavby města. Na tuto kanalizaci je napojeno rovněž sídlo Radlík. Délka kanalizace je cca 7 km. Vyčištěné odpadní vody z ČOV jsou vypouštěny do místní bezejmenné vodoteče. Ve městě se nachází také jedna domovní mikročistírna. Odpadní vody od části přechodně bydlících jsou akumulovány v bezodtokových jímkách s vývozem na ČOV Jílové.

Současný způsob odkanalizování města a sídla Radlík zůstane zachován. Stávající technologie čištění a kapacitní parametry čistírny jsou vyhovující i pro návrhové období. Kanalizační síť bude dostavěna v rozsahu celého města, na kanalizaci budou napojeny rozvojové plochy dle budoucího postupu zástavby. V rámci údržby kanalizačního systému je doporučena postupná rekonstrukce.

Borek a Kabáty

Sídla Borek a Kabáty nemají v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách s vyvážením na ČOV Jílové.

Do budoucna je navržena výstavba splaškové oddílné kanalizace (kombinace gravitační a tlakové) s vyústěním na ČOV. Navržena je mechanicko-biologická ČOV. Možnosti realizace kanalizace a ČOV v sídlech Borek a Kabáty prověřila zpracovaná technickoekonomická studie, její návrh s výtlačkem do ČOV Jílové zobrazuje obrázek níže.



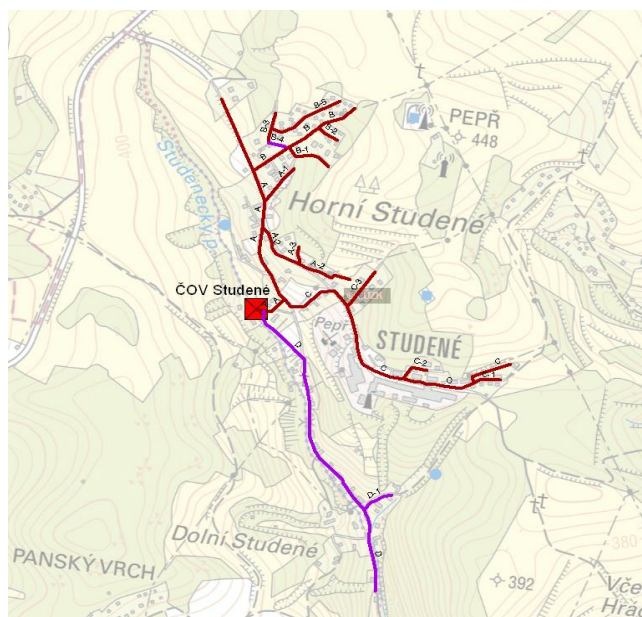
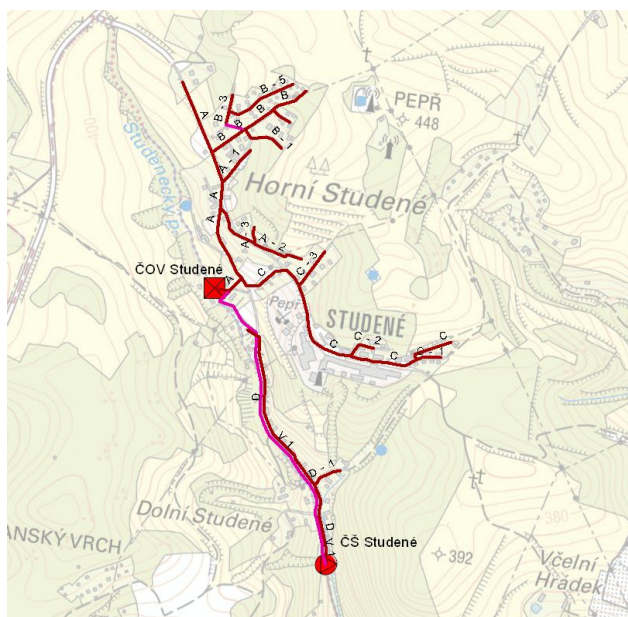
Zdroj: Technickoekonomická studie Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s.)

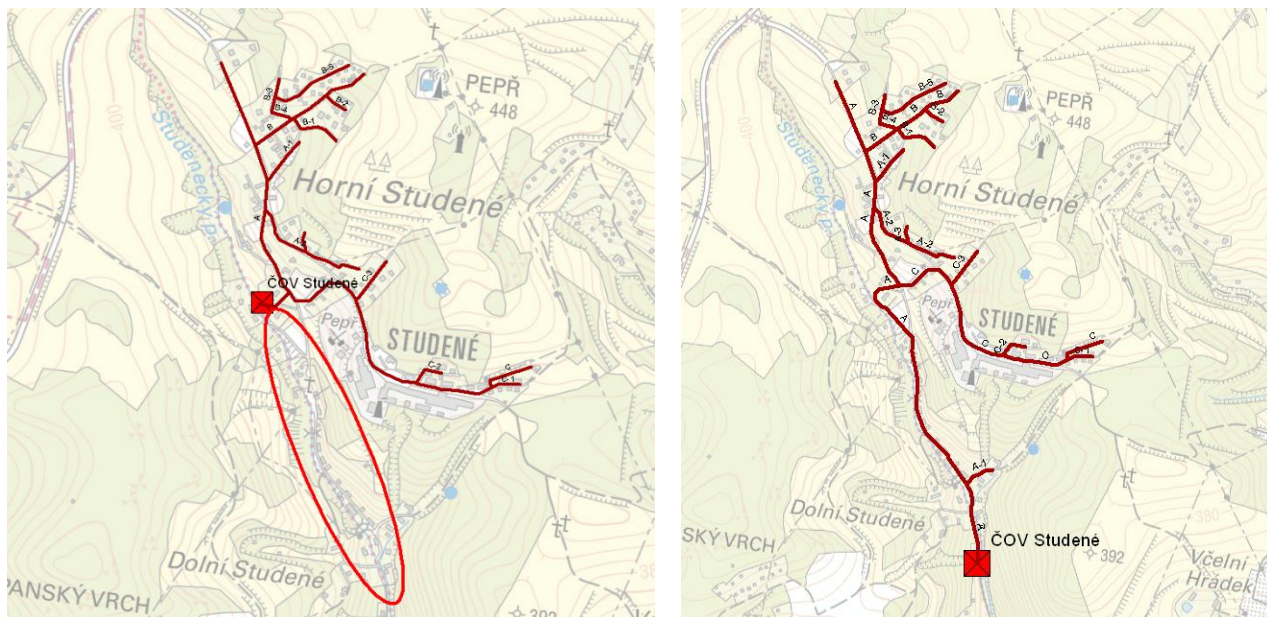
Pozn.: navržené kanalizační řady jsou znázorněny modře (gravitační), hnědě (tlakové) a červeně (výtlak do ČOV Jílové)

Studené

Sídlo Studené nemá v současné době vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách s vyvážením na ČOV Jílové. V místní části jsou dvě domovní mikročistírny pro cca 5 % trvale žijících obyvatel.

Dle PRVK SK v r. 2004 nebylo investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť ve Studeném. Možnosti odkanalizování této místní části však prověřila technickoekonomická studie, která navrhla realizaci kanalizačního systému ve 4 variantách s vyústěním na ČOV pro 200 EO: 1) ČOV v Horním Studeném + čerpací stanice a výtlak z Dolního Studeného; 2) ČOV v Horním Studeném + tlaková kanalizace z Dolního Studeného; 3) ČOV v Dolním Studeném + gravitační kanalizace; 4) ČOV Horním Studeném + gravitační kanalizace pro Horní studené a DČOV pro Dolní Studené. Navržená řešení z uvedené studie zobrazují obrázky níže.





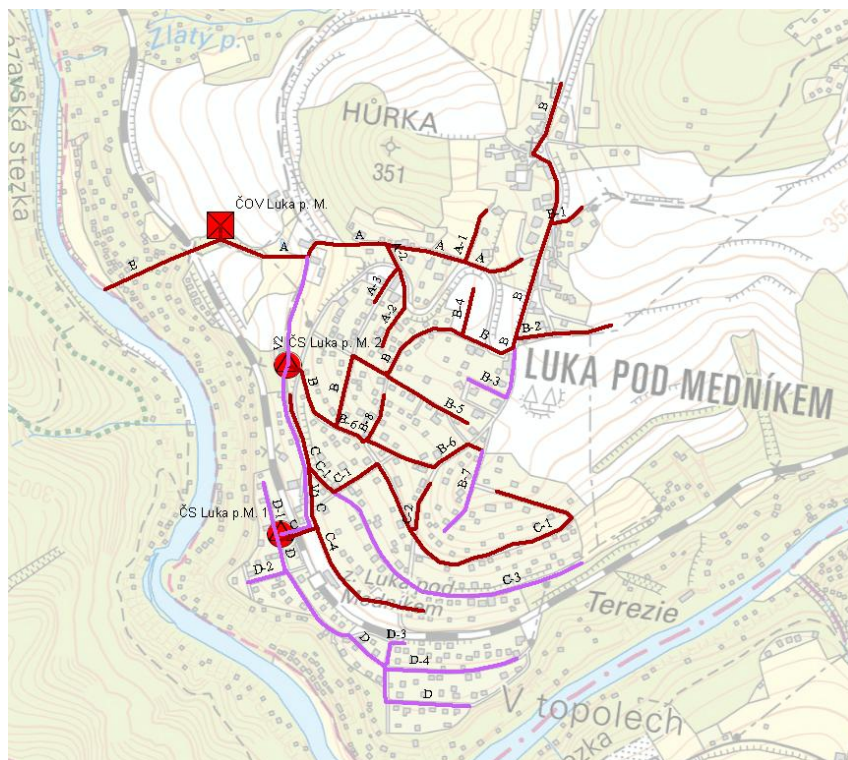
Zdroj: Technickoekonomická studie Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s.)

Pozn.: navržené kanalizační řady jsou znázorněny hnědě (gravitační), výtlač je zvýrazněn růžovou linií, tlaková kanalizace fialovou linií; lokalita pro DČOV je znázorněna červeným obrysem

Luka pod Medníkem

Sídlo Luka pod Medníkem nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokých jímkách, které jsou vyváženy na ČOV Jílové.

Do budoucna je navržena výstavba gravitační splaškové kanalizace s místním přečerpáním, zakončené na ČOV pro 600 EO severozápadně od sídla. Navržena je mechanicko-biologická ČOV. Realizaci Kanalizace a ČOV v sídle Luka pod Medníkem prověřila zpracovaná technickoekonomická studie, její návrh včetně umístění ČOV a 2 čerpacích stanic zobrazuje obrázek níže.



Zdroj: Technickoekonomická studie Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s.)

Žampach

Sídlo Žampach nemá vybudovaný souvislý systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokých jímkách s vývozem na ČOV Jílové.

S ohledem na velikost sídla není investičně a provozně udržitelná realizace souvislého kanalizačního systému. Doporučena je výstavba mikročistíren a rekonstrukce stávajících akumulačních jímek pro zachycování odpadních vod.

Bilance odpadních vod a znečištění

Jako základ vývoje bilance jsou uvažovány kapacity zastavitelných ploch, skutečný počet obyvatel a jeho předpokládaný vývoj. Bilanční údaje jsou uvedeny k roku 2035.

položka	jednotka	rok	
		2017	2035
počet obyvatel	os.	4 909	5 526
odpadních vod	m ³ /d	478,63	557,51
BSK ₅	kg/d	220,91	248,67
NL	kg/d	202,50	227,95
CHSK	kg/d	404,99	455,90
počet ekvivalentních obyvatel	EO	3681,75	4144,50

Ochranná pásma vodovodních a kanalizačních řadů

K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“), vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m,
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1 m.

Výjimku z ochranného pásma může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihlédne vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technicko-bezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze provádět některé činnosti jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě pořizovatele (pokud tak vyplývá z provozní smlouvy). Jedná se zejména o následující činnosti:

- provádění zemních prací, staveb, umísťování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení či provádění činností, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování,
- vysazování trvalých porostů,
- provádění skládek jakéhokoliv odpadu,
- provádění terénních úprav.

Odůvodnění navrhovaného řešení**Odůvodnění odst. (49) výrokové části**

Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod je řešena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a v souladu se zpracovanými oborovými podklady pro řešené území, zejména *Technickoekonomická studie Zásobování pitnou vodou, odvedení a čištění odpadních vod pro vybrané části města Jílové u Prahy*. Navržené řešení je v souladu s požadavky PÚR ČR, ZÚR KV a oborových koncepcí na zajištění kvalitního a udržitelného systému odvádění a čištění odpadních vod.

Stávající způsob odkanalizování v Jílovém u Prahy a v Radlíku s vyústěním na ČOV Jílové u Prahy bude zachován a dále rozvíjen. ČOV Jílové u Prahy disponuje dostatečnou rezervou i pro uvažovaný stavební rozvoj města a Radlíku. Územní plán v souladu se zpracovanými podklady a PRVK SK navrhuje výstavbu nových kanalizačních systémů s vyústěním na nových ČOV v sídlech Luka pod Medníkem a Borek – Kabáty ve vazbě na zpracované podklady a související inženýrské projekční práce v současnosti. V rekreačních lokalitách a osamocených sídelních enklávách a u soliterních staveb v krajině je umožněn individuální způsob akumulace a likvidace splaškových vod, s upřednostněním bezodtokých jímek s vyvážením na ČOV vzhledem k investiční náročnosti a provozní neefektivnosti výstavby souvislých systémů odkanalizování v těchto částech území.

Při realizaci nové zástavby je třeba postupovat v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, tzn. zabezpečit zásobování těchto lokalit vodou a zajistit odvádění, čištění, popřípadě jiné zneškodňování odpadních vod.

Zákres stávajících kanalizačních řadů včetně objektů na síti je znázorněn v grafické části Územního plánu ve výkrese 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury a také v grafické části Odůvodnění územního plánu ve výkrese O.1 *Koordinační výkres*. S ohledem na měřítko výkresů jde pouze o schematické vyjádření koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám. V navazujících řízeních tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých řadů a umístění objektů na vodovodní síti. Nové kanalizační řady nejsou explicitně vymezeny, jejich realizace je územním plánem umožněna v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro realizaci staveb a sítí technické infrastruktury jsou vytvořeny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Koncepce odstraňování dešťových vod

Nakládání s dešťovými vodami se řídí zákonem č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na základě zkušeností posledních let, aktuálních oborových poznatků a světových trendů bude v budoucnu základním cílem udržet maximální množství srážkové vody v místě jejího dopadu. Období budování jednotných kanalizačních systémů, plošného odvodňování zemědělských pozemků, regulací vodních toků, industrializace zemědělské výroby a masivního zpevňování ploch vyvolalo výrazné zrychlení povrchového odtoku. Územní plán deklaruje jednoznačnou podporu takových opatření, která budou směřovat k zadržení srážkové vody v území.

S ohledem na požadavek vytváření podmínek pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdrojů vody (viz např. priorita č. 24 PÚR ČR) je v rámci koncepce likvidace odpadních vod v území upřednostněno odstraňování dešťových vod přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Jedná se zároveň o reakci na stávající trendy ve výstavbě, kdy v dřívějších letech docházelo k značnému rozvoji budování zpevněných ploch a jejich odvodňování do kanalizace, čímž docházelo ke zvyšování maximálního průtoku ve stokové síti a k vyčerpání jejich kapacitních možností.

Při zástavbě je nutno dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území. V zastavěném území a zastavitelných plochách je nutné srážkové vody z důvodu zpomalení odtoku z území v maximální možné míře likvidovány přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním) v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je tedy s ohledem na výše uvedené nezbytné upřednostnit akumulaci a vsakování před přímým zaústěním do odvodňovacích systémů (i povrchových).

V nezastavěném území je nutné podporovat opatření, zejména nestavebního charakteru směřující k obecnému zvyšování retenčních schopností území. Jedná se často o způsoby a postupy hospodaření na zemědělské půdě, ochranná a revitalizační opatření na vodních tocích a v údolních nivách a zásady při navrhování liniových staveb dopravní infrastruktury.

Odůvodnění odst. (50) výrokové části

Za účelem vytvoření podmínek pro rozvoj systému odkanalizování a čištění odpadních vod v řešeném území územní plán vymezuje v souladu se stanovenou koncepcí, oborovými podklady, zpracovanou technickoekonomickou studií pro řešené území a na základě konzultací s projektanty navazujících inženýrských prací koridory technické infrastruktury pro umístění ČOV v sídlech Borek a Luka pod Medníkem. Jedná se o koridory CNU.KT11 a CNU.KT12, přičemž obecné odůvodnění jejich vymezení doplňuje tabulka níže:

ozn.	katastrální území	účel koridoru	hlavní důvody vymezení koridoru
CNU.KT11	Borek nad Sázavou	koridor technické infrastruktury pro umístění ČOV Borek	- zajištění podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury v území ve veřejném zájmu - vytvoření podmínek pro zvýšení úrovně technické infrastruktury sídel v řešeném území v souladu s požadavky PÚR ČR, ZÚR SK a stavebního zákona - vytvoření podmínek pro realizaci navrženého řešení Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
CNU.KT12	Luka pod Medníkem	koridor technické infrastruktury pro umístění ČOV Luka pod Medníkem	- integrace záměrů, pro které jsou zpracovány odborné podklady, do řešení ÚP (technickoekonomická studie, podklady autorizovaných projektantů ad.) - koncepce stanovená stávající ÚPD města (ČOV v Lukách pod Medníkem vymezena jako bodový záměr v ÚPM Jílové u Prahy)

Odůvodnění odst. (51) výrokové části

Koridory technické infrastruktury jsou vymezeny v případech, kdy přesné umístění stavby technické infrastruktury není přesně známo a je nutné jej prověřit a zpřesnit v rámci podrobnějších podkladů a dokumentací, případně pro zajištění dostatečného prostoru pro realizaci souvisejících staveb a opatření. Vymezení překryvného koridoru nad odlišnými plochami s rozdílným způsobem využití představuje způsob, jak vytvořit předpoklady pro umístění stavby technické infrastruktury v optimální poloze bez nutnosti

změny ÚP; jedná se o výhodnější způsob, než je varianta vymezení konkrétní užší zastavitelné plochy či plochy přestavby, která se uplatní v případě, kdy je přesné umístění stavby již podrobněji prověřeno.

Po realizaci stavby, pro kterou je koridor vymezen, podmínky stanovené v koridoru automaticky zanikají a platí pouze podmínky stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených pod koridorem. Pokud by pro stavbu technické infrastruktury byly vymezeny širší plochy s rozdílným způsobem využití nebo koridor nepřekryvný, bylo by po realizaci staveb nutné „zbytkové“ části území po dokončení stavby změnit (formou změny územního plánu) na požadované (případně i stabilizované) plochy s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu je řešení v podobě překryvného koridoru výhodnější a zajišťuje větší flexibilitu územního plánu v případě umísťování staveb veřejné infrastruktury.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Odůvodnění odst. (52) výrokové části

Popis stávající situace

Provozovatel elektrické sítě: ČEZ Distribuce, a.s.

Způsob napájení

Území je zásobeno elektrickou energií z rozvodny Jílové s transformací 110 kV / DS, umístěné na západním okraji města. Rozvodna je napájena linkou 316 vvn 110 kV, která přichází do řešeného území v severozápadní části, vyvedené z transformovny 400 / 110 kV Chodov, lokalizované severně od řešeného území na území hlavního města Prahy.

Z rozvodny Jílové jsou vyvedeny linky vn 22 kV, zásobující celé řešené území.

Primární rozvod

Primární rozvodný systém v obci tvoří šest odboček z kmenové linky VN 360 Rychnov nad Kněžnou – Žamberk, ze které jsou napojeny trafostanice v obci.

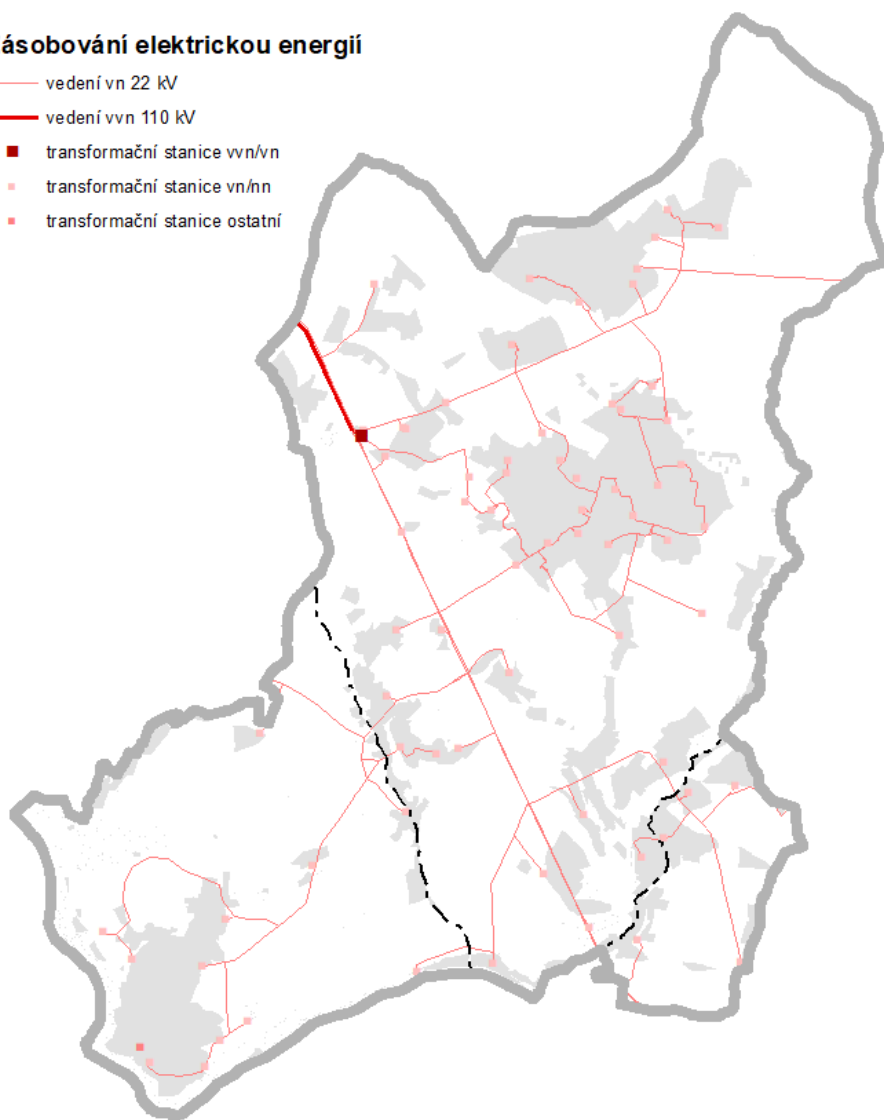
Distribuční a odběratelské trafostanice 22/0,4 kV jsou připojeny nadzemním a kabelovým systémem vn 22 kV. Systém vedení vysokého napětí 22 kV je kabelizován na většině území města Jílové u Prahy. Ve venkovských sídlech řešeného území je rozvod vysokého napětí realizován venkovním nadzemním vedením elektrické sítě.

Transformace VN/NN

K transformaci vn/nn slouží na území města 1 rozvodna (transformovna) západně od města Jílové u Prahy a 71 distribučních trafostanic, jejichž lokalizaci znázorňuje obrázek níže. Většina elektrických stanic vn/nn je soustředěna na území města Jílové u Prahy.

Zásobování elektrickou energií

- vedení vn 22 kV
- vedení vvn 110 kV
- transformační stanice vvn/vn
- transformační stanice vn/nn
- transformační stanice ostatní



Zdroj dat: ÚAP SO ORP Černošice (3. aktualizace, 2016)

Sekundární rozvod

Sekundární vedení je provedeno normalizovanou napěťovou soustavou. Vedení nízkého napětí je zejména ve městě realizováno kabelovým podzemním vedením elektrické sítě. V okrajových pozicích a částech venkovských sídlech se vyskytuje venkovní vedení elektrické sítě nn závěsnými kabely.

Bilance zásobování elektrickou energií pro stanovenou koncepci rozvoje území

Územní plán předpokládá výstavbu individuálních rodinných domů (298 RD při 50% naplnění rozvojových ploch zařazených v I. etapě). Vzhledem k tomu, že město Jílové u Prahy a sídlo Radlín, kde je soustředěna většina obyvatel, jsou plynofikována, bude využití elektrické energie pro vytápění doplňkové a bude lokalizováno spíše do venkovských sídel, kde jsou zastoupeny také ostatní zdroje energie (spalování fosilních paliv a biomasy apod.).

S ohledem na současné trendy a možnosti zajištění ekologicky šetrného vytápění individuálních staveb je uvažováno využití elektrické energie pro vytápění u max. 10 % nově realizovaných bytových jednotek. Vytápění navrhované zástavby bude zajišťováno převážně ostatními zdroji energie – plynovod, ostatní zdroje energie (90 %). Bilance nárůstu potřeby elektrické energie u stávající zástavby je uvažována cca 1-2 % ročně ($k = 1,35$ pro návrhové období do r. 2035).

Bilance potřeby elektrické energie – navrhovaná zástavba

Výpočet požadovaného příkonu je proveden samostatně pro navrhovanou zástavbu při předpokládaném využití rozvojových ploch pro realizaci 298 bytových jednotek v rodinných v návrhovém období do r. 2035. Pro potřeby odběru ostatních rozvojových ploch (zejména průmyslových odběrů a infrastruktury) je uvažováno s 20% navýšením potřeby elektrické energie ($k_2 = 0,2$).

30 BJ el. vytápěných	$P_1 = 30 * \left(6 + \frac{4}{\sqrt{30}}\right) = 201$
268 BJ ost. vytápění	$P_2 = 268 * \left(1,6 + \frac{6,4}{\sqrt{268}}\right) = 534$
Σ BJ (předpoklad realizace)	$P_3 = P_1 + P_2 = 210 + 534 = 735$
Ostatní rozvojové plochy	$P_4 = k_2 * P_3 = 0,2 * 735 = 147$
Σ distribuce v roce 2035	$P_5 = \text{stávající zástavba} + P_3 + P_4 = \text{stávající zástavba} + 735 + 147 =$ 882 kW + stávající zástavba

Odůvodnění navrhovaného řešení

Stávající systém zásobování elektrickou energií je vyhovující. V důsledku poklesu elektroenergetických potřeb způsobeného restrukturalizací průmyslu, zaváděním energeticky méně náročných technologií, snižování energetické náročnosti budov apod. lze nároky pokrýt z rezerv v instalovaném výkonu. Způsob napájení obce zůstane i nadále nezměněn, stávajícím systémem vedení vn 22 kV.

Výhledový požadovaný výkon pro distribuci bude zajištěn ze stávajících trafostanic, které se v případě potřeby přezbrojí a osadí větším transformátorem. V současnosti nelze odpovědně predikovat možné nároky související např. s přílivem zahraničních investic a podporou určitého sektoru hospodářství. V případě vzniku většího průmyslového odběru bude situace řešená přezbrojením trafostanice nebo postavením nové trafostanice s vrchní primární přípojkou. V takovém případě je nutné územním plánem nastavit podmínky umožňující pružnou reakci a umožnění výstavby elektroenergetických zařízení podle aktuálních potřeb. Na tuto potřebu reaguje návrh Územního plánu Jílové u Prahy stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují realizaci zařízení pro zásobování elektrickou energií prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Při napojení zastavitelných ploch a při rekonstrukci současných vrchních vedení nízkého napětí se doporučuje v zastavěném území obce provádět nové elektrorozvody kabelizací. Upřednostnění kabelových vedení zejména v zastavěném území před nadzemním vedením je doporučeno zejména z důvodu vyšší bezpečnosti, nižších provozních nákladů a také s ohledem na menší vizuální dopad (zvýšení ochrany krajinného rázu). Případné přeložky stávajících energetických zařízení budou řešeny v souladu s § 47 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“).

Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně výstavbou nových trafostanic bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí nn. Případné umístění nových trafostanic vn/nn bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení vn a nn.

Nové vedení elektrické energie není územním plánem explicitně vymezeno; konkrétní polohu při jeho případné realizaci je nutné prověřit a určit v územních studiích nebo v navazujících řízeních dle podrobného řešení a kapacit budoucí zástavby v jednotlivých plochách. Realizace vedení elektrické energie a souvisejících zařízení pro zásobování elektrické energie je územním plánem umožněna v rámci hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Schematické znázornění stávajících vedení elektrické energie a objektů elektroenergetického systému je zobrazeno na schématu výše. Zobrazení těchto jevů je zároveň součástí grafické části Územního plánu Jílové u Prahy, výkresu 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury a Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy, výkresu 0.1 *Koordinační výkres*. S ohledem na měřítko územního plánu jde pouze o schematické vyjádření koncepce bez vztahu k jednotlivým pozemkům katastru nemovitostí. V navazujících řízeních tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých řadů a umístění objektů.

Ochranná pásma

Dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení.

Pro zařízení vybudovaná před 1. 1. 2000 a po 1. 1. 1995 platí ochranná pásma:

Vrchní primární vedení do 35 kV = 7 m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

Vrchní primární vedení do 400 kV = 20 m od krajních vodičů.

Trafostanice vn/nn do 35 kV stožárová = jako vrchní vedení do 35 kV.

Trafostanice vn/nn do 35 kV zděná = 20 m od obvodové zdi.

Kabelová vedení všech druhů (do 35 kV) = 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zařízení vybudovaná před 1. 1. 1995 platí ochranná pásma:

Vrchní primární vedení do 35 kV = 10 m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

Vrchní primární vedení do 400 kV = 25 m od krajních vodičů.

Trafostanice vn/nn do 35 kV stožárová = jako vrchní vedení do 35 kV.

Trafostanice vn/nn do 35 kV zděná = 30 m od obvodové zdi.

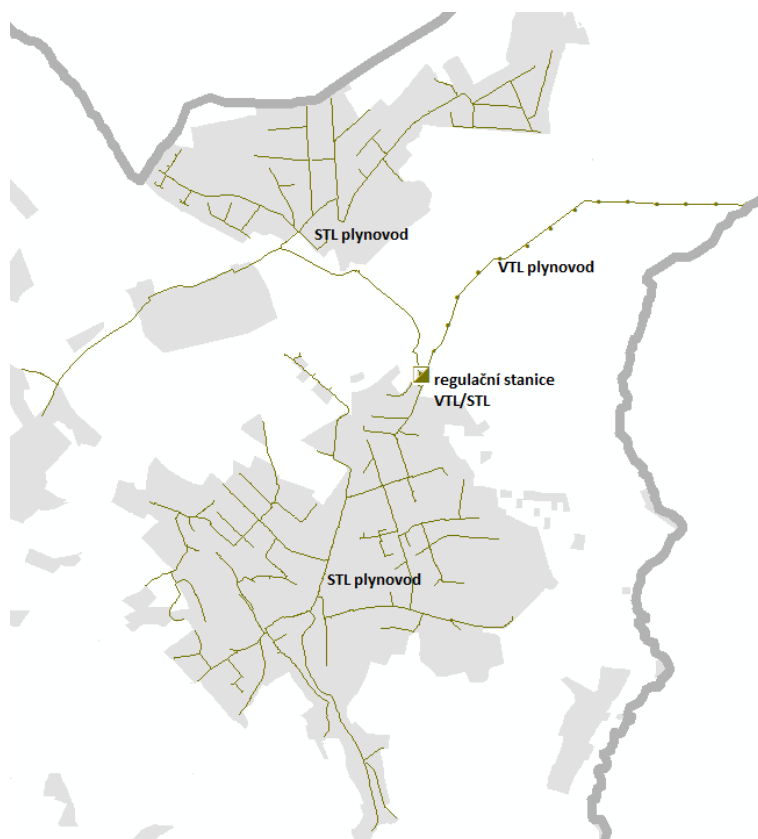
Kabelová veden všech druhů (do 35 kV) = 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Odůvodnění odst. (53) výrokové části

Popis stávající situace

Město Jílové u Prahy a sídlo Radlík jsou zásobovány zemním plynem z VTL plynovodu, který do řešeného území přichází ze severovýchodu z obce Pohoří. Na VTL plynovodu je v řešeném území umístěna regulační stanice VTL/STL na severním okraji města Jílového u Prahy. Rozvody plynu jsou v řešeném území realizovány STL plynovodem na území souvislého města Jílové u Prahy a na území sídla Radlík. Grafické znázornění plynovodní sítě v řešeném území poskytuje obrázek níže.



Zdroj dat: ÚAP SO ORP Černošice (3. aktualizace, 2016)

Ostatní sídla řešeného území nejsou plynofikována a s jejich plynofikací se v současné době neuvažuje. Stávající zástavba v sídlech Luka nad Medníkem, Kabáty, Borek, Studené a v rekreačních lokalitách je vytápěna lokálně (kamna, ústřední či etážová vytápěcí zařízení do výkonu 50 kW) – spalováním pevných paliv, biomasy, elektrické vytápění.

Soustava centralizovaného zásobování teplem v řešeném území není provozována. Stavební objekty využívají k vytápění a ohřevu TUV převážně spalování tuhých (fosilních) paliv, případně elektrickou energii a biomasu.

Odůvodnění navrhovaného řešení

Systém zásobování plynem je kapacitně schopný pokrýt požadavky v návrhovém období územního plánu při naplnění koncepce rozvoje území ve městě a v sídle Radlík. Územní plán stanovuje zachování stávajícího způsobu zásobování plynem a podporuje rozvoj plynovodu v plochách určených pro urbanistický rozvoj města. Při návrhu nových tras budou zhodnoceny stávající rozvody a případně navržena jejich úprava či náhrada (přehodnocení dimenzí stávající sítě, výměna některých úseků plynovodu apod.).

V částech území mimo dosah plynovodního systému bude vytápění řešeno individuálním způsobem. Objekty, které nebudou napojeny na rozvod zemního plynu, je vhodné vytápět jiným druhem ekologicky šetrnějšího paliva (např. biomasa). Pro předehřev teplé užitkové vody je doporučeno využívat obnovitelných zdrojů energie. Tendence postupující převahy energeticky méně náročných, úsporných a pasivních technologií, které nebudou v budoucnu klást zvýšené nároky na energetické systémy, mohou způsobit utlumení centrálních systémů zásobování tepelnou energií. Využívání alternativních zdrojů energie je územním plánem doporučeno z důvodu jejich vyšší provozní efektivity a rentability. Důvodem stanovení výroku je mimo jiné požadavek PÚR ČR (priorita 31) „Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,

šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.“

Aktuální trendy v oblasti architektury a stavitelství ukazují snahu preferovat individuální, na centrálních zdrojích energií nezávislé, projekty s minimálními nároky na potřebu energetických vstupů. Tendence postupující převahy energeticky méně náročných, úsporných a pasivních technologií, které nebudou v budoucnu klást nároky na energetické systémy, jsou zřejmé. Současné systémy dimenzované na mnohonásobně vyšší energetické potřeby budou disponovat stále větší výkonovou rezervou. Problematická bude naopak jejich provozní udržitelnost.

Schematické znázornění stávajících vedení plynovodů a objektů na plynovodní síti je zobrazeno na schématu výše. Zobrazení těchto jevů je zároveň součástí grafické části ÚP Jílové u Prahy, výkresu 4 (Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury) a Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy, výkresu O.1 Koordinační výkres. S ohledem na měřítko územního plánu jde pouze o schematické vyjádření koncepce bez vztahu k jednotlivým pozemkům katastru nemovitostí. V navazujících řízeních tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých řadů a umístění objektů. Územní plán stanovuje při rozvoji plynovodu umisťovat plynovodní řady přednostně v rámci ploch dopravy silniční (DS) a veřejných prostranství všeobecných (PU).

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

Odůvodnění odst. (54) výrokové části

Popis stávající situace

Řešené území je napojeno z telefonního obvodu Praha TO 2. Provozovatelem telefonní sítě je Telefonica O₂ Czech Republic, a.s. Území města je plně napojeno do veřejné telefonní sítě a lze uspokojit veškeré nároky na připojení telefonních stanic. V řešeném území je realizováno komunikační vedení společností ELDATA s.r.o., Česká telekomunikační infrastruktura a.s. a Vodafone.

V řešeném území je lokalizováno 23 komunikačních zařízení ve správě MV ČR (8), České telekomunikační infrastruktury a.s. (12) a T-mobile (5). Komunikační zařízení MV ČR jihovýchodně od města má vymezené ochranné pásmo, stejně jako související RSS. Řešeným územím prochází radiové směrové spoje MV ČR, T-mobile a České telekomunikační infrastruktury a.s. (8 tras).

Výše uvedené trasy, ochranná pásma a komunikační zařízení v řešeném území jsou územním plánem respektovány. Jejich grafické znázornění je obsahem grafické části Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy, výkresu O.1 Koordinační výkres. S ohledem na měřítko územního plánu jde pouze o schematické vyjádření koncepce bez vztahu k jednotlivým pozemkům katastru nemovitostí. V navazujících řízeních tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých vedení a umístění objektů.

Odůvodnění navrhovaného řešení

Územní plán umožňuje umísťování telekomunikačních vedení a zařízení v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území i v zastavitelných plochách. V nezastavěném území lze veřejnou technickou infrastrukturu umísťovat v souladu s § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ve snaze o zajištění vhodných podmínek pro výstavbu je územním plánem stanoveno umísťovat telekomunikační a radiokomunikační vedení přednostně v rámci ploch dopravy silniční (DS) nebo ploch veřejných prostranství všeobecných (PU).

Výše uvedené trasy, vedení a zařízení jsou územním plánem respektovány. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající sítě, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby. Vymezení nových tras pro napojení v rámci zastavitelných ploch bude s ohledem na měřítko ÚP řešeno v navazujících podrobnějších dokumentacích. Realizace telekomunikačních a radiokomunikačních tras je umožněna ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

S ohledem na plošnou telekomunikační síť je při stavebních aktivitách a zemních pracích nutné vyjádření k existenci telekomunikačních kabelů a zařízení v dotčeném území. Při navrhování tras inženýrských sítí bude respektována norma ČSN 736005 “Prostorové uspořádání sítí technického vybavení”.

Ochranná pásma

Ochranné pásmo podzemního kabelového vedení činí 1,5 m na každou stranu od krajního vodiče.

V OP podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce;
- zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení.

Nakládání s odpady

Odůvodnění odst. (55) - (56) výrokové části

Popis stávající situace

Nakládání s odpady vychází ze závazné části Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje pro období 2016 až 2025 (leden 2016). Při nakládání s odpady je nutné respektovat zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o odpadech“), a zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o ochraně ovzduší“).

Město Jílové u Prahy má zpracován Plán odpadového hospodářství města Jílové u Prahy (Ing. Pavel Novák, září 2016), který je v souladu s výše uvedenými legislativními předpisy. Mezi cíle plánu odpadového hospodářství města patří posílení systému odděleného sběru bioodpadů, papíru a plastů a nalezení možnosti odbytu směsných komunálních odpadů k energetickému využití. Rovněž je nutné zachovat dobrou dostupnost místa pro shromažďování odpadů a rozšířit jej na plnohodnotný sběrný dvůr.

Nakládání s komunálními odpady a stavebními odpady města je upraveno vyhláškou města č. 2/2011.

Ve městě Jílové u Prahy je odpad na stanovištích separovaného sběru ukládán do kontejnerů. Pro směsný odpad a bioodpad je využito popelnicových nádob a kontejnerů. Mobilní svoz není využíván.

Směsný komunální odpad (SKO)

Směsný komunální odpad se shromažďuje do sběrných nádob (typizované sběrné nádoby, kontejnery, odpadkové koše na veřejných prostranstvích obce a další) a odváží mimo řešené území v pravidelných intervalech (1× týdně). Odvoz a likvidaci zajišťuje osoba pověřená k nakládání s odpady. V území je poměrně vysoká produkce SKO na obyvatele, což se odráží na vysokém denním objemu cca 7,6 l / obyvatel / den. Směsný komunální odpad má v území největší produkci (více než 1260 tun v r. 2015).

Tříděný komunální odpad

Ve městě je zaveden systém separovaného sběru odpadu papíru, skla, plastů a nápojových kartonů na stanovištích sběrných nádob pro separovaný sběr. Tříděný (separovaný) odpad je v řešeném území shromažďován do zvláštních sběrných nádob umístěných na území sídel převážně v rámci pozemků veřejných prostranství. Docházková vzdálenost je vyhovující, případné navýšení počtu stanovišť bude řešeno v rámci ploch veřejných prostranství. Třídí se tak papír (včetně obalových složek), plasty (včetně obalových složek), sklo směsné (včetně obalových složek) a kompozitní obaly. Odvoz a likvidaci tříděného komunálního odpadu zajišťuje osoba pověřená k nakládání s odpady v pravidelném intervalu.

Sběr bioodpadů od domů je zaveden na celém území zástavby rodinných domů. Bioodpady lze také odevzdat na sběrném dvoře města.

Skládkování

Severně od města se nachází skládka Jílové u Prahy – Radlák ve správě společnosti AVE Pražské komunální služby a.s., její provoz je již uzavřen (rekultivace skládky je obsahem také strategického plánu města) a v současnosti probíhá následná péče o skládku. Jedná se o řízenou skládku odpadů skupiny „ostatní odpad“ pro ukládání komunálních odpadů s projektovanou kapacitou 210 000 m³, reálná kapacita skládky je 315 000 m³.

V západní části města v ul. Šenflukova je lokalizován stávající sběrný dvůr, zajišťující skladování a likvidaci nebezpečného odpadu, elektrospotřebičů, objemného odpadu, stavebního odpadu ad. Na území města je provozována překládací stanice zbytkových komunálních odpadů.

Nevyužité zbytky odpadů po dotřídění v území jsou odstraňovány na skládce odpadů, částečně spalovány. V jednotlivých případech svozová firma v případě výhodných odbytových možností předává směsný komunální odpad k využití do spalovny Praha-Malešice. Bioodpady jsou kompostovány. Vybrané výrobky podléhají zpětnému odběru. Nebezpečné odpady jsou odstraňovány tepelně nebo bez využití energie. Směsné komunální odpady a objemné odpady jsou skládkovány.

Odůvodnění navrhovaného řešení

Odůvodnění odst. (55) výrokové části

Stávající systém nakládání s odpady je vyhovující, předpokládá se jeho zachování a dílčí rozvoj – rozšíření stávajícího sběrného dvora v ulici Šenflukova, viz níže.

Územní plán stabilizuje plochu stávající skládky komunálních odpadů Jílové – Radlák jako plochu nakládání s odpady (TO). Jedná se o řízenou skládku odpadů skupiny ostatní odpad S-OO3. Skládka je zrekultivována a uzavřena, následní péče o skládku bude probíhat do října roku 2047. Podmínky využití plochy TO jsou nastaveny tak, aby bylo možné v rámci následné péče provádět potřebné činnosti (východiskem jsou stanovené závazné podmínky provozu dle Rozhodnutí o 13. změně integrovaného povolení ze dne 4.12.2017, čj. 126098/2017/KUSK OŽP/VITK):

- zabezpečení a údržba zařízení, nakládání s vodami, nakládání se skládkovým plynem, monitoring
- zajištění činnosti technologických zařízení vybudovaných pro provoz skládky po celou dobu následné péče o uzavřenou skládku (monitorovací vrty, čerpací a kontrolní jímky, obvodový příkop, zařízení k jímání skládkových plynů, drenáž skládky)
- vytvoření souvislého travního porostu, ochrana vysazených dřevin, odstraňování náletových dřevin

Celkovou rekultivací skládky dojde k začlenění tělesa skládky do okolního prostředí a maximálnímu omezení negativních dopadů skládky na životní prostředí. Na území města nebude založena žádná nová skládka. Důležité je sledovat všechny producenty průmyslových odpadů a to, zda s nimi nakládají v souladu se zákonem o odpadech.

Komunální a separovaný odpad je ukládán do pravidelně vyvážených sběrných nádob, které jsou umístěny v rámci veřejných prostranství na území sídel. Specifické složky odpadu jsou sbírány a odváženy pomocí mobilních kontejnerů. Možnost umístění odpadních nádob je zajištěna zejména v rámci ploch veřejných prostranství, v podrobnosti územního plánu je vymezen dostatek stabilizovaných i navrhovaných ploch veřejných prostranství.

Odůvodnění odst. (56) výrokové části

Na západním okraji města je provozován sběrný dvůr Města Jílové u Prahy, pro jehož rozvoj územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.24 odpadového hospodářství (TO) v souladu s aktuálními potřebami města a ve vazbě na doporučení *Plánu odpadového hospodářství města Jílové u Prahy* (Ing. Pavel Novák, září 2016), který uvádí nutnost zachování dobré dostupnosti místa pro shromažďování odpadů a jeho rozšíření na plnohodnotný sběrný dvůr.

Podrobné odůvodnění vymezení výše uvedené zastavitelné plochy je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3.

AD 5 *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, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně*

11.5. Odůvodnění 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, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

11.5.1. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Odůvodnění odst. (57) - (71) výrokové části

VÝCHODISKA KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny stanovená v územním plánu vychází ze stávajícího stabilizovaného uspořádání území a krajiny, zajišťuje ochranu zásadních přírodních a krajinných hodnot území, dosavadní rekreační využívání v lesích podél Sázavy a hospodářské (zemědělské a lesnické) využívání krajiny, a na podkladu současného stavu území zajišťuje podmínky pro zvýšení ekologické stability formou ÚSES, zvýšení retenční schopnosti krajiny a rozvoj krajinných prvků.

Koncepce uspořádání krajiny je stanovena zejména dle následujících východisek a podkladů:

- **priority a zásady koncepce rozvoje území města** definované v kapitole 2.1. textové části výroku ÚP a podrobně popsané a odůvodněné v kapitole 11.2.2. tohoto odůvodnění
- **přírodní hodnoty území** definované v kapitole 2 textové části výroku ÚP Jílové u Prahy
- **požadavky na rozvoj města** obsažené v PÚR ČR, ZÚR SK a ve schváleném Zadání ÚP Jílové u Prahy
- **požadavky platných právních předpisů**, zejména zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- **požadavky dle Evropské úmluvy o krajině**
- závěry vyplývající pro řešené území z **Územní studie krajiny SO ORP Černošice** (ČZU v Praze, Fakulta životního prostředí, 2019)
- **koncepce rozvoje území města stanovená v platném ÚPM Jílové u Prahy včetně změn**
- **existující funkční, prostorové a provozní vazby v území, stabilizované prostorové a funkční uspořádání území**
- **limity využití území a hodnoty území**
- **přírodní podmínky, charakter území a volné krajiny**
- terénní průzkum zpracovatele ÚP

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY ÚZEMÍ A STÁVAJÍCÍ USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Město Jílové u Prahy se nachází v nadmořské výšce 381 m n. m. Území je geomorfologicky členité. Na severu je ohraničeno Lípovým vrchem (458 m n. m.), na východě dominují vrchy Boží skála (413 m n. m.) a Drnka (436 m n. m.) a na západě U obrázku (446 m n. m.). V jižní polovině řešeného území se nachází čtyři výraznější vyvýšeniny – Hůrka (352 m n. m.), Na Hřebenu (377 m. n. m.), Farský vrch (434 m n. m.) a Kozí hůrka (416 m n. m.). Jihovýchodně od řešeného území je významným krajinným prvkem vrch Medník v nadmořské výšce 417 m. Výrazný terénní zlom se nachází při jižní hranici území v údolí řeky Sázavy, z modelu reliéfu je zřejmý také terénní zlom v jihovýchodní části území v severo-j jižním směru mezi sídly Kabáty a Borek.

Dominujícím přírodním prvkem území je výrazné koryto řeky Sázavy, která protéká podél jižní hranice řešeného území. Dále se v území vyskytuje řada potoků a drobných vodních toků s neustáleným průtokem. Jižní část krajiny území je pokryta převážně lesy s doplněním orné půdy ve vazbě na sídla – zejména Luka nad Medníkem, Borek a Kabáty. Střední část území je tvořena převážně ornou půdou doprovázenou trvalými travními porosty. Okolí města Jílového u Prahy a severní část krajiny území se sestává převážně z orné půdy, členěné liniovými porosty se zastoupením ekologicky stabilních lokálních krajinných prvků – meze, remízky, menší

zalesněné plochy. Severozápadní a severovýchodní okraj správního území je součástí významného lesního komplexu, který prochází okolo severní hranice území ve směru severovýchod – jihozápad.

Geologické, geomorfologické a pedologické podmínky

Geologicky se území nachází v prostoru Českého masivu (krystalinikum a prevariské paleozoikum). Z větší část – v pásu od jihu na sever mírně východně prochází Jílovské pásmo charakterizované škálou hornin od bazických po velmi kyselé a pestrostí vulkanologických typů (lávy, tufy, tufity, subvulkanické horniny). Jílovské pásmo je součástí tepelsko – barrandienské oblasti a v této oblasti představuje výraznou anomálii.

S geologickou charakteristikou je spjata těžba zlata v rámci Jílovského zlatonosného revíru, jedná se o nejvýznamnější zlatonosný revír Čech s počátky těžby již v období před naším letopočtem. Zlatonosné zrudnění jílovského revíru je prostorově téměř výlučně vázáno na horniny jílovského pásma a v něm přítomné žilné horniny, pouze svými okraji zasahuje i do nadložního břidličného komplexu nejsvrchnějšího proterozoika; v granitoidech střeďočeského plutonu se nevyskytuje.

Geomorfologicky území náleží do soustavy Benešovské pahorkatiny, podsoustavy Dobříšské pahorkatiny a mednické části Rabyňské vrchoviny.

Pedologické podmínky jsou popsány v kapitole 12.1.2.

Řešené území je zásadním způsobem dotčeno limity využití území z hlediska geologických podmínek a zejména pak v souvislosti s historickou těžbou zlata.

Chráněná ložisková území

Do řešeného území zasahují následující chráněná ložisková území:

číslo CHLÚ	název	surovina	zdroj
12530001	Jílové – Radlák	Zlatonosná ruda	Česká geologická služba
12530002	Luka – Bohuliby	Zlatonosná ruda	Česká geologická služba
12530003	Jílové I. – Pepř	Zlatonosná ruda	Česká geologická služba

Ložisko nerostných surovin

Do řešeného území zasahují následující ložiska nerostných surovin:

číslo ložiska	název	subregistr	těžba	organizace	surovina
312530001	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
312530004	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
312530005	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
312530006	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
312530007	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
312530008	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
312530009	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
312530010	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
312530011	Jílové u Prahy	B	A	Montanika o.s., Jesenice-Osnice	Zlatonosná ruda
927430000	Jílové-Psáry	R	-	Ministerstvo životního prostředí	Stavební kámen

Poddolovaná území

V řešeném území se nachází následující bodové poddolovaná území:

klíč	název	surovina	rozsah	stáří
848	Luka pod Medníkem 4 – Žampach	Zlatonosná ruda	Ojedinelé	do 19. století

Do řešeného území zasahují následující plošná poddolovaná území:

klíč	název	surovina	rozsah	stáří
100	Luka pod Medníkem 1	Zlatonosná ruda	Systém	po r. 1945
101	Hostěradice-štoly Karel, Jaroslav	Zlatonosná ruda	Ojedinelé	do 18. stol.
149	Kamenný Přívoz	Zlatonosná ruda	Ojedinelé	neznámé
502	Petrov u Prahy-Ostřenin	Zlatonosná ruda	Systém	neznámé

klíč	název	surovina	rozsah	stáří
505	Jílové u Prahy	Zlatonosná ruda	Ojedinělé	do 18. stol.
506	Libeň-Jílové u Prahy	Zlatonosná ruda	Systém	neznámé
896	Jílové u Prahy	Zlatonosná ruda	Systém	před i po 1945
944	Třebsín 1	Zlatonosná ruda	Ojedinělé	neznámé
946	Luka pod Medníkem 2	Zlatonosná ruda	Ojedinělé	neznámé
1753	Třebsín 3	Zlatonosná ruda	Ojedinělé	neznámé
1754	Luka pod Medníkem 3	Zlatonosná ruda	Ojedinělé	neznámé
2083	Borek	Zlatonosná ruda	Systém	neznámé
2487	Jílové-Radlík	Zlatonosná ruda	Systém	před i po 1945
2888	Luka pod Medníkem-Bohuliby	Zlatonosná ruda	Systém	před i po 1945

Sesuvná území

Při východní hranici řešeného území se nachází aktivní bodové sesuvné území do 50 m.

Do řešeného území zasahují následující plošná sesuvná území:

lokalita	klasifikace	stupeň aktivity	poznámka
Luka pod Medníkem (jihozápad)	Zemní proud	Aktivní	Sesuvy nad 50 m aktivní
Luka pod Medníkem (jihovýchod)	Zemní proud	Aktivní	Sesuvy nad 50 m aktivní

Stará důlní díla

V řešeném území se nachází následující stará důlní díla:

č. ohlášení	lokalita, popis	katastr	datum ohlášení	surovina	rok zajist.
1485	1. krátká štola pod viaduktem	Jílové u Prahy	26. 6. 1905	Zlatonosná ruda	2006
1486	2. krátká štola pod viaduktem	Luka pod Medníkem	26. 6. 1905	Zlatonosná ruda	2006
1703	3. krátká štola pod viaduktem	Luka pod Medníkem	27. 6. 1905	Zlatonosná ruda	2006
1888	Sv. Václav „Na Plymlu“	Luka pod Medníkem	28. 6. 1905	Zlatonosná ruda	2007
2010	propad Panský vrch	Luka pod Medníkem	29. 6. 1905	Zlatonosná ruda	2008
2113	Štola Kozí Hůrka (žilník František)	Luka pod Medníkem	30. 6. 1905	Zlatonosná ruda	2009
2114	-	Luka pod Medníkem	30. 6. 1905	Zlatonosná ruda	2009
2554	Propad u dolní štoly na Ladislavu	Luka pod Medníkem	5. 7. 1905	Zlatonosná ruda	2013
2555	Propad 2 na Hlavním žilníku	Luka pod Medníkem	5. 7. 1905	Zlatonosná ruda	2013
2576	Propad Jílové u Prahy-Radlík	Jílové u Prahy	5. 7. 1905	Zlatonosná ruda	-

Hydrologické podmínky**Vodní toky**

Hlavním vodním tokem řešeného území je řeka Sázava, protékající podél jižní hranice správního území města. Na Sázavu se v jihovýchodní části území napojuje Studenecký potok a Chotouňský potok. Levostranným přítokem Chotouňského potoka je dále Mlýnský potok, protékající jihovýchodní částí Jílového. Do Chotouňského potoka, protékajícího po východní hranici území, přitéká Jílovský potok směrem z Radlíku. Po severozápadní hranici území prochází Sirotčí strouha (jižně od sídla Radlík), která je přítokem Zahořanského potoka v sousední Libeři. U jihozápadní hranice území v lesních plochách přitéká do Sázavy Zlatý potok.

Vodní plochy

V území je evidováno více než 20 vodních nádrží a rybníků. Významnějšími vodními plochami jsou například rybníky Ráček a Sádka na Jílovském potoku, Hacák na Chotouňském potoku nebo požární nádrž Lázně, Pivarský rybník a Obecní rybník na Mlýnském potoce a jeho bezejmenném přítoku.

Záplavová území

Do řešeného území zasahuje záplavové území na vodním toku Sázava:

ID stanovení	ID záplavového území	ID toku	tok	říční km	
100000245	100000245	10100005 (124710000100)	Sázava	0.0	119.0

Záplavové území zasahuje do řešeného území na 5.-10. říčním kilometru Sázavy, má stanovenou aktivní zónu a je stanoveno pro n-leté průtoky Q5, Q20 a Q100. Správcem vodního toku řeky Sázavy je Povodí Vltavy s. p.

Území zvláštní povodně pod vodním dílem

V jižní části území podél řeky Sázavy je v ÚAP SO ORP Černošice evidováno území zvláštní povodně pod vodním dílem.

Koeficient ekologické stability

Koeficient ekologické stability (KES) vyjadřuje poměr ploch ekologicky stabilním (v tomto případě lesních ploch, TTP, vodních ploch a sadů) k plochám ekologicky nestabilním (orná půda a zastavěné plochy). V řešeném území jeho hodnota činí 0,9 (k 31.12.2020 dle ČSÚ), což znamená, že se jedná o území intenzivně využívané, intenzivně zastavěné a využívané zejména pro zemědělské a lesní hospodaření. Oslabení autoregulačních pochodů v ekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatečné energie. KES je mírně nižší nežli celorepublikový průměr (1,06).

KRAJINNÝ RÁZ A CÍLOVÉ CHARAKTERISTIKY KRAJINY

Krajinný ráz je dán přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa nebo oblasti, resp. vnímatelnými znaky a hodnotami těchto charakteristik.

Řešené území je z hlediska **rámcových typů sídelní krajiny** zařazeno do skupiny **vrcholně středověké sídelní krajiny Hercynika**. Ta se vyznačuje nepřetržitým osídlením od vrcholného středověku a zabírá 3. a většinu 4. vegetačního stupně v České republice. Sídelní typy vesnic jsou v naprosté většině tvořeny návesními a návesními ulicovými vsemi s pravou traťovou plužinou. Georeliéf je v naprosté většině tvořen členitými pahorkatinami a plochými vrchovinami.

Z hlediska **rámcových typů krajiny dle využití území** se jedná převážně o lesozemědělskou krajinu. Lesozemědělská krajina představuje heterogenní, přechodový krajinný typ, charakteristický střídáním lesních a nelesních stanovišť. Zastoupení ploch porostlých dřevinou vegetací kolísá mezi 10 a 70 %. Krajiny mají charakter převážně polootevřený. Urbanizovaná krajina je nejvýznamněji ovlivněným typem krajiny. Je charakteristická převahou budov, zpevněných ploch a otevřených technologií.

Z hlediska reliéfu je řešené území krajinou vrchovin Hercynika.

Krajinářské kompoziční prvky (krajinná zeleň)

Krajinářské kompoziční prvky krajiny v území představují především údolí řeky Sázavy, významné vyvýšeniny a lesní komplexy. Při pohledu na strukturu krajiny s proměnlivou hrubostí zrna je krajinným prvkem i sídelní zeleň – zahrady a sady, která kolem sídel vytváří obalové vrstvy a tím sídla opticky vyčleňuje z bloků zemědělské půdy. Dalším prvkem je systém liniové krajinné zeleně doprovázející cestní síť.

Požadavky vyplývající z Územní studie krajiny SO ORP Černošice

Pro správní obvod ORP Černošice byla zpracována územní studie krajiny (ČZU v Praze, Fakulta životního prostředí, 2019), ve které je správní území města Jílové u Prahy řešeno v následujících souvislostech.

Obytnost krajiny a rekreace

Územní studie krajiny člení krajinu ORP na segmenty se shodnými cílovými kvalitami krajiny z pohledu obytnosti krajiny a rekreace. Řešené území náleží do **krajiny podhorské (N)** s cílem jejího zachování a zpřístupnění hornického dědictví

Ochrana přírody a krajiny

Z hlediska ochrany přírody a krajiny náleží řešené území mezi **krajiny údolní** – okrsek 29 Kaňon Vltavy a Sázavy (jižní okraj území, údolí Sázavy); **krajiny lesní** – okrsek 35 Jílovské pásmo (severozápadní a severovýchodní okraj území); **krajiny smíšené** – okrsek 36 Jílovsko (většina řešeného území) a **krajiny lesní a prameniště** – 37 Pohoří (východní okraj řešeného území). Pro jednotlivé lokality jsou územní studií stanoveny následující cílové vize, cílové typy a opatření k jejich dosažení:

Segment krajiny	Cílová vize/kvalita krajiny	Cílový typ krajiny	Opatření k dosažení cílové vize/kvality krajiny
29 Kaňon Vltavy a Sázavy	KRAJINA ŘÍČNÍHO FENOMÉNU, SKALISEK, CHATOVÝCH A TRAMPSKÝCH OSAD	krajina údolní	- posílení přírodních hodnot území - ochrana přírodě blízkých partií svahů a zátok - podpora přirozené druhové skladby v lesích, postupné nahrazování akátin domácími druhy dřevin - zachovat stávající způsob rekreačního využití v lesích (bez možnosti přestavby na bydlení), na lesních pozemcích jen údržba - regulace využití pobřeží Slapské přehrady (i dalších dnes nepřístupných veřejných ploch kolem vodních

Segment krajiny	Cílová vize/kvalita krajiny	Cílový typ krajiny	Opatření k dosažení cílové vize/kvality krajiny
			toků a přehrad) – cílem je zlepšit přístupnost vodních ploch a břehů
35 Jílovské pásmo	KRAJINA PŘÍRODĚ BLÍZKÝCH LESŮ PROSTUPNÝCH SÍTÍ STEZEK	krajina lesní	- omezit holoseče - podpořit přirozenou druhovou skladbu lesů dle lesních typů - upravit RBC 1399 Les u Radlíku do původní podoby dle ÚTP N-R ÚSES - upravit trasu RBK
36 Jílovsko	KRAJINA LESŮ, LUK, PASTVIN A MEZÍ / ROMANTICKÁ A HARMONICKÁ	krajina venkovská smíšená	- zachování a ochrana stávajících krajinných a krajinotvorných prvků - dokončit registrace VKP (dosud neregistrovaných) - rekultivace Chotouňského potoka a Jílovského potoka - ochrana horizontů – izolační a clonná zeleň okolo halových objektů v oblasti Radlíku severně od města Jílového
37 Pohoří	KRAJINA LESŮ, LUK A PASTVIN PODHORSKÁ	krajina lesní, prameniště	- ochrana toků a rekonstrukce významnějších vodních nádrží - zvýšení retenční schopnosti krajiny na Chotouňském potoce – obnova rybníků, mokřadů, popř. realizace suchých poldrů - obnova zaniklých historicky doložených rybníků, např. obnova zaniklé vodní plochy pod Ráčkem - protierozní opatření na sklonitých územích v Chotouni – protierozní vsakovací pásy - zajistit provázanost skladebných částí ÚSES

Lokální migrace

Z hlediska **lokální migrace** je řešené území v základní zonaci zařazeno do zóny **III – Jih**, která představuje krajinu převážně s lesním charakterem s dominantními údolími (Vltavy, Sázavy), s dostatečnou možností klidových zón i zdrojem potravy. Cílově je nutné zachovat migrační propustnost mezi sídly. Z hlediska lokální migrace je řešené území definováno jako **území stálého i přechodného (tranzitního) výskytu velkých savců** (D), se zachovanou územní celistvostí a dobrými podmínkami migrační propustnosti. Opatřeními pro dosažení cílové kvality krajiny jsou:

- v kontextu cílového stavu krajiny lze v těchto územích počítat se smíšeným významem kombinace jak stálého výskytu (díky dostatečnému počtu a rozloze krajinných / lesních celků), tak i výskytu přechodného/tranzitního v rámci jednotlivých fází denních cyklů aktivity velkých savců
- chránit existující krajinné prvky v zemědělské krajině
- nezbytné doplnění krajinných prvků do zemědělské krajiny

Voda v krajině

Z hlediska vody v krajině je řešené území převážně zařazeno do sektoru Q – **Pražská středomořská krajina**, představující harmonickou kulturní krajinu odpovídě hospodařící s omezenými zdroji vody, vhodně adaptovanou na nižší úhrny srážek a sucho. Do jihozápadní části území okrajově zasahuje sektor P – **Krajina suchých lesů s rybníky**, představující lesní krajinu přizpůsobenou nižším úhrnům srážek a suchu. Opatřeními k dosažení cílových kvalit krajiny jsou:

P – Krajina suchých lesů s rybníky

- přizpůsobit druhové složení lesních porostů měnícím se klimatickým podmínkám (zvýšení podílu dřevin odolných k nedostatku vody)
- ve stržích a roklích budovat malé akumulační a retenční vodní nádrže

Q – Pražská středomořská krajina

- zvyšovat retenční schopnost krajiny, mj. i realizací přehrázek na bystřinách, akumulačních nádrží na tocích pod sídly a omezování zastavěnosti území
- akumulovat maximální možný podíl splachů ze zpevněných ploch (vč. případné nově realizované dálnice D3) a přečištěných splaškových vod pro zálivku
- obnovovat a stavět nové malé vodní nádrže v údolích potoků (např. rybníčky, poldry a mokřady)
- revitalizovat kanalizované a zatrubněné potoky
- nepřipustit rozvoj logistických center či jiných forem urbanizace u plánovaného sjezdu z dálnice D3 u Jílového u Prahy

Sídla v krajině

Řešené území je převážně kategorizováno jako **funkční venkov metropolitního regionu** se zastoupením lesů, pro který jsou charakteristická venkovská sídla a města či jiná obslužná centra nižšího hierarchického významu, se základním občanským vybavením.

Představuje území obcí s vlastními obslužnými centry poskytujícími základní úroveň zařízení občanského vybavení. Cílovými kvalitami krajiny jsou:

- mikroregiony složené z venkovských sídel a měst či jiných obslužných a místních pracovištních center poskytujících úplné spektrum vybavení zařízeními základního občanského vybavení
- stabilizovaná sídla zachovávající si venkovský charakter (vesnice, malá města) obklopená pásy rekreační zeleně (lesy, louky)
- případný růst sídel uměřený jejich dosavadní velikosti, nová výstavba respektující charakter a prostorové uspořádání sídla
- propojení sídel na místní obslužná a pracovištní centra pro hromadnou a cyklistickou dopravu

Syntéza

Z hlediska celkových **cílových kvalit krajiny** je řešené území zařazeno mezi **krajinu lesů, luk a strání** (Q) s následujícími cílovými kvalitami a opatřeními k jejímu dosažení:

Cílové kvality krajiny

- harmonická kulturní krajina s vysokým zastoupením luk a lesů přizpůsobená suchu
- krajina měkké poznávací turistiky vázané na hornickou a trampskou minulost
- krajina přátelství místních lidí, vodáků a trampů

Opatření k dosažení cílové kvality krajiny

- koncepčně řešit kultivaci urbánního i krajinného prostředí, spočívající mimo jiné v zachování a ochraně krajinných předělů mezi jednotlivými sídly a v ochraně a kultivaci okolí řeky a jejích přítoků pro ekologické, vodohospodářské a rekreační účely
- ponechat na dožití stavby v chatových osadách na prudkých svazích v lesích a podél řeky; maximálně možná redukce chat, které jsou ve střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a lesa
- chránit charakter prvorepublikových kultovních trampských chatových osad
- ve vesnicích nepřipustit další vymezování zastavitelných ploch pro bydlení a rekreaci, pro rozvoj vesnic využívat transformaci stávajících zastavěných území
- upřednostňovat rozvoj kvality obytného prostředí před plošným rozrůstáním zástavby
- zajistit veřejnou prostupnost břehových partií Sázavy pro chodce a cyklisty i volně žijící druhy živočichů a veřejný přístup k řece podél břehů Sázavy a napravovat tak „privatizaci“ okolí řeky v minulosti
- zvyšovat retenční schopnost krajiny, mj. i realizací přehrázek na bystřinách, akumulčních nádrží na tocích pod sídly a omezováním zastavěnosti území
- akumulovat maximální možný podíl splachů ze zpevněných ploch (vč. plánované dálnice D3) a přečištěných splaškových vod pro zálivku
- obnovovat a stavět nové malé vodní nádrže v údolích potoků (např. rybníků, poldrů a mokřadů)
- zástavbu (stávající i novou) řešit tak, aby umožňovala maximální dosažitelnou retenci a zasakování srážkových vod (plochy umožňující vsak vody, zelené střechy, minimum zpevněných ploch, technická opatření pro retenci a zasakování)
- při jakýchkoli změnách v území vždy volit řešení snižující radiační zátěž krajiny ze zpevněných ploch a zemědělsky obhospodařovaných ploch, tj. typicky výsadba stromů, použití povrchových materiálů s vysokým albedem (co nejsvětlejší až bílé povrchy), zadržovat srážkové vody v místě, aby ochlazovaly okolní přehřívané povrchy atp.
- revitalizovat kanalizované a zatrubněné potoky
- nedopustit rozvoj logistických center či jiných forem urbanizace u plánovaného sjezdu z dálnice D3 u Jílového u Prahy
- komplexně řešit eliminaci potenciálních negativních vlivů dálnice D3 na krajinu a její složky: zejména eliminovat riziko narušení vodního režimu a vodních zdrojů (vysychání studen atp.), zajistit migrační prostupnost přes dálnici pro člověka i volně žijící živočichy, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a řešit estetické zapojení dálnice do volné krajiny (ozelenění pozemních úseků atp.)

Koncepce uspořádání krajiny

Dle **územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice** spadá řešené území do krajinných okrsků 27 Medník (jihozápad řešeného území), 33 Podvrší (severovýchod a severozápad řešeného území) a 34 Zlatonosné Čechy (zbylá část území) s následujícími doporučeními k dosažení jejich cílové vize:

Krajinný okrsek	Vize krajinného okrsku
	Rámcová doporučení pro opatření vedoucí k dosažení cílové vize krajinného okrsku
27 – Medník	Krajina obytných letovisek na hranici hlubokých lesů.
	Nepřipouštět další rozšiřování zastavěných ploch sídel, pro rozvoj sídel využívat přednostně vnitřní rezervy.

Krajinný okrsek	Vize krajinného okrsku Rámcová doporučení pro opatření vedoucí k dosažení cílové vize krajinného okrsku
	Zobytnit chatové osady, které k tomu mají územně technické předpoklady, na zahradní městečka se základním občanským vybavením dostupným pěší chůzí nebo na kole sítí kvalitních veřejných prostranství. Nepřipouštět transformaci obtížně dostupných chatových osad na trvalé bydlení. Vytvářet podmínky pro postupnou redukci počtu chat v lesích, v obtížně dostupných chatových osadách na prudkých svazích v lese ponechat stavby pouze na dožití. Maximálně možná redukce chat, které jsou ve střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a lesa, a to zejména v souvislosti s ochranou skladebných prvků ÚSES. Chránit charakter kultovních trampských osad. Na okrajích obytných území přizpůsobovat otevřenou krajinu potřebám každodenní rekreace a zachovat nezastavěné krajinné prostory mezi sídly (včetně předělů mezi jádry historických vesnic a novotvarů rekreačních osad). Zajistit krajinné vazby mezi lesní krajinou kaňonu Sázavy a sousedícími otevřenými zemědělskými krajinami. Zamezení transformaci rekreačních chat v těžko dostupných polohách na trvalé bydlení.
33 – Podvrší	<i>Chladná jemně členěná kulturní krajina malých vesnic mezi loukami, poli a rybníky v údolí Zahořanského potoka.</i> Revitalizovat koryto a nivu Zahořanského potoka (odbahnit stávající rybníky, obnovit zaniklou rybníční soustavu, obnovovat louky a mokřady v nivě potoka). Zajistit veřejnou prostupnost nivu Zahořanského potoka pro člověka i volně žijící druhy živočichů a veřejný přístup k potoku podél břehů a napravovat tak „privatizaci“ okolí potoka v minulosti. Zachovat krajinné předěly v pásu sídel podél Zahořanského potoka. Členit velké půdní bloky napříč svahy mezemi a cestami. Vytvořit prostorové podmínky pro realizaci dálkového rekreačního cyklistického koridoru z Prahy do Posázaví. Umožnit toliko omezený extenzivní rozvoj zastavěného území sídel odpovídající potřebám přirozeného demografického vývoje (přirozeného přírůstku) obyvatel obce; mírný populační růst sídel založený na vnější migraci připustit pouze ve výjimečných případech, kdy je žádoucí dosáhnout prahové populační hodnoty vybraného zařízení základního občanského vybavení (např. MŠ nebo I. stupeň ZŠ), v žádném případě nepřipustit přerůstání vesnic novou satelitní zástavbou. Komplexně řešit eliminaci potenciálních negativních vlivů dálnice D3 na krajinu a její složky: zejména eliminovat riziko narušení vodního režimu a vodních zdrojů (vysychání studen atp.), zajistit migrační prostupnost přes dálnici pro člověka i volně žijící živočichy, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a řešit estetické zapojení dálnice do volné krajiny (ozelenění pozemních úseků atp.). Členění zemědělské krajiny za účelem zvýšení retence vody v krajině a ochrany zemědělské půdy před erozí.
34 – Zlatonosné Čechy	<i>Harmonická kulturní krajina luk, pastvin a lesů, vysoce atraktivní pro měkké formy poznávací turistiky a pomalé putování, přizpůsobená deficitu srážek a suchu.</i> Koncepčně řešit kultivaci urbánního i krajinného prostředí, spočívající mimo jiné v zachování a ochraně nezastavěných krajinných prostorů mezi jednotlivými sídly a v ochraně a kultivaci okolí řeky a jejich přítoků pro ekologické, vodohospodářské a rekreační účely. Ve vesnicích využívat přednostně transformaci stávajících zastavěných území. Revitalizovat kanalizované a zatrubněné potoky. Zvyšovat retenční schopnost krajiny, mj. i realizací přehrázek na bystřinách, akumulačních nádrží na tocích pod sídly a omezováním zastavěnosti území. Obnovovat a stavět nové malé vodní nádrže v údolích potoků (např. rybníčků, poldrů a mokřadů). Zajistit veřejnou prostupnost břehových partií Sázavy pro chodce a cyklisty i volně žijící druhy živočichů a veřejný přístup k řece podél břehů Sázavy a napravovat tak „privatizaci“ okolí řeky v minulosti. Chránit charakter prvorepublikových kultovních trampských chatových osad. Ponechat na dožití stavby v chatových osadách na prudkých svazích v lesích a podél řeky a potoků; maximálně možná redukce chat, které jsou ve střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a lesa. Nepřipustit rozvoj logistických center či jiných forem urbanizace u plánovaného sjezdu z dálnice D3 u Jílového u Prahy. Komplexně řešit eliminaci potenciálních negativních vlivů dálnice D3 na krajinu a její složky: zejména eliminovat riziko narušení vodního režimu a vodních zdrojů (vysychání studen atp.), zajistit migrační

Krajinný okrsek	Vize krajinného okrsku
	Rámcová doporučení pro opatření vedoucí k dosažení cílové vize krajinného okrsku
	prostupnost přes dálnici pro člověka i volně žijící živočichy, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a řešit estetické zapojení dálnice do volné krajiny (ozelenění pozemních úseků atp.). Komplexně řešit eliminaci potenciálních negativních vlivů dálnice D3 na krajinu a její složky: zejména eliminovat riziko narušení vodního režimu a vodních zdrojů (vysychání studen atp.), zajistit migrační prostupnost přes dálnici pro člověka i volně žijící živočichy, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a řešit estetické zapojení dálnice do volné krajiny (ozelenění pozemních úseků atp.).

Výše uvedené informace a požadavky jsou promítnuty do stanovené koncepce uspořádání krajiny, zejména v souvislosti s ochranou volné krajiny, zachováním jejího rekreačního charakteru, aniž by byla rozvíjena zástavba individuálních rekreačních objektů, ochranou a rozvojem vodních prvků v území (včetně stanovení principů modrozelené infrastruktury), požadavky na zvyšování retenční schopnosti území a zkvalitňování hospodaření s dešťovou vodou atd.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÉ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Odůvodnění odst. (57) výrokové části

Krajina města je dokladem dlouhodobého historického vývoje osídlení a rozvoje ekonomických činností na pozadí geomorfologicky výrazného terénu. Současný stav krajiny na území města je výsledkem dlouhodobého intenzivního zemědělského a lesního hospodaření a výrazné urbanizace volné krajiny rekreačními objekty zejména na svazích údolí řeky Sázavy.

Nosným principem návrhu je co nejvíce **vyvážený vztah volné krajiny a zastavěného (urbanizovaného) území**, který utváří komplexní obraz krajiny města v širším slova smyslu. Volná krajina je definována jako prostor pro ekonomickou činnost (zemědělství a lesnictví) a volnočasové (rekreační) aktivity. Na stejné úrovni jsou sledovány i funkce krajiny pro ochranu přírodního dědictví a pro zajištění přírodních procesů nezbytných pro obnovu přírodních zdrojů a zdravého životního prostředí. Poslední stejně významnou oblastí je celkový ráz krajiny s uplatněním významných prostor, krajinných os, dominant, předělů apod., který je spojen s autentičností, image a obytností prostoru města.

Odůvodnění odst. (57) písm. a) výrokové části

Požadavek vychází zejména z PÚR ČR 2008 („bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů“ a „při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny“). Krajina je vnímána (v souladu s výše uvedenými podklady) jako polyfunkční prostor zemědělské produkce, ekologických funkcí a rekreace. Zásada je stanovena z důvodu ochrany a stabilizace stávajícího uspořádání a charakteru volné krajiny na území města.

Odůvodnění odst. (57) písm. b) výrokové části

Ochrana přírodních hodnot území je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, případně je stanovena v rámci řešení ÚP a odůvodněn v příslušné kapitole 11.2.3.

Odůvodnění odst. (57) písm. c) výrokové části

Podle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Důvodem pro vymezení ÚSES je zejména zvyšování ekologické stability krajiny a zlepšení koeficientu ekologické stability území. Ochrana a rozvoj ÚSES je ve veřejném zájmu.

Odůvodnění odst. (57) písm. d) výrokové části

Krajina řešeného území představuje stabilizovaný systém lesní a zemědělsky využívané půdy v návaznosti na sídla. Krajinné osy sledují vodní toky v území a představují hlavní ekostabilizační prvky krajiny. V řešeném území lze identifikovat zejména běžné zemědělské hospodaření a extenzivní hospodaření ve vazbě na rekreačně využívaná území zejména v jižní části území města. V krajině intenzivně využívané je nutné vytvářet podmínky pro další formy jejího využívání a charakteru, a to zejména (s ohledem na výše uvedené podklady) rekreační využívání spojené např. s pěší a cykloturistikou, a posilování přírodních a krajinných hodnot v území, které podpoří stabilitu environmentálního pilíře udržitelného rozvoje území.

Odůvodnění odst. (57) písm. e), f), g) výrokové části

Podpora protipovodňových, protierozních a revitalizačních opatření je stanovena ve veřejném zájmu na zvyšování retenční schopnosti krajiny a na snižování možných následků přírodních katastrof, zejména erozní a povodňové ohroženosti území. Vychází mimo jiné z úkolů územního plánu § 19 stavebního zákona (písm. g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem).

Umožnění realizace protipovodňových opatření a opatření zvyšujících retenční schopnost krajiny vychází dále z požadavku PÚR ČR „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní.“

Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.“

Ochrana vodních toků je zakotvena v zákoně č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon). Vodní toky a plochy tvoří významnou část ekologicky stabilních systémů a krajinných os, které je nezbytné chránit a posilovat zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny, zachování hydrologických charakteristik území a zajištění jejich zachování. Vodní prvky jsou významnou atraktivitou každého území, představují obvykle nejvýraznější krajinné osy území a vážou na sebe kromě rozmanitých prvků krajinné zeleně také nejrozličnější aktivity lidí (rekreaci a turistiku).

Vodní toky jsou významnou atraktivitou každého území, představují obvykle nejvýraznější krajinné osy území a vážou na sebe kromě rozmanitých prvků krajinné zeleně také nejrozličnější aktivity lidí (rekreaci a turistiku). Vodní prvky jsou rovněž významnými krajinnými prvky chráněnými ze zákona. Převážně se podílejí také na ekologické stabilitě území jako součást vymezeného ÚSES.

Odůvodnění odst. (57) písm. h) výrokové části

ÚP chrání rozptýlenou zeleň v zemědělské krajině, která má vysokou ekologicko-stabilizační hodnotu, vytváří stanoviště pro živočichy, zadržuje vodu v krajině, zabráňuje plošné erozi půdy a v neposlední řadě spoluutváří typický obraz krajiny. Krajinná zeleň má zásadní podíl na pozitivním vnímání krajinného rázu, proto je nezbytné i v rámci ÚP definovat požadavek na její ochranu, obnovu a zakládání.

Krajinná zeleň představuje nepostradatelné krajinné segmenty obvykle ekotonového charakteru, které zprostředkovávají na lokální úrovni příznivé působení ostatních ekologicky významných krajinných segmentů. Jedná se o liniové prvky (stávající, k doplnění, nově navržené), zejména zalesnění v pruzích stromovým a keřovým patrem, obnova krajinných formací podél zachovalých lánů, doplnění a obnovení stromořadí podél cest, břehových porostů, ozelenění a udržování tůní a podpora skupin stromů ve volné krajině. Důležité jsou též travnaté pruhy po vrstevnici, které mají protierozní charakter a jsou významné pro živočišnou faunu.

Odůvodnění odst. (57) písm. i) výrokové části

Důvodem stanovení výroku je zajištění podmínek pro zvýšení ekologické stability území a zachování vysoké kvality životního prostředí, které je základním předpokladem pro zachování rekreačního charakteru území a jeho případný rozvoj v extenzivních a nepobytových formách.

Odůvodnění odst. (57) písm. j) výrokové části

Požadavek vychází dále zejména z PÚR ČR (*vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, podporovat propojení míst turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky*). Propojení sídel s krajinou je základním předpokladem identifikace obyvatel s okolní volnou krajinou a jejího využívání pro každodenní rekreaci. Fyzická prostupnost území (pohyb lidí po veřejných komunikacích a cestách – v územním plánu reprezentovaných plochami veřejných prostranství) je základním předpokladem pro jeho (nejen rekreační) využívání.

Odůvodnění odst. (57) písm. k), l) výrokové části

Zajištění prostupnosti krajiny v plochách veřejných prostranství vyplývá z § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou vychází ze stávajících komunikací dle evidence katastru nemovitostí, prokazatelně využívaných cest v krajině na základě terénního průzkumu území, a dále z vymezení stabilizovaných turistických tras, cyklistických tras a naučných stezek v řešeném území.

Ochrana veřejných prostranství je zajištěna stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití; pro rozvoj sítě veřejných prostranství je vhodné využít i zaniklé historické cesty, které utvářejí výraz kulturní krajiny – podpora úprav, činností a aktivit vedoucích k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území vychází ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

S rozvojem cestní sítě v krajině souvisí rozvoj rekreační zeleně podél vodních toků, který je podrobnějším průmětem základní koncepce rozvoje území města, konkrétně bodu „Rozvoj rekreačního využití krajiny.“ Vodní toky jsou významnou atraktivitou každého území, představují obvykle nejvýraznější krajinné osy území a vážou na sebe kromě rozmanitých prvků krajinné zeleně také nejrozličnější aktivity lidí (rekreaci a turistiku); proto je rozvoj cestní sítě preferován ve vazbě na vodní toky.

Odůvodnění odst. (57) písm. m) výrokové části

Pro rozvoj krajiny je stanoven požadavek na uplatnění principů modrozelené infrastruktury. Požadavek vychází ze základní koncepce rozvoje území města a je obecně odůvodněn v kapitole 11.2.2. v odůvodnění odst. (3) písm. h) výrokové části. V rámci koncepce uspořádání krajiny je požadavek zopakován s konkrétním výčtem možného uplatnění principů rozvoje modrozelené infrastruktury v rámci rozvoje krajiny. Rozvoj modrozelené infrastruktury je ve veřejném zájmu na snížení dopadu klimatických změn a zlepšení mikroklimatu sídel.

Požadavek na zajištění prostupnosti krajiny vychází zejména z PÚR ČR (*„vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka“*). Fyzická prostupnost území (pohyb lidí po veřejných komunikacích a cestách – v územním plánu reprezentovaných plochami veřejných prostranství) je základním předpokladem pro jeho (nejen rekreační) využívání. Biologická prostupnost území zajišťuje zachování a rozvoj biologické rozmanitosti území a migraci živočichů, které jsou nezbytným předpokladem ochrany přírody a krajiny.

Odůvodnění odst. (58) výrokové části

Stanovením zásady je zajištěn kontinuální a koordinovaný rozvoj území po dobu platnosti územního plánu. Při pořízení změny územního plánu je nezbytné respektovat stanovenou koncepci uspořádání krajiny z důvodu zamezení výrazných zásahů do území, které by mohly narušit celkovou stabilitu území a vzájemné prostorové a funkční vazby nejen v rámci území, ale také v návaznosti na sousední obce.

11.5.2. Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využitíOdůvodnění odst. (59) výrokové části

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v řešeném území vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, dle odst. 1 písm. c a odst. 2 písm. d přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a také v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 24.10.2019).

Plochy s rozdílným způsobem využití beze zbytku pokrývají celé řešené území. To je metodikou územního plánu členěno na urbanizované území řešené v kapitole 11.3.2. (zastavěné území a zastavitelné plochy) a volnou krajinu řešenou v této kapitole (nezastavěné území a plochy změn v krajině). V rámci stanovení koncepce uspořádání krajiny se uplatňují následující typy ploch s rozdílným způsobem využití:

- Vodní a vodních toků (WT)
- Zemědělské všeobecné (AU)
- Lesní všeobecné (LU)
- Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)
- Zeleň krajinná (ZK)

Podrobné odůvodnění uplatněných typů ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno v kapitole 11.6., kde je popsáno a zdůvodněno také stanovení podmínek využití a prostorového uspořádání těchto ploch.

11.5.3. Odůvodnění vymezení ploch změn v krajiněOdůvodnění odst. (60) výrokové části

Plochy změn v krajině jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a § 3 odst. 2 písm. a) a b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na základě odborného zhodnocení potřeby změny způsobu využití dané plochy. Plochy změn v krajině jsou vymezeny zejména pro zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Plocha změn v krajině	K.01
způsob využití	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), migračně významné území, ÚSES – NRBK NK 61
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ZÚR SK (zpřesnění vymezení nadregionálního biokoridoru NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les ÚPM (plocha částečně převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zpřesnění vymezení cílové trasy NK 18 (K61/MH))
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – nadregionálního biokoridoru NRBK.61 Štěchovice – Chraňbožský les. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha navazuje na stávající extenzivně zemědělsky využívané plochy a krajinnou zeleň a rozšiřuje pás podél stávající komunikace zajišťující funkčnost skladebné části ÚSES. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okrajů stávajících půdních bloků.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.02
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Chráněné ložiskové území, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, poddolované území Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je stanovena povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona.
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha částečně převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – lokální biocentrum LBC.01 Radlík. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Dalším veřejným zájmem v daném případě převažujícím veřejným zájmem nad ochranou nejvyšších tříd ZPF je vytvoření lokálního biocentra v poloze, která je z hlediska jeho funkčnosti optimální. Plocha je vymezena podél zastavěného území lokality Cihelna a slouží tedy mimo jiné i pro vytvoření přechodového pásu zeleně mezi sídlem a volnou, zemědělsky užívanou krajinou, a dále jako rekreační zázemí sídla Radlík. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okrajů stávajících půdních bloků.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.03
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, chráněné ložiskové území, vodovodní řad včetně OP, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha téměř v celém rozsahu převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.02. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha rozšiřuje pás krajinné zeleně podél stávajícího koryta vodního toku a zajišťuje tak funkčnost skladebné části ÚSES a posílení retenční schopnosti území s umožněním revitalizace regulovaného koryta vodního toku. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okrajů stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Plocha změn v krajině	K.04
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, chráněné ložiskové území, vodovodní řad včetně OP, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha částečně převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. a V. třídy ochrany

Plocha změn v krajině	K.04
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.02. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha rozšiřuje pás krajinné zeleně podél stávajícího koryta vodního toku a zajišťuje tak funkčnost skladebné části ÚSES a posílení retenční schopnosti území s umožněním revitalizace regulovaného koryta vodního toku. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okrajů stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	Území přednostně určené k ochraně přirozených vodních os

Plocha změn v krajině	K05
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Elektrické vedení vn 22 kV včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 309)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.04. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena podél zaniklé historické cesty v krajině a zajišťuje rozvoj krajinné zeleně v rozsáhlém půdním bloku a tím zajišťuje průchod lokálního biokoridoru, resp. průchod ÚSES řešeným územím. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků je narušena z důvodu členění rozsáhlého půdního bloku a zvýšení retenční schopnosti území, snížení erozního rizika v rozsáhlých půdních blocích.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.06
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	OP silnice II. třídy, STL plynovod včetně OP, VTL plynovod včetně OP a BP, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, kanalizační řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 309)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.04. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.04 vedený podél severního okraje urbanizovaného území města, podél stávající komunikace. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	Významná alej / doprovodná zeleň komunikací

Plocha změn v krajině	K.07
způsob využití	ZP – zeleň přírodního charakteru
limity využití území	OP silnice II. třídy, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – veřejná zeleň nízká / vysoká)

Plocha změn v krajině	K.07
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 309)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.04. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.04 vedený podél severního okraje urbanizovaného území města, podél stávající zástavby rodinných domů a v prostoru mezi zástavbou a plochou vodojemu. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.08
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Vodovodní řad včetně OP
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – veřejná zeleň nízká / vysoká)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 309)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.04. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.04 vedený podél severního okraje urbanizovaného území města, podél hranice zastavitelné plochy (již rozestavěný soubor rodinných domů). Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.09
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 309)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.04. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.04 vedený podél jižního okraje výrobního areálu a doplňuje existující pás zeleně podél tohoto areálu. Pás rovněž odděluje výrobní funkci od budoucí obytné části města (pás lemuje hranici plochy územní rezervy pro bydlení). Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.10
způsob využití	ZK – zeleň krajinná

Plocha změn v krajině	K.10
limity využití území	Elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, poddolované území, investice do půdy (plošné meliorace)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha z menší části podél ulice Na Slunci převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační, zahrady a sady / městské sady, z větší části převzata – změna způsobu využití z čistě obytného území – zástavba rodinnými domy)
související podklady	-
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.04. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Území bylo v původním řešení ÚPM vymezeno pro rozvoj obytné zástavby. Nové řešení představuje výhledové zachování území pro obytnou a výrobní funkci (vymezené jako plochy územních rezerv), jež budou prostorově odděleny pásem zeleně z důvodu vyloučení vzájemné kolize těchto funkcí. Pás zeleně je rovněž využit pro průchod ÚSES řešeným územím, po okraji lokality je ÚSES veden podél stávající komunikace (ulice Na Slunci). Řešení navazuje na již založenou koncepci umístění výrobních zón podél ulice Ke Slunci lemovaných pásem zeleně a ploch pro budoucí rozvoj města (územní rezerva a navazující zastavitelné plochy). Tím je sloučena funkce oddělení obytných a výrobních lokalit a vedení ÚSES, aniž by bylo nutné zasahovat do volné krajiny mimo souvisle nebo částečně urbanizované území města. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků je narušena z důvodu členění rozsáhlého půdního bloku a návaznosti na koncepci rozvoje města v původním řešení ÚPM.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.11
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	-
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití z ploch pro výrobu a skladování)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 290)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.04. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.04 vedený podél stávající komunikace (ulice Zdeňka Lukáše), podél hranice zastavitelné plochy pro výrobu. Sít' zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.12
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Radiový směrový spoj, pásmo 50 m od hranice PUPFL, území s archeologickými nálezy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 290)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany

Plocha změn v krajině	K.12
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.04. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.04 vedený podél stávající komunikace zajišťující přístup do rekreační lokality Kamenná Vrata s využitím stávajícího fragmentu krajinné zeleně. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.13
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – změna způsobu využití ze smíšených ploch pro chovatelství)
související podklady	-
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.05. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.05 vedený z LBC.03 přes volné zemědělsky nevyužívané plochy. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena mimo stávající půdní bloky.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.14
způsob využití	ZP – zeleň přírodního charakteru
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 290)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.05. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.05 vedený podél stávající účelové komunikace a stávající obytné a rekreační zástavby. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.15
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL, radiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	-
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany

Plocha změn v krajině	K.15
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.05. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.05 vedený převážně podél stávající obytné a rekreační zástavby. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků je narušena z důvodu nezbytnosti provedení souvislého pásu biokoridoru podél hranice zastavěného území, kde je ponechána menší zemědělská plocha – její obhospodařování lze uskutečňovat i přes pás LBK.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.16
způsob využití	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
limity využití území	Poddolované území, vodovodní řad včetně OP, OP silnice III. třídy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 291)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.10. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.10 vedený podél stávající komunikace s využitím fragmentů liniové zeleně. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.17
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Poddolované území, OP komunikačního zařízení
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha zčásti převzata – stabilizovaná plocha krajinné zeleně vysoké)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF III. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBC.07 Nad Studeným. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena pro doplnění výměry lokálního biocentra LBC.07 v souladu s Metodikou vymezení územního systému ekologické stability a zajištění dostatečného plošného rozsahu biocentra. Plocha ze dvou stran navazuje na stávající plochu vzrostlé zeleně, která představuje funkční část LBC. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.18
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Radiový směrový spoj včetně OP, OP komunikačního zařízení, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, vodovodní řad včetně OP, území s archeologickými nálezy, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-

Plocha změn v krajině	K.18
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 291)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.09. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.09 vedený podél stávající komunikace s využitím fragmentů stávající krajinné zeleně. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.19
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, OP komunikačního vedení, vodovodní řad včetně OP, poddolované území, investice do půdy (plošné meliorace)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 291)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. a V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.09. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena jako dílčí úsek LBK.09 vedený podél stávající komunikace s využitím fragmentů stávající krajinné zeleně. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.20
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 291, zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.09. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena částečně v rozsahu stávající krajinné zeleně a zajišťuje její rozšíření na dostatečnou šířku LBK v souladu s Metodikou vymezování územního systému ekologické stability. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.21
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Poddolované území, OP komunikačního zařízení

Plocha změn v krajině	K.21
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 291, zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.09. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena částečně v rozsahu stávající krajinné zeleně a zajišťuje její rozšíření na dostatečnou šířku LBK v souladu s Metodikou vymezení územního systému ekologické stability. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.22
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	OP komunikačního zařízení, poddolované území, investice do půdy (plošné meliorace)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	-
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBC.06 Pod Jílovým. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena pro doplnění výměry lokálního biocentra LBC.06 v souladu s Metodikou vymezení územního systému ekologické stability a zajištění dostatečného plošného rozsahu biocentra. Plocha navazuje na stávající plochu vzrostlé zeleně, která představuje funkční část LBC. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajících půdních bloků.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.23
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	OP komunikačního zařízení, poddolované území, investice do půdy (plošné meliorace)
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	-
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF V. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBC.06 Pod Jílovým. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena pro doplnění výměry lokálního biocentra LBC.06 v souladu s Metodikou vymezení územního systému ekologické stability a zajištění dostatečného plošného rozsahu biocentra. Plocha navazuje na stávající plochu vzrostlé zeleně, která představuje funkční část LBC. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajících půdních bloků.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.24
způsob využití	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
limity využití území	Migračně významné území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 310)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.08. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena v krátkém úseku stávající obdělávané zemědělské půdy z důvodu zajištění spojitosti funkčních úseků LBK při přechodu LBK přes stávající účelovou komunikaci mezi dvěma většími zemědělskými bloky. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.25
způsob využití	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
limity využití území	Migračně významné území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 310)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.08. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena v krátkém úseku stávající obdělávané zemědělské půdy z důvodu zajištění spojitosti funkčních úseků LBK při přechodu LBK přes stávající účelovou komunikaci mezi dvěma většími zemědělskými bloky. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okraje stávajícího půdního bloku.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.26
způsob využití	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
limity využití území	OP silnice III. třídy, pásmo 50 m od hranice PUPFL, migračně významné území, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (nepřevzato, ale změna ve vymezení plochy z důvodu nižšího záboru ZPF a menšího zásahu do volné krajiny)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 213)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.13. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena pro zajištění spojitosti ÚSES mezi dvěma lesními komplexy (západní lesní plocha je vymezena mimo řešené území). Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků je narušena z důvodu nezbytnosti provedení souvislého pásu biokoridoru územím. Rozšířením krajinné zeleně dojde mimo jiné ke zvýšení retenční schopnosti území a snížení erozního rizika v rozsáhlých půdních blocích.

Plocha změn v krajině	K.26
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.27
způsob využití	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), migračně významné území, poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha částečně převzata, částečně změna ve vymezení plochy z důvodu nižšího záboru ZPF a menšího zásahu do volné krajiny)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (upřesnění vymezení lokálního biokoridoru LK 213)
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – LBK.13. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha je vymezena pro zajištění spojitosti ÚSES mezi lesním komplexem a remízem, který se podílí na vedení LBK přes řešené území a v návaznosti na řešení v sousední obci. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků je narušena z důvodu nezbytnosti provedení souvislého pásu biokoridoru územím. Rozšířením krajinné zeleně dojde mimo jiné ke zvýšení retenční schopnosti území a snížení erozního rizika v rozsáhlých půdních blocích.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.28
způsob využití	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
limity využití území	Pásmo 50 m od hranice PUPFL, OP nadregionálního biokoridoru (nárazníková zóna), migračně významné území, ÚSES – NRBK NK 61, OP silnice II. třídy, elektrické vedení vn 22 kV včetně OP, radiový směrový spoj
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ZÚR SK (zpřesnění vymezení nadregionálního biokoridoru NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les ÚPM (plocha částečně převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zpřesnění vymezení cílové trasy NK 18 (K61/MH))
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF II. a IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění funkčnosti vymezené skladebné části ÚSES – nadregionální biokoridor NRBK.61 Štěchovice – Chraňbožský les. Vymezení ÚSES, resp. zajištění funkčnosti a provázanosti systému v rozsahu nefunkčních úseků je ve veřejném zájmu a zajišťuje rovněž nezbytnou minimální míru ekologické stability území. Plocha navazuje na stávající extenzivně zemědělsky využívané plochy a krajinnou zeleň a rozšiřuje území mezi zastavěným územím a zemědělsky obhospodařovanými plochami o plochy s převažující krajinnou zelení zajišťující funkčnost skladebné části ÚSES. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okrajů stávajících půdních bloků.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.29
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	Elektrické vedení 22 kV včetně OP, OP silnice II. třídy
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	ÚPM (plocha převzata – sídelní zeleň ochranná a izolační)
související podklady	-

Plocha změn v krajině	K.29
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění prostorové izolace zastavitelné plochy pro výrobu Z.08 od stabilizovaných obytných ploch. Plocha navazuje na stávající obytné území a odděluje jej od plochy pro rozvoj výrobních aktivit podél severozápadního obchvatu města. Plocha byla vymezena na základě výsledků projednání. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okrajů stávajících půdních bloků.
související podmínky využití	-

Plocha změn v krajině	K.30
způsob využití	ZK – zeleň krajinná
limity využití území	poddolované území
vztah k platné ÚPD (ZÚR, ÚPM)	-
související podklady	-
dotčení půdního fondu (ZPF, LPF)	ZPF IV. třídy ochrany
hlavní důvody vymezení plochy	Zajištění prostorové izolace stabilizovaného výrobního areálu. Plocha navazuje na stávající výrobní areál a zajišťuje lepší zapojení areálu do krajiny ve formě obvodových výsadeb a snížení negativních vizuálních vlivů areálu na okolní volnou krajinu. Důvodem je posílení rekreační funkce krajiny a proto i větší důraz na ochranu krajinného rázu. Plocha byla vymezena na základě výsledků projednání. Síť zemědělských účelových komunikací a polních cest není vymezením plochy dotčena. Organizace půdních bloků není narušena, neboť plocha je vymezena podél okrajů stávajících půdních bloků.
související podmínky využití	-

11.5.4. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

Odůvodnění odst. (61) - (62) výrokové části

Podle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

V ÚP Jílové u Prahy je ÚSES vymezen na základě těchto podkladů:

- požadavky platných právních předpisů, zejména zákona č. 183/2006 Sb. a č. 114/1992 Sb. (v platném znění)
- požadavky na rozvoj města obsažené v PÚR ČR a v ZÚR SK (v platném znění) a ve schváleném Zadání ÚP Jílové u Prahy
- Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, Fakulta životního prostředí, 2019), dále též jen „ÚSK“
- územně plánovací dokumentace sousedních obcí pro účely koordinace návrhu ÚSES (viz kapitola 2.4.)
- Metodické postupy projektování lokálního ÚSES, Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.); Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno
- Rukověť projektanta ÚSES a sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j. 3044/2013 / 2013-81 (2013)
- Metodika vymezování územního systému ekologické stability (L. Bínová, M. Culek, J. Glos, J. Kocián, D. Lacina, M. Novotný, E. Zimová, 2017)
- terénní průzkum zpracovatele ÚP

Odůvodnění odst. (61) výrokové části

Jednotlivé skladebné části byly v souladu s principy projektování ÚSES a s ohledem na stav v území upřesněny a doplněny v měřítku územního plánu tak, aby co nejvíce využívaly stávajících fragmentů ekologicky stabilnějších ploch v krajině. Většina skladebných částí ÚSES ve stávajícím vymezení má vyhovující prostorové parametry a zajištění jejich funkčnosti spočívá ve vhodném způsobu hospodaření (na zemědělské půdě obnova druhové skladby luk v údolních nivách, obnova a doplnění břehových porostů vodotečí a rozptýlené zeleně).

Funkční, částečně funkční i nově založená biocentra jsou v územním plánu vymezena jako plochy LU – lesní všeobecné nebo ZK – zeleň krajinná s jednoznačnou převahou funkcí zajišťujících a podporujících uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny. Biokoridory jsou vymezeny jako plochy MU – smíšené nezastavěného území všeobecné nebo ZK – zeleň krajinná, a to zejména v průběhu biokoridoru přes zemědělsky intenzivně obhospodařované plochy.

Přehled skladebných částí ÚSES

Na základě mapování krajiny a vytvoření kostry ekologické stability, a s ohledem na výše uvedené podklady, byly v řešeném území vymezeny a upřesněny v měřítku územního plánu následující skladebné části ÚSES:

ozn. a název skladebné části	parametry	stav	popis, podklady
NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM			
NRBC.24 Štěchovice	Rozloha: 1 537 ha (v řešeném území 9,49 ha)	Funkční	Regionální biocentrum zahrnující souvislé lesní komplexy v okolí vodní nádrže Štěchovice. Ekologicky významné lesní komplexy. Vymezení dle ZÚR SK, ÚSK.
NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR			
NRBK.61 Štěchovice – Chraňbožský les	Průměrná šířka: 100 m Délka v řešeném území: 3,7 km	Převážně funkční	Regionální biokoridor procházející podél řeky Sázavy v rozsahu mezofilní osy sledující tok řeky. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v lesním komplexu. Vymezení dle ZÚR SK, ÚSK.
REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM			
RBC.1399 Les u Radlíku	Rozloha: 98,83 ha (v řešeném území 29,22 ha)	Funkční	Regionální biocentrum je součástí pásu od Průhonic přes Osnický les a Záhořanský důl k Davli a NRBK vedeném podél Vltavy. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v lesním komplexu. Vymezení dle ZÚR SK, koordinace s vymezením v sousední obci Libeň.
REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR			
RBK.1196 Osnický les - U Radlíku	Šířka: 60 m Délka v řešeném území: 158 m	Funkční	Regionální biokoridor propojuje RBC.1399 na severním okraji Radlíku a RBC.1403 Osnický les u Radějovic. Ekologicky významná krajinná osa situovaná v lesním komplexu. Vymezení dle ZÚR SK, koordinace s vymezením v sousední obci Libeň.
RBK.1197 Záhořanský důl – Les u Radlíku	Šířka: 50 m Délka v řešeném území: 380 m	Funkční	Regionální biokoridor propojuje RBC.1399 na severním okraji Radlíku a RBC.1398 Záhořanský důl. Ekologicky významná krajinná osa situovaná v lesním komplexu. Vymezení dle ZÚR SK, koordinace s vymezením v sousední obci Libeň a Petrov. RBK.1197 je dotčeno vymezením koridoru CNZ.KDI1 pro umístění dálnice D3, ta ale bude v dotčeném úseku vedena tunelem, tedy vymezení RK není s plánovanou trasou dálnice D3 v kolizi.
LOKÁLNÍ BIOCENTRA			
LBC.01 Radlák	Rozloha: 3,87 ha	Částečně funkční	Sukcesní zeleň v okolní bývalé cihelně v Radlíku zahrnující vodní nádrž Sádka a související zeleň Jílovského potoka. Ekologicky významný krajinný celek situovaný na okraji sídla v kontaktu se zemědělskou krajinou. LBC nově vymezeno pro zvýšení ekologické stability jihovýchodně od Radlíka a posílení vodní osy potoka, posílení identifikovaných interakčních prvků ve formě LBC.
LBC.02 Hliník Na podolání	Rozloha: 3,25 ha	Funkční	Souvislý lesní porost ve svazích nad Jílovským potokem. Ekologicky významný krajinný celek situovaný na pomezí lesního komplexu a zemědělské krajiny. Vymezení dle ÚSK (LBC 324).

ozn. a název skladebné části	parametry	stav	popis, podklady
LBC.03 Kamenná Vrata	Rozloha: 3,34 ha	Funkční	Rozsáhlý remíz v rekreační lokalitě Kamenná Vrata Ekologicky významný krajinný celek situovaný v zemědělské krajině. Vymezení dle ÚSK (LC 347); změna ve vymezení – využití stávajících stabilních ploch lesa a přírodní zeleně namísto založení nového LBC. LBC.03 je dotčeno vymezením koridoru CNZ.KDI1 pro umístění dálnice D3, ta ale bude v dotčeném úseku vedena tunelem, tedy vymezení LBC není s plánovanou trasou dálnice D3 v kolizi.
LBC.04 Soutok s Chotouňským potokem	Rozloha: 2,72 ha (v řešeném území 1,29 ha)	Funkční	Souvislý lesní porost nad soutokem Chotouňského a Jílovského potoka. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v lesním komplexu. Vymezení dle koordinace s projednávaným ÚP Pohoří (LBC Pod Božskou skálou – soutok s Chotouňským potokem).
LBC.05 Pod Boží skálou	Rozloha: 4,29 ha	Funkční	Nesouvislý lesní porost ve svazích nad Chotouňským potokem. Ekologicky významný krajinný celek situovaný na pomezí lesního komplexu a extenzivně využívané zemědělské krajiny. Vymezení dle ÚSK (LC 326).
LBC.06 Pod Jílovým	Rozloha: 3,05 ha	Částečně funkční	Rozsáhlý remíz a sukcesní zeleň bývalých zahrad u kapličky sv. Anny. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v zemědělské krajině. Vymezení dle ÚSK (LC 348) – úprava ve vymezení LBC – přesunuto kvůli dodržení max. délek navazujících LBK.
LBC.07 Nad Studeným	Rozloha: 3,33 ha	Částečně funkční	Rozsáhlý remíz nad sídlem Studené. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v zemědělské krajině. Nově vložené LBC v rozsahu interakčního prvku z důvodu dodržení max. délek navazujících biokoridorů.
LBC.08 Nad Studeným potokem	Rozloha: 4,04 ha (v řešeném území 2,75 ha)	Funkční	Souvislý lesní porost nad Chotouňským potokem. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v lesním komplexu. Vymezení dle ÚSK (LC 329), rozšíření na území Jílového.
LBC.09 Nad Žampachem	Rozloha: 3,60 ha	Funkční	Souvislý lesní porost nad Jílovským tunelem I včetně porostů železničního valu a strání vně tunelu a pod viaduktem. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v lesním komplexu. Vymezení dle ÚSK (LC 330).
LBC.10 Nad tunelem	Rozloha: 9,41 ha	Funkční	Souvislý lesní porost nad Jílovským tunelem II včetně porostů železničního valu vně tunelu. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v lesním komplexu. Vymezení dle ÚSK (LC 332), upraveno dle upřesněného rozsahu plánované trasy dálnice D3.
LBC.11 Kopanina u Kozí hůrky	Rozloha: 3,23 ha	Funkční	Souvislý lesní porost na Panském vrchu. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v lesním komplexu. Vymezení dle ÚSK (LC 275). LBC.11 je dotčeno vymezením koridoru CNZ.KDI1 pro umístění dálnice D3, ta ale bude v dotčeném úseku vedena tunelem, tedy vymezení LBC není s plánovanou trasou dálnice D3 v kolizi.
LBC.12 V kopaninách	Rozloha: 3,05 ha (v řešeném území 1,93 ha)	Funkční	Lokální biocentrum vložené do RK 1197. Ekologicky významný krajinný celek situovaný v lesním komplexu. Vymezení dle ÚSK (LC 277), koordinace s vymezením v sousední obci Libeň.
LOKÁLNÍ BOKORIDORY			
LBK.01	Průměrná šířka: 50 m Délka: 1 254 m (v řešeném území 939 m)	Funkční	Lokální biokoridor procházející okrajem lesního komplexu. Vymezení dle ÚSK, úprava v trasování oproti ÚSK – dodržena mezofilní osa, vodní osa navržena v rámci nového LBK.02 s ukončením v novém LBC Radlák.

ozn. a název skladebné části	parametry	stav	popis, podklady
LBK.02	Průměrná šířka: 50 m Délka: 672 m	Částečně funkční	Lokální biokoridor vedoucí údolnicí Jílovského potoka a zahrnující vodní nádrž Ráček a mokřady. Vymezení dle ÚSK (LK 259); úprava v trasování oproti ÚSK (nevhodná kombinace typů vodní a mezofilní osy) – vymezena slepá větev, důraz na posílení vodní osy a retence, posílení identifikovaných interakčních prvků ve formě LBK.
LBK.03	Průměrná šířka: 35 m Délka: 1 227 m (v řešeném území 1090 m)	Funkční	Lokální biokoridor vedený údolím Jílovského potoka. Vymezení dle ÚSK (LK 260).
LBK.04	Průměrná šířka: 20 m Délka: 2 258 m	Převážně nefunkční	Lokální biokoridor zprostředkující vzájemné propojení ÚSES po severní straně urbanizovaného území města, zahrnující dílčí úseky krajinné zeleně mezi obytnou a výrobní zónou města. Vymezení dle ÚSK (LK 309); úprava v trasování oproti ÚSK, využito pro pás zajišťující prostorové oddělení obytného území od výrobního.
LBK.05	Průměrná šířka: 35 m Délka: 950 m (v řešeném území 825 m)	Částečně funkční	Lokální biokoridor zprostředkující propojení ÚSES přes rekreační lokalitu Kamenná Vrata směrem do sousední obce Petrov částečně vedený v rozsahu stávající liniové krajinné zeleně. Vymezení dle ÚSK (LK 290); úprava v trasování oproti ÚSK, přetrasování směrem k blízkému biocentru LC273 na území sousední obce Petrov s využitím již založených pásů zeleně podél cesty.
LBK.06	Průměrná šířka: 25 m Délka: 691 m	Funkční	Lokální biokoridor vedený údolím Jílovského potoka. Vymezení dle ÚSK (LK 263).
LBK.07	Průměrná šířka: 25 m Délka: 1 152 m	Funkční	Lokální biokoridor vedený údolím Chotouňského potoka. Vymezení dle ÚSK (LK 263).
LBK.08	Průměrná šířka: 25 m Délka: 1 284 m	Převážně funkční	Lokální biokoridor zprostředkující vzájemné západo – východní propojení ÚSES jižně od souvisle urbanizované části města částečně vedený v rozsahu stávající liniové krajinné zeleně a v rozsahu extenzivně zemědělsky využívané krajiny s vysokým podílem krajinné zeleně. Vymezení dle ÚSK (LK 2291, 310).
LBK.09	Průměrná šířka: 25 m Délka: 814 m	Převážně nefunkční	Lokální biokoridor zprostředkující vzájemné západo – východní propojení ÚSES jižně od souvisle urbanizované části města částečně vedený v rozsahu navržené liniové krajinné zeleně podél stávajících cest. Vymezení dle ÚSK (LK 291).
LBK.10	Průměrná šířka: 25 m Délka: 611 m (v řešeném území 301 m)	Převážně nefunkční	Lokální biokoridor zprostředkující vzájemné západo – východní propojení ÚSES jižně od souvisle urbanizované části města částečně vedený v rozsahu navržené liniové krajinné zeleně podél stávající komunikace. Vymezení dle ÚSK (LK 291), úprava trasování přímějším vedením a mimo zastavěná území směrem do LBC 275 na území sousední obce Petrov (zde LBC 180).
LBK.11	Průměrná šířka: 25 m Délka: 1 191 m	Funkční	Lokální biokoridor vedený údolím Chotouňského potoka. Vymezení dle ÚSK (LK 269).
LBK.12	Průměrná šířka: 25 m Délka: 1 186 m)	Funkční	Lokální biokoridor vedený převážně v rozsahu souvislých lesních komplexů, částečně v rozsahu sukcesních ploch v zemědělské krajině. Vymezení dle ÚSK (LK 214).

ozn. a název skladebné části	parametry	stav	popis, podklady
LBK.13	Průměrná šířka: 25 m Délka: 1 610 m (v řešeném území 685 m)	Převážně funkční	Lokální biokoridor vedený převážně v rozsahu souvislých lesních komplexů, města částečně vedený v rozsahu navržené liniové krajinné zeleně v zemědělsky využívaných plochách. Vymezení dle ÚSK (LK 213), koordinace s vymezením v sousední obci Petrov (LBK 148).
LBK.14	Průměrná šířka: 50 m Délka v řešeném území: 75 m	Funkční	Krátký úsek lokálního biokoridoru vedeného v rozsahu souvislého lesního komplexu. Vymezení dle ÚSK (LK 216), koordinace s vymezením v sousedních obcích Libeň a Petrov (LBK 142).

Odůvodnění odst. (62) výrokové části

Stanovení obecných zásad pro rozhodování ve vymezených skladebných částech ÚSES vychází z výše uvedených podkladů, a dále ze znalosti území, přírodních a krajinných charakteristik území. Na jejich základě byly aplikovány obecné zásady směřující ke zvyšování ekologické stability krajiny i jejích dílčích součástí.

Pro zachování vysoké a trvalé ekologické stability je nutné vymezení ekostabilizačních prvků a jejich vzájemné propojení. Kostra ekologické stability je navržena na základě srovnání potenciálního a aktuálního přírodního stavu ekosystémů v krajině. Při návrhu ÚSES jsou důležité směry migračních tras (vodní toky, údolí, hřbety apod.), reprezentativnost stanoviště, zastoupení ekologicky významných prvků, předpokládané antropogenní zásahy do krajiny, návaznost na sousední katastry a vzájemné provázání návrhů ÚSES. Pro skladebné prvky ÚSES jsou vymezovány zbytky přírodních a přirozených společenstev s nejvyšší ekologickou stabilitou. Tyto segmenty krajiny mají příznivý vliv na okolní méně stabilní části krajiny a jsou nezbytné pro ochranu druhové a genové diversity.

11.5.5. Odůvodnění zásad zajištění prostupnosti krajinyOdůvodnění odst. (63) výrokové části

Jedním z cílů územního plánu je zachovat prostupnost krajiny jak pro člověka, tak i pro volně žijící živočichy. Prostupnost krajiny zajišťuje migraci a vzájemnou komunikaci populací, přímé komunikační propojení sídel v krajině a je také nutná pro zajištění hospodárného využívání krajiny. Pro člověka je prostupnost krajiny zajištěna zejména cestní sítí, přičemž snahou je obnovovat logická spojení nejdůležitějších bodů v krajině pěšími či cyklistickými cestami. Pro ostatní organismy je prostupnost zajištěna zejména územním systémem ekologické stability.

Prostupnost krajiny je řešena vymezením základní sítě veřejných prostranství zajišťujících prostupnost území v nezbytné minimální míře. Zajištění prostupnosti krajiny v plochách veřejných prostranství vyplývá z § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou vychází ze stávajících komunikací dle evidence katastru nemovitostí, prokazatelně využívaných cest v krajině na základě terénního průzkumu území, a dále z vymezení stabilizovaných turistických tras a cyklistických tras v řešeném území.

Podrobné řešení prostupnosti krajiny je tedy řešeno v rámci systému veřejných prostranství, pro nějž je v ÚP obsažena samostatná kapitola 4.2. textové části výroku a odpovídající odůvodnění v kapitole 11.4.2.

11.5.6. Odůvodnění protierozních a revitalizačních opatření v krajiněOdůvodnění odst. (64) výrokové části

Protierozní a revitalizační opatření v krajině explicitně umožňují stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, zejména plochy WT –vodní a vodních toků, plochy AU – zemědělské všeobecné a MU –smíšené nezastavěného území všeobecné, tvořící majoritní podíl volné krajiny.

Ochrana vodních toků je zakotvena v zákoně č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon). Vodní toky a plochy tvoří významnou část ekologicky stabilních systémů a krajinných os, které je nezbytné chránit a posilovat zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny, zachování hydrologických charakteristik území a zajištění jejich zachování. Vodní prvky jsou významnou atraktivitou každého území, představují obvykle nejvýraznější krajinné osy území a vážou na sebe kromě rozmanitých prvků krajinné zeleně také nejrůznější aktivity lidí (rekreaci a turistiku).

Stanovení podmínek využití pro všechny plochy vymezené v nezastavěném území je dostatečně široké, aby umožnilo realizaci dalších opatření v krajině (zakládání pásů zeleně, průlehy, meze, remízů apod.). ÚP tímto vytváří podmínky pro realizaci protierozních a revitalizačních opatření, jejichž konkrétní řešení je mimo měřítko ÚP a je nezbytné je upřesnit v rámci navazujících řízení a v podrobnějších dokumentacích či podkladech (revitalizační studie, studie odtokových poměrů apod.) s ohledem na podrobné podmínky a požadavky v území.

Ochranná pásma vodních toků

Pro potřeby správy a údržby vodních toků je nutné zachovávat po obou stranách toku pro možnost užívání volný nezastavěný manipulační pruh o šířce 6 m od břehové čáry dle ustanovení § 49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o znění některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků.

Odůvodnění odst. (65) výrokové části

Za účelem vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti území v řešeném území územní plán vymezuje v souladu se stanovenou koncepcí a oborovými podklady koridory v rozsahu vybraných ploch veřejné zeleně města Jílové u Prahy. Jedná se o koridory CNU.KRV1 a CNU.KRV2, přičemž obecné odůvodnění jejich vymezení doplňuje tabulka níže:

ozn.	katastrální území	účel koridoru	hlavní důvody vymezení koridoru
CNU.KRV1	Jílové u Prahy	koridor pro zvýšení retenční schopnosti území	- zajištění podmínek pro zvýšení retenční schopnosti území ve veřejném zájmu v souladu s požadavky PÚR ČR, ZÚR SK a stavebního zákona - integrace záměrů, pro které jsou zpracovány odborné podklady, do řešení ÚP – Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES) - podpora principů modrozelené infrastruktury v rámci navrženého rozvoje veřejné zeleně v úseku podél Mlýnského potoka a s tím související možná revitalizace části vodního toku, který v horní části prochází téměř výhradně urbanizovaným územím
CNU.KRV2	Jílové u Prahy	koridor pro zvýšení retenční schopnosti území	- zajištění podmínek pro zvýšení retenční schopnosti území ve veřejném zájmu v souladu s požadavky PÚR ČR, ZÚR SK a stavebního zákona - integrace záměrů, pro které jsou zpracovány odborné podklady, do řešení ÚP – Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice (zahrnutí ekologicky stabilní krajinné plochy v rámci návrhu interakčních prvků ÚSES) a Studie Městský park v Jílovém u Prahy aneb krajina za humny (Ing. arch. Jan Červený, 03/2017) - podpora principů modrozelené infrastruktury v rámci nejvýznamnější plochy veřejné zeleně na území města

Odůvodnění odst. (66) výrokové části

Pro rozhodování o změnách v území v rozsahu jednotlivých vymezených koridorů jsou stanoveny podmínky využití koridorů, zajišťující ochranu území pro účely realizace opatření, pro něž jsou koridory vymezeny.

Po realizaci opatření, pro kterou je koridor vymezen, podmínky stanovené v koridoru automaticky zanikají a platí pouze podmínky stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených pod koridorem. Pokud by pro předpokládaná opatření byly vymezeny širší plochy s rozdílným způsobem využití nebo koridor nepřekryvný, bylo by po realizaci opatření nutné „zbytkové“ části území po dokončení opatření změnit (formou změny územního plánu) na požadované (případně i stabilizované) plochy s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu je řešení v podobě překryvného koridoru výhodnější a zajišťuje větší flexibilitu územního plánu v případě umísťování a realizace opatření.

11.5.7. Odůvodnění ochrany před povodněmi

Odůvodnění odst. (67) výrokové části

Stanoveny jsou obecné zásady vycházející z obecné znalosti problematiky a její aplikace s ohledem na konkrétní podmínky v území, a dále zejména z podkladu Strategie ochrany před povodněmi pro území České republiky (2000), Koncepce řešení problematiky ochrany před povodněmi v České republice s využitím technických a přírodních blízkých opatření v období (Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo životního prostředí ČR, 2010) a z dalších oborových podkladů.

Obecné zásady protipovodňové ochrany jsou na základě uvedených podkladů založeny na zvyšování retenční schopnosti krajiny a na umožnění realizace dílčích opatření zejména přírodního charakteru. Důvodem stanovení zásad je ochrana urbanizovaného území před záplavami a nežádoucími rozlivy vodních toků a vytvoření podmínek pro realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany. Veškeré stavby a činnosti v záplavovém území podléhají souhlasu vodoprávního úřadu podle § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Stanovením obecných zásad a umožněním realizace protipovodňových opatření v nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření, jejichž konkrétní řešení je mimo měřítko územního plánu a je nezbytné je upřesnit v rámci navazujících řízení a v podrobnějších dokumentacích či podkladech (opatření krajského povodňového plánu, studie odtokových poměrů apod.) s ohledem na podrobné podmínky a požadavky v území.

11.5.8. Odůvodnění koncepce rekreace a cestovního ruchu

Odůvodnění odst. (68) výrokové části

Pro upřesnění rekreačního využívání území z hlediska rozdílných forem rekreace jsou stanoveny rozdílné typy ploch rekreace v souladu s § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V ÚP Jílové u Prahy je rekreační využití reprezentováno následujícími plochami s rozdílným způsobem využití:

- rekreace hromadná – rekreační areály (RH)
- rekreace individuální (RI)
- rekreace – zahrádkářské osady (RZ)
- rekreace – oddechové plochy (RO)
- rekreace jiná (RX)

Zásadní význam z hlediska každodenní rekreace mají také plochy ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy a ZK – zeleň krajinná.

Členění rekreační funkce v řešeném území na tyto plochy s rozdílným způsobem využití vychází z odlišného účelu, kapacity a charakteru daných způsobů využití, zejména v členění na veřejně dostupné rekreační aktivity a individuální rekreaci. Principy pojetí rekreace v řešení ÚP jsou podrobněji popsány v kapitole 11.2.2., neboť problematika rekreace v území je řešena jako jeden z bodů základní koncepce rozvoje území města.

Rozvoj různých forem rekreace je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití.

Odůvodnění odst. (69) výrokové části

V řešení územního plánu jsou pro prioritní rozvoj rekreace definovány hlavní rekreační lokality zejména v plochách RH – rekreace hromadná – rekreační areály a RO – rekreace – oddechové plochy. Zásadní význam z hlediska každodenní rekreace mají také plochy ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy a ZK – zeleň krajinná.

Zásadní prvky koncepce rekreace a cestovního ruchu jsou předmětem priorit stanovených v rámci základní koncepce rozvoje území města. Jedná se o koncepční principy:

STABILIZACE LOKALIT INDIVIDUÁLNÍ REKREACE

ROZVOJ VEŘEJNĚ VYUŽITELNÝCH REKREAČNÍCH LOKALIT

ROZVOJ REKREAČNÍHO VYUŽITÍ KRAJINY

Problematika těchto tří koncepčních principů pokrývá stanovené obecné požadavky na rozvoj rekreace a cestovního ruchu a je podrobně odůvodněna v kapitole 11.2.2.

K rozvoji cestovního ruchu musí zároveň docházet takovým způsobem, který napomáhá celkovému rozvoji území, je šetrný k využívání přírodních a kulturních hodnot obce a vede k dlouhodobé prosperitě, aniž by ohrozil uspokojení potřeb budoucích generací.

Umožnění rekreačních aktivit v krajině je jedním ze základních předpokladů rozvoje turistiky v území. ÚP v tomto směru definuje podmínky pro rozvoj rekreačních aktivit v nezastavěném území. Zásada je stanovena také dle PÚR ČR („vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka“). Fyzická prostupnost území (pohyb lidí po veřejných komunikacích a cestách – v územním plánu reprezentovaných plochami veřejných prostranství) je základním předpokladem pro jeho (nejen rekreační) využívání. Biologická prostupnost území zajišťuje zachování a rozvoj biologické rozmanitosti území a migraci živočichů, které jsou nezbytným předpokladem ochrany přírody a krajiny.

Předpokladem pro rozvoj cestovního ruchu obce je efektivní využití turistického potenciálu území, spočívající především v posílení spolupráce a provázanosti se sousedními obcemi, využití kvalitního a atraktivního přírodního prostředí, kulturně historických památek území, a ve zvýšení nabídky služeb spojených s cestovním ruchem. K rozvoji cestovního ruchu musí zároveň docházet takovým způsobem, který napomáhá celkovému rozvoji území, je šetrný k využívání přírodních a kulturních hodnot obce a vede k dlouhodobé prosperitě, aniž by ohrozil uspokojení potřeb budoucích generací.

Podpora malého a středního podnikání ve vazbě na cestovní ruch je jedním z pilířů ekonomické soběstačnosti obce. Územní plán v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení, smíšených a ploch občanského vybavení, přičemž umožňuje prolínání funkcí, které se vzájemně negativně neovlivňují.

V rámci rekreační funkce se uplatňují nejen plochy přímo určené pro rekreace, ale také zařízení rekreace a cestovního ruchu, která jsou nedílnou součástí smíšených městských území, v menší míře i v plochách bydlení, a dále jako doplňková zařízení v plochách občanského vybavení. Samostatně pak rekreační funkci doplňují sportovní zařízení ať už v urbanizovaném území (sportovní stavby, stadiony, bazén) nebo areály extenzivních sportovních aktivit ve volné krajině. Nezbytnou součástí rekreace je síť pěších a cyklistických tras, které jsou vedeny v rámci systému veřejných prostranství, a dále systém sídelní zeleně zajišťující každodenní rekreaci obyvatel.

Odůvodnění odst. (70) výrokové části

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu je podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3.

11.5.9. Odůvodnění podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovinOdůvodnění odst. (71) výrokové části

V souladu se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou evidovaná chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin, poddolovaná a sesuvná území (výčet viz kapitola 11.5.1.) respektována jako limity využití území a vyznačena v grafické části odůvodnění ve výkrese *O.1 Koordinační výkres*.

V řešeném území se nevyskytují stávající plochy těžby nerostů. Žádné konkrétní záměry na těžbu v řešeném území nebyly zjištěny, a proto je umísťování staveb, zařízení a jiných opatření související s těžbou nerostů v řešeném území zcela vyloučeno v souladu s § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. s ohledem na ochranu nezastavěného území a zejména ochranu přírodních a historických hodnot, výrazně rekreačního charakteru území města, kvalitního životního prostředí, které je nezbytným předpokladem pro zachování rekreačního významu území. Případný rozvoj těžby v řešeném území je nezbytné řešit jakožto konkrétní záměr v rámci změny územního plánu s příslušnými požadavky na projednání a případné posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Tímto způsobem bude zajištěna koordinace veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území, přírodních hodnot území a rekreačního významu území s požadavky na využití nerostných surovin.

AD 6 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)

11.6. Odůvodnění podmínek využití a prostorového uspořádání území**11.6.1. Odůvodnění výkladu pojmů**Odůvodnění odst. (72) výrokové části

Výklad pojmů je uveden z důvodu nezbytnosti jednoznačného výkladu ustanovení obsažených v územním plánu s cílem zamezit možné dezinterpretaci pojmů. Většina pojmů není dostatečně vysvětlena v právních předpisech, nebo je nutné je upřesnit pro jednoznačný výklad správních úřadů. Výklad pojmů vychází z terminologie stavebního zákona, kterou v případě potřeby upřesňuje na základě odborných podkladů, českých technických norem (ČSN) a zejména pak dle metodických pomůcek územního plánování (metodiky a metodické výklady Ministerstva pro místní rozvoj ČR, slovník Ústavu územního rozvoje a další).

11.6.2. Odůvodnění podmínek využití a prostorového uspořádání území**OBECNÉ ODŮVODNĚNÍ**Odůvodnění odst. (73) - (101) výrokové části

V řešeném území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., v souladu s odst. 1 písm. c a odst. 2 písm. d přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace dle § 20a stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, které jednotný standard po novele účinné k 1.1.2023 jednotný standard upravují.

Obecné odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek jejich využití

Plochy s rozdílným způsobem využití beze zbytku pokrývají celé řešené území. Členění vychází ze stavu území dle Katastru nemovitostí a dle skutečností zjištěných terénními průzkumy v období 2020 – 2021.

Vymezení ploch a stanovení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití je plně v souladu s § 4 – § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Vybrané plochy jsou podrobněji členěny v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Při vymezení ploch byl zohledněn převažující, resp. hlavní způsob využití pozemků a velikost vymezovaných ploch ve vazbě na ustanovení § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Stanovení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití vychází z § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití	je takové využití území, které v dané ploše s rozdílným způsobem využití umožňuje umisťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které v území nebo ploše převládají
Přípustné využití	stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití, jedná se zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné
Podmíněně přípustné využití	je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za kterých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit, při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné
Nepřípustné využití	jsou stavby, jejich změny, změny v užívání a využití území, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému či podmíněně přípustnému využití území stanovenému pro danou plochu s rozdílným způsobem využití a nelze je v dané ploše umísťovat a povolovat.

Výše uvedené pojmy jsou definovány v textové části výroku ÚP Jílové u Prahy v kapitole 6.1. Výklad pojmů.

Obecné odůvodnění stanovení jednotlivých podmínek prostorového uspořádání

Ve vazbě na požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. (příloha č. 7 – obsah územního plánu), ve znění pozdějších předpisů, jsou v plochách s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky prostorového uspořádání (například výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

V rámci územního plánování je prostorové uspořádání území definováno zejména výškovou regulací zástavby, stanovením charakteru a struktury zástavby a intenzitou využití pozemků.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití; jsou definovány na základě podrobné analýzy území a na základě odborných znalostí a zkušeností zpracovatele zejména v případech, kdy je to nezbytné s ohledem na hodnoty území, krajinný ráz, dílčí požadavky urbanistické koncepce (např. regulovat zástavbu na okrajích sídel a ve volné krajině, v rekreačních lokalitách) apod.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v urbanizovaném území resp. v rámci urbanistické koncepce (viz kapitola 11.3.2.), tedy plochy uplatňující se v zastavěném území a zastavitelných plochách, jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání zajišťující základní požadavky na vymezování stavebních pozemků a umísťování staveb. Pro všechny plochy je stanoven charakter a struktura zástavby a maximální výška zástavby, v případě potřeby jsou pak pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny další podmínky prostorového uspořádání.

Charakter a struktura zástavby	respektují stávající charakter a strukturu zástavby ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití. Důvodem pro stanovení charakteru a struktury zástavby je zajištění ochrany charakteru stávající zástavby a její vhodné doplnění v případě nové výstavby; tím je zajištěna stabilizace zástavby a urbanistické struktury města a sídel, zachování historicky daného, urbanisticky kvalitního či provozně podmíněného uspořádání zástavby.
Maximální výška zástavby	je vždy stanovena dle převládající stávající výšky zástavby v dané lokalitě, případně dle navrhovaných změn ve způsobu využití nebo prostorovém uspořádání, kde stanovení maximální výšky zástavby vychází z obvyklých hodnot daného typu zástavby. Důvodem pro její stanovení je ochrana a stabilizace stávající urbanistické struktury zástavby sídel; tímto způsobem je potvrzeno historicky vytvořené výškové uspořádání zástavby. Stanovení maximální výšky zástavby v zastavitelných plochách a v plochách přestavby vychází z okolní zástavby a z cílového stavu urbanistického uspořádání celé lokality. Při rozvoji zástavby na okrajích sídel je zohledněna poloha budoucí zástavby na pomezí sídla a volné krajiny, maximální výška proto nepřevyšuje okolní zástavbu a případně je oproti intenzivnější zástavbě uvnitř sídel mírně snížena z důvodů ochrany krajinného rázu a plynulého přechodu sídelní struktury do volné krajiny.

Koeficient maximálního zastavění pozemku

zajišťuje zachování stávající hustoty zástavby a vyloučení jejích výrazných změn v případě stabilizovaných ploch; v zastavitelných plochách zajišťuje cílovou hustotou zástavby vycházející z charakteru a struktury zástavby v území v rámci daného typu ploch s rozdílným způsobem využití.

V plochách veřejných prostranství a v plochách zeleně je koeficient maximálního zastavění pozemku stanoven z důvodu ochrany ploch před vyšší mírou zastavění, s umožněním drobných staveb zvyšujících využitelnost jinak převážně nezastavěných ploch.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku

zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně např. ve výrobních areálech a dopravních či technických plochách (ve formě izolační zeleně z důvodu zajištění vsakování dešťových vod a případné prostorové izolace areálu ve vztahu k okolní zástavbě), v plochách bydlení, občanského vybavení a rekreace (ve formě doplňkové zeleně) zajišťující také příznivé podmínky obytného nebo rekreačního území). Minimální podíl zeleně v urbanizovaném území je důležitým prvkem také z hlediska zajištění sídelní zeleně a rozvoje modrozelené infrastruktury v rozsahu soukromých pozemků.

Rozmezí výměry pro vymezování stavebního pozemku

je pro vybrané plochy, v nichž se očekává rozvoj individuální obytné nebo rekreační zástavby) stanoveno z důvodu zajištění efektivního využití ploch a zamezení vzniku plošně rozsáhlých pozemků, které by znemožnily efektivně a hospodárně využívat zastavěné území, zastavitelné plochy a veřejnou (zejména dopravní a technickou) infrastrukturu.

Maximální velikost zastavěné plochy objektu

je stanovena ve vybraných plochách zejména s cílem omezit velikost případné zástavby v plochách převážně nezastavitelných s charakterem solitérních staveb (doplňkových staveb zvyšujících využitelnost těchto ploch), nebo v plochách, v nichž lze očekávat zvýšený tlak na konverzi rekreačních staveb na bydlení, pokud v nich bydlení umožněno není (např. rekreační lokality bez adekvátní dopravní obsluhy) - stanovením podmínky je omezena možnost povolit rekreační stavbu rozsahem odpovídající rodinnému domu se zázemím.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití vymezené ve volné krajině, resp. v rámci koncepce uspořádání krajiny (viz kapitola 11.5.2.), tedy plochy uplatňující se v nezastavěném území a v plochách změn v krajině, jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání zajišťující základní požadavky na umístování staveb v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona). Pro všechny plochy je stanovena maximální výška staveb a maximální velikost zastavěné plochy objektu s ohledem na fakt, že ve volné krajině lze umísťovat pouze jednotlivé stavby v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Maximální výška staveb

je stanovena v plochách nezastavěného území pro případy umístování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, s ohledem na ochranu krajinného rázu tak, aby objekty výrazně nepřevyšovaly okolní vegetaci a svou výškou i hmotou nenarušovaly měřítko krajiny a krajinné horizonty v dálkových pohledech.

Maximální velikost zastavěné plochy objektu

je stanovena v plochách nezastavěného území pro případy umístování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, s ohledem na ochranu krajinného rázu tak, aby objekty svou velikostí a hmotou nenarušovaly měřítko krajiny a krajinné horizonty v dálkových pohledech.

Výše uvedené pojmy jsou definovány v textové části výroku ÚP Jílové u Prahy v kapitole 6.1. Výklad pojmů.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK V RÁMCI JEDNOTLIVÝCH TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**PLOCHY BYDLENÍ**

Odůvodnění odst. (73) - (74) výrokové části

V souladu s § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) jsou vymezeny plochy bydlení v následujícím členění:

Odůvodnění odst. (73) výrokové části

Bydlení individuální (BI)

Plochy BI reprezentují individuální bydlení v sídlech – plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, s umožněním lokálních ekonomických aktivit (drobné podnikání v oblasti služeb a vybavenosti). Plochy BI zahrnují intenzivně urbanizovaná území města zajišťující zejména bydlení individuálního charakteru v sídlech Jílové u Prahy a Radlák.

Důvodem samostatného vymezení je stabilizace a ochrana rezidenčních čtvrtí individuálního bydlení v řešeném území, zajištění vysoké kvality obytného prostředí, vyloučení dopravní zátěže, zachování charakteru individuálního bydlení a zachování možností doplnění občanského vybavení lokálního významu. Stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání je zajištěno efektivní využití pro další rozvoj individuální obytné zástavby představující koncentrované bydlení v rodinných domech.

Umožněna je existence i případný rozvoj objektů individuální rekreace, vyloučeny jsou výrobní aktivity a nadmístní vybavenost, které by mohly narušit kvalitu obytného prostředí výrazným navýšením dopravní či hygienické zátěže.

Z hlediska stanovení prostorové struktury zástavby je zohledněna stávající a cílová struktura zástavby. Ve stabilizovaných plochách se založenou ulicovou zástavbou nebo v zastavitelných plochách dosud nedotčených urbanistickým rozvojem je z důvodu kompozice, ochrany a tvorby urbanisticky hodnotné zástavby stanovena volná zarovnaná struktura zástavby zajišťující urbanistické „zpevnění“ uličního prostoru (dodržení stavební čáry a orientace zástavby směrem do ulice). V plochách stabilizovaných nebo zastavitelných, ale již částečně využitých, se založenou zástavbou bez urbanistických pravidel, je stanovena volná individuální struktura zástavby. Maximální výška zástavby vychází z výškové hladiny stávající obytné zástavby na území města a je odstupňovaná dle umístění konkrétních ploch ve vztahu k volné krajině (na okrajích sídel je z důvodu zajištění plynulého přechodu zástavby do volné krajiny stanovena nižší výšková hladina než v koncentrované zástavbě vnitřních částí sídel).

Koeficient maximálního zastavění pozemku vychází ze stávající individuální obytné zástavby a zajišťuje zachování měřítka a velikosti hmot této zástavby.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku vychází z požadavku § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. týkající se zajištění části pozemku samostatně stojícího rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci schopné vsakovat dešťovou vodu. Zároveň je stanovením koeficientu zajištěna vysoká kvalita obytného prostředí a dostatečný podíl zeleně v rámci individuální zástavby jako součást systému sídelní zeleně.

Rozmezí výměry pro vymezování stavebního pozemku je stanoveno z důvodu zajištění efektivního využití ploch a zamezení vzniku plošně rozsáhlých pozemků, které by znemožnily efektivně a hospodárně využívat zastavěné území, zastavitelné plochy a související veřejnou (zejména dopravní a technickou) infrastrukturu, nebo naopak příliš intenzivní zástavby (např. řadové RD s více bytovými jednotkami), která by mohla urbanisticky a provozně narušit obytné prostředí převážně individuální zástavby. Z toho důvodu je rozmezí výměry pro vymezování stavebního pozemku diferencováno dle počtu bytových jednotek v rodinném domě tak, aby RD s jednou bytovou jednotkou nebyly limitovány příliš vysokou hodnotou minimální velikosti pozemku. Cílem regulace je zajistit přiměřenou hustotu zástavby vycházející ze současného stavu a charakteru stávající obytné zástavby.

Odůvodnění odst. (74) výrokové části

Bydlení hromadné (BH)

Plochy BH reprezentují bytové domy nebo soubory bytových domů a jsou vymezeny z důvodu stabilizace a ochrany rezidenčních čtvrtí / sídlišť v řešeném území, zejména souborů bytových domů umístěných mimo jádrové území města v zástavbě rodinných domů, zajištění vysoké kvality bydlení, vyloučení dopravní zátěže, zachování vysokého podílu veřejně přístupné zeleně a zachování možností doplnění občanského vybavení lokálního významu. Kromě vymezení bytového domu u nádraží v Borku se jedná výlučně o plochy hromadného bydlení v Jílovém u Prahy. Částečně jsou bytové domy vymezeny také v rámci ploch smíšených obytných městských (SM).

Vyloučeny jsou výrobní aktivity a nadmístní vybavenost, které by mohly narušit kvalitu obytného prostředí výrazným navýšením dopravní či hygienické zátěže.

Charakter a struktura zástavby vychází ze stávajícího charakteru zástavby bytových domů – prostorově výrazná zástavba umístěná ve volném prostoru s vysokým podílem veřejné zeleně. Stanovená maximální výška zástavby odpovídá stávajícím objektům bytových domů nebo je vyšší, ale nepřevyšuje výškovou hladinu zástavby historického jádra města.

Koeficient maximálního zastavění pozemku je vymezen s ohledem na stávající zástavbu bytových domů a zajišťuje zachování měřítka a velikosti hmot této zástavby.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku vychází z požadavku § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. týkající se zajištění části pozemku bytového domu schopné vsakovat dešťovou vodu. Zároveň je stanovením koeficientu zajištěna vysoká kvalita obytného prostředí a dostatečný podíl zeleně v rámci obytné zástavby jako součást systému sídelní zeleně.

PLOCHY REKREACE

Odůvodnění odst. (75) - (79) výrokové části

V souladu s § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) jsou vymezeny plochy rekreace v následujícím členění:

Odůvodnění odst. (75) výrokové části

Rekreace hromadná – rekreační areály (RH)

Plochy RH jsou vymezeny z důvodu větších prostorových a provozních nároků, které hromadná rekreace oproti rekreaci individuální vznáší (vysoká dopravní zátěž území, vyšší prostorové nároky na zařízení apod.); zahrnutý jsou významné areály s

převažující rekreační funkcí (rekreační plochy u řeky určené pro rozvoj turistického zařízení a zázemí) s tím, že jedna z ploch představuje možnou přestavbu bývalého výrobního areálu. Důvodem jejich samostatného vymezení je ochrana posledních volných ploch podél řeky Sázavy pro rekreační využití určené pro veřejnost.

Stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převažující výšky zástavby v přímém sousedství ploch RH.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění minimálního rozsahu ploch zeleně s ohledem na rekreační funkci zejména pro účely zajištění kvality rekreačního prostředí, hospodaření s dešťovou vodou na pozemku a případně rozvoje prvků modrozelené infrastruktury.

Odůvodnění odst. (76) výrokové části

Rekreace individuální (RI)

Plochy RI jsou vymezeny z důvodu zachování stávajících lokalit individuální rekreace, jejich charakteru a kvality, a z důvodu vyloučení jejich výrazného zahušťování novou zástavbou nebo vyloučení konverze na bydlení. Jako plochy RI jsou vymezeny lokality rekreačních chat na vlastních pozemcích užívaných jako zahrady (i dle KN), kde není zajištěna adekvátní dopravní a technická infrastruktura (umožňující rozvoj, resp. konverzi na obytnou funkci) a které nenavazují na obytná území stávajících sídel, nebo je rozvoj sídel v takové návaznosti nevhodný. Výjimečně jsou do ploch RI zařazeny rekreační chaty na vlastních pozemcích evidovaných jako lesní pozemek, pokud takový pozemek přímo navazuje na souvislou rekreační lokalitu a na stávající komunikaci (izolované chaty na vlastních pozemcích evidovaných jako pozemek lesní a bez napojení na stávající komunikaci v ploše PU nebo DS jsou zařazeny do ploch RX).

Umožněna je existence stávajících objektů bydlení, vyloučena je konverze stávajících rekreačních objektů na bydlení, nebo umístění nových rekreačních objektů, pokud se nejedná o výměnu za demolici původního rekreačního objektu. Vyloučeny jsou dále výrobní aktivity a nadmístní vybavenost, které by mohly narušit kvalitu obytného prostředí výrazným navýšením dopravní či hygienické zátěže.

Z hlediska stanovení prostorové struktury zástavby je zohledněna stávající struktura zástavby. Ve stabilizovaných plochách je s ohledem na charakter stávající zástavby stanovena volná individuální struktura zástavby. Maximální výška zástavby vychází z výškové hladiny stávající rekreační zástavby a je odstupňovaná dle umístění konkrétních ploch ve vztahu k obytným územím sídel (v přímé vazbě na obytná území sídel a v soudržných rekreačních lokalitách je umožněna vyšší zástavba než v okrajových drobných lokalitách ve volné krajině) z důvodu ochrany krajinného rázu.

Koeficient maximálního zastavění pozemku vychází ze stávající individuální rekreační zástavby a zajišťuje zachování měřítka a velikosti hmot této zástavby.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku vychází z požadavku § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. týkající se zajištění části pozemku samostatně stojící stavby pro rodinnou rekreaci schopné vsakovat dešťovou vodu (koeficient je stanoven vyšší z důvodu zachování vysokého podílu zeleně zajišťujícího čistě rekreační charakter lokalit). Zároveň je stanovením koeficientu zajištěna vysoká kvalita rekreačního prostředí a dostatečný podíl zeleně v rámci individuální zástavby jako součást systému sídelní zeleně.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku je stanoveno z důvodu zajištění stanovené cílové hustoty rekreační zástavby, která by mohla urbanisticky a provozně narušit obytné prostředí převážně individuální zástavby, a zamezení zahušťování zástavby z důvodu tlaku na výstavbu v rekreačních lokalitách. Větší rozmezí výměry pozemků (hranice minimální výměry) je stanovena z důvodu nedostatečných kapacit veřejné infrastruktury v rekreačních lokalitách.

Vymezení ploch RI je podrobně odůvodněno v kapitole 11.2.2., neboť problematika rekreačních lokalit v území je řešena jako jeden z bodů základní koncepce rozvoje území města.

Odůvodnění odst. (77) výrokové části

Rekreace – zahrádkářské osady (RZ)

V plochách RZ je vymezena plocha zahrádkové osady na východním okraji města, která vznikla v souvislosti s výstavbou blízkých bytových domů, kdy byla touto formou kompenzována absence vlastní zahrady. Samostatné vymezení ploch je z důvodu relativně monofunkčního charakteru plochy a přísných prostorových parametrů z důvodu zachování převážně nezastavěných a neznepevněných ploch typických pro zahrádkové osady; plochy definuje solitérní zástavba zachovávající charakter zahrádek jakožto převážně nezastavěných ploch s doplňkovými stavbami, což odpovídá jejich vymezení v okrajové lokalitě města, kde zahrádky utvářejí plynulý přechod urbanizovaného území směrem do krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny z důvodu regulace míry zastavění v plochách zahrádkových osad s cílem zachovat převahu neznepevněných pozemků zahrádek a umožnit pouze doplňkové stavby odpovídající rozsahu stávajících zahrádkářských chat. Pro tento účel jsou stanoveny koeficienty maximálního zastavění pozemku a minimálního podílu zeleně na pozemku a stanovena maximální velikost zastavěné plochy objektu vycházející ze stávajících prostorových parametrů zástavby. Maximální velikost pozemku respektuje stávající měřítko lokality a velikost stávajících pozemků. Důvodem stanovení regulace je zachování charakteru a měřítka zahrádkových osad.

Odůvodnění odst. (78) výrokové části**Rekreace – oddechové plochy (RO)**

Plochy RO jsou vymezeny v rozsahu rekreačně a sportovně využívaných ploch převážně přírodního charakteru převážně v nezastavěném území a ve volné krajině (např. v návaznosti na trampské osady), v konkrétním případě plochy RO pro rozvoj rekreace v lokalitě Svatováclavské Lázně je vymezení plochy odůvodněno požadavkem na převážně přírodní charakter lokality související s existujícími přírodními hodnotami v dotčeném území. Výrazně je omezeno umísťování staveb (téměř vyloučeno vyjma areálu Svatováclavských Lázní, kde je navrženo umístění koupaliště, pro něž je nutné zajistit odpovídající zázemí).

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny z důvodu regulace míry zastavění v převážně nezastavěném území a volné krajině s cílem zachovat převahu neznepevněných pozemků a umožnit pouze doplňkové stavby zvyšující využitelnost těchto ploch. Pro tento účel jsou stanoveny koeficienty minimálního podílu zeleně na pozemku a stanovena maximální velikost zastavěné plochy objektu vycházející z parametrů, které výrazně nenaruší charakter okolní volné krajiny (parametry odpovídají např. průměrné velikosti rekreačních chat sousedících s plochami RO). Výjimku tvoří lokalita Svatováclavské Lázně, v níž je umožněno umístění větších staveb z důvodu zajištění adekvátního zázemí pro rekreační lokalitu na západním okraji zástavby města.

Odůvodnění odst. (79) výrokové části**Rekreace jiná (RX)**

V plochách RX jsou vymezeny samostatné chatky pro individuální rekreaci bez vlastního pozemku a je umožněna pouze existence chatek ve stávajícím plošném i prostorovém rozsahu staveb a případné udržovací práce na základě jejich zápisu do Katastru nemovitostí ČR. Většina chatek vymezených v plochách RX je umístěna v souvislých lesních plochách nebo v plochách krajinné zeleně, jejichž dotčení jakýmkoliv urbanistickým rozvojem (včetně rozšiřování objektů, zpevněných ploch nebo výstavby komunikací a sítí) je nežádoucí, neboť se jedná o přírodní a krajinné hodnoty chráněné právními předpisy.

Pro plochy RX je územním plánem stanoveno přípustné využití (zeleně, plochy lesa, dopravní a technická infrastruktura), a to pro zajištění možnosti dalšího využití těchto ploch v případě odstranění stávající stavby rekreační chaty.

S ohledem na výše uvedené jsou stanoveny i podmínky prostorového uspořádání, které rovněž vylučují jakýkoliv plošný nebo prostorový rozvoj stávajících chatek. Vyloučeno je tedy jakékoliv rozšiřování chatek nebo rozšiřování ploch pro jejich umístění (ekvivalent stavební uzávěry).

Vymezení ploch RX je podrobně odůvodněno v kapitole 11.2.2., neboť problematika rekreačních lokalit v území je řešena jako jeden z bodů základní koncepce rozvoje území města.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍOdůvodnění odst. (80) - (83) výrokové části

V souladu s § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) jsou vymezeny plochy občanského vybavení v následujícím členění:

Odůvodnění odst. (80) výrokové části**Občanské vybavení veřejné (OV)**

Plochy OV jsou vymezeny z důvodu ochrany občanského vybavení veřejného charakteru – zejména stavby a areály pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Důvodem pro jejich samostatné vymezení je nutnost usměrňovat ochranu a rozvoj občanského vybavení na území města, zachování významu daných zařízení v rámci sídelní struktury (např. základní škola, hasičský záchranný sbor) a vhodného umístění těchto areálů v rámci urbanistické struktury města, které je žádoucí zachovat či rozvíjet v dané lokalitě.

Pro větší areály občanského vybavení je stanovena areálová intenzivní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převažující výšky zástavby v sídle pro zachování historicky definované výškové hladiny zástavby, případně je stanovena vyšší se zohledněním stávajících prostorových parametrů staveb (např. základní škola) nebo z důvodu akcentace významu stavby občanského vybavení v rámci zástavby. V ploše Z.04 je umožněn vyšší počet bytů, neboť se jedná o požadavek na novou ZŠ.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění minimálního rozsahu ploch zeleně zejména pro účely hospodaření s dešťovou vodou na pozemku a případně rozvoje prvků modrozelené infrastruktury.

Odůvodnění odst. (81) výrokové části**Občanské vybavení komerční (OK)**

Plochy OK reprezentují kapacitní nebo prostorově výrazné stavby a areály komerčního občanského vybavení s vyššími nároky na dopravní obsluhu (např. supermarket, větší areály komerčních služeb, penzion s restaurací). Důvodem pro jejich vymezení je zachování odlišného charakteru a zejména struktury zástavby mimo plochy smíšené obytné, v nichž je převážná část komerčního vybavení města umístěna.

Stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převládající výšky zástavby v sídle pro zachování historicky definované výškové hladiny sídla nebo se zohledněním stávajících prostorových parametrů staveb (např. supermarket v Radlíku a navazující zastavitelná plocha).

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění minimálního rozsahu ploch zeleně zejména pro účely hospodaření s dešťovou vodou na pozemku (v souvislosti s obvyklým vyšším podílem zpevněných ploch – typicky kapacitní parkoviště u zařízení komerčního vybavení) a případně rozvoje prvků modrozelené infrastruktury.

Odůvodnění odst. (82) výrokové části

Občanské vybavení – sport (OS)

Plochy OS zahrnují zejména pozemky sportovních areálů a zařízení pro veřejné sportovní a rekreační využití. Důvodem pro jejich samostatné vymezení je zejména ochrana těchto ploch v rámci urbanistické struktury. Většina sportovních ploch je převážně nezastavěná (plošně rozsáhlé hrací plochy, dráhy, tréninkové louky apod.), proto je nezbytné tyto plochy chránit před zastavěním a změnou využití jako významné plochy veřejné infrastruktury sloužící rekreaci a sportovnímu využití obyvatel.

Stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby v případě sportovních areálů s vyšším podílem zastavěných ploch (např. areál sokolovny) nebo areálová solitérní struktura zástavby s vyšším podílem nezastavěných ploch (např. fotbalové hřiště se zázemím a tribunami), v obou případech z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby je stanovena se zohledněním stávajících prostorových parametrů staveb a navazující zástavby (např. směrem do volné krajiny je maximální výška zástavby nižší než v případě areálů obklopených zástavbou).

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění minimálního rozsahu ploch zeleně zejména pro účely hospodaření s dešťovou vodou na pozemku (v souvislosti s obvyklým vyšším podílem upravených hracích ploch), zajištění kvality sportovního a rekreačního zázemí města a případně rozvoje prvků modrozelené infrastruktury.

Odůvodnění odst. (83) výrokové části

Občanské vybavení – hřbitovy (OH)

Plochy OH zahrnují veřejná pohřebiště a související stavby, zařízení a pozemky. Ochrana těchto ploch jako součástí veřejné infrastruktury je dána zákonem č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a ochranou pietních míst dle zákona č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech. Do ploch OH je zahrnut stávající areál městského hřbitova včetně zastavitelné plochy pro jeho rozšíření, a dále zastavitelná plocha pro založení animálního hřbitova (hřbitov domácích zvířat, nad rámec výše uvedených právních předpisů) v lokalitě Kamenná Vrata, a to z důvodu pietního významu této plochy a obdobného charakteru i prostorového uspořádání typického pro plochy veřejných pohřebišť.

Stanovena je areálová solitérní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků potřebných pro provoz areálů, současně je umožněna maximální výška zástavby s ohledem na existenci souvisejících staveb (kostel Božího Těla na městském hřbitově je vymezen jako stavební dominanta, tedy představuje výjimku ze stanovené maximální výšky zástavby).

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění dostatečného množství zeleně, která spoluutváří příznivé prostředí pietních míst, a dále pro účely hospodaření s dešťovou vodou na pozemku a případně rozvoje prvků modrozelené infrastruktury.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Odůvodnění odst. (84) výrokové části

V souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) je vymezen následující typ ploch:

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Plochy PU zahrnují veškeré stabilizované i návrhové plochy převážně zpevněných veřejně přístupných prostranství s výraznou prostorotvornou funkcí (náměstí, ulice, samostatné chodníky, veřejná prostranství v sídlech, převážně nemotorové cesty, místní a účelové komunikace v krajině. S ohledem na význam ve struktuře ploch veřejných prostranství jsou do těchto ploch zahrnuty také úseky místních komunikací, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a sociální funkci, stejně jako významné mimosídelní cesty ve volné krajině zajišťující prostupnost území.

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny z důvodu stanovení podmínek pro základní prostupnost území a dostupnost pozemků v řešeném území. Systém veřejných prostranství vytváří základní strukturu území, je nositelem veřejného života v území a veřejné infrastruktury – plochy veřejných prostranství v sobě integrují veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a v omezené míře také veřejnou zeď.

V podmínkách prostorového uspořádání je stanovena možnost umísťování pouze jednotlivých solitérních objektů ve volném prostoru doplňujících využívání veřejných prostranství. Maximální výška staveb je omezena na 3 m, zároveň je maximální zastavění pozemku omezeno koeficientem 0,1 a maximální velikost zastavěné plochy objektu 20 m² – důvodem je ochrana volného

nezastavěného prostoru pro volný pohyb lidí, který představuje základní vlastnost a hodnotu veřejného prostranství; případné stavby by volný prostor neměly zásadně narušit, ale pouze vhodně doplňovat. Upřesněny jsou podmínky prostorového uspořádání v rámci MPZ (max. výška staveb 2,5 m a max. velikost zastavěné plochy objektu 6 m²). Koeficient maximálního zastavění pozemku 0,1 představuje výrazně větší omezení než stav, v němž žádný koeficient stanoven není; v kombinaci s maximální velikostí objektu a požadavky na charakter a strukturu zástavby se jedná o relativně přísný regulativ zajišťující nezastavitelnost veřejných prostranství s výjimkou solitérních staveb, jejichž prostorové parametry jsou pro jednotlivou stavbu omezeny výškou a plochou.

PLOCHY ZELENĚ

Odůvodnění odst. (85) - (87) výrokové části

Plochy zeleně jsou vymezeny z důvodu ochrany sídelní a přírodní zeleně v zastavěném území i ve volné krajině. V řešeném území jsou plochy zeleně v souladu s § 7a odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s § 7a vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) jsou vymezeny plochy zeleně v následujícím členění:

Odůvodnění odst. (85) výrokové části

Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)

Plochy ZP zahrnují významné plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné (veřejná zeď na náměstí, na sídlištích, park za muzeem, samostatná dětská hřiště, parkově upravené plochy apod., ale také nástupní místa do štol). Jedná se zejména o parky a drobné plochy veřejně přístupné zeleně, kde má zeď výraznou kompoziční a prostorotvornou funkci, čímž se stává neodmyslitelnou součástí veřejného prostranství a zvyšuje estetický účinek prostředí. Důvodem jejich vymezení je ochrana veřejné zeleně v sídlech a zajištění jejího veřejného užívání. V ploše Z.33 ve vazbě na malé sídliště je umožněno parkování, pouze za podmínky umístění podél stávající komunikace, s cílem zajistit dostatečné parkovací kapacity pro sousední bytové domy.

V podmínkách prostorového uspořádání je stanovena možnost umísťování pouze jednotlivých solitérních objektů ve volném prostoru doplňujících využívání veřejných prostranství.

Maximální výška staveb je omezena na 3 m, zároveň je maximální zastavění pozemku omezeno koeficientem 0,1 a maximální velikost zastavěné plochy stavby 50 m² – důvodem je ochrana volného nezastavěného prostoru pro volný pohyb lidí, který představuje základní vlastnost a hodnotu veřejné zeleně; případné stavby by volný prostor neměly zásadně narušit, ale pouze vhodně doplňovat s umožněním větších staveb než v plochách PU, neboť plochy veřejných prostranství s převahou zeleně slouží převážně pobytu lidí a s tím je spojena potřeba o něco většího zázemí pro tento pobyt.

Stanoven je koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku 0,9 pro zajištění dostatečného naplnění dané funkce a zachování volně přístupných ploch upravené zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel.

Odůvodnění odst. (86) výrokové části

Zeleň – zahrady a sady (ZZ)

Plochy ZZ představují vymezení soukromých (obvykle oplocených) zahrad převážně na okraji sídel, kde je s ohledem na přechod sídla do volné krajiny vyloučena zástavba a zahrady tak tvoří přechodovou zónu mezi zastavěným územím a volnou krajinou, nebo v rámci rekreačních lokalit v rozsahu rozsáhlých stavebně nevyužitých pozemků, které nejsou určeny pro rozvoj individuální rekreace v chatách (RI) v souladu s požadavkem zadání ÚP Jílové u Prahy.

V podmínkách prostorového uspořádání je stanovena možnost umísťování pouze jednotlivých solitérních objektů pro zajištění doplňkových objektů nutných pro obhospodařování zahrad.

Maximální výška staveb je omezena na 3 m, zároveň je maximální zastavění pozemku omezeno koeficientem 0,1 a maximální velikost zastavěné plochy stavby 20 m² – důvodem je ochrana převážně nezastavěného prostoru s omezením výstavby např. rekreačních objektů.

Stanoven je koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku 0,9 pro zajištění dostatečného naplnění dané funkce a zachování převážně nezastavěného prostoru zahrad.

Rozmezí výměry stavebního pozemku je stanoveno z důvodu zachování charakteru zahrad vhodně navazujících na sousední plochy bydlení, individuální rekreace nebo plochy smíšené obytné – s důrazem na zachování měřítka a členění pozemků. Hodnoty rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku jsou totožné s hodnotami stanovenými pro plochy individuální rekreace (RI) s ohledem na obdobný charakter využití.

Odůvodnění odst. (87) výrokové části

Zeleň krajinná (ZK)

Plochy ZK zahrnují přírodní a krajinnou zeď udržovanou v přírodě blízkém stavu (sukcesní plochy, remízy mimo souvislý les, zeď v okolí sídel, ekologicky stabilnější plochy v krajině, např. zeď podél vodních toků), vyloučeno je jejich zemědělské využití, podpořena je jejich ekologicko – stabilizační funkce. V řešeném území zahrnují například pozemky trvalých travních porostů a zeleně

v zastavěném území a ve vazbě na zastavěné území, dále pozemky zeleně a dlouhodobě nevyužívaných zahrad v krajině, které mají charakter přírodní zeleně, případně pozemky přírodní zeleně v kontaktu se zastavěným územím, tvořící přechodovou zónu mezi zastavěným územím a volnou krajinou. V plochách ZK je zcela vyloučeno oplocení a další stavební zásahy, neboť plochy ZP představují ekologicky stabilní plochy v území a vedle ploch lesních zajišťují také funkčnost skladebných částí ÚSES.

V podmínkách prostorového uspořádání je stanovena možnost umísťování pouze jednotlivých soliterních objektů pro zajištění doplňkových objektů zejména pro případné veřejné rekreační a sportovní využití ploch nebo pro vodohospodářské funkce.

Možnosti umísťování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (pro plochy ZK vymezené v nezastavěném území) jsou upřesněny resp. omezeny z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany nezastavěného území. Dle ÚP je umožněno bez omezení umísťovat v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (např. protipovodňová ochrana území - umístění těchto staveb je ve veřejném zájmu a není tedy nijak omezeno). Možnost umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu rovněž je omezena pouze prokázáním nemožnosti vést tuto infrastrukturu mimo plochy ZK, a to z důvodu veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území a přírodně (ekologicky) hodnotných ploch. Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství lze v nezastavěném území umístit za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely a že bude vyloučeno zhoršení odtokových poměrů nebo snížení retenční schopnosti území - důvodem omezení možnosti umísťování staveb je ochrana krajiny a jejího vodního režimu, speciálně zachování a nezhoršování retenční schopnosti krajiny ve veřejném zájmu. Těžba nerostů je zcela vyloučena z důvodu ochrany krajinného rázu ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví nelze v plochách umístit z důvodu převažujícího veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území a konkrétně ploch ZK, které jsou přírodně (ekologicky) hodnotné prvky krajiny. Stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu jsou v plochách ZK vyloučeny z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny, zejména přírodně a ekologicky hodnotných ploch, jejichž ochrana je ve veřejném zájmu. Výroba energie z obnovitelných zdrojů je omezena na území mimo skladebné části ÚSES a významné krajinné prvky z důvodu veřejného zájmu na ochraně přírodních a krajinných hodnot území, které jsou klíčové pro zachování kvalitního životního prostředí, posílení krajinného rázu a přírodních hodnot (zejména krajinářsky cenné lokality VKP, volné louky a pastviny v rámci těchto VKP a rovněž pro možný rozvoj cestovního ruchu a rekreace. S ohledem na výrazný rekreační charakter celého území je umísťování výroby energie z obnovitelných zdrojů vyloučeno v cennějších částech nezastavěného území, s přihlédnutím ke skutečnosti, že výroba energie z obnovitelných zdrojů je ve veřejném zájmu. Ochrana krajinného rázu, přírodních hodnot města a s tím související možnost využití vysokého rekreačního potenciálu jsou rovněž ve veřejném zájmu, který je spatřován zejména v rámci zajištění ochrany přírodně a krajinářsky významných území. Případný rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů je tedy nutné směřovat do méně hodnotných částí volné krajiny, aby nebyl narušen charakter území.

Maximální výška staveb je omezena na 3 m, zároveň je maximální zastavění pozemku omezeno koeficientem 0,1 a maximální velikost zastavěné plochy stavby 20 m² – důvodem je ochrana převážně nezastavěného prostoru a přírodního charakteru ploch.

Stanoven je koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku 0,9 pro zajištění dostatečného naplnění dané funkce a zachování převážně nezastavěného prostoru přírodní zeleně.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Odůvodnění odst. (88) - (90) výrokové části

V souladu s § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) jsou vymezeny plochy smíšené obytné v následujícím členění:

Odůvodnění odst. (88) výrokové části

Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy SV zahrnují kromě hlavního podílu bydlení také objekty individuální rekreace s umožněním konverze na bydlení, plochy historických jader zástavby (Borek, Kabáty, Luka pod Medníkem, Horní Studené), a případné objekty a zařízení občanského vybavení veřejného i komerčního charakteru a tělovýchovných a sportovních zařízení s důrazem na zajišťování základních služeb a drobných ekonomických činností včetně nerušící výroby. Důvodem jejich vymezení je stabilizace a případný rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, v nichž je funkce bydlení spojena s občanským vybavením, rekreací, hospodařením na přilehlých pozemcích, provozováním nerušících výrobních i nevýrobních služeb nebo chovem hospodářských zvířat a další drobnou převážně zemědělskou a výrobní činností; typicky se jedná o lokality individuálního bydlení v malých sídlech.

Z hlediska stanovení prostorové struktury zástavby je zohledněna stávající a cílová struktura zástavby. Ve stabilizovaných plochách i v zastavitelných plochách dosud nedotčených urbanistickým rozvojem je stanovena volná individuální struktura zástavby bez zásadních urbanistických pravidel pro umísťování staveb. Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převažující výšky zástavby v sídlech pro zachování historicky definované výškové hladiny sídel.

Koeficient maximálního zastavění pozemku vychází ze stávající individuální obytné zástavby a zajišťuje zachování měřítka a velikosti hmot této zástavby, aby nedošlo k narušení prostorové struktury umístěním výrazně odlišných hmot.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku vychází z požadavku § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. týkající se zajištění části pozemku samostatně stojícího rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci schopné vsakovat dešťovou vodu. Zároveň je stanovením koeficientu zajištěna vysoká kvalita obytného prostředí a dostatečný podíl zeleně v rámci individuální zástavby jako součást systému sídelní zeleně.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku je stanoveno z důvodu zajištění efektivního využití ploch a zamezení vzniku plošně rozsáhlých pozemků, které by znemožnily efektivně a hospodárně využívat zastavěné území, zastavitelné plochy a související veřejnou (zejména dopravní a technickou) infrastrukturu, nebo naopak příliš intenzivní zástavby (např. řadové RD s více bytovými jednotkami), která by mohla urbanisticky a provozně narušit obytné prostředí převážně individuální zástavby. Z toho důvodu je rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku diferencováno dle počtu bytových jednotek v rodinném domě tak, aby RD s jednou bytovou jednotkou nebyly limitovány příliš vysokou hodnotou minimální velikosti pozemku. Cílem regulace je zajistit přiměřenou hustotu zástavby vycházející ze současného stavu a charakteru stávající obytné zástavby.

Odůvodnění odst. (89) výrokové části

Plochy smíšené obytné městské (SM)

Plochy SM představují polyfunkční plochy převážně městské zástavby v centrální části města Jílové u Prahy a v urbanistickém těžišti sídla Radlíc s přirozeně historicky danou diverzitou (plochy bydlení s vyšším podílem občanského vybavení, obchodu, služeb, zahrnující zařízení veřejné správy, administrativy a nevýrobní ekonomické činnosti).

Z hlediska stanovení prostorové struktury zástavby je zohledněna stávající a cílová struktura zástavby, která se převážně řídí založenými urbanistickými pravidly (dodržení stavební čáry, relativně intenzivní zástavba). V rozsahu historického jádra města je s ohledem na zachování charakteru zástavby památkově hodnotné stanovena kompaktní struktura zástavby, mimo historické jádro města je stanovena převážně volná zarovnaná struktura zástavby z důvodu zachování zástavby orientované směrem do ulice a utvářející kvalitní urbanismus ulic.

Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převažující výšky zástavby v sídlech pro zachování historicky definované výškové hladiny sídel.

Koeficient maximálního zastavění pozemku vychází ze stávající městské zástavby a zajišťuje zachování měřítka a velikosti hmot této zástavby, aby nedošlo k narušení prostorové struktury umístěním výrazně odlišných hmot.

Koeficient minimálního podílu zeleně je stanoven z důvodu zajištění kvality převážně obytného prostředí a dostatečného podílu zeleně v rámci městské zástavby jako součásti systému sídelní zeleně.

Na základě výsledků projednání byla do podmínek prostorového uspořádání doplněna ustanovení upřesňující, že v rozsahu městské památkové zóny a případně také památkového ochranného pásma pro dochované historické prostředí sídlištního celku města Jílové u Prahy budou podmínky prostorového uspořádání posuzovány individuálně v rámci požadavků státní památkové péče.

Odůvodnění odst. (90) výrokové části

Plochy smíšené obytné jiné (SX)

Plochy SX představují kombinaci obytné a rekreační funkce – jsou typické vyšším podílem chat a objektů individuální rekreace (konverze na bydlení je umožněna za podmínky splnění parametrů pozemku pro RD). Jedná se o plochy původně převážně rekreační, v nichž dochází ke konverzi objektů na individuální bydlení s tím, že v rozsahu ploch SX je tato konverze možná z důvodu adekvátního zajištění dopravní obsluhy a sítě technické infrastruktury. V rámci ploch SX je rovněž vymezen areál Včelního Hrádku, který představuje určitý potenciál pro rozvoj smíšeného využití. Obdobně jako pro plochy SV je v plochách SX umožněn rozvoj drobného občanského vybavení a služeb a nerušících ekonomických aktivit včetně drobné výroby.

Z hlediska stanovení prostorové struktury zástavby je zohledněna stávající a cílová struktura zástavby. Ve stabilizovaných plochách i v zastavitelných plochách dosud nedotčených urbanistickým rozvojem je stanovena volná individuální struktura zástavby bez zásadních urbanistických pravidel pro umísťování staveb. Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převažující výšky zástavby v sídlech pro zachování historicky definované výškové hladiny sídel.

Koeficient maximálního zastavění pozemku vychází ze stávající individuální obytné či rekreační zástavby a zajišťuje zachování měřítka a velikosti hmot této zástavby, aby nedošlo k narušení prostorové struktury umístěním výrazně odlišných hmot.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku vychází z požadavku § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. týkající se zajištění části pozemku samostatně stojícího rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci schopné vsakovat dešťovou vodu, ale je navýšen z důvodu zachování rekreačního charakteru ploch. Zároveň je stanovením koeficientu zajištěna vysoká kvalita obytného a rekreačního prostředí a dostatečný podíl zeleně v rámci individuální zástavby jako součást systému sídelní zeleně.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku je stanoveno z důvodu zajištění efektivního využití ploch a zamezení vzniku plošně rozsáhlých pozemků, které by znemožnily efektivně a hospodárně využívat zastavěné území, zastavitelné plochy a související veřejnou (zejména dopravní a technickou) infrastrukturu, nebo naopak příliš intenzivní zástavby (např. řadové RD s více bytovými jednotkami), která by mohla urbanisticky a provozně narušit obytné prostředí převážně individuální zástavby. Z toho důvodu je rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku diferencováno dle počtu bytových jednotek v rodinném domě tak,

aby RD s jednou bytovou jednotkou nebyly limitovány příliš vysokou hodnotou minimální velikosti pozemku. Cílem regulace je zajistit přiměřenou hustotu zástavby vycházející ze současného stavu a charakteru stávající obytné zástavby.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Odůvodnění odst. (91) - (92) výrokové části

V souladu s § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury v následujícím členění:

Odůvodnění odst. (91) výrokové části

Doprava silniční (DS)

Plochy DS zahrnují stabilizované i zastavitelné plochy komunikační sítě (silnice II. a III. třídy, významné místní a účelové komunikace, parkovací, manipulační a odstavné plochy). Důvodem vymezení těchto ploch je ochrana a rozvoj veřejné dopravní infrastruktury – zajištění dostatečné kapacitní dopravní obslužnosti území.

Převážná část ploch DS je vymezena ve formě liniových ploch komunikací. Pro tyto plochy je stanovena možnost umístování pouze jednotlivých soliterních objektů ve volném prostoru doplňujících využívání ploch dopravní infrastruktury a maximální výška budov je omezena na 3 m z důvodu ochrany volného nezastavěného prostoru a umožnění pouze doplňkových budov sloužících pro dopravní infrastrukturu.

Vybrané plochy DS plošně rozsáhlejší jsou vymezeny v rámci prostorové struktury – stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby vychází z předpokladu, že případné dopravní budovy nebudou převyšovat okolní zástavbu.

Odůvodnění odst. (92) výrokové části

Doprava drážní (DD)

Plochy DD zahrnují stabilizované plochy drážní dopravy (obvod dráhy, železniční tratě včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně mimo tunelové úseky dráhy, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov.). Důvodem vymezení je ochrana a rozvoj veřejné dopravní infrastruktury – zajištění dostatečné kapacitní dopravní obslužnosti území.

Většina ploch DD je vymezena v rozsahu drážních pozemků s umístěním železniční tratě. Pro tyto plochy je stanovena možnost umístování pouze jednotlivých soliterních objektů ve volném prostoru doplňujících využívání ploch drážní dopravy a maximální výška budov je omezena na 3 m z důvodu ochrany volného nezastavěného prostoru a umožnění pouze doplňkových budov sloužících pro dopravní infrastrukturu.

Vybrané plochy DD zahrnující stávající budovy (konkrétně nádraží v Borku) jsou vymezeny v rámci prostorové struktury – stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení s předpokladem možného rozvoje i jako nástupního místa pro turisty a návštěvníky území se zajištěním potřebné infrastruktury cestovního ruchu. Maximální výška zástavby vychází z předpokladu, že případné dopravní budovy nebudou převyšovat okolní zástavbu.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Odůvodnění odst. (93) - (95) výrokové části

V souladu s § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) jsou vymezeny plochy technické infrastruktury v následujícím členění:

Odůvodnění odst. (93) výrokové části

Vodní hospodářství (TW)

Plochy TW zahrnují zařízení pro zásobování pitnou vodou a odvádění a čištění odpadních vod (vodojem, čistírna odpadních vod). Důvodem jejich vymezení je stabilizace, ochrana a případný rozvoj systémů veřejné technické infrastruktury.

Stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby je stanovena dle výšky stávajících budov. Jednotlivé stavby zahrnuté do ploch TW vymezené zcela samostatně ve volné krajině (tedy mimo urbanizované území) nejsou z hlediska prostorové struktury samostatně vymezeny, v rámci regulativů je umožněno umístění jednotlivých, soliterních objektů o max. výšce budov 3 m z důvodu zajištění možnosti umístění drobných technických staveb, které nenaruší krajinný ráz.

Odůvodnění odst. (94) výrokové části**Energetika (TE)**

Plochy TE zahrnují zařízení pro distribuci elektrické energie a plynu v případě samostatného vymezení na vlastních pozemcích. Důvodem jejich vymezení je stabilizace, ochrana a případný rozvoj systémů veřejné technické infrastruktury.

Stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby je stanovena dle výšky stávajících budov. Jednotlivé stavby zahrnuté do ploch TE vymezené zcela samostatně ve volné krajině (tedy mimo urbanizované území) nejsou z hlediska prostorové struktury samostatně vymezeny, v rámci regulativů je umožněno umístění jednotlivých, solitérních objektů o max. výšce budov 3 m z důvodu zajištění možnosti umístění drobných technických staveb, které nenaruší krajinný ráz.

Odůvodnění odst. (95) výrokové části**Nakládání s odpady (TO)**

Plochy TO zahrnují zařízení pro nakládání s odpady (sběrný dvůr, rekultivovaná skládka).

Stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení, výjimkou je plocha skládky východně od Radlíku, kde je stanovena areálová solitérní struktura zástavby z důvodu probíhající rekultivace skládky, a tedy vyloučení intenzivnějšího stavebního využití této plochy. Maximální výška zástavby je stanovena dle výšky stávajících budov, v případě plochy skládky je stanoveno max. 5 m z důvodu zajištění možnosti umístění drobných technických staveb, které nenaruší krajinný ráz. Jednotlivé stavby zahrnuté do ploch TO vymezené zcela samostatně ve volné krajině (tedy mimo urbanizované území) nejsou z hlediska prostorové struktury samostatně vymezeny, v rámci regulativů je umožněno umístění jednotlivých, solitérních objektů o max. výšce budov 3 m z důvodu zajištění možnosti umístění drobných technických staveb, které nenaruší krajinný ráz.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍOdůvodnění odst. (96) výrokové části

V souladu s § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) je vymezen následující typ plochy:

Výroba lehká (VL)

Plochy VL jsou primárně určené pro provozování ekonomických aktivit charakteru lehké výroby bez negativního vlivu na okolí areálu (zejména plochy podél ulice Ke Slunci, areály na jihovýchodním okraji města, výrobní areál ve Studeném). Důvod jejich samostatného vymezení spočívá ve vyšších nárocích na dopravní obsluhu a v nezbytnosti vyloučit v těchto plochách z důvodu možných negativních vlivů plošné bydlení. Vymezením ploch jsou stabilizovány a případně rozvíjeny stávající výrobní areály na území města. Kromě stávajících zařízení (např. bývalý důl Pepř) jsou nové areály situovány pouze ve vazbě na severozápadní obchvat města – tyto plochy lze tedy dopravně obslužit přímo z nadřazených dopravních tras bez nutnosti zajíždět do urbanizovaného území města. Rovněž prostorová regulace těchto ploch je volnější a umožňuje vznik kapacitnějších provozů.

Stanovena je areálová intenzivní struktura zástavby bez výrazné regulace, a to zejména s ohledem na specifické funkční a provozní požadavky výrobních areálů. Maximální výška zástavby vychází z výšky okolní zástavby v sídle a je také odvozena od výškové hladiny stávajících výrobních areálů. Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění příznivého zapojení areálů do krajiny a zachování minimální retenční schopnosti území – zejména pro účely hospodaření s dešťovou vodou na pozemku (v souvislosti s obvyklým vyšším podílem zpevněných ploch – typicky kapacitní parkoviště a manipulační plochy) a případně rozvoje prvků modrozelené infrastruktury.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉOdůvodnění odst. (97) výrokové části

V souladu s § 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) je vymezen následující typ plochy:

Plochy vodní a vodních toků (WT)

Plochy zahrnují vodní toky a plochy v zastavěném i nezastavěném území (řeka Sázava, potoky, rybníky a vodní nádrže), pozemky staveb a zařízení vodního hospodářství. Jejich funkce je především ekologicko – stabilizační, ochranná a estetická; vymezením ploch jsou tyto funkce potvrzeny a vytvořeny jsou tak podmínky pro jejich ochranu, obnovu a rozvoj ve vazbě na zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) a jeho prováděcích předpisů.

Možnosti umísťování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou upřesněny resp. omezeny z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany nezastavěného území. Dle ÚP je umožněno bez omezení umísťovat v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (např. protipovodňová ochrana území), a stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství - umístění těchto staveb je ve veřejném zájmu a není tedy nijak omezeno. Možnost umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou dopravní a

technickou infrastrukturu je omezeno tím způsobem, že je nutné eliminovat zásahy do ÚSES a obecně ekologických funkcí krajiny - z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny, zejména ekologicky stabilních ploch a rozsahu územního systému ekologické stability, jejichž ochrana je ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu lze umístit za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních prvků, jejichž ochrana je ve veřejném zájmu. Těžba nerostů je zcela vyloučena z důvodu ochrany krajinného rázu ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví nelze v plochách umístit z důvodu převažujícího veřejného zájmu na ochraně vodních ploch a toků jakožto významných krajinných prvků. Výroba energie z obnovitelných zdrojů je omezena na území mimo skladebné části ÚSES a významné krajinné prvky z důvodu veřejného zájmu na ochraně přírodních a krajinných hodnot území, které jsou klíčové pro zachování kvalitního životního prostředí, posílení krajinného rázu a přírodních hodnot (zejména krajinářsky cenné lokality VKP, volné louky a pastviny v rámci těchto VKP a rovněž pro možný rozvoj cestovního ruchu a rekreace. S ohledem na výrazný rekreační charakter celého území je umísťování výroby energie z obnovitelných zdrojů vyloučeno v cennějších částech nezastavěného území, s přihlédnutím ke skutečnosti, že výroba energie z obnovitelných zdrojů je ve veřejném zájmu. Ochrana krajinného rázu, přírodních hodnot města a s tím související možnost využití vysokého rekreačního potenciálu jsou rovněž ve veřejném zájmu, který je spatřován zejména v rámci zajištění ochrany přírodně a krajinářsky významných území. Případný rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů je tedy nutné směřovat do méně hodnotných částí volné krajiny, aby nebyl narušen charakter území.

V případě povolování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena maximální výška staveb a maximální velikost zastavěné plochy objektu, která je nižší než v ostatních plochách nezastavěného území z důvodu vyšší ochrany vodních prvků a souvisejících břehových porostů a údolních niv. Důvodem prostorové regulace je zejména ochrana ploch přímo souvisejících s vodními prvky a zajištění jejich převažující ekologické funkce.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Odůvodnění odst. (98) výrokové části

V souladu s § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) je vymezen následující typ plochy:

Plochy zemědělské všeobecné (AU)

Plochy AU představují plochy s převažujícím využitím pro zemědělskou produkci, zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF) v rozsahu intenzivně využívaných pozemků pro zemědělskou produkci - zejména je tvoří orná půda, trvalé travní porosty a související pozemky včetně zemědělských účelových komunikací, pozemky staveb a zařízení zemědělského hospodářství účelové komunikace, drobná krajinná zeleň, vodní prvky atd. Ochrana zemědělské půdy je stanovena na základě zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb. včetně prováděcích předpisů.

Možnosti umísťování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou upřesněny resp. omezeny z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany nezastavěného území. Dle ÚP je umožněno bez omezení umísťovat v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (např. protipovodňová ochrana území) - umístění těchto staveb je ve veřejném zájmu a není tedy nijak omezeno. Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví lze v nezastavěném území umístit po prověření, že je nelze umístit v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, že nebudou vytvářet nároky na dopravní a technickou infrastrukturu atd. - z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny ve veřejném zájmu (pokud prokazatelně lze stavby umístit v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, pak je ochrana nezastavěného území převažujícím veřejným zájmem). Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství lze v nezastavěném území umístit za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely a že bude vyloučeno zhoršení odtokových poměrů nebo snížení retenční schopnosti území - důvodem omezení možnosti umísťování staveb je ochrana krajiny a jejího vodního režimu, speciálně zachování a nezhoršování retenční schopnosti krajiny ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu jsou v plochách zemědělských vyloučeny z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny, zejména zemědělské půdy, jejíž ochrana je ve veřejném zájmu. Těžba nerostů je zcela vyloučena z důvodu ochrany krajinného rázu ve veřejném zájmu. Výroba energie z obnovitelných zdrojů je omezena na území mimo skladebné části ÚSES a významné krajinné prvky z důvodu veřejného zájmu na ochraně přírodních a krajinných hodnot území, které jsou klíčové pro zachování kvalitního životního prostředí, posílení krajinného rázu a přírodních hodnot (zejména krajinářsky cenné lokality VKP, volné louky a pastviny v rámci těchto VKP a rovněž pro možný rozvoj cestovního ruchu a rekreace. S ohledem na výrazný rekreační charakter celého území je umísťování výroby energie z obnovitelných zdrojů vyloučeno v cennějších částech nezastavěného území, s přihlédnutím ke skutečnosti, že výroba energie z obnovitelných zdrojů je ve veřejném zájmu. Ochrana krajinného rázu, přírodních hodnot města a s tím související možnost využití vysokého rekreačního potenciálu jsou rovněž ve veřejném zájmu, který je spatřován zejména v rámci zajištění ochrany přírodně a krajinářsky významných území. Případný rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů je tedy nutné směřovat do méně hodnotných částí volné krajiny, aby nebyl narušen charakter území.

V případě povolování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena maximální výška staveb a maximální velikost zastavěné plochy stavby zejména z důvodů zachování a rozvoje zemědělského využívání krajiny a umožnění nezbytných staveb pro hospodaření v krajině (např. seníky, přístřešky pro dobytek, sušárny apod.). Důvodem prostorové regulace je zejména ochrana krajinného rázu a omezení prostorových parametrů staveb, aby nedošlo k narušení volné krajiny umístěním nevhodné, pohledově exponované stavby, ale zároveň jsou podmínky nastaveny v dostatečném rozsahu pro zajišťování zemědělské produkce. Případné

stavby by neměly převyšovat vzrostlou vegetaci krajinné zeleně a z hlediska měřítka a hmoty nenarušovat měřítko volné krajiny a krajinné horizonty v dálkových pohledech. Zároveň jsou prostorové regulace stanoveny tak, aby v rámci nich bylo možné umístit kromě doplňkových staveb pro zemědělské hospodaření také stavby pro rozvoj veřejné rekreace a cestovního ruchu a další stavby vodohospodářské, protipovodňové atd. Výjimku z maximální výšky zástavby představuje umístění vyhlídkových věží a rozhleden s cílem vytvořit předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu v území.

PLOCHY LESNÍ

Odůvodnění odst. (99) výrokové části

V souladu s § 15 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) je vymezen následující typ plochy:

Plochy lesní (LE)

Jedná se o plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci, zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), ale i další zpravidla navazující plochy vzrostlé zeleně charakteru lesního porostu, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury (plochy lesa včetně mýtin, okrajové zeleně, lesních cest apod.).

Důvodem pro jejich vymezení je ochrana lesů a v nich vymezených skladebných částí ÚSES.

Možnosti umísťování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou upřesněny resp. omezeny z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany nezastavěného území. Dle ÚP je umožněno bez omezení umísťovat v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (např. protipovodňová ochrana území - umístění těchto staveb je ve veřejném zájmu a není tedy nijak omezeno. Možnost umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu je omezeno tím způsobem, že je nutné prokázat nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a eliminovat zásahy do ÚSES a obecně ekologických funkcí krajiny - z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny, zejména ekologicky stabilních ploch a rozsahu územního systému ekologické stability, jejichž ochrana je ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví lze v nezastavěném území umístit za obdobných podmínek, tedy po prověření, že je nelze umístit v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, že nebudou vytvářet nároky na dopravní a technickou infrastrukturu atd. - z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny ve veřejném zájmu (pokud prokazatelně lze stavby umístit v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, pak je ochrana nezastavěného území převažujícím veřejným zájmem). Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství lze v nezastavěném území umístit za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely a že bude vyloučeno zhoršení odtokových poměrů nebo snížení retenční schopnosti území - důvodem omezení možnosti umísťování staveb je ochrana krajiny a jejího vodního režimu, speciálně zachování a nezhoršování retenční schopnosti krajiny ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu lze umístit za podmínky, že je nelze umístit v zastavěném území nebo zastavitelných plochách - z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny ve veřejném zájmu. Těžba nerostů je zcela vyloučena z důvodu ochrany krajinného rázu ve veřejném zájmu. V případě povolování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena maximální výška staveb a maximální velikost zastavěné plochy stavby. Důvodem prostorové regulace je zejména ochrana krajinného rázu a omezení prostorových parametrů staveb, aby nedošlo k narušení volné krajiny umístěním nevhodné, případně také pohledově exponované stavby - – případné stavby by neměly převyšovat vzrostlou vegetaci krajinné zeleně a z hlediska měřítka a hmoty nenarušovat měřítko volné krajiny a krajinné horizonty v dálkových pohledech. Zároveň jsou prostorové regulace stanoveny tak, aby v rámci nich bylo možné umístit doplňkovou stavbu pro lesní hospodaření, stavby pro rozvoj veřejné rekreace a cestovního ruchu a další stavby vodohospodářské, protipovodňové atd. Výjimku z maximální výšky zástavby představuje umístění vyhlídkových věží a rozhleden s cílem vytvořit předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu v území. Výroba energie z obnovitelných zdrojů je omezena na území mimo skladebné části ÚSES a významné krajinné prvky z důvodu veřejného zájmu na ochraně přírodních a krajinných hodnot území, které jsou klíčové pro zachování kvalitního životního prostředí, posílení krajinného rázu a přírodních hodnot (zejména krajinářsky cenné lokality VKP, volné louky a pastviny v rámci těchto VKP a rovněž pro možný rozvoj cestovního ruchu a rekreace. S ohledem na výrazný rekreační charakter celého území je umísťování výroby energie z obnovitelných zdrojů vyloučeno v cennějších částech nezastavěného území, s přihlédnutím ke skutečnosti, že výroba energie z obnovitelných zdrojů je ve veřejném zájmu. Ochrana krajinného rázu, přírodních hodnot města a s tím související možnost využití vysokého rekreačního potenciálu jsou rovněž ve veřejném zájmu, který je spatřován zejména v rámci zajištění ochrany přírodních a krajinářsky významných území. Případný rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů je tedy nutné směřovat do méně hodnotných částí volné krajiny, aby nebyl narušen charakter území.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Odůvodnění odst. (100) výrokové části

V souladu s § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR ČR, verze 2.1.2023) je vymezen následující typ plochy:

Plochy smíšené nezastavěného území (MN)

Plochy MU jsou plochy funkčně nejednoznačné, převážně pozemky zemědělského půdního fondu (zejména extenzivně využívané) plnící také mimoprodukční funkci, přechodové plochy mezi lesními, přírodními a zemědělskými plochami, doprovodné

porosty vodních ploch a toků. Zahrnují krajinnou zeleň (zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, solitérní, ochranná, izolační, břehové porosty a ostatní zeleň) a extenzivně zemědělsky využívané plochy nebo intenzivně zemědělsky užívané plochy s vysokým podílem krajinné zeleně. Rozdílem ve vymezení ploch zemědělských všeobecných (AU) a smíšených nezastavěného území všeobecných (MU) je podíl krajinné zeleně, který je výrazně vyšší v plochách MU.

Důvodem pro jejich vymezení je zajištění vhodného způsobu zemědělského využití s vysokým podílem krajinné zeleně, která je součástí hlavního využití ploch, podpora ekologických funkcí krajiny mimo jiné v dílčích úsecích biokoridorů ÚSES.

Možnosti umísťování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou upřesněny resp. omezeny z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany nezastavěného území. Dle ÚP je umožněno bez omezení umísťovat v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (např. protipovodňová ochrana území - umístění těchto staveb je ve veřejném zájmu a není tedy nijak omezeno. Možnost umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu je omezeno tím způsobem, že je nutné prokázat nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách - z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví lze v nezastavěném území umístit za obdobných podmínek, tedy po prověření, že je nelze umístit v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, že nebudou vytvářet nároky na dopravní a technickou infrastrukturu atd. - z důvodu ochrany nezastavěného území a volné krajiny ve veřejném zájmu (pokud prokazatelně lze stavby umístit v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, pak je ochrana nezastavěného území převažujícím veřejným zájmem). Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství lze v nezastavěném území umístit za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely a že bude vyloučeno zhoršení odtokových poměrů nebo snížení retenční schopnosti území - důvodem omezení možnosti umísťování staveb je ochrana krajiny a jejího vodního režimu, speciálně zachování a nezhoršování retenční schopnosti krajiny ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu lze umístit za podmínky, že nedojde k ohrožení či poškození předmětů ochrany přírody a krajiny - důvodem omezení možnosti umísťování staveb je veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny. Těžba nerostů je zcela vyloučena z důvodu ochrany krajinného rázu ve veřejném zájmu. Výroba energie z obnovitelných zdrojů je omezena na území mimo skladebné části ÚSES a významné krajinné prvky z důvodu veřejného zájmu na ochraně přírodních a krajinných hodnot území, které jsou klíčové pro zachování kvalitního životního prostředí, posílení krajinného rázu a přírodních hodnot (zejména krajinářsky cenné lokality VKP, volné louky a pastviny v rámci těchto VKP a rovněž pro možný rozvoj cestovního ruchu a rekreace. S ohledem na výrazný rekreační charakter celého území je umísťování výroby energie z obnovitelných zdrojů vyloučeno v cennějších částech nezastavěného území, s přihlédnutím ke skutečnosti, že výroba energie z obnovitelných zdrojů je ve veřejném zájmu. Ochrana krajinného rázu, přírodních hodnot města a s tím související možnost využití vysokého rekreačního potenciálu jsou rovněž ve veřejném zájmu, který je spatřován zejména v rámci zajištění ochrany přírodně a krajinářsky významných území. Případný rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů je tedy nutné směřovat do méně hodnotných částí volné krajiny, aby nebyl narušen charakter území.

V rámci ploch MU je podpořen rozvoj rekreačních aktivit v krajině (cyklotrasy, pěší trasy). Z hlediska možnosti umísťování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena maximální výška a maximální velikost zastavěné plochy stavby zajišťující ochranu krajinného rázu – případné stavby by neměly převyšovat vzrostlou vegetaci krajinné zeleně a z hlediska měřítka a hmoty nenarušovat měřítko volné krajiny a krajinné horizonty v dálkových pohledech. Zároveň jsou prostorové regulace stanoveny tak, aby v rámci nich bylo možné umístit doplňkovou stavbu pro zemědělské nebo lesní hospodaření, stavby pro rozvoj veřejné rekreace a cestovního ruchu a další stavby vodohospodářské, protipovodňové atd. Výjimku z maximální výšky zástavby představuje umístění vyhlídkových věží a rozhleden s cílem vytvořit předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu v území.

AD 7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

11.7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Odůvodnění odst. (101) - (102) výrokové části

V souladu s § 2 odst. 1 písm. n) a o) zákona č. 183/2006 Sb. ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny plochy určené pro veřejnou infrastrukturu dle § 2 odst. 1 písm. m) číslo 1 a 2. stavebního zákona (dopravní a technická infrastruktura), které naplňují účely vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření v souladu s § 2 odst. 1 písm. o) stavebního zákona jsou vymezena všechna opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability a opatření pro zvyšování retenční schopnosti území, která naplňují účely vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY*Odůvodnění odst. (101) písm. a) výrokové části*

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezeny veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury v rozsahu ploch a koridorů zahrnujících pozemky nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Jako veřejně prospěšné stavby – dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy dopravy silniční (DS) a koridory dopravní infrastruktury (CNZ.KDI, CNU.KMK) a dále plochy veřejných prostranství (PU) nesoucí významnou dopravní funkci, resp. stavby, pro něž jsou tyto plochy a koridory určené, a které jsou součástí veřejné infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. m) č. 1 stavebního zákona a které explicitně naplňují účely vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění jednotlivých VPS, pro něž jsou vymezeny plochy a koridory, je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v tematických podkapitolách:

- pro zastavitelné plochy a plochy přestavby v kapitole 11.3.3.
- pro koridory pro dopravní infrastrukturu silniční (CNZ.KDI) a pro umístění místní komunikace (CNU.KMK) v kapitole 11.4.3.

Všechny plochy a koridory dopravní infrastruktury a veřejných prostranství nesoucích významnou dopravní funkci jsou vymezeny ve veřejném zájmu, který spočívá v rozvoji veřejné dopravní infrastruktury na území města. Jedná se o koridor, resp. o stavbu dálnice D3, související koridor, resp. stavbu jižního obchvatu města, a další navazující stavby komunikací zajišťujících dopravní napojení města na obchvaty, dále stavby pro doplnění a rozvoj stávající dopravní sítě komunikací zejména v nově rozvíjených lokalitách – doplnění místních a obslužných komunikací.

Důvodem pro vymezení VPS je zkvalitňování dopravní infrastruktury ve městě, snižování stávající zátěže obytných území tranzitní dopravou a zajištění základní dopravní dostupnosti ploch určených pro výstavbu.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY*Odůvodnění odst. (101) písm. b) výrokové části*

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezeny veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury v rozsahu ploch a koridorů zahrnujících pozemky nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Jako veřejně prospěšné stavby – technické infrastruktury jsou vymezeny plochy technické infrastruktury (TW, TO) a koridory technické dopravní infrastruktury (CNU.KTI), resp. stavby, pro něž jsou tyto plochy a koridory určené, a které jsou součástí veřejné infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. m) č. 2 stavebního zákona a které explicitně naplňují účely vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění jednotlivých VPS, pro něž jsou vymezeny plochy a koridory, je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v tematických podkapitolách:

- pro zastavitelné plochy a plochy přestavby v kapitole 11.3.3.
- pro koridory technické infrastruktury pro umístění ČOV (CNU.KTI) v kapitole 11.4.4.

Plochy a koridory technické infrastruktury jsou vymezeny ve veřejném zájmu, který spočívá v rozvoji veřejné technické infrastruktury na území města. Jedná se o plochu pro rozšíření sběrného dvora ve městě, koridor pro umístění ČOV a plochu pro umístění vodojemu.

Důvodem pro vymezení VPS je zkvalitňování technické infrastruktury ve městě a zvyšování kvality prostředí zejména v souvislosti s likvidací odpadních vod a adekvátním nakládáním s odpady. Rozvoj veřejné vodovodní sítě pak zajišťuje dostatečnou dodávku pitné vody a tím zvyšuje kvalitu obytných území.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)*Odůvodnění odst. (102) písm. a) výrokové části*

Jako veřejně prospěšná opatření v souladu s § 2 odst. 1 písm. o) zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezena všechna opatření pro zajištění funkčnosti vybraných skladebných částí ÚSES, která explicitně naplňují účely vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability jsou vymezeny plochy změn v krajině v rozsahu nefunkčních částí ÚSES, které je nutné založit.

Odůvodnění jednotlivých VPO, pro něž jsou vymezeny plochy změn v krajině je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v kapitole 11.5.3.

Plochy změn v krajině určené pro založení dílčích částí prvků ÚSES jsou vymezeny ve veřejném zájmu, který spočívá v zajištění funkčnosti všech skladebných částí ÚSES v řešeném území.

Důvodem pro vymezení VPO je zejména zajištění a zvyšování ekologické stability krajiny.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI ÚZEMÍ*Odůvodnění odst. (102) písm. b) výrokové části*

Jako veřejně prospěšná opatření v souladu s § 2 odst. 1 písm. o) zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezena revitalizační opatření na vodních tocích pro zvyšování retenční schopnosti území, která explicitně naplňují účely vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření – zvyšování retenční schopnosti území jsou vymezeny koridory pro výšení retenční schopnosti území (CNU.KRV).

Odůvodnění jednotlivých VPO, pro něž jsou vymezeny koridory (CNU.KRV) je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v kapitole 11.5.6.

Koridory jsou vymezeny ve veřejném zájmu, který spočívá ve zvyšování retenční schopnosti krajiny.

AD 8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**11.8. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo***Odůvodnění odst. (103) - (104) výrokové části*

V souladu s § 2 odst. 1 písm. m) a n) stavebního zákona ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou vymezeny plochy určené pro veřejnou infrastrukturu dle § 2 odst. 1 písm. m) číslo 3 a 4. stavebního zákona (občanské vybavení a veřejná prostranství). Pro dané plochy lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ*Odůvodnění odst. (103) výrokové části*

Jako veřejně prospěšné stavby v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) č. 3 a písm. n) zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezeny plochy občanského vybavení (OV, OH), které jsou součástí veřejné infrastruktury. Jedná se o plochy občanského vybavení veřejného (OV) určené pro rozvoj veřejné občanské vybavenosti města a plocha občanského vybavení – hřbitovy (OH) určená pro rozšíření městského hřbitova. Pro dané plochy lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona.

Odůvodnění jednotlivých VPS, pro něž jsou vymezeny zastavitelné plochy a plocha přestavby je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3.

Všechny stavby navržené v těchto plochách občanského vybavení jsou vymezeny ve veřejném zájmu, který spočívá v rozvoji základního občanského vybavení na území města a v zajištění jeho dostupnosti z obytných území. Dobrá dostupnost základního občanského vybavení je předpokladem zlepšování služeb pro obyvatele města zajištěním potřebných veřejně dostupných služeb a vybavenosti.

Důvodem pro vymezení VPS je zajištění adekvátního rozvoje veřejného občanského vybavení na území města.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ*Odůvodnění odst. (104) výrokové části*

Jako veřejná prostranství v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) č. 4 a písm. n) zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezeny plochy veřejných prostranství pobytového charakteru (PZ), které zajišťují rozvoj veřejných prostranství jako součástí veřejné infrastruktury. Jedná se o plochy veřejné zeleně určené pro rozvoj pobytových veřejných prostranství ve městě s převažujícím podílem zeleně, a dále plochy veřejné zeleně pro zajištění veřejných nástupních míst do štol. Pro dané plochy lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona. Důvodem ochrany veřejné zeleně je zejména fakt, že se jedná o veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, která je součástí ploch veřejných prostranství. Novelizací vyhlášky č. 501/2006 Sb. byla samostatně zavedena kategorie ploch zeleně (§ 7a), nicméně plochy zeleně – parků a parkově upravených ploch reálně plní funkci veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou jakožto součást veřejné infrastruktury uvedena v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, s odkazem na § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v němž je uvedeno, že „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ Veřejná zeleň a explicitně i pojem „parky“ je tedy uveden jako součást veřejných prostranství dle zákona o obcích, na nějž je odkazováno v rámci stavebního zákona, resp. definice veřejné infrastruktury ve stavebním zákoně. Odůvodnění jednotlivých veřejných prostranství, pro něž jsou vymezeny zastavitelné plochy nebo plochy přestavby je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v kapitole 11.3.3.

Plochy jsou vymezeny ve veřejném zájmu, který spočívá v zajištění dostatečného podílu pobytových veřejných prostranství a dostatečného podílu veřejné zeleně jako součástí systému sídelní zeleně, rovněž se zajištěním dalších funkcí (zejména možného

rozvoje prvků modrozelené infrastruktury, zajištění rekreačního zázemí v urbanizovaném území atd.). Plochy veřejné zeleně s nástupním místem do štol zajišťují ochranu kulturního dědictví města a zabezpečují možnost rozvoje nástupních míst do štol jako významného potenciálu cestovního ruchu.

AD 9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

11.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Odůvodnění odst. (105) výrokové části

Kompenzační opatření se stanovují dle §45i zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to pouze v případech, kdy se prokáže negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v rámci vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA). Vyhodnocení vlivů na životní prostředí provedené v rámci pořízení ÚP Jílové u Prahy nestanovilo požadavek stanovení kompenzačních opatření. Z uvedených důvodů nejsou v ÚP kompenzační opatření stanovena.

AD 10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

11.10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Odůvodnění odst. (106) výrokové části

Plochy územních rezerv jsou vymezeny v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona, včetně stanovení podmínek pro využití těchto ploch.

Souhrnné odůvodnění ploch územních rezerv R1, R2 a R3

Vymezení ploch územních rezerv R1, R2 a R3 spolu z koncepčního hlediska souvisí. Původní řešení ÚPM v rozsahu těchto rezerv vymezilo zastavitelnou plochu pro bydlení a navrhované obvodové plochy zeleně (v širším pásu podél ulice Ke Slunci). V rámci tvorby nového ÚP bylo před vlastním započítáním prací na návrhu řešení zpracováno Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy (ŽALUDA, projektová kancelář, 10/2020), jehož smyslem bylo prověřit rozsah zastavitelných ploch města z důvodu dosavadní nedostatečné koordinace územního rozvoje ve vztahu k veřejné infrastruktuře a s ohledem na trvalé zvyšování tlaku na výstavbu, s čímž jsou spojeny nároky na doplňování veřejné infrastruktury města. V rámci tohoto vyhodnocení byl prověřen rozsah zastavitelných ploch dle ÚPM a vyhodnocena aktuální potřeba vymezení zastavitelných ploch pro orientační návrhové období nového ÚP cca 15 let (do roku 2035). Rozsah vymezených zastavitelných ploch výrazně převyšoval vyhodnocenou potřebu vymezení zastavitelných ploch, podrobněji je tato problematika popsána v kapitole 10 tohoto odůvodnění.

Z těchto důvodů, a také na základě průběžných konzultací se zástupci samosprávy města, byly vybrané zastavitelné plochy navrženy k redukci, resp. vymezeny jako plochy územní rezervy, s tím, že pro orientační návrhové období nejsou tyto zastavitelné plochy potřebné pro rozvoj města, a zároveň je na území města vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch vhodněji urbanisticky umístěných a efektivněji a lépe dostupných z hlediska zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury (zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu).

V souvislosti se stanovením urbanistické koncepce pak byl rozsah ploch územních rezerv upraven tak, aby pro případný urbanistický rozvoj podél ulice Ke Slunci bylo uvažováno namísto rozvoje bydlení s rozvojem výrobních aktivit ve vazbě na plánovanou výstavbu severozápadního obchvatu města v trase ulice Ke Slunci s tím, že se jedná o nejvhodnější a v podstatě jedinou lokalitu s možností rozvoje výrobních aktivit na území města jednak vzhledem k existenci stávajících výrobních areálů v dané lokalitě, ale také z důvodu dobré dopravní dostupnosti a přímého napojení této výrobní lokality na nadřazenou dopravní síť, aniž by bylo dopravní obsluhou výrobních areálů zatíženo urbanizované území města a zejména obytné lokality (včetně navrhovaných lokalit v rámci zastavitelných ploch).

Z uvedených důvodů je vymezena plocha územní rezervy pro bydlení v přímé vazbě na rozsáhlé zastavitelné plochy určené pro rozvoj obytné funkce města, které jsou vhodněji urbanisticky umístěné v návaznosti na stávající zástavbu města. Tato územní rezerva je na severozápadní straně lemována pásem zeleně přírodního charakteru, která zajišťuje průchod lokálního biokoridoru LBK 04. Na tento biokoridor navazují v severní části stabilizované plochy zeleně přírodního charakteru (ZP) a dále stávající výrobní areál – obdobným způsobem je pojata i jižní část – vymezena je plocha územní rezervy pro rozšíření zeleně přírodního charakteru z důvodu prostorového oddělení obytné a výrobní funkce, a na tuto plochu následně navazuje plocha územní rezervy s budoucím způsobem využití výroba lehká (VL) vymezená až k ulici Ke Slunci. Tímto způsobem je výhledově urbanisticky dotvořena zástavba výrobních areálů podél ulice Ke Slunci a obytná zástavba města se zajištěním prostorového oddělení těchto dvou funkcí pásem zeleně. Níže je uvedeno odůvodnění jednotlivých ploch územních rezerv a stanovení podmínek pro jejich budoucí využití.

ozn.	budoucí způsob využití	odůvodnění vymezení plochy územní rezervy
R.1	bydlení individuální (BI)	Plocha územní rezervy R.1 je vymezena v návaznosti na rozsáhlé vymezené zastavitelné plochy bydlení, které zajišťují rozvoj bydlení na severozápadním okraji města. V rozsahu stanovené etapizace je zástavba vymezených zastavitelných ploch korigována tak, aby docházelo ke koncepčně pojaté výstavbě postupně směrem od stávající zástavby města do volné krajiny – tím dojde mimo jiné i k postupnému a koordinovanému rozvoji veřejné dopravní a technické infrastruktury. Rozvoj okrajové zastavitelné plochy Z.18 je navíc ve stanovené etapizaci podmíněn realizací vnitřní objízdny města vymezené v rámci koridoru CNU.KMK1, která bude sloužit zejména pro zajištění dopravní obsluhy severozápadní části města, aby nedošlo k výraznému dopravnímu zatížení centra města v důsledku nové výstavby. Realizace koridoru CNU.KMK1 je tedy podmínkou i pro případné budoucí využití plochy územní rezervy R.1 stejně jako podmínka částečného stavebního využití (naplnění) zastavitelné plochy Z.18. Jak je uvedeno výše, rozsah zastavitelných ploch na území města byl ověřen z hlediska potřeby pro následujících cca 15 let, a pro rozvoj města byly upřednostněny zastavitelné plochy přímo navazující na stávající zástavbu města. Vymezením plochy územní rezervy a zároveň i stanovením etapizace v rámci zastavitelných ploch v dané části města je tedy koordinován rozvoj města tak, aby docházelo k postupné výstavbě a rozvoji veřejné infrastruktury, čímž bude zajištěno i její efektivní a hospodárné využívání.
R.2	výroba lehká (VL)	Plocha územní rezervy R.2 je vymezena v návaznosti na stávající výrobní areály a zastavitelnou plochu Z.07 pro rozvoj výrobních aktivit podél ulice Ke Slunci. Tato lokalita představuje jedinou vhodnou polohu na území města pro větší plošný rozvoj výrobních aktivit zejména z důvodu napojení na nadřazené dopravní trasy a dopravní obsluhu, která nezatěžuje obytné území města. S ohledem na dosavadní relativně pomalé naplňování zastavitelných ploch pro výrobu je pro následujících cca 15 let dostatečný rozsah zastavitelné plochy Z.07 s tím, že pokud dojde k jejímu částečnému naplnění, lze pro další rozvoj výrobních aktivit využít plochu územní rezervy R.2. S ohledem na plánovaný urbanistický rozvoj obytné funkce města v blízké ploše územní rezervy R.1 je vymezena plocha územní rezervy R.3 pro zeleň krajinnou, která zajistí prostorové oddělení obou funkcí společně s pásem zeleně vymezeným pro průchod lokálního biokoridoru územím.
R.3	zeleň krajinná (ZK)	

Odůvodnění územní rezervy R.4

Plocha je vymezena z důvodu nutnosti prověření dopravního napojení dané lokality. Z urbanistického hlediska je lokalita vhodná k zástavbě, ale s ohledem na nevyřešený dopravní přístup není vhodné stanovit její zastavitelnost. Plocha byla v původním návrhu vymezena jako zastavitelná, na základě výsledků projednání byla převedena do územní rezervy s tím, že je nezbytné nejprve prověřit proveditelnost dopravního napojení.

Odůvodnění odst. (107) výrokové části

Požadavek vychází z ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona, které se týká územních rezerv v zásadách územního rozvoje a je ekvivalentně uplatněn na úrovni územního plánu. Zákaz změn v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit, explicitně vyplývá z tohoto ustanovení.

Odůvodnění odst. (108) výrokové části

Výrok je uveden pro účely zdůraznění informace o využitelnosti pozemků dotčených vymezením územní rezervy - pro využití plochy územní rezervy v souladu se stanoveným možným budoucím využitím je nezbytné vymezit zastavitelnou plochu a projednat v rámci pořízení změny územního plánu. Věcně toto ustanovení přímo vychází ze stavebního zákona.

AD 11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

11.11. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Odůvodnění odst. (109) výrokové části

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nejsou v ÚP vymezeny; v průběhu zpracování ÚP nebyly vzneseny požadavky ani nebyla prokázána potřeba vymezení takových ploch.

AD 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

11.12. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Odůvodnění odst. (110) výrokové části

V souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona ÚP vymezuje plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a to zejména z důvodů vymezení dostatečných ploch veřejných prostranství a optimálního využití ploch s cílem efektivně využívat veřejnou infrastrukturu a minimalizovat náklady města na zajištění souvisejících služeb. Dalším důvodem je pak detailní řešení, které s ohledem na měřítko územního plánu nelze předurčit ani vymezit.

Odůvodnění jednotlivých ploch se stanovenou podmínkou zpracování územní studie je uvedeno v následující tabulce:

ozn.	důvody pro stanovení podmínky zpracování územní studie, poznámky
US.1	- nutnost koncepčního řešení lokality tak, aby bylo celé území efektivně využito a aby bylo zajištěno dopravní napojení pozemků na kapacitně vyhovující veřejně přístupné komunikace - s ohledem na rozsah lokality a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření případného umísťování staveb v závislosti na limitech využití území (ochranné pásmo lesa)
US.2	- nutnost koordinace rozvoje lokality ve vazbě na sousední lokalitu areálu bývalé cihelny - zajištění dopravního propojení do sousední lokality areálu bývalé cihelny - nutnost prověření vlivu na krajinný ráz s ohledem na umístění lokality v exponované poloze, prověření působení hmot v dálkových pohledech - nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury
US.3	<i>neobsazeno, podmínka byla na základě výsledků projednání změněna na podmínku vydání regulačního plánu RP.10</i>
US.4	- s ohledem na rozsah lokalit a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření případného umísťování staveb v závislosti na limitech využití území
US.5	- s ohledem na rozsah lokality a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření případného umísťování staveb v závislosti na limitech využití území Pozn.: Lze využít řešení existující nezaevidované územní studie ÚS plochy L6 v Lukách pod Medníkem (Ing. Vladimír Řezník, 09/2019), které je rámcově respektováno a je umožněno jeho převzetí a dopracování ve smyslu redukce ploch zeleně původně vymezených v ÚPM Jílové u Prahy, ale nadále nevymezených v novém ÚP Jílové u Prahy, a následné zanesení do evidence územně plánovací činnosti.
US.6	<i>neobsazeno, podmínka byla na základě výsledků projednání zrušena, neboť došlo ke zrušení zastavitelné plochy resp. jejímu převedení do plochy územní rezervy</i>
US.7	- s ohledem na rozsah lokalit a je nezbytné prověřit rozsah a uspořádání zástavby a navrhnout systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše a zajištění veřejného přístupu k řece a k nástupnímu místu do štol - nutnost prověření případného umísťování staveb v závislosti na limitech využití území - nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury

ozn.	důvody pro stanovení podmínky zpracování územní studie, poznámky
US.8	- s ohledem na rozsah lokalit a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření uspořádání území ve vztahu k památkovým hodnotám a sousedství historického jádra města - nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury
US.9	- s ohledem na rozsah lokalit a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření případného umísťování staveb v závislosti na limitech využití území a terénní morfologii
US.10	- s ohledem na rozsah lokalit a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury Pozn.: Řešení existující evidované územní studie ÚS Jílové u Prahy – lokalita Rotlev (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020) je respektováno a předpokládá se jeho převzetí a dopracování v rozsahu jižní části zastavitelné plochy Z.44 (BI) a celé plochy Z.41 (BI), a následně zanesení do evidence územně plánovací činnosti.
US.11	- s ohledem na rozsah lokality a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - s ohledem na podmínku umístění základní školy je nezbytné prověřit tento požadavek ve vazbě na rozvoj celé lokality - nutnost prověření dopravního napojení na plánovanou trasu severozápadního obchvatu města - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území - nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury
US.12	- prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost upřesnění směru zajištění veřejné prostupnosti území veřejným prostranstvím - nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury v rozsahu dosud nevyřešeného uspořádání části lokality
US.13	- s ohledem na rozsah lokalit a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření dopravního napojení na plánovanou vnitřní objízdnu trasy města - nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury

Odůvodnění odst. (111) výrokové části

Lhůta pro vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena s ohledem na časovou náročnost pořízení územních studií, které je nezbytné zpracovat jako podklad pro rozhodování v území, s ohledem na nutnost zajištění požadavku § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve smyslu vymezení logického veřejných prostranství v potřebném rozsahu, upřesnění řešení technické infrastruktury, kterou v měřítku územního plánu nelze jednoznačně předurčit, a dále (a to zejména) s ohledem na nezbytnost koncepčního řešení vybraných lokalit, přičemž tato nezbytnost nezaniká pouhým uplynutím času.

Nezbytnost koncepčního řešení lokalit je dána požadavky na zajištění efektivního využívání zastavěného území i zastavitelných ploch, jehož smyslem je především hospodárné řešení veřejné infrastruktury, zajištění dostatečné intenzity zástavby zejména jako předpoklad ochrany nezastavěného území, v návaznosti na požadavky stavebního zákona (zejména § 18 a 19) a priority územního plánování definované v PÚR ČR a v ZÚR SK.

Z těchto důvodů je stanovena lhůta odpovídající období 6 let, které tvoří 4 roky od vydání ÚP, po nichž bude zpracována zpráva o uplatňování ÚP + 2 roky na případné pořízení změny územního plánu, v níž bude možné lhůty pro pořízení územních studií dle aktuálního stavu a potřeby upravit, resp. prodloužit.

AD 13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu, nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

11.13. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Odůvodnění odst. (112) výrokové části

Podmíněnost ploch a koridorů vydáním regulačního plánu je v ÚP Jílové u Prahy stanovena v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. V souladu s požadavkem Zadání ÚP byl nástroj podmínky vydání regulačního plánu využit v plochách určených pro novou zástavbu nebo přestavbu stávající struktury zástavby, resp. v lokalitách, které je s ohledem na níže uvedené důvody nezbytné prověřit a jejich urbanistický rozvoj řešit v rámci podrobnější územně plánovací dokumentace.

Podmínka vydání regulačního plánu byla stanovena také v plochách, kde již existuje vydaný regulační plán, a to na základě konzultací se zástupci samosprávy města. Stávající regulační plány bude nutné upravit a zajistit tak soulad s novým ÚP Jílové u Prahy s tím, že řešení těchto regulačních plánů je rámcově respektováno a z větší části jej lze převzít v rámci pořízení nových regulačních plánů (tato informace je pro konkrétní regulační plány uvedena v tabulce níže).

Účelnost vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, spočívá zejména v zajištění vhodného urbanistického rozvoje v souladu s podmínkami prostorového uspořádání dle ÚP, zajištění efektivního využití ploch, kvalitní dopravní dostupnosti všech pozemků v souladu s platnými právními předpisy, případně také ve zohlednění zvláštních hodnot území, jimž je nezbytné přizpůsobit podrobné uspořádání ploch a zástavby.

Odůvodnění jednotlivých ploch se stanovenou podmínkou vydání regulačního plánu je uvedeno v následující tabulce:

ozn.	důvody pro stanovení podmínky zpracování územní studie, poznámka
RP.1	- prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření dopravního napojení na plánovanou vnitřní objízdnu trasy města - nutnost upřesnění směru zajištění veřejné prostupnosti území veřejným prostranstvím - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území
RP.2	- prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území - zajištění dopravního propojení do sousední lokality bývalého areálu zahradnictví určeného pro rozvoj smíšené obytné zástavby - nutnost prověření případného umístování staveb v závislosti na existující zástavbě Pozn.: Řešení existujícího vydaného regulačního plánu RP22-25 Radlík – U Cihelny (FOGLAR ARCHITECTS, 04/2015) ve znění Změny č. 1 RP22-25 Radlík – U Cihelny (FOGLAR ARCHITECTS, 02/2017) je respektováno a předpokládá se jeho převzetí a dopracování v rozsahu nově navržených úprav veřejných prostranství (plocha přestavby P.15 a její propojení s přístupovou komunikací do lokality, a následné projednání a vydání.
RP.3	- prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost upřesnění směru zajištění veřejné prostupnosti území veřejným prostranstvím - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území - nutnost prověření uspořádání území ve vztahu k památkovým hodnotám a sousedství historického jádra města - nutnost prověření případného umístování staveb v závislosti na existující zástavbě

ozn.	důvody pro stanovení podmínky zpracování územní studie, poznámka
RP.4	- prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - prověření a vymezení systému veřejných prostranství zajišťujících dostupnost sousední plochy veřejné zeleně v údolí Mlýnského potoka - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území
RP.5	- prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření dopravního napojení na plánovanou vnitřní objízdnu trasy města - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území
RP.6	- prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření dopravního napojení na plánovanou vnitřní objízdnu trasy města - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území
RP.7	- nutnost prověření vztahu budoucí zástavby lokality s okolní stávající či rozvíjenou převážně čistě obytnou zástavbou rodinných domů - s ohledem na rozsah lokalit a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území - nutnost prověření případného umístování staveb v závislosti na existující zástavbě Pozn.: Řešení existujícího projektu REZIDENCE JÍLOVÉ (Ing. arch. Kamil Gasseldorfer, 2019), který je podkladem pro zpracování regulačního plánu, je respektováno a předpokládá se jeho převzetí a dopracování do rozsahu dokumentace regulačního plánu a následné projednání a vydání.
RP.8	- nutnost stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání navrhované i stabilizované zástavby z důvodu ochrany historické hodnoty - nutnost prověření případného umístování staveb v závislosti na limitech využití území, zejména v souvislosti s ochranou památkových hodnot a dochované historické struktury zástavby
RP.9	- s ohledem na rozsah lokality a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost prověření a návrhu veřejných prostranství propojujících zástavbu s navazujícími plochami krajinné zeleně - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území

ozn.	důvody pro stanovení podmínky zpracování územní studie, poznámka
RP.10	- s ohledem na rozsah lokality a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury - prověření uspořádání nových stavebních pozemků, neboť v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nevyřešené dopravní obsluhy území by mohlo dojít k zablokování části plochy a tím znemožnění jejího efektivního využití - nutnost upřesnění směru zajištění veřejné prostupnosti území veřejným prostranstvím - nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., které nelze předurčit s ohledem na míru detailu a neznalost vlastnických vztahů v území - nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury Pozn.: Řešení existující evidované územní studie ÚS Jílové u Prahy – Na Kocandě (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020) je respektováno a předpokládá se jeho převzetí a dopracování do rozsahu dokumentace regulačního plánu a následné projednání a vydání.

Odůvodnění odst. (113) výrokové části

Lhůta pro vydání regulačních plánů z podnětu je stanovena zejména s ohledem na časovou náročnost pořízení a zejména projednání regulačního plánu, s ohledem na nutnost zajištění požadavků § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve smyslu vymezení logického veřejných prostranství v potřebném rozsahu, upřesnění řešení technické infrastruktury, kterou v měřítku územního plánu nelze jednoznačně předurčit, a dále (a to zejména) s ohledem na nezbytnost koncepčního řešení vybraných lokalit, přičemž tato nezbytnost nezaniká pouhým uplynutím času.

Nezbytnost koncepčního řešení lokalit je dána požadavky na zajištění efektivního využívání zastavěného území i zastavitelných ploch, jehož smyslem je především hospodárné řešení veřejné infrastruktury, zajištění dostatečné intenzity zástavby zejména jako předpoklad ochrany nezastavěného území, v návaznosti na požadavky stavebního zákona (zejména § 18 a 19) a priority územního plánování definované v PÚR ČR a v ZÚR SK.

Z těchto důvodů je stanovena lhůta odpovídající období 6 let, které tvoří 4 roky od vydání ÚP, po nichž bude zpracována zpráva o uplatňování ÚP + 2 roky na případné pořízení změny územního plánu, v níž bude možné lhůty pro vydání regulačních plánů dle aktuálního stavu a potřeby upravit, resp. prodloužit.

Odůvodnění odst. (114) - (123) výrokové části

Zadání regulačních plánů jsou v rámci ÚP Jílové u Prahy zpracována v souladu s požadavkem přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Zadání regulačních plánů je zpracováno v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

AD 14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**11.14. Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**Odůvodnění odst. (124) výrokové části

Stanovení pořadí změn v území vychází z koncepčního urbanistického návrhu rozvoje jednotlivých sídel v území s dominantním podílem rozvojových ploch pro rozvoj vlastního města Jílové u Prahy jakožto jádrového sídla území, při němž byly do značné míry zohledněny zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPM a jejich případná příprava pro výstavbu či aktuální rozestavěnost těchto ploch, dále některé požadavky vlastníků pozemků a další požadavky ze strany samosprávy města definované v Zadání ÚP Jílové u Prahy, ale zároveň zohledňuje analyzovanou potřebu nových ploch pro bydlení, která činí 580 nových bytových jednotek v orientačním návrhovém období cca 15 let (podrobněji viz kapitola 10.5.2).

Právě analyzovaná potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení byla hlavním důvodem pro stanovení pořadí změn v území. Naplňování analyzované potřeby nových ploch bydlení, budoucí rozvoj zástavby v jednotlivých zastavitelných plochách nebo budoucí dynamiku stavebního rozvoje ve městě lze předvídat pouze teoreticky, na základě dostupných dat. Důležitým aspektem obtížné predikce budoucího urbanistického vývoje města je plánovaná výstavba dálnice D3, jejíž realizace by mohla zásadním způsobem ovlivnit právě dynamiku výstavby ve městě. Z toho důvodu je v ÚP ponechán rozsah zastavitelných ploch výrazněji převyšující analyzovanou potřebu s tím, že rozvoj zástavby lze koordinovat a plošně limitovat nástrojem stanovení etapizace. Zastavitelné plochy v rozsahu převyšujícím analyzovanou potřebu nových ploch pro bydlení jsou tedy podmíněny mírou naplnění 60 % zastavitelných ploch zahrnutých v I. etapě s tím, že do doby tohoto naplnění je nebude možné využít pro výstavbu. Kromě koordinace budoucího urbanistického vývoje území bylo nutné zohlednit také nároky na veřejnou infrastrukturu – nezbytnost zajištění dostatečné kapacitní dopravní sítě v rámci města a zajištění dostatečných kapacit základní školy jako součásti veřejného občanského vybavení, jehož zřizovatelem je město.

Výběr zastavitelných ploch pro bydlení, pro něž je stanovena etapizace (resp. které jsou zařazeny do II. etapy), byl proveden na základě následujících principů, východisek a vybraných aspektů územního rozvoje:

- celkový rozsah zastavitelných ploch v dalších etapách musí zhruba odpovídat kapacitě bydlení nad rámec analyzované potřeby nových ploch pro bydlení (analyzovanou potřebu nových ploch bydlení je nutno zajistit v plochách bez stanovení etapizace nebo v plochách zahrnutých do I. etapy)
- s ohledem na rozsah zastavitelných ploch v jednotlivých sídlech a zároveň lokalizaci poptávky po bydlení, která je dominantní v Jílovém, lze o stanovení etapizace uvažovat pouze v rámci rozvoje jádrového sídla Jílové u Prahy
- stanovení etapizace je nutno podřídit urbanistickým principům – přednostnímu využití zastavěného území a následnému využití zastavitelných ploch přímo navazujících na zastavěné území a stávající veřejnou (zejména dopravní a technickou) infrastrukturu, a dále nutností zajištění koncepčního postupu urbanizace na okrajích města (koordinace výstavby postupně směrem od kompaktní zástavby města do volné krajiny)
- nezbytnost realizace nových dopravních tras zajišťujících ochranu centra města před výrazným nárůstem dopravy z nové zástavby jako podmínka pro využití zastavitelných ploch s vyšší předpokládanou kapacitou pro bydlení

Stanovení pořadí změn v území vychází z požadavku Zadání ÚP (*Prověřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztržité výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích. Vše také z důvodu omezené kapacity veřejného vybavení města (ZŠ, MŠ atd.)*) a bylo průběžně konzultováno se zástupci města.

Důvodem stanovení pořadí změn v území (etapizace) pro uvedené plochy je (mimo výše uvedená východiska) ochrana území před nekonceptním postupem rozvoje urbanizovaného území, a to ve vazbě na požadavky ochrany nezastavěného území, resp. volné krajiny vyplývající ze stavebního zákona (§ 18 a 19) a z rozvojových priorit územního plánování definovaných v PÚR ČR a v ZÚR SK.

Podmínky stanovené etapizací zajišťují postupný stavební rozvoj předně ve vazbě na stávající urbanistickou strukturu města a návaznosti na existující dopravní a technickou infrastrukturu, a představují nástroj usměrňování plošného rozvoje města pro případ, že základní koncepce rozvoje území a plochy vymezené pro rozvoj města nebudou naplňovány navzdory predikované a očekávané potřebnosti. V takovém případě je nutné zajistit logický postup urbanistického rozvoje města s upřednostněním rozvoje ve vhodnějších lokalitách, jímž bude vyloučen především rozvoj zástavby ve volné krajině bez vazby na stávající urbanistické struktury. To se týká zejména stanovení II. etapy v lokalitě pod hřbitovem, kde jsou sice do II. etapy zařazeny menší zastavitelné plochy, ale umístěné na okraji cílového rozsahu zástavby města. Jejich stavebnímu využití by měl předcházet rozvoj zástavby v zastavitelných plochách navazujících na zástavbu města. Nelze připustit stavební rozvoj zcela mimo vazbu na stávající souvislou zástavbu – proto jsou zastavitelné plochy Z.46 a Z.48 zařazeny do II. etapy. Původní etapizace, v níž byly tyto plochy zařazeny do III. etapy byla na základě projednání přehodnocena s tím, že plochy původně zařazené do III. etapy jsou součástí II. etapy a jejich využití je podmíněno využitím zastavitelných ploch v dané části města (nikoliv veškerých ploch zařazených v I. etapě na území města). Celková etapizace byla rozdělena na dvě vzájemně nepodmíněné části (A – severozápad a B – jihozápad) tak, aby byla zajištěna koordinace plošného rozvoje města v každé lokalitě samostatně.

Dalším důvodem pro stanovení etapizace je nezbytnost řešení dopravní obsluhy rozsáhlejších zastavitelných ploch formou obslužné komunikace zajišťující odvedení nově generované dopravní zátěže z těchto zastavitelných ploch mimo stávající zástavbu města a zejména mimo centrum města. Dopravní obsluha zastavitelných ploch zařazených do II. etapy bude zajištěna realizací nové místní komunikace v rámci koridoru CNU.KMK1 (a zčásti zároveň v rámci zastavitelné plochy Z.47), která bude představovat vnitřní obchvat města. Do II. etapy jsou proto zařazeny zastavitelné plochy, pro jejichž využití je nutné vybudovat novou obslužnou komunikaci.

Neopominutelným důvodem, který vedl ke stanovení pořadí změn v území je fakt, že v době tvorby územního plánu nemělo město zajištěno dostatečné kapacity školských zařízení pro případný větší nárůst počtu obyvatel, který vytváří vyšší nároky na kapacitu základní školy. Jak je uvedeno v Koncepti rozvoje školství v Jílovém u Prahy (2020 – 2025):

„Kapacitně je škola zcela naplněna, nejsou k dispozici odborné učebny, další učebny na dělenou výuku. Škola má jednu tělocvičnu, což je při daném počtu tříd nedostatečné. Na druhé straně má škola nadstandardní školní areál – k dispozici jsou sportoviště, herní prvky, školní sad, relaxační zóna, školní pozemek, školní farma i parkové prostory. Škola zajišťuje povinnou školní docházku pro děti z Jílového u Prahy a obcí, které k městu katastrálně patří – Radlík, Borek, Kabáty, Studené, Luka pod Medníkem a Kamenná Vrata. Dále pro děti ze spádových obcí Libeň, Okrouhlo a Pohoří.“

Na aktuální nedostatek míst v ZŠ je reagováno výstavbou kontejnerového pavilonu se třemi učebnami, čímž je dočasné řešení nedostatku kmenových tříd. Nicméně kapacitu stávající ZŠ dále nelze navýšovat bez výstavby propojovacího krčku a mimo jiné i s ohledem na definitivní naplněnou kapacitu školní jídelny. Dále se v Konceptu rozvoje školství v Jílovém u Prahy (2020 – 2025) uvádí:

„Je velmi pravděpodobné, že Základní škola v Jílovém nebude během tohoto období (2021 – 2025) schopna přijímat všechny děti ze spádového území. Proto dalším strategickým rozhodnutím samosprávy nejlépe v současném volebním období je plánování výstavby nové základní školy na území města.“

Na aktuální stav v současnosti zcela naplněné kapacity ZŠ reaguje návrh ÚP stanovením pořadí změn v území, které využívá (mimo výše uvedené důvody) jako nástroj pro omezení rozsahu (kapacity) nové zástavby ve městě, aby bylo možné ze strany samosprávy města kontinuálně pracovat na navýšení kapacity ZŠ (ať už výstavbou nové ZŠ na území města nebo dohodou s některou z okolních obcí a zajištěním kapacit v ZŠ mimo území města).

Podmínka výstavby nové základní školy na správním území města, případně prokázání navýšení kapacit základního školství na území města nebo v jeho bezprostředním okolí je stanovena mimo jiné i v souladu s aktuální judikaturou:

Soud pokládá za rozumné a odpovědné, pokud město omezuje rozvoj svého území takovým způsobem, aby dostatočně stávající kapacitě veřejné infrastruktury, resp. aby ji zvládalo kontinuálně navyšovat (rozsudek NSS 1 As 38/2020-47).

V řešení ÚP Jílové u Prahy je pro možné umístění nové základní školy vymezena zastavitelná plocha Z.04 na jižním okraji Radlíku. Umístění školy by v rámci území města výrazně zlepšilo i dostupnost školy z hlavních obytných území.

12. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhláška 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II, odst. 1 e)

Zpracovává projektant.

12.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále též jen „ZPF“) je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

12.1.1. Hranice zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno plně v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení hranice zastavěného území vychází z evidence pozemků v katastru nemovitostí, z hranice intravilánu a z analýzy stavu území provedené k datu 23.12.2024. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole 11.1. Hranice zastavěného území je zobrazena ve výkrese O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu grafické části Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy.

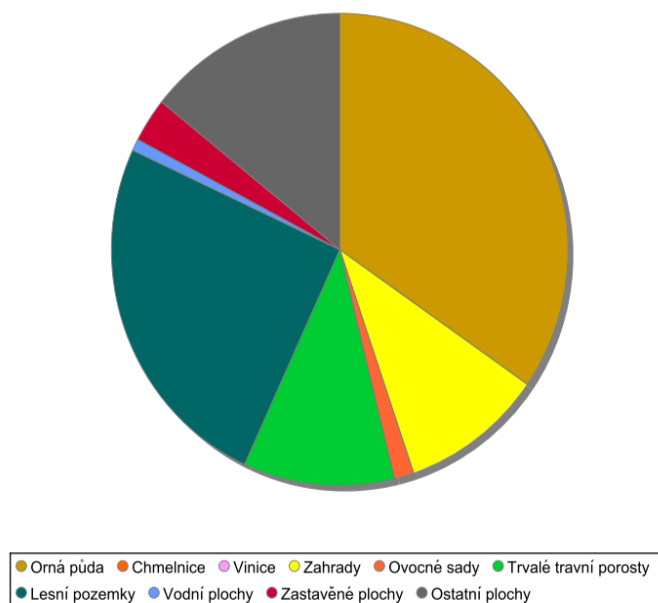
12.1.2. Struktura využití pozemků, pedologické podmínky, uspořádání ZPF v území

Zemědělský půdní fond tvoří dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, pozemky zemědělsky obhospodařované, tedy orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.

Ve správním území města Jílové u Prahy je zemědělská půda zastoupena na ploše 924,05 ha (56,87 % rozlohy území města) a dominantně ji tvoří orná půda, jež zaujímá plochu 563,34 ha (34,66 % rozlohy území města). Nezemědělská půda tvoří více než 40 % území obce a dominantně ji tvoří lesní pozemky (25 % rozlohy území města).

Tab.: Využití pozemků na území města Jílové u Prahy (k 31. 12. 2020, ČSÚ - veřejná databáze)

druh pozemku	výměra (ha)	podíl z celkové výměry
celková výměra	1 625,43	100 %
zemědělská půda	924,05	56,87 %
orná půda	563,34	34,66 %
zahrada	164,15	10,10 %
ovocný sad	22,47	1,38 %
trvalý travní porost	147,13	9,05 %
nezemědělská půda	701,06	43,13 %
lesní pozemek	407,58	25,07 %
vodní plocha	13,25	0,82 %
zastavěná plocha a nádvoří	48,65	2,99 %
ostatní plocha	231,59	14,25 %

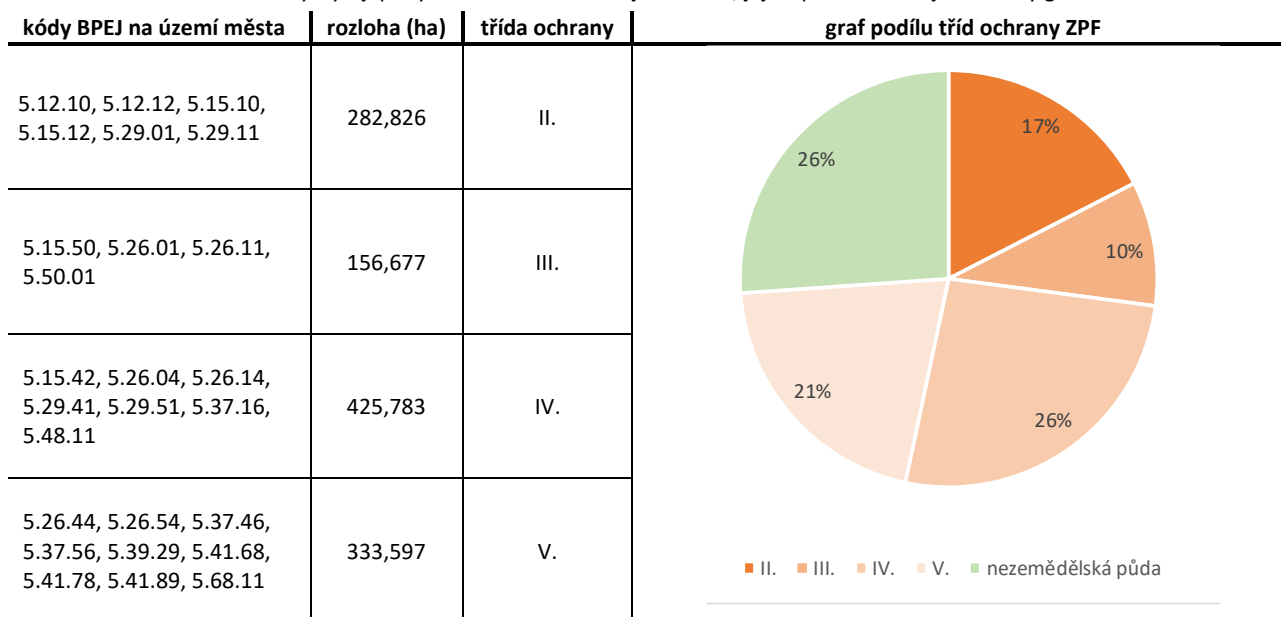


Zdroj: ČZÚ – veřejná databáze

Z hlediska půdních poměrů je v řešeném území dominantně zastoupen půdní typ kambizemě (59 %) - půdy na pevných horninách, typické půdy pahorkatin a nižších a středních poloh vrchovin, dále luvizemě (12 %) - skupina půd s výrazným procesem illimerizace, sprašové pokryvy a svašoviny, většinou bezskeletovité, vyskytující se převážně v rovinatém reliéfu, a hnědozemě (9 %) - převážně hnědozemě a slabě oglejené hnědozemě s méně výrazným procesem illimerizace. Výraznější je podíl silně svažitých půd (přes 7 %) o sklonitosti větší než 12°

Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) jsou výchozím podkladem pro ochranu půdního fondu při územně plánovací činnosti. Kód BPEJ se skládá z kódu klimatického regionu (číslo na první pozici), kódu hlavní půdní jednotky (následující 2 číslice) a označení vedlejší půdní jednotky (poslední 2 číslice).

V řešeném území se vyskytují půdy zařazené do následujících BPEJ, jejich podíl zobrazuje uvedený graf:



V řešeném území zcela absenteje zemědělský půdní fond nejvyšší I. třídy ochrany. Dominantně jsou zastoupeny zemědělské pozemky IV. a V. třídy ochrany ZPF (47 % z celkové rozlohy řešeného území). Vyšší podíl představuje rovněž podíl BPEJ druhé nejvyšší, II. třídy ochrany (17 %). Nezemědělská půda je zastoupena zejména plochami na severním okraji území a v jižní části řešeného území, přičemž je reprezentována zejména lesními pozemky (PUPFL).

12.1.3. Pozemkové úpravy

V řešeném území nebyly realizovány komplexní ani jednoduché pozemkové úpravy.

12.1.4. Investice do půdy

Část zemědělských ploch v území je odvodněna, provedeny jsou meliorace (investice do půdy) – odvodňovací zařízení plošná a liniová, která mají na zemědělských půdách v řešeném území zastoupení 38 ha (4,55 % z celkového rozsahu zemědělských půd). Rozsah melioračních opatření je zobrazen ve výkresu *O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*. Zásah řešení ÚP do meliorací představují v dílčích krátkých úsecích koridory pro dopravní stavby, větší zásah je v lokalitě Svatováclavské Lázně, kde dochází k plošnému dotčení meliorací z důvodu vymezení plochy pro rekreaci (zastavitelná plocha Z.17) s předpokladem umístění koupaliště a plochy pro související zeleň (zastavitelná plocha Z.19). V sousedství jsou pak meliorace okrajově dotčeny vymezením zastavitelných ploch Z.23, Z.24 a Z.18.

12.1.5. Opatření k zajištění ekologické stability, protierozní opatření

Územním plánem jsou vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního a lokálního významu, které jsou lokalizovány přednostně na ekologicky stabilních pozemcích, v rozsahu stávající krajinné zeleně a lesních nebo vodních ploch, z nichž malá část se nachází také na pozemcích ZPF. Vymezení ÚSES v řešeném území je podrobně zdůvodněno v kapitole 11.5.4.

V rámci vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF jsou vyhodnoceny plochy změn zahrnuté ve skladebných částech ÚSES (viz tabulka v Příloze č. 2). Zábor zemědělské půdy se předpokládá pouze u některých skladebných částí ÚSES. Jedná se zejména o doplnění stávajících částečně funkčních nebo nefunkčních skladebných částí ÚSES.

Ekologická stabilita je dále zajištěna vymezením lineární zeleně ve volné krajině a významných alejí / doprovodné zeleně komunikací. Realizace těchto prvků spočívá převážně v obnově a doplnění liniových výsadeb stromů a keřů podél silnic, místních komunikací, polních cest a vodotečí ve volné krajině s minimálními nároky na zábor zemědělské půdy. Liniové prvky zeleně jsou

součástí zejména ploch AU – zemědělské všeobecné, ploch MU – smíšené nezastavěného území všeobecné, ploch DS – doprava silniční a ploch PU – veřejná prostranství všeobecná.

Další ekologicko-stabilizační opatření a protierozní opatření je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách AU – zemědělské všeobecné a MU – smíšené nezastavěného území všeobecné. V těchto plochách, které zahrnují převážnou část ZPF na území města, jsou v rámci podmínek využití vytvořeny podmínky pro realizaci ochranných, ekologicko-stabilizačních, protierozních a revitalizačních opatření (těmi mohou být např. úprava velikosti a tvaru pozemku, průlehy zatravněné a obdělávané, terénní úpravy, urovnávky, hloubkové kypření, protierozní osevní postupy, pásové střídání plodin, vrstevnicové obdělávání půdy, výsev do strniště, pěstování ochranných plodin, důlkování a přerušování brázdování, mulčování, protivětrné zábrany, ochranné zatravnění, obnova drnu apod.). Tato opatření nebudou mít negativní vliv na stav ZPF v území a nepředstavují předpokládané zábory.

12.1.6. Prostupnost krajiny a zemědělské účelové komunikace

Zajištění prostupnosti krajiny v řešeném území je podrobně popsáno a zdůvodněno v kapitole 11.5.5.

Prostupnost krajiny je řešena vymezením základní sítě veřejných prostranství zajišťujících prostupnost území v nezbytné minimální míře. Zajištění prostupnosti krajiny v plochách veřejných prostranství vyplývá z § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou vychází ze stávajících komunikací dle evidence katastru nemovitostí, prokazatelně využívaných cest v krajině na základě terénního průzkumu území

System zemědělských účelových komunikací není územním plánem dotčen. Jako stávající plochy veřejných prostranství jsou vymezeny stabilizované nebo navrhované cesty ve volné krajině nutné k zajištění minimální prostupnosti území. Řešení ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestní sítě ve volné krajině; případná realizace nezbytných přístupových komunikací je územním plánem umožněna v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách zemědělských (AU) a v plochách smíšených nezastavěného území (MU).

Řešením ÚP není narušena celistvost stávajících zemědělských bloků, tedy ani účelové komunikace, nebo cesty užívané (zvykové) ve volné krajině nejsou řešením dotčeny.

12.1.7. Zemědělská prvovýroba

Areály koncentrované zemědělské výroby se v řešeném území nenacházejí. Vzhledem k charakteru území je zemědělská výroba, která nemá negativní vliv na okolní zástavbu, umožněna v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch SV – smíšené obytné venkovské.

12.1.8. Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, resp. vyhodnocení záborů ZPF, bylo zpracováno pro všechny zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině a koridory, vyjma ploch a koridorů bez záboru ZPF (pozemky ZPF vymezením těchto ploch nejsou dotčeny).

Vyhodnocení záborů ZPF je zobrazeno v grafické části Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy ve výkrese O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Vyhodnocení záborů ZPF v rámci zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Podrobné vyhodnocení záborů ZPF v rámci zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině vymezených ÚP Jílové u Prahy je zpracováno v samostatné tabulce Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, která je obsahem Přílohy č. 2 tohoto odůvodnění.

Souhrn vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v rámci zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině je uveden v následující tabulce:

Typ využití	Odhad výměry záboru ZPF (ha)	Odhad výměry záboru podle tříd ochrany (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
PLOCHY ZMĚN						
plochy bydlení	33,6393	0	3,1540	6,1943	24,1200	0,1709
plochy rekreace	2,1101	0	0	0,5738	1,5363	0
plochy občanského vybavení	5,6828	0	0,4429	2,4001	2,8398	0
plochy veřejných prostranství	6,7719	0	1,7512	1,2020	3,7367	0,0820
plochy smíšené obytné	14,6324	0	5,5545	1,3770	6,8187	1,1215
plochy dopravní infrastruktury	1,0794	0	0	0,5898	0,4899	0

plochy technické infrastruktury	0,8418	0	0	0,1634	0,6784	0
plochy výroby a skladování	5,6837	0	0	1,8474	3,8363	0
plochy zeleně	11,8792	0	2,8035	1,1159	4,2690	3,6908
plochy smíšené nezastavěného území	3,6460	0	1,9364	0,3130	1,3869	0,0097
celkem	85,9666	0	15,6425	15,7767	49,712	5,0749

Na základě úpravy po společném jednání byly celkové předpokládané zábory půdního fondu sníženy, a to zejména z důvodu redukce některých zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy nad rámec původního návrhu ÚP pro společné jednání nebyly vymezeny.

Plochy dopravní infrastruktury byly stabilizovány z důvodu realizace dopravní stavby severozápadního obchvatu. Z důvodu metodických změn souvisejících s úpravou návrhu ÚP dle jednotného standardu územně plánovací dokumentace došlo k převedení ploch PZ – vybraných veřejných prostranství s převahou nebezpečných ploch do ploch ZP – zeleně – parků a parkově upravených ploch. V souladu s aktuálním zněním vyhlášky tedy plochy s charakterem veřejné zeleně se nadále neřadí do kategorie ploch veřejných prostranství, ale kategorie ploch zeleně (nově zavedená kategorie dle novelizované vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Typ využití	Odhad výměry záboru ZPF (ha)	Odhad výměry záboru podle tříd ochrany (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
PLOCHY ZMĚN						
plochy bydlení	32,0730	0	2,2098	6,1943	23,544	0,1709
plochy rekreace	2,1072	0	0	0,5738	1,5334	0
plochy občanského vybavení	6,5963	0	1,3163	2,4305	2,8495	0
plochy veřejných prostranství	0,7106	0	0,1759	0	0	0
plochy smíšené obytné	9,9978	0	2,7376	0	6,2713	0,9889
plochy dopravní infrastruktury	0	0	0	0	0	0
plochy technické infrastruktury	0,8418	0	0	0,1634	0,6784	0
plochy výroby a skladování	4,9001	0	0	1,4044	3,4957	0
plochy zeleně	18,0326	0	3,5308	2,6677	8,0817	3,7538
plochy smíšené nezastavěného území	3,6460	0	1,9364	0,3130	1,3869	0,0097
celkem	78,9054	0	11,9068	13,7471	47,8409	4,9233

Vyhodnocení záborů ZPF v rámci koridorů

Další zábor ZPF si vyžádá realizace záměrů, pro něž jsou v ÚP Jílové u Prahy vymezeny koridory. Jedná se zejména o koridory vyplývající z nadřazené ÚPD – koridor dopravní infrastruktury CNZ.KD1 pro dálnici D3 a CNZ.KD2 pro jižní obchvat města. Dále jsou územním plánem vymezeny koridory pro umístění místní komunikace CNU.KMK1 – CNU.KMK4 a koridory technické infrastruktury CNU.KT1 a CNU.KT2 pro umístění ČOV s řádově nižšími požadavky na zábor ZPF. Současně územní plán vymezuje koridory CNU.KRV1 a CNU.KRV2 pro zvýšení retenční schopnosti území.

V koridorech nelze v současnosti stanovit konkrétní plošné výměry ani přesné umístění jednotlivých staveb, upřesnění záboru bude provedeno v navazujících projektových pracích. Vyhodnocení záborů ZPF v koridorech je korigováno odborným odhadem, neboť koridory jsou širší než výsledná stavba nebo opatření, pro něž jsou vymezeny. Z toho důvodu je korigován předpokládaný zábor ZPF stanovením průměrné reálné šíře předpokládané stavby nebo opatření, a to s ohledem na účel vymezení, rozsah a další okolnosti řešení koridoru.

Koridory dopravní infrastruktury

V souladu s § 9 odst. (3) vyhlášky č. 271/2019 Sb. je vyhodnocení výměry záboru u koridorů dopravní infrastruktury stanoveno vynásobením délky (osy) koridoru s odhadovanou šířkou tělesa stavby včetně započtení odhadované průměrné šíře náspů, zářezů a příkopů včetně ostatních součástí stavby. Pro záměry v řešeném území je pro účely vyhodnocení záborů uvažováno s následujícími šířkami těles staveb:

- Koridor CNZ.KD1 pro dálnici D3 – dálnice o cca šířce 30 m, resp. návrhová kategorie 27,5 m nebo 33,5 m (2+2 pruhů)
- Koridor CNZ.KD2 pro jižní obchvat města – silnice II. třídy – návrhová kategorie komunikace 11,5 m (1+1 pruh) s využitím aktuální projektové dokumentace pro územní rozhodnutí (12/2016)

- Koridor CNU.KMK1 pro místní komunikaci – dvoupruhová místní sběrná komunikace – návrhová kategorie komunikace 9,5 m
- Koridor CNU.KMK2 pro místní komunikaci – dvoupruhová místní komunikace – návrhová kategorie komunikace 7,5 m
- Koridor CNU.KMK3 pro místní komunikaci – dvoupruhová místní komunikace – návrhová kategorie komunikace 7,5 m
- Koridor CNU.KMK4 pro místní komunikaci – jednopruhá místní komunikace – návrhová kategorie komunikace 4 m

Pro případné stavební práce (náspy, zářezy, příkopy a ostatní součásti stavby) související s výše uvedenými záměry dopravní infrastruktury je ponechána 50% rezerva (zábory ZPF tedy jsou počítány pro předpokládanou šířku tělesa dopravní stavby + 50 % z této hodnoty). Vyhodnocení odhadu záboru ZPF koridorech dopravní infrastruktury a koridorech pro umístění místních komunikací uvádí následující tabulka:

Ozn. koridoru	Odhad výměry záboru ZPF (ha)	Odhad výměry záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
		I.	II.	III.	IV.	V.					
KORIDORY											
CNZ.KDI1	11,125	0	1,355	3,614	5,69	0,466	0	-	ne	-	ano
CNZ.KDI2	12,874 5	0	0	3,6236	7,3314	1,919 5	0	-	ano	-	-
CNU.KM K1**	2,011	0	0	0,629	1,382	0	0	-	ano	-	-
CNU.KM K2	0,293	0	0	0,291	0,002	0	0	-	ne	-	-
CNU.KM K3	0,332	0	0	0	0,332	0	0	-	ne	-	-
CNU.KM K4	0,0366	0	0,036 6	0	0	0	0	-	ne	-	ne
celkem	26,672 1	0	1,392	8,1576	14,737 4	2,3855	0	-	-	-	-

Pozn.: ** koridor CNU.KMK1 je vymezen částečně v překryvu se zastavitelnou plochou Z.47 (PU) – předpokládaný zábor ZPF touto plochou je současně samostatně vyhodnocen a vyčíslen v samostatné tabulce *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond*, která je obsahem Přílohy č. 2 tohoto odůvodnění.

Na základě výsledků projednání byl zrušen koridor KDI3 pro severozápadní obchvat města, neboť již došlo k realizaci dané stavby. Z toho důvodu již není vyhodnocen v rámci předpokládaných záborů ZPF.

Koridory technické infrastruktury

Koridory CNU.KTI1 a CNU.KTI2 jsou vymezeny v rozsahu předpokládaného a odborně odhadovaného území, které bude dotčeno umístěním stavby ČOV a souvisejícími stavbami a zařízeními. Rozsah koridorů je větší než předpokládaný rozsah areálů ČOV, který dosud není přesně stanovený, proto je nutné zajistit určitou rezervu pro možné varianty rozsahu těchto areálů. Řešení ČOV Borek v rámci koridoru CNU.KTI1 je v pokročilejší fázi a v době zpracování návrhu ÚP byly započaty projektové práce, proto je jeho rozsah již částečně upřesněn. Koridor CNU.KTI2, resp. výstavba ČOV Luka pod Medníkem dosud projektově připravována není, proto je rozsah koridoru větší. S ohledem na účel vymezení koridoru lze uvažovat o plošném, avšak minimálním záboru ZPF. Vyhodnocení odhadu záboru ZPF koridorech pro umístění ČOV uvádí následující tabulka:

Ozn. koridoru	Odhad výměry záboru ZPF (ha)	Odhad výměry záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
		I.	II.	III.	IV.	V.					

							zemědělskou půdu (ha)			činností vody	
KORIDORY											
CNU.KT11	0,140	0	0,006	0	0	0,134	0	-	ne	-	ne
CNU.KT12	0,961	0	0,266	0	0	0	0	-	ne	-	ano
celkem	1,101	0	0,272	0	0	0,134	0	-	-	-	-

Koridory pro zvýšení retenční schopnosti území

Koridory CNU.KRV1 a CNU.KRV2 pro zvýšení retenční schopnosti území jsou vymezeny převážně na pozemcích ZPF, které náleží do III. a IV. (koridor CNU.KRV1), resp. V. (koridor CNU.KRV2) třídy ochrany. S ohledem na účel vymezení koridoru lze uvažovat minimální zábor ZPF. Předpokládána je obnova stávajících vodních prvků a umístění malé vodní nádrže nebo jiných vodních prvků. Oba koridory jsou vymezeny v rozsahu stávající přírodní nebo parkově upravené vzrostlé zeleně, tedy neslouží k zemědělskému hospodaření, navíc jsou vymezeny v rámci urbanizovaného území města. Vyhodnocení odhadu záboru ZPF koridorech pro zvýšení retenční schopnosti území uvádí následující tabulka:

Ozn. koridoru	Odhad výměry záboru ZPF (ha)	Odhad výměry záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	
		I.	II.	III.	IV.	V.						
KORIDORY												
CNU.KRV 1	0,1585	0	0	0	0	0,158	0	-	ne	-	-	
CNU.KRV 2	1,360	0	0	0	0,831	0,529	0	-	ne	-	-	
celkem	1,5185	0	0	0	0,831	0,687	0	-	-	-	-	

12.1.9. Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení oproti jiným variantám

Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové možnosti rozvoje sídel. ÚP Jílové u Prahy respektuje stávající sídelní a urbanistickou strukturu, limity využití území, geomorfologické podmínky a zohledňuje výhledové předpoklady města pro rozvoj. Koncepce rozvoje obce je koordinována s ohledem na aktuální stav a požadavky zejména v oblasti vymezování zastavitelných ploch. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá předpokládanému demografickému vývoji území do roku 2035 a potřeb rozvoje území ve vztahu k významu území a v souvislosti s požadavky nadřazených dokumentací a podkladů.

Podrobně jsou východiska pro stanovení plošného rozsahu pro budoucí rozvoj města a s tím související zábor zemědělského půdního fondu uvedena v kapitole 10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zásady navrženého řešení jsou pak podrobně popsány v kapitole 11.2.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města a 11.3.1 Odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice.

V souladu s principy udržitelného rozvoje je v územním plánu navržen rozvoj zejména v rámci vnitřních rezerv sídel a v přímé vazbě na hlavní sídlo území – město Jílové u Prahy se základní občanskou vybaveností, zajišťující efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a eliminující neodůvodněné zastavování volné krajiny. Pro bydlení a občanské vybavení je rovněž rozvíjeno sídlo Radlák s příměstským charakterem a potenciálem pro umístění nové základní školy, jejíž lokalizace na jižním okraji Radlíku by pozitivně ovlivnila dostupnost tohoto zařízení pro Radlák a také severní část města Jílové u Prahy.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro urbanistický rozvoj města jsou vymezeny téměř výhradně ve vazbě na zastavěné území a stávající zástavbu s cílem doplnění kompaktního tvaru sídel s ohledem na omezení míry rozrůstání sídel do volné krajiny – doplňují tak existující strukturu zástavby do kompaktního celku, čímž je omezen zásah do celistvosti zemědělských bloků. Zastavitelné plochy respektují charakter sídla a zásadním způsobem nevstupují do volné krajiny.

V rámci řešení ÚP nejsou ponechány zbytkové zemědělské plochy bez možnosti efektivního obhospodařování, v souvislosti s tímto přístupem je zohledněno i vedení plánovaných dopravních tras – řešení ÚP přednostně vymezuje plochy pro urbanistický rozvoj města v lokalitách mezi stávajícími sídly a plánovanými obchvaty, zejména:

- doplnění zastavitelné plochy na jižním okraji sídla Radlák v prostoru mezi stávající zástavbou a plánovanou trasu severozápadního obchvatu města

- rozsáhlý urbanistický rozvoj západní části města v prostoru mezi stávající zástavbou města a plánovanou trasou severozápadního obchvatu
- urbanistický rozvoj jihozápadní části města v prostoru mezi stávající zástavbou a plánovanou trasou jižního obchvatu města

V těchto případech bylo upřednostněno urbanistické řešení a efektivní využití ploch navazující na stávající zástavbu města a existující veřejnou infrastrukturu před ochranou nejceněnějších půd I. a II. třídy ochrany, neboť ty po realizaci plánovaných dopravních tras bude možné zemědělsky využívat pouze omezeně vzhledem k jejich prostorovému oddělení od okolní zemědělské krajiny a bariérám nadřazených dopravních tras.

Mimo přímý kontakt s existující zástavbou nebo zastavěným územím nejsou vymezovány žádné záměry ve volné krajině na zemědělské půdě.

Územní plán je zpracován jako invariantní, a to v souladu se Zadáním ÚP. Z toho důvodu není předloženo porovnání variant řešení ve vztahu k záborům ZPF. Varianty rozvoje města lze posoudit při vzájemném porovnání původního a dosud platného Územního plánu města Jílové u Prahy (ÚPM, 2004), ve znění Změn č. 1 (2009), 2 (2011), 3A (2017), 3B (2020), 4 (2019) a předkládaného návrhu nového ÚP.

Návrh řešení nového ÚP vychází ze zevrubného prověření rozsahu zastavitelných ploch ve vztahu k aktuální potřebě vymezení zastavitelných ploch

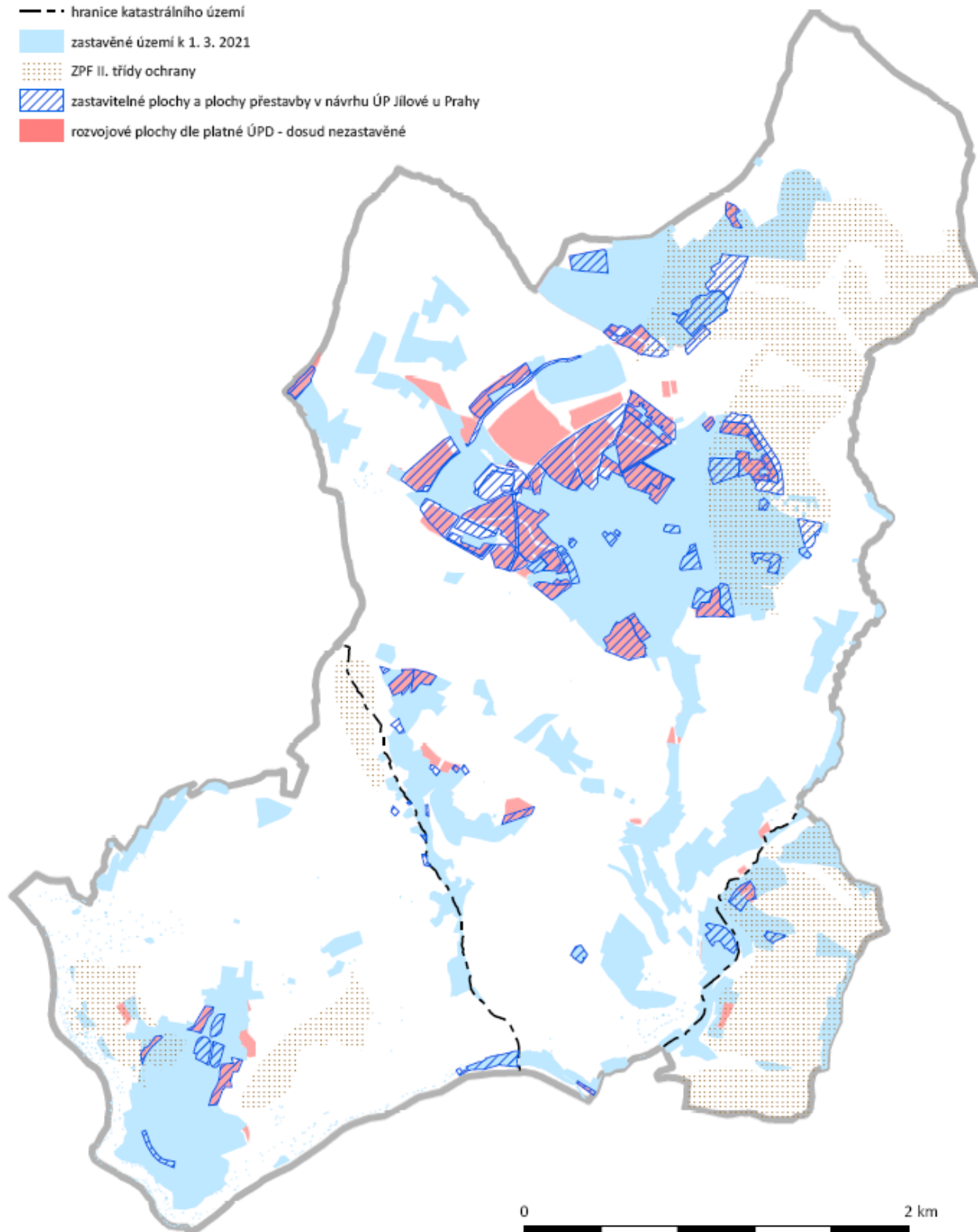
Řešení ÚP bylo již v průběhu zpracování návrhu pro společné jednání konzultováno se samosprávou města, vlastnímu zpracování návrhu ÚP předcházelo zpracování **Vyhodnocení potenciálu územního rozvoje a cílových kapacit města Jílové u Prahy** (ŽALUDA, projektová kancelář, 10/2020). Zásadním požadavkem samosprávy bylo prověřit rozsah zastavitelných ploch města, neboť to se potýká s nedostatečnou koordinací územního rozvoje ve vztahu k veřejné infrastruktuře, a zároveň dochází k trvalému zvyšování tlaku na výstavbu, neboť město představuje atraktivní místo pro bydlení v zázemí Prahy, a tlaku na změnu využití početných rekreačních objektů na trvalé bydlení, s čímž jsou rovněž spojeny nároky na doplňování veřejné infrastruktury města. Významným tématem rozvoje města je také plánovaná výstavba dálnice D3, která by mohla zásadním způsobem změnit dynamiku a požadavky na rozvoj území.

V rámci tohoto vyhodnocení bylo zjištěno, že z hlediska koncepce rozvoje obytné zástavby ÚPM (ve znění vydaných změn) obsahuje rozvojové plochy pro bydlení s kapacitou 923 bytových jednotek. Následovala podrobná analýza potřeby nových bytů na území města (reprezentující potřebu vymezení zastavitelných ploch), která – přestože byla navýšena o 50 % rezervu z důvodu možné nedostupnosti některých pozemků pro výstavbu – ani zdaleka neodpovídá kapacitám vymezených zastavitelných ploch. Z toho důvodu je v návrhu ÚP redukován rozsah původního urbanistického rozvoje a vymezena jsou zastavitelné plochy zajišťující rozvoj v rozsahu odborně stanovené potřeby ploch pro bydlení. Ostatní funkční složky města jsou rozvíjeny v návaznosti na rozvoj obytné zástavby města a na základě dalších urbanistických principů.

Z výše uvedeného vyplývá, že rozsah zastavitelných ploch je nižší v návrhu ÚP oproti řešení původního ÚPM, lze tedy konstatovat, že předkládaný návrh ÚP je z hlediska dotčení ZPF jednoznačně výhodnější, neboť představuje nižší zábovy ZPF. Zjednodušeně je rozsah původních zastavitelných ploch a nově vymezených zastavitelných ploch zobrazen na následujícím schématu:

Legenda

-  hranice správního území města
-  hranice katastrálního území
-  zastavěné území k 1. 3. 2021
-  ZPF II. třídy ochrany
-  zastavitelné plochy a plochy přestavby v návrhu ÚP Jílové u Prahy
-  rozvojové plochy dle platné ÚPD - dosud nezastavěné



Ze schématu je patrné, že převážná část zastavitelných ploch je vymezena v původním nebo redukovaném rozsahu. Výjimku tvoří následující plochy:

- zastavitelná plocha Z.45 v Radlíku – urbanistický rozvoj Radlíku je ze severní a západní strany ukončen (limitem jsou souvislé lesní plochy a západní uzavření hrana sídla), z jižní strany bude sídlo uzavřeno trasou severozápadního obchvatu města – jihovýchodní strana sídla je tedy jedinou možnou cestou pro urbanistický rozvoj, který je navíc navázán na rozvoj smíšené obytné zástavby v rozsahu sousedního areálu bývalé cihelny
- zastavitelná plocha Z.33 na severovýchodním okraji města, která je určena pro veřejnou zeleň v souladu s původním ÚPM, v němž ale plochy zeleně nebyly vymezeny jako zastavitelné (fakticky je tedy plocha převzata, ale se zařazením v odlišném metodickém rámci)
- zastavitelná plocha Z.35 na východním okraji města, která je určena pro sport na základě aktuálního požadavku samosprávy města
- zastavitelné plochy Z.17 a Z.19 v západní urbanizované části města, které jsou určeny pro rozvoj rekreační lokality Svatováclavské Lázně částečně v souladu s původním ÚPM, v němž byla lokalita vymezena plochami zeleně, které nebyly identifikovány jako zastavitelné (fakticky jsou tedy plochy převzaty, ale se zařazením v odlišném metodickém rámci)
- zastavitelná plocha Z.54 na západním okraji města, která je určena pro veřejnou zeleň v souladu s původním ÚPM, v němž ale plochy zeleně nebyly vymezeny jako zastavitelné (fakticky je tedy plocha převzata, ale se zařazením v odlišném metodickém rámci)
- zastavitelná plocha Z.62 na jižním okraji sídla Horní Studené, která byla v původním ÚPM vymezena jako součást stabilizovaného zastavěného území (fakticky je tedy plocha převzata, ale se zařazením v odlišném metodickém rámci v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona)
- zastavitelné plochy Z.70, Z.71, Z.72, Z.73, Z.74 a Z.75 na západním okraji sídla Studené, určené pro veřejnou zeleň a založení veřejně přístupných nástupních míst do štol v souladu s aktuálním záměrem na zpřístupnění Jílovských zlatonosných dolů

Ve všech menších sídlech vyjma Radlíku byly redukovány okrajové zastavitelné plochy. Radlák s ohledem na limity rozvoje sídla, jak již bylo uvedeno výše, disponuje výrazně omezenými možnostmi urbanistického rozvoje. Další redukce byla provedena v západní části města Jílové u Prahy s tím, že případný budoucí rozvoj těchto lokalit je podmíněn naplněním zastavitelných ploch situovaných blíže k městu. Redukovány byly také zastavitelné plochy bydlení přesahující hranice města směrem do rekreační lokality Kamenná Vrata s tím, že rozptylování obytné zástavby mimo přímou vazbu na stávající obytná sídla je nežádoucí.

S přihlédnutím k faktu, že rozsah zastavitelných ploch je v jednotlivých lokalitách stejný nebo menší než řešení původní územně plánovací dokumentace města, lze konstatovat, že z možných variant se jedná o variantu nejvhodnější a co možná nejšetrnější vůči dotčení zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení souladu se zákonem 334/1992 Sb.

Řešení navrhované územním plánem vychází z maximálního respektování § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o ochraně ZPF“).

Dle § 4 bodem a) zákona o ochraně ZPF je nutné pro rozvoj využít přednostně zastavitelné plochy vymezené v původní územně plánovací dokumentaci. Tento požadavek je územním plánem respektován, zároveň je řada ploch redukována s ohledem na analýzu současných potřeb města shrnutou v kapitole 10.

V řešeném území jsou zastoupeny pozemky ZPF II., III., IV. a V. třídy ochrany. V souladu s § 4 bodem b) zákona o ochraně ZPF je v rámci řešení územního plánu zabírán minimální rozsah pozemků vyšších tříd ochrany. V souladu s principy udržitelného rozvoje je v územním plánu navržen rozvoj zejména v rámci vnitřních rezerv města a v přímé vazbě zejména na hlavní sídlo Jílové u Prahy se základní veřejnou vybaveností a druhé nejvýznamnější sídlo Radlák, čímž je zajištěno efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a eliminace neodůvodněného zastavování volné krajiny. Ostatní menší sídla jsou rozvíjena v minimální míře a jejich plošný rozvoj nepřesahuje dosavadní řešení v ÚPM Jílové u Prahy, ale naopak je řešením ÚP mírně redukován.

V souladu s § 4 bodem c) zákona o ochraně ZPF jsou v řešení ÚP vymezovány zastavitelné plochy vždy v návaznosti na stabilizovanou zástavbu tak, aby docházelo k postupnému a prostorově kontinuálnímu rozvoji zástavby a nebyla narušována celistvost bloků a organizace zemědělské půdy, a nebyly narušovány zemědělské účelové komunikace, hydrologické a odtokové poměry.

V souladu s § 4 bodem d) zákona o ochraně ZPF je odnímána pouze nejnutnější plocha ZPF - potřebnost vymezení zastavitelných ploch je podrobně popsána v kapitole 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

Ve vztahu k § 4 bodem e) zákona o ochraně ZPF jsou jako liniové vymezeny plochy veřejných prostranství (PU) pro zachování, obnovu nebo rozvoj cestní sítě. Jejich vymezením nedojde k výraznému narušení celistvosti ZPF, s ohledem na charakter a využití ploch tyto nebudou vytvářet bariéry pro obhospodařování ZPF.

Ochrana dle § 4 bodu f) zákona o ochraně ZPF se netýká úrovně územního plánu.

Odůvodnění jednotlivých záborů ZPF

Odůvodnění jednotlivých záborů ZPF je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v tematických podkapitolách:

- pro zastavitelné plochy a plochy přestavby v kapitole 11.3.3.

- pro plochy změn v krajině v kapitole 11.5.3.
- pro koridory pro dopravní infrastrukturu silniční (CNZ.KDI) a pro umístění místní komunikace (CNU.KMK) v kapitole 11.4.3.
- pro koridory technické infrastruktury pro umístění ČOV (CNU.KTI) v kapitole 11.4.4.
- pro koridory pro zvýšení retenční schopnosti území (CNU.KRV) v kapitole 11.5.6.

12.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Obecně je hospodaření na lesní půdě upraveno zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých předpisů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „lesní zákon“). Hospodaření v lesích je řízeno lesním hospodářským plánem (LHP – výměra nad 50 ha) nebo lesními hospodářskými osnovami (LHO – výměra do 50 ha) zpracovanými na období deseti let (decennium). Podle lesního zákona jsou do pozemků určených k plnění funkcí lesa zařazeny i bezlesí (drobné vodní plochy, loučky pro zvěř, lesní skládky, nepevněné cesty, průseky) a ostatní lesní plochy (zpevněné lesní cesty, políčka pro zvěř apod.).

12.2.1. Aktuální stav lesa

Řešené území se vyznačuje podprůměrnou lesnatostí, lesy zaujímají rozlohu 407,58 ha, tj. 25,07 % z celkové rozlohy území (průměr v ČR činí 33,3 %). Největší plochu souvislého lesa zaujímá součást lesního komplexu v severní části území (podél severního okraje Radlíka), který je součástí souvislého lesního pásu vymezeného od Jesenice přes Psáry, severním okrajem Jílového až k Davli. Vyšší podíl lesních ploch je pak v jižní části správního území města - na svazích podél Sázavy a ve vyšších polohách okolo Luk pod Medníkem, Dolního Studeného a v lokalitě Na Hrádku. Ve volné krajině je poměrně velké množství větších i menších remízů.

12.2.2. Přírodní lesní oblast (PLO), lesní vegetační stupeň (LVS)

Podle lesnického členění leží řešené území v **přírodní lesní oblasti** PLO 10 – Česká pahorkatina. Průměrná lesnatost této přírodní lesní oblasti činí 29,7 %. Lesnatost řešeného území odpovídá průměru PLO 10, přičemž činí 25 %.

Vegetační stupňovitost vyjadřuje vztah mezi klimatem a biocenózou (souvislost sledu rozdílů vegetace se sledem rozdílů výškového a expozičního klimatu). Řešené území se nachází v oblasti se zastoupením 1. vegetačního stupně (dubový) na svazích podél Sázavy, 2. vegetačního stupně (bukodubový) - většina lesních ploch v jižní části území a 3. vegetačního stupně (dubobukový) – lesní plochy na severním okraji území.

12.2.3. Kategorie lesů

Podle zákona o lesích se lesy člení dle převažující funkce do tří kategorií, a to na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské.

Les hospodářský	§ 9 lesního zákona - lesy hospodářské jsou lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení.
Les ochranný	§ 7 odst. 1 písm. a lesního zákona - lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (sutě, kamenná moře, prudké svahy, strže, nestabilizované náplavy a písky, rašeliniště, odvaly a výsyvky apod.
Les zvláštního určení	§ 8 odst. 2 písm. e - lesy (bariérové) se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodochrannou, klimatickou nebo krajinnou

Lesy v řešeném území jsou zařazeny převážně do kategorie lesů hospodářských (rozloha 356 ha). Jako lesy ochranné jsou v rozsahu 30 ha evidovány lesní plochy na svazích v pásu podél řeky Sázavy, jako lesy zvláštního určení v rozsahu 109 ha jsou evidovány lesní plochy severně od rekreační lokality Kamenná Vrata a lesy u Žampachu podél železniční trati a v údolí Chotouňského potoka.

12.2.4. Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa

Řešením územního plánu dochází k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) níže uvedeném rozsahu.

Vyhodnocení záborů PUPFL je zobrazeno v grafické části Odůvodnění ÚP Jílové u Prahy ve výkresu *O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Vyhodnocení záborů PUPFL v rámci zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Souhrn vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby je uveden v následující tabulce (plochy změn v krajině nepředstavují zábor PUPFL):

Ozn. plochy	Způsob využití	Celková výměra plochy (ha)	Odhad výměry záboru PUPFL (ha)	převzetí z platné ÚPD města	katastrální území
PLOCHY ZMĚN					
Z.06	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,0312	0,0041	ne	Jílové u Prahy
Z.18	BI – bydlení individuální	8,7688	0,3447	ne	Jílové u Prahy
Z.73	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,0247	0,0157	ne	Luka pod Medníkem
Z.75	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,1062	0,1062	ne	Luka pod Medníkem
P.11	RH – rekreace hromadná – rekreační areály	1,4642	0,0990		Jílové u Prahy
celkem	-	10,3951	0,5697	-	-

Vyhodnocení záborů PUPFL v rámci koridorů

Další zábor PUPFL si vyžádá realizace záměrů, pro něž jsou v ÚP Jílové u Prahy vymezeny koridory. Jedná se zejména o koridor vyplývající z nadřazené ÚPD – koridor dopravní infrastruktury CNZ.KDI1 pro dálnici D3. Dále jsou územním plánem vymezeny koridory dopravní infrastruktury silniční CNZ.KDI2, koridory pro umístění místní komunikace CNU.KMK1 – CNU.KMK4 a koridory technické infrastruktury CNU.KTI1 a CNU.KTI2 pro umístění ČOV. Současně územní plán vymezuje koridory CNU.KRV1 a CNU.KRV2 pro zvýšení retenční schopnosti území.

V koridorech nelze v současnosti stanovit konkrétní plošné výměry ani přesné umístění jednotlivých staveb, upřesnění záboru bude provedeno v navazujících projektových pracích. Vyhodnocení záborů PUPFL v koridorech je korigováno odborným odhadem, neboť koridory jsou širší než výsledná stavba nebo opatření, pro něž jsou vymezeny. Z toho důvodu je korigován předpokládaný zábor PUPFL stanovením průměrné reálné šíře předpokládané stavby, a to s ohledem na účel vymezení, rozsah a další okolnosti řešení koridoru.

Koridory dopravní infrastruktury

Metodika vyhodnocení předpokládaných záborů PUPFL v rámci koridorů je totožná s výpočtem v rámci vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF – tedy dle § 9 odst. (3) vyhlášky č. 271/2019 Sb. je vyhodnocení výměry záboru u koridorů dopravní infrastruktury stanoveno vynásobením délky (osy) koridoru s odhadovanou šířkou tělesa stavby včetně započtení odhadované průměrné šíře naspů, zářezů a příkopů včetně ostatních součástí stavby. Pro záměry v řešeném území je pro účely vyhodnocení záborů uvažováno s následujícími šířkami těles staveb:

- Koridor CNZ.KDI1 pro dálnici D3 – dálnice o cca šířce 30 m, resp. návrhová kategorie 27,5 m nebo 33,5 m (2+2 pruhy)
- Koridor CNZ.KDI2 pro jižní obchvat města – silnice II. třídy – návrhová kategorie komunikace 11,5 m (1+1 pruh)
- Koridor CNU.KMK1 pro místní komunikaci – dvoupruhová místní sběrná komunikace – návrhová kategorie komunikace 9,5 m
- Koridor CNU.KMK2 pro místní komunikaci – dvoupruhová místní komunikace – návrhová kategorie komunikace 7,5 m
- Koridor CNU.KMK3 pro místní komunikaci – dvoupruhová místní komunikace – návrhová kategorie komunikace 7,5 m
- Koridor CNU.KMK4 pro místní komunikaci – jednopruhá místní komunikace – návrhová kategorie komunikace 4 m

Koridory CNZ.KDI2, CNU.KMK1, CNU.KMK2 a CNU.KMK4 nepředstavují předpokládané zábory PUPFL.

Pro případné stavební práce (násypy, zářezy, příkopy a ostatní součásti stavby) související s výše uvedenými záměry dopravní infrastruktury je ponechána 50% rezerva (zábory PUPFL tedy jsou počítány pro předpokládanou šířku tělesa dopravní stavby + 50 % z této hodnoty). Vyhodnocení odhadu záboru PUPFL koridorech dopravní infrastruktury a koridorech pro umístění místních komunikací uvádí následující tabulka:

Ozn. koridoru	Typ koridoru	Celková výměra koridoru (ha)	Odhad výměry záboru PUPFL (ha)	převzetí z platné ÚPD města	katastrální území
KORIDORY					
CNZ.KDI1*	koridor dopravy silniční	740,7584	8,6541	ano	Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem
CNU.KMK3	koridor pro umístění místní komunikace	1,0864	0,0400	ano (část)	Jílové u Prahy

Ozn. koridoru	Typ koridoru	Celková výměra koridoru (ha)	Odhad výměry záboru PUPFL (ha)	převzetí z platné ÚPD města	katastrální území
celkem	-	741,8448	8,6941	-	-

Pozn.: * koridor CNZ.KDI1 určený pro umístění dálnice D3 je vyhodnocen z hlediska plošných záborů PUPFL, ovšem v dílčích úsecích bude veden tunelem, tedy skutečný zábor PUPFL bude výrazně nižší než teoretický vypočtený předpoklad. Úseky tunelového vedení jsou zobrazeny ve výkrese 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury a jsou vymezeny v souladu s dokumentací pro územní řízení.

Koridory technické infrastruktury

Koridory technické infrastruktury CNU.KT11 a CNU.KT12 pro umístění ČOV v Borku a v Lukách pod Medníkem nepředstavují zábory PUPFL.

Koridory pro zvýšení retenční schopnosti území

Koridory CNU.KRV1 a CNU.KRV2 pro zvýšení retenční schopnosti území nepředstavují zábory PUPFL.

Vyhodnocení záborů PUPFL v rámci stabilizovaných ploch nelesního charakteru, včetně ploch v zastavěném území

Územní plán vymezuje stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití nelesního charakteru v rozsahu vybraných pozemků určených k plnění funkcí lesa, které však reálně neplní funkci lesních pozemků. Jedná se převážně o plochy s existující zástavbou dnes již bez lesních porostů, využívané převážně jako zahrady. U těchto ploch se jedná de facto o uvedení evidence druhu pozemků do souladu se skutečným využitím. Ve značné části případů je kategorizace těchto ploch v souladu se stávající ÚPD města. V těchto případech se jedná o zásah do lesních pozemků, nikoliv do lesních porostů jako takových. V některých případech plní předmětné pozemky funkce lesa pouze okrajově a reálně zajišťují spíše funkce krajinné, přírodní nebo veřejné zeleně.

Stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití nelesního charakteru (jiné než plochy lesní, LU) na lesních pozemcích představují pozemky, ve kterých je možno žádat o vyjmutí z PUPFL. Tyto plochy představují formální zábor PUPFL. Jejich grafické znázornění poskytuje výkres č. O.3 odůvodnění ÚP Jílové u Prahy – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, ve kterém jsou zobrazeny v rámci ploch se zábořem PUPFL.

Souhrnný rozsah lesních pozemků, vymezených v rámci stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití nelesního charakteru je 6,2483 ha. Jedná se především o plochy RX, reprezentující stávající objekty individuální rekreace na lesním pozemku ve volné krajině. V nižší míře pak reprezentují zahrady u objektů individuální rekreace v plochách RI. Ostatní pozemky PUPFL jsou vymezeny v rámci stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití PU převážně jako části místních komunikací a dále jako součásti zahrad v rámci ploch smíšených obytných a bydlení (BI, SX, SV). Zbylé pozemky pak představují plochy zeleně krajinné (ZK) uvnitř vymezeného zastavěného území.

Rozsah pozemků PUPFL, vymezených v rámci jednotlivých stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití nelesního charakteru prezentuje níže uvedená tabulka:

Plocha s rozdílným způsobem využití	Rozsah stabilizovaných PUPFL v rámci plochy (ha)
BI – bydlení individuální	0,0292
RI – rekreace individuální	2,8238
RX – rekreace jiná	1,2716
PU – veřejná prostranství všeobecná	0,2400
SV – smíšené obytné venkovské	0,2680
SX – smíšené obytné jiné	0,3591
ZK – zeleň krajinná	1,2566
Celkem	6,2483 ha

Souhrnné odůvodnění záborů PUPFL

V žádném z předpokládaných záborů PUPFL nedochází k dotčení souvislých lesních ploch ve volné krajině ani k dotčení remízů nebo fragmentů lesních ploch ve volné krajině. Zábor PUPFL představují pouze fragmenty lesních pozemků v rámci již urbanizovaného území nebo okrajových částí sídel, která jsou ale rozvíjena maximálně v rozsahu dosavadního řešení v ÚPM Jílové u Prahy. Minimální předpokládané zábory ve volné krajině představují pouze navrhovaná nástupní místa do štol, v nichž je vymezením zastavitelných ploch veřejné zeleně zajištěno vytvoření veřejně přístupných nástupních míst s umístěním mobiliáře a případných drobných stavebních úprav místa pro zajištění jeho přístupnosti.

Významnější plošné zábory PUPFL představuje pouze koridor pro umístění dopravních staveb CNZ.KDI1 (trasa dálnice D3), jehož vymezení vychází z nadřazené ÚPD (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje) a je pro řešení územního plánu závazné.

Odůvodnění jednotlivých záborů PUPFL

Odůvodnění jednotlivých záborů PUPFL je součástí komplexního zdůvodnění přijatého řešení a podrobně je uvedeno v tematických podkapitolách:

- pro zastavitelné plochy a plochy přestavby v kapitole 11.3.3.
- pro koridory pro dopravní infrastrukturu silniční (CNZ.KDI) a pro umístění místní komunikace (CNU.KMK) v kapitole 11.4.3.

Níže je uveden komentář k jednotlivým záborům PUPFL pouze ve vztahu k ochraně PUPFL:

Zábor PUPFL v zastavitelné ploše Z.06

Jedná se o malý zábor fragmentu pozemku evidovaného jako PUPFL umístěného v zastavěném území a v sousedství rozsáhlé rozvojové lokality Na Kocandě, která byla již v ÚPM Jílové u Prahy určena pro rozvoj obytné funkce města; pro lokalitu je aktuálně zpracována územní studie. Fragment lesního pozemku se nachází v místě, které je jedním z mála možných napojení plochy na stávající dopravní infrastrukturu, konkrétně na hlavní ulici Pražská. Zachování pozemku PUPFL je v takto urbanizovaném území a v daném rozsahu bezpředmětné.

Zábor PUPFL v zastavitelné ploše Z.18

Zastavitelná plocha je z větší části převzata z původního řešení ÚPM Jílové u Prahy. Stávající pozemky lesa nebyly v původním řešení zahrnuty do zastavitelné plochy pro bydlení; v novém řešení ÚP jsou však do zastavitelné plochy bydlení zahrnuty s tím, že v ploše je stanovena podmínka vydání regulačního plánu, v jehož zadání je stanoven požadavek na prověření a případnou ochranu stávající vzrostlé zeleně pro účely zajištění dostatečného podílu veřejné zeleně v rámci zastavitelné plochy. Lesní pozemky dotčené záborem PUPFL představují fragment lesa na okraji stávající a již rozvíjené souvislé obytné zástavby. Rozvoj města v dané lokalitě je stanoven s ohledem na dosavadní koncepci rozvoje – jedná se o lokalitu vhodnou pro další rozvoj zástavby s ohledem na urbanistické důvody – plocha vhodně dotváří okraj města v prostoru mezi stávající kompaktní zástavbou města a výrobním areálem.

Zábor PUPFL v zastavitelných plochách Z.73 a Z.75 a plochy přestavby P.11

Zastavitelné plochy Z.73 a Z.75 jsou vymezeny pro rozvoj nástupních míst do štol. Tato místa byla specifikována a v terénu ověřena se zástupci spolku MONTANIKA z.s., které spravuje (vedle Regionálního muzea v Jílovém u Prahy) některá důlní díla v Jílovém u Prahy a zajišťuje ochranu a propagaci těchto míst a jejich zpřístupnění veřejnosti. Aby bylo možné zpřístupnit některé štolý veřejnosti, byly v ÚP vymezeny zastavitelné plochy veřejné zeleně, v rámci nichž lze vytvořit nástupní místa do štol (úprava přístupu do těchto míst, dílčí zpevnění povrchu, stavební úpravy vstupů apod. Dvě z plánovaných nástupních míst do štol se nacházejí na lesních pozemcích, nicméně zábor PUPFL je v takových případech minimální, hlavním důvodem je pak ochrana historického dědictví města a jeho zpřístupnění veřejnosti.

Plocha přestavby P.11 je určena pro rozvoj hromadné rekreace u řeky Sázavy, k dotčení PUPFL však dochází pouze na jejím západním okraji, kde je plocha vymezena rovněž z důvodu zajištění nástupního místa do štol – v dané části plochy se nachází stávající objekt zázemí spolku MONTANIKA z.s., v blízkosti objektu je pak již zprovozněné nástupní místo do podzemí (štola Václav). Pro zajištění ochrany a případného zkvalitnění tohoto nástupního místa je plocha přestavby P.11 rozšířena kromě vlastního objektu zázemí i na vstup do štol a bezprostředně související plochy.

Zábor PUPFL v koridoru CNZ.KDI1

Koridor CNZ.KDI1 určený pro umístění dálnice D3 je vyhodnocen z hlediska plošných záborů PUPFL, ovšem v dílčích úsecích bude veden tunelem, tedy skutečný zábor PUPFL bude výrazně nižší než teoretický vypočtený předpoklad – konkrétně lze předpokládat reálný zábor pouze na jižním okraji území (ve výkrese O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu se jedná o nejjižnější plochu záboru PUPFL), kde zábor PUPFL zahrnuje úsek vedení dálnice od ústí tunelového vedení přecházející na most přes Sázavu. Úseky tunelového vedení jsou zobrazeny ve výkrese 4 Hlavní výkres: koncepce veřejné infrastruktury a jsou vymezeny v souladu s dokumentací pro územní řízení. Předpokládaný zábor PUPFL bude tedy minimální. Veřejným zájmem na vymezení koridoru CNZ.KDI1 převyšujícím zájem na ochraně PUPFL je rozvoj veřejné dopravní infrastruktury na úrovni dálniční sítě ČR.

Zábor PUPFL v koridoru CNU.KMK3

Koridor CNU.KMK3 je vymezen pro umístění místní komunikace, konkrétně pro rozšíření stávající ulice Na Kocandě a navazující účelové komunikace propojující Jílové a Radlák s tím, že tato komunikace bude sloužit zejména pro dopravní obsluhu navržených obytných území (v I. etapě zejména rozvojového obytného území Na Kocandě). Stávající účelová komunikace vede podél fragmentu lesního porostu, širší vymezení koridoru tedy zasahuje do ploch PUPFL a představuje potenciální zábor. Rozšíření stávající komunikace je podrobně řešeno v rámci existující evidované územní studie ÚS Jílové u Prahy – Na Kocandě (JK ARCHITEKTI s.r.o., 01/2020), jejíž řešení je respektováno a předpokládá se jeho převzetí a následné zanesení do evidence územně plánovací činnosti. Lze tedy očekávat, že pro realizaci komunikace v rámci koridoru CNU.KMK3 nebude nutný zábor PUPFL. Veřejným zájmem na vymezení koridoru CNU.KMK3 převyšujícím zájem na ochraně PUPFL je rozvoj veřejné dopravní infrastruktury – zajištění adekvátní dopravní obsluhy města s využitím stávajících cest.

12.2.5. Návrh zalesnění

Územním plánem nejsou explicitně vymezeny plochy k zalesnění (plochy lesa).

12.2.6. Ochrana lesa

V souvislosti s ochranou lesa je v řešeném území (zejména v plochách určených pro zástavbu) omezeno umísťování staveb v ochranném pásmu lesa. Do zastavěného území a některých zastavitelných ploch a ploch přestavby zasahuje ochranné pásmo lesa (50 m od hranice lesa).

Stavby v tomto pásmu podléhají souhlasu státní správy lesů (dle § 16 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb.). Při posuzování žádostí o vydání těchto souhlasů orgán státní správy lesů dbá především o to, aby nedocházelo k umísťování staveb trvalého charakteru do blízkosti lesních pozemků ve vzdálenosti, která není dostatečná pro minimalizaci rizika negativního střetu se zájmy chráněnými lesním zákonem (omezení dopravní obslužnosti a přístupnosti lesa, nežádoucí interakce mezi stavbou a blízkým lesním porostem apod.). Bezpečná odstupová vzdálenost je obvykle dána výškou lesního porostu v mýtním věku (absolutní výšková bonita), upravená s ohledem na podmínky konkrétní lokality (terénní poměry, stav porostního okraje, stávající zástavba atd.).

13. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 b)

Zpracovává projektant.

Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. B) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) ve svém stanovisku, které je součástí souhrnného vyjádření krajského úřadu k návrhu zadání ÚP Jílové u Prahy č.j. 035625/2019/KUSK ze dne 02.04.2019 uvedl, že **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Jílové u Prahy na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen Vyhodnocení SEA)**, po obsahové stránce zpracované podle přílohy stavebního zákona.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 037587/2019/KUSK ze dne 14.03.2019 **vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000** podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů v rozsahu působnosti krajského úřadu.

Z výše uvedených důvodů bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Územního plánu Jílové u Prahy na udržitelný rozvoj území zahrnující dokumentaci SEA (Vyhodnocení vlivů Územního plánu Jílové u Prahy na životní prostředí).

Kompletní Vyhodnocení vlivů Územního plánu Jílové u Prahy na udržitelný rozvoj území je přiloženo v samostatném svazku, který je nedílnou součástí dokumentace Návrhu ÚP Jílové u Prahy. Následující kapitoly obsahují základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně návrhu stanoviska ke koncepci a návrhu požadavků k zapracování do ÚP Jílové u Prahy.

13.1. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů ÚP Jílové u Prahy na životní prostředí (kapitola A - vyhodnocení SEA)

13.1.1. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí

Na základě rozboru vlivu návrhu ÚP Jílové u Prahy na životní prostředí je návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách v této kapitole rozčleněn na část změn návrhu územního plánu a na doporučení, která se týkají rozhodování v území po přijetí ÚP Jílové u Prahy.

Návrh požadavků k zapracování do návrhu ÚP Jílové u Prahy

1. S ohledem na účelné využití vymezených zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území prověřit vhodnost a možnost stanovení pořadí změn v území (etapizaci) pro plochu Z45 (SM) a její využití po předchozím vyčerpání plochy P02 (SM).
2. Rozsahově snížit nebo vypustit z návrhu územního plánu plochu Z07 (VL), případně zvážit její vymezení pro jiné funkční využití, např. jako oddychové plochy rekreace RO, nebo plochu převést do územní rezervy.
3. Vymežit plochu Z52 (SV) ve funkčním využití PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně. Snížit maximální výšku zástavby v ploše Z21 (SV) na 8 m (1+P).
4. Do podmínky územní studie US11 "navrhnout prvky modrozelené infrastruktury (např. stromy a retenční záhony zejména v parkovacích plochách, stromořadí v ulicích, zasakovací dlažba, vegetační střechy) pro zajištění ekologického nakládání s dešťovými vodami a zlepšení mikroklimatu" doplnit „a snížení imisní zátěže plochy“. Tutéž podmínku pak doplnit do podmínek regulačního plánu RP4 a územní studie US13, jejichž vydáním/zpracováním je podmíněno využití ploch Z38 (BI), resp. Z46 (BI) a Z48 (BI).
5. SV část plochy Z08 (VL) oddělit od stabilizované plochy SX pásem zeleně.

6. Využití plochy P12 (SV) podmínit prokázáním splnění hygienických limitů.
7. V plochách Z66 (RH) a P11 (RH) respektovat nezastavitelnost aktivní zóny záplavového území. Součástí zadání územní studie US7, jejíž zpracování podmiňuje využití plochy P11 (RH), doplnit prověření vlivu na soustavu Natura 2000. Tutéž podmínku doplnit pro realizaci záměrů v ploše Z66 (RH). Prověřit vhodnost a možnost vymezení těchto ploch ve funkčním využití vhodnost RO Rekreace – oddechové plochy.
8. Prověřit možnost vypuštění plochy Z76 (SV) z ÚP Jílové u Prahy
9. Rozsahově snížit plochu Z07 (VL) a rozšířit lokální biokoridor.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech po přijetí ÚP Jílové u Prahy, nepromítajících se do řešení ÚP

1. V konkrétní projektové dokumentaci jednotlivých záměrů upřednostňovat řešení s minimalizujícím vlivem na ZPF, především na půdy vysoké bonity.
2. Nezastavěné plochy nadále využívat stávajícím způsobem.
3. Při povolování zástavby na plochách odnímaných ze ZPF postupovat tak, aby byla zachována možná zemědělská obslužnost neodhátých zemědělsky obhospodařovaných pozemků a aby odnímané pozemky byly co nejúčelněji využity.
4. Před zahájením výstavby objektů na současných zemědělských plochách provést na základě provedeného pedologického průzkumu odděleně skrývku ornice v plné mocnosti orničního profilu, rozvézt a rozprostřít ji tak, aby bylo zajištěno její hospodárné využití na jiných konkrétně vymezených pozemcích. Pokud bude ornice po nějakou dobu deponována, nesmí dojít žádným způsobem k jejímu znehodnocení.
5. Případné porušení melioračních a závlahových systémů uvést znovu do provozuschopného stavu.
6. Respektovat urbanistickou koncepci (Kap. 3) a podmínky pro pořízení územních studií (čl. 110) a vydání regulačních plánů (Kap. 13 ÚP) stanovené návrhem ÚP Jílové u Prahy.
7. V koridoru KDI2 respektovat v maximální možné míře dochovanou plužinu, minimalizovat nutnost využití protihlukových stěn odstupem objektů k bydlení v přilehlých zastavitelných plochách BI.
8. V plochách VL, DS a koridorech dopravní infrastruktury posoudit jejich vlivy v hlukových a rozptylových studiích a stanovit ochranná opatření, aby bylo minimalizováno negativní ovlivnění obytné zástavby a ostatních chráněných prostor.
9. V navazujících řízeních vyžadovat zajištění ekologického vytápění objektů v rozvojových plochách.
10. Požadovat u všech projektových záměrů v zastavitelných plochách řešení zachytu a nezávadného zneškodnění odpadních vod.
11. Zajistit minimalizaci změny odtokových poměrů cílenou redukcí zpevněných ploch a zasakováním vhodných dešťových vod, např. vod ze střech. Odtokové poměry z povrchu zastavěného území by měly zůstat srovnatelné se stavem před výstavbou.
12. Při realizaci záměrů v zastavitelných plochách zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu. Jedná se o zákonnou povinnost dle §22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., v aktuálním znění: „Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.“
13. V konkrétních projektových dokumentacích minimalizovat zábor PUPFL a vzrostlé zeleně.
14. V navazujících řízeních a územních studiích vyhledávat řešení s minimalizací vlivu na migrační prostupnost území a ÚSES.
15. Obecně u budoucích konkrétních záměrů, kdy nebude stanoviskem orgánu ochrany přírody vyloučen možný významný vliv na soustavu Natura 2000, posoudit konkrétní záměry dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
16. U relevantních záměrů provést hodnocení vlivu záměru na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb. v aktuálním znění.
17. Pro udržení a zvýšení turistické atraktivity území při realizaci všech záměrů zvažovat jejich vizuální vlivy a vliv na krajinný ráz.
18. Respektovat poddolovaná území. Stavby na poddolovaném území navrhovat s ohledem na možné poklesy terénu.

13.1.2. Netechnické shrnutí výše uvedených údajů

Posuzovaný návrh Územního plánu Jílové u Prahy (dále jen ÚP Jílové u Prahy) byl zpracován projektovou kanceláří ŽALUDA, Praha, zodpovědným projektantem je Ing. Eduard Žaluda, ČKA 4077. Pořizovatelem je v souladu s § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů Městský úřad Jílové u Prahy, kvalifikovanou osobou pořizovatele Ing. arch. Zdeněk Kindl.

K návrhu zadání ÚP Jílové u Prahy vydal Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný úřad dle § 22, písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, dne 2. 4. 2019 stanovisko č. j. 035625/2019/KUSK, v kterém požaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, neboť shledal prověřované změny za významné z hlediska střetů funkčního využití.

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku dle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. j. 037587/2019/KUSK ze dne 18. 3. 2019 a jeho dodatku č.j. 061113/2019/KUSK ze dne 9. 5. 2019 vyloučil významný vliv koncepce ÚP Jílové u Prahy na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Posouzení vlivu územně plánovací dokumentace na životní prostředí je vypracováno ve smyslu §10i zákona č. 100/2001 Sb. v platném znění, v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a je zaměřeno na hodnocení souladu územního plánu s koncepčními a strategickými národními, krajskými a regionálními dokumenty z oblasti životního prostředí, resp. cíli, zásadami a opatřeními stanovenými v těchto dokumentech, a na posouzení vymezených rozvojových ploch z hlediska vlivů v oblastech:

- vliv na obyvatelstvo, veřejné zdraví, sociálně-ekonomické vlivy,
- vliv na ovzduší a klima, fyzikální vlivy, hluk,
- vliv na biologickou rozmanitost, faunu, flóru,
- vliv na vodu,
- vliv na horninové prostředí,
- vliv na půdy - zábor ZPF a pozemků určených k plnění funkcí lesa,
- vliv na územní systém ekologické stability,
- vliv na krajinu, krajinný ráz a kulturní dědictví.

Z procesu vyhodnocení vlivů předmětných záměrů územního plánu na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá následující významnost identifikovaných vlivů:

Významný nepříznivý vliv nebyl shledán.

Nepříznivý vliv – jako nepříznivý vliv byl vyhodnocen vliv převážné většiny zastavitelných ploch na zemědělský půdní fond vzhledem k jejich rozsahu a vymezení zčásti na kvalitních zemědělských půdách zařazených dle produktivity do II. třídy ochrany ZPF. Tento vliv byl vyhodnocen jako kumulativní. Jako kumulativní byl rovněž vyhodnocen potenciální vizuální vliv rozsáhlých zastavitelných ploch bydlení (BI) v místní části Jílové u Prahy.

Ostatní potenciální nepříznivé vlivy se již týkají konkrétního vymezení jednotlivých rozvojových ploch nebo koridorů (viz Tab. 6.12 v Kap. 6.11):

- Vzhledem k historii řešeného území je část zastavitelných ploch a ploch přestavby lokalizována na území s archeologickými nálezy. Pro upozornění na střet s ÚAN I jsou tyto plochy hodnoceny nepříznivým vlivem – Z38 (BI), P05 (SM), P07 (SM).
- Vliv na PUPFL v ploše Z18 (BI).
- Vliv na krajinný ráz/vizuální vlivy v plochách Z07 (VL), Z52 (SV) a koridoru KD12.
- Vliv na VKP v ploše Z76 (SV).
- Lokalizace v záplavovém území a potenciální vliv na předměty ochrany EVL Sázava v plochách Z66 (RH) a P11 (RH).

Na rozhraní nevýznamného a nepříznivého vlivu je předpokládáno vymezení části ploch v překryvu cele nebo částečně v území s archeologickými nálezy II kategorie.

Nevýznamný vliv je predikován pro vliv ploch Z08 (VL), Z09 (VL), Z57 (V) a koridoru KD12 na imisní zátěž a akustickou zátěž chráněných prostor.

Návrh územního plánu přináší souběžně mnohé **pozitivní vlivy**:

- snižuje rozsah zastavitelných ploch a vytváří podmínky pro jejich účelné využití,
- zachovává celistvost území, vytváří kompaktní charakter zastavěných a zastavitelných ploch, nekládá do krajiny izolované plochy zástavby,
- respektuje historické a krajinné dominanty,
- vytváří podmínky pro zlepšení podmínek pro ekologickou likvidaci odpadních vod, zvýšení retenční kapacity a ekologické stability krajiny,
- vymezuje plochy s potenciálními kladnými vlivy na veřejné zdravé a sociálně ekonomickými vlivy,
- vymezuje a doplňuje síť ÚSES v území pro biologickou prostupnost – flóru a faunu, pro zadržení vody v krajině a na uchování a podporu krajinného rázu,
- obecné zásady ochrany hodnot řešeného území stanovené návrhem územního plánu.

Ostatní vlivy byly vyhodnoceny jako nevýznamné až nulové.

Za kumulativní vliv návrhu ÚP Jílové u Prahy lze považovat zábor ZPF a vizuální vlivy. Synergické vlivy předkládané koncepce nebyly zjištěny.

Na základě posouzení vlivů koncepce na jednotlivé složky životního prostředí jsou v Kap. 11 navržena ochranná opatření, která snižují významnost nepříznivých vlivů.

13.1.3. Návrh stanoviska ke koncepci

Návrh stanoviska ke koncepci

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný orgán dle § 22 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

vydává souhlasné stanovisko ke koncepci

„Územní plán Jílové u Prahy“

za dodržení následujících podmínek:

1. S ohledem na účelné využití vymezených zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území prověřit vhodnost a možnost stanovení pořadí změn v území (etapizaci) pro plochu Z45 (SM) a její využití po předchozím vyčerpání plochy P02 (SM).
2. Rozsahově snížit nebo vypustit z návrhu územního plánu plochu Z07 (VL), případně zvážit její vymezení pro jiné funkční využití, např. jako oddychové plochy rekreace RO, nebo plochu převést do územní rezervy.
3. Vymežit plochu Z52 (SV) ve funkčním využití PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, snížit maximální výšku zástavby v ploše Z21 (SV) na 8 m (1+P).
4. Do podmínky územní studie US11 „navrhnout prvky modrozelené infrastruktury (např. stromy a retenční záhony zejména v parkovacích plochách, stromořadí v ulicích, zasakovací dlažba, vegetační střechy) pro zajištění ekologického nakládání s dešťovými vodami a zlepšení mikroklimatu“ doplnit „a snížení imisní zátěže plochy“. Tutéž podmínku pak doplnit do podmínek regulačního plánu RP4 a územní studie US13, jejichž vydáním/zpracováním je podmíněno využití ploch Z38 (BI), resp. Z46 (BI) a Z48 (BI).
5. SV část plochy Z08 (VL) oddělit od stabilizované plochy SX pásem zeleně.
6. Využití plochy P12 (SV) podmínit prokázáním splnění hygienických limitů.
7. V plochách Z66 (RH) a P11 (RH) respektovat nezastavitelnost aktivní zóny záplavového území. Součástí zadání územní studie US7, jejíž zpracování podmiňuje využití plochy P11 (RH), doplnit prověření vlivu na soustavu Natura 2000. Tutéž podmínku doplnit pro realizaci záměrů v ploše Z66 (RH). Prověřit vhodnost a možnost vymezení těchto ploch ve funkčním využití vhodnost RO Rekreace – oddechové plochy.
8. Prověřit možnost vypuštění plochy Z76 (SV) z ÚP Jílové u Prahy
9. Rozsahově snížit plochu Z07 (VL) a rozšířit lokální biokoridor.

13.2. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů ÚP Jílové u Prahy na udržitelný rozvoj území (kapitoly C-F)

Řešení ÚP Jílové u Prahy vychází z principů udržitelného rozvoje – zajišťuje v maximální míře ochranu volné krajiny a jejich přírodních hodnot, vytváří podmínky pro zlepšování životního prostředí na území města, dotváří sídelní a urbanistickou strukturu přednostním využitím vnitřních rezerv sídel pro novou výstavbu, čímž posiluje sociální soudržnost obyvatel a roli lokálních komunit. Při navrhovaném rozvoji jsou vytvářeny podmínky pro efektivní využívání veřejné infrastruktury a pro hospodářský rozvoj odpovídající významu a možnostem města s důrazem na jeho rekreační charakter a potenciál rozvoje veřejných forem rekreace v krajině. Řešení ÚP je založeno na rozvoji občanského vybavení, resp. veřejné infrastruktury obecně.

V souladu s principy udržitelného rozvoje jsou vymezeny funkce umožňující vyvážený rozvoj sociálních a ekonomických potřeb a současně ochranu zejména přírodních hodnot území omezením rozvoje zástavby v nezastavěném území.

Územní plán Jílové u Prahy vytváří podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj území ve všech oblastech (sociální, ekonomická, přírodní). Navržený rozvoj zohledňuje předpoklady rozvoje města na základě dosavadního vývoje demografického, ekonomického, a na základě analýz zpracovaných v nejrůznějších oblastech (sociodemografická charakteristika města, vyhodnocení kapacit území města, zhodnocení kapacit veřejné infrastruktury, strategie rozvoje města, krajské koncepční dokumenty atd.) a na základě mezioborové koordinace stanovuje podmínky pro příznivý rozvoj všech složek území směřující k naplňování principů udržitelného rozvoje území v horizontu návrhového období do roku 2035.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že Územní plán Jílové u Prahy vytváří podmínky pro řešení aktuálních problémů a vývojových disparit specifikovaných v rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP SO ORP Černošice a navržená koncepce rozvoje směřuje k zajištění harmonického, vyváženého a udržitelného rozvoje území města. Územní plán reaguje na zjištěné výsledky SWOT

analýzy a vytváří podmínky pro využití a posílení silných stránek a příležitostí řešeného území, pro eliminaci, minimalizaci či kompenzaci slabých stránek a ohrožení území.

Realizací záměrů obsažených v Územním plánu Jílové u Prahy nedojde k závažným střetům se zájmy ochrany přírody, k ohrožení atraktivity bydlení ani rekreační funkce území. ÚP Jílové u Prahy vytváří podmínky pro výrazné posílení hospodářského a sociálního pilíře, stav environmentálního pilíře je ovlivněn záměry nadřazené dopravní infrastruktury (dálnice D3 a navazující obchvaty města), které musí být do řešení ÚP převzaty v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Podrobné požadavky na úpravy Návrhu ÚP Jílové u Prahy v zájmu ochrany životního prostředí jsou obsaženy v kapitole A v dokumentaci „Posouzení vlivů Územního plánu Jílové u Prahy na životní prostředí dle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dokumentace SEA).“

14. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 c)

Vkládá pořizovatel.

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha: 14. 2. 2023
Číslo jednací: 022380/2023/KUSK
Spisová značka: SZ_151883/2022/KUSK/3
Vyřizuje: Ing. Tomáš Hvězda/I. 860
Značka: OZP/TH

MěÚ Jílové u Prahy
Masarykovo nám. 194
254 01 Jílové u Prahy

**STANOVISKO K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVÁDĚNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. Název koncepce: Územní plán Jílové u Prahy
2. Umístění koncepce: kraj: Středočeský
obec: Jílové u Prahy
katastrální území: Borek nad Sázavou, Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem
3. Předkladatel koncepce: Městský úřad Jílové u Prahy
Masarykovo náměstí 194
254 01 Jílové u Prahy
4. IČO předkladatele: 00241326
5. Pořizovatel územního plánu: Městský úřad Jílové u Prahy
6. Zpracovatel územního plánu: Ing. Eduard Žaluda (č. autorizace: 4077) - ŽALUDA, projektová kancelář, Železná, 493/20, 110 00 Praha 1
7. Zpracovatel vyhodnocení SEA: Ing. Marie Skybová, Ph.D. (držitelka autorizace dle zák. č. 100/2001 Sb. 38388/ENV/08), Zahradní 241, 747 91 Štítina, IČ: 46114912

II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ**1. Návrh zadání územního plánu**

Na základě předloženého návrhu zadání územního plánu Jílové u Prahy Krajský úřad, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. (dále jen příslušný úřad), uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Jílové

- 2 -

u Prahy na životní prostředí (tzv. SEA), dle stanoviska pod č. j. 035625/2019/KUSK ze dne 2. 4. 2019. Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 037587/2019/KUSK ze dne 14.03.2019 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

2. Společné jednání o návrhu

Krajský úřad obdržel od Městského úřadu Jílové u Prahy datovou schránkou oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Jílové u Prahy podle ust. § 50 odst. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Součástí návrhu je Posouzení vlivů koncepce na životní prostředí (dále jen Vyhodnocení SEA), zpracované v září 2021, Ing. Marií Skybovou, Ph. D., která je držitelem autorizace MŽP dle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Obsah a rozsah požadovaného vyhodnocení rámcově odpovídá příloze stavebního zákona.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, jako dotčený orgán dle § 10i a § 22 písm. e) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, měl následující připomínky k předloženým podkladům:

Příslušný úřad doporučil vyřazení lokality Z45 s funkčním využitím SM – plochy smíšené obytné z návrhu ÚP Jílové u Prahy z důvodu umístění lokality na ZPF II. bonitní třídy. V případě jejího zachování krajský úřad požadoval etapizovat využití lokality Z45 tak, aby byla plocha využita až po zastavění ploch Z01, Z02, Z03, Z04 a P02

Příslušný úřad doporučil do kapitoly 6.5 „Vliv na horninové prostředí“ ve Vyhodnocení vlivů Územního plánu Jílové u Prahy na udržitelný rozvoj území doplnit příslušný úřad k vydání závazného stanoviska ke stavbě v chráněném ložiskovém území, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje.

Dne 14. 12. 2022 obdržel příslušný úřad od Městského úřadu Jílové u Prahy žádost o stanovisko podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona v souladu s ust. § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro vydání stanoviska k vyhodnocení vlivů ÚP Jílové u Prahy na životní prostředí (stanovisko SEA). K žádosti byla přiložena stanoviska a připomínky uplatněná k návrhu územního plánu, na základě, kterých bylo upraveno Vyhodnocení SEA .

Příslušný úřad pořizovateli sdělil závažné důvody pro prodloužení lhůty pro vydání stanoviska SEA, č. j. 151883/2022/KUSK ze dne 10. 1. 2022 do 14. 2. 2023.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Řešeným územím je správní území města Jílové u Prahy, tvořené katastrálním územím Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem a Borek nad Sázavou.

O pořízení územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo města Jílové u Prahy dne 15. 6. 2015 usnesením č. 3/2015. Úkolem Územního plánu Jílové u Prahy je vytvoření základní koncepce prostorového uspořádání města vzhledem ke koridoru pro dálnici D3 a s ohledem na plánovaný obchvat města, prověření zachování nebo revizi stávajících rozvojových lokalit dle dosud platné ÚPD, zrevizování stávajících ploch pro bydlení, ploch občanského vybavení, výroby a skladování. Účelem ÚP Jílové u Prahy je vytvoření podmínek pro vyvážený rozvoj přírodních, kulturních, urbanistických i civilizačních hodnot za současného respektování prostorových

- 3 -

a funkčních limitů. V koncepci rozvoje je nutno zohlednit pozici města v rozvojové oblasti celorepublikového významu OB1, konsolidovat stav veřejné infrastruktury v obci a současně rozvíjet ekologickou stabilitu řešeného území.

V návrhu územního plánu Jílové u Prahy jsou vymezeny tyto plochy:

Zastavitelné plochy:

- Z01 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 1,8487 ha, zpracování územní studie US1
- Z02 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,3932 ha
- Z03 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,1791 ha
- Z04 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 2,2166 ha
- Z05 – Jílové u Prahy – OK – občanské vybavení komerční, 0,6719 ha, zpracování územní studie US2
- Z06 – Jílové u Prahy – PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, 0,0312 ha
- Z07 – Jílové u Prahy – VL – výroba lehká, 2,1917 ha
- Z08 – Jílové u Prahy – VL – výroba lehká, 3,4939 ha
- Z09 – Jílové u Prahy – DS – doprava silniční, 0,2092 ha
- Z10 – Jílové u Prahy – DS – doprava silniční, 1,2322 ha
- Z11 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 1,7079 ha
- Z12 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,2804 ha
- Z13 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,1030 ha
- Z14 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,2043 ha
- Z15 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 4,2443 ha, zpracování územní studie US3, etapizace (I. etapa), směr zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím
- Z16 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,8981 ha, etapizace (I. etapa), směr zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím
- Z17 – Jílové u Prahy – RO – rekreace – oddechové plochy, 1,8866 ha, umístění koupaliště
- Z18 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 8,7688 ha, vydání regulačního plánu RP1, etapizace (II. etapa), směr zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím
- Z19 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 1,3156 ha
- Z20 – Jílové u Prahy – PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, 0,3315 ha, zpracování územní studie US3
- Z21 – Luka pod Medníkem – SV – smíšené obytné venkovské, 0,9074 ha
- Z22 – Jílové u Prahy – OV – občanské vybavení veřejné, 0,4509 ha
- Z23 – Jílové u Prahy – OV – občanské vybavení veřejné, 0,7979 ha
- Z24 – Jílové u Prahy – TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady, 0,2377 ha
- Z25 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 0,0929 ha
- Z26 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,2415 ha
- Z27 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,9093 ha, zpracování územní studie US12
- Z28 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,3010 ha, zpracování územní studie US12
- Z29 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 2,0263 ha, zpracování územní studie US3, etapizace (I. etapa), směr zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím
- Z30 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 0,9000 ha, zpracování územní studie US3, etapizace (I. etapa), směr zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím

- 4 -

- Z31 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 1,4608 ha, zpracování územní studie US12, směr zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím
- Z32 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,5758 ha, zpracování územní studie US12
- Z33 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 2,4373 ha
- Z34 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,8474 ha
- Z35 – Jílové u Prahy – OS – občanské vybavení – sport, 1,3410 ha
- Z36 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 1,3707 ha, vydání regulačního plánu RP3, směr zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím
- Z37 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,6802 ha
- Z38 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 2,9978 ha, vydání regulačního plánu RP4
- Z39 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,9327 ha
- Z40 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,1620 ha
- Z41 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,1988, zpracování územní studie US10
- Z42 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,1268 ha
- Z43 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,6087 ha
- Z44 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,7596 ha, zpracování územní studie US10
- Z45 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 2,8668 ha, vydání regulačního plánu RP9
- Z46 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,4436 ha, zpracování územní studie US13, etapizace (III. etapa)
- Z47 – Jílové u Prahy – PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, 0,5406 ha, etapizace (I. etapa)
- Z48 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 1,2857 ha, zpracování územní studie US13, etapizace (III. etapa)
- Z49 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 3,8263 ha, vydání regulačního plánu RP5, etapizace (II. etapa)
- Z50 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,2898 ha
- Z51 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,0667 ha
- Z52 – Luka pod Medníkem – SV – smíšené obytné venkovské, 0,6212 ha
- Z53 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 3,8612 ha, vydání regulačního plánu RP6, etapizace (II. etapa)
- Z54 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 1,1072 ha
- Z55 – Jílové u Prahy – OH – občanské vybavení – hřbitovy, 0,7583 ha
- Z56 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,3030 ha
- Z57 – Jílové u Prahy – OV – občanské vybavení veřejné, 2,0127 ha
- Z58 – Jílové u Prahy – OH – občanské vybavení – hřbitovy, 0,8921 ha
- Z59 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 0,0925 ha
- Z60 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 1,0419 ha, zpracování územní studie US4
- Z61 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 0,7912 ha, zpracování územní studie US4
- Z62 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 0,2494 ha
- Z63 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 0,0827 ha

- 5 -

- Z64 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 0,0979 ha
Z65 – Borek nad Sázavou – SV – smíšené obytné venkovské, 0,3544 ha
Z66 – Jílové u Prahy – RH – rekreace hromadná, 0,1694 ha
Z67 – Luka pod Medníkem – SV – smíšené obytné venkovské, 0,7083 ha
Z68 – Luka pod Medníkem – SV – smíšené obytné venkovské, 0,5481 ha
Z69 – Luka pod Medníkem – SV – smíšené obytné venkovské, 0,3643 ha
Z70 – Luka pod Medníkem – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,1257 ha, nástupní místo do štol
Z71 – Luka pod Medníkem – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,0436 ha, nástupní místo do štol
Z72 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,0745 ha, nástupní místo do štol
Z73 – Luka pod Medníkem – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,0247 ha, nástupní místo do štol
Z74 – Jílové u Prahy – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,1391 ha, nástupní místo do štol
Z75 – Luka pod Medníkem – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, 0,1062 ha, nástupní místo do štol
Z76 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 0,5858 ha
Z77 – Luka pod Medníkem – SV – smíšené obytné venkovské, 1,4737 ha, zpracování územní studie US5
Z78 – Borek nad Sázavou – SV – smíšené obytné venkovské, 1,1879 ha, zpracování územní studie US6
Z79 – Jílové u Prahy – TW – technická infrastruktura – vodní hospodářství, 0,1153 ha, umístění vodojemu

Plochy přestavby:

- P01 – Jílové u Prahy – VL – výroba lehká, 0,6054 ha
P02 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 3,2071 ha, vydání regulačního plánu RP2
P03 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 1,7320 ha, vydání regulačního plánu RP7
P04 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 0,2179 ha
P05 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 0,2913 ha
P06 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 0,1241 ha
P07 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 0,7717 ha, zpracování územní studie US8
P08 – Jílové u Prahy – SM – smíšené obytné městské, 0,6388 ha, vydání regulačního plánu RP3
P09 – Jílové u Prahy – OV – občanské vybavení veřejné, 0,1217 ha
P10 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 1,3531 ha, zpracování územní studie US9
P11 – Jílové u Prahy – RH – rekreace hromadná, 1,4642 ha, zpracování územní studie US7, nástupní místo do štol
P12 – Jílové u Prahy – SV – smíšené obytné venkovské, 0,5433 ha
P13 – Jílové u Prahy – BI – bydlení individuální, 0,4591 ha

- 6 -

- P14 – Jílové u Prahy – SX – smíšené obytné jiné, 0,4697 ha, vydání regulačního plánu RP8
P15 – Jílové u Prahy – PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, 0,1757 ha
P16 – Jílové u Prahy – OK – občanské vybavení komerční, 0,8103 ha, vydání regulačního plánu RP3

Koridory dopravní infrastruktury silniční:

- KDI1 – Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem – KDI – koridor dopravy silniční, 740,7584 ha, koridor pro umístění dálnice D3 včetně souvisejících staveb (příjezdová cesta k objektu, budoucího tunelu na západním okraji území); trasa dálnice D3 je částečně vedena v tunelu
KDI2 – Jílové u Prahy – KDI – koridor dopravy silniční, 24,9886 ha, koridor pro umístění jižního obchvatu města Jílové u Prahy; přeložka silnice II/105, nezbytné je zajistit v rámci stavby jižního obchvatu přímé dopravní napojení města (minimálně přímým napojením na komunikaci v rámci koridoru KMK1)
KDI3 – Jílové u Prahy – KDI – koridor dopravy silniční, 7,6372 ha, koridor pro umístění severozápadního obchvatu města Jílové u Prahy; přeložka silnice II/105

Koridory pro umístění místní komunikace:

- KMK1 – Jílové u Prahy – KMK – koridor pro umístění místní komunikace, 6,6202 ha, koridor pro umístění vnitřní objízdné trasy města – místní komunikace v Jílovém; etapizace (I. etapa)
KMK2 – Jílové u Prahy – KMK – koridor pro umístění místní komunikace, 0,8106 ha, koridor propojení severozápadního obchvatu s dopravní sítí města – místní komunikace v Jílovém
KMK3 – Jílové u Prahy – KMK – koridor pro umístění místní komunikace, 1,0864 ha, koridor pro optimalizaci místní komunikace v Jílovém
KMK4 – Luka pod Medníkem – KMK – koridor pro umístění místní komunikace, 1,3622 ha, koridor pro umístění místní komunikace v Lukách pod Medníkem

Územní rezervy:

- R1 – Jílové u Prahy – bydlení individuální (BI)
R2 – Jílové u Prahy – výroba lehká (VL)
R3 – Jílové u Prahy – zeleň přírodního charakteru (ZP)

2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti

Vliv na ovzduší a klima, fyzikální vlivy – hluk

Z hlediska předběžné opatrnosti je předpokládán určitý vliv na kvalitu ovzduší a na zvýšení hlukové zátěže.

Jedná se o plochy pro lehkou výrobu Z08 (VL), Z09 (DS), plochu Z57 (OV) pro technické služby města. Návrh ÚP Jílové u Prahy však již tyto kolize řeší a přípustné využití ploch VL stanovuje pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování včetně souvisejících staveb, zařízení a činností bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu).

Návýšení dopravní zátěže na základě vymezení nových zastavitelných ploch lze předpokládat

- 7 -

jako negativní vliv na ovzduší a hluk. To je územním plánem kompenzováno vymezením přeložky silnice II/105 v koridorech KDI2 a KDI3 a plochách Z09 (DS) a Z10 (DS), která odvede dopravní proud mimo centrum města. Další snížení dopravní zátěže, a to především tranzitní dopravou lze očekávat po vybudování dálnice D3 v koridoru KDI1.

Vzhledem k liniovým zdrojům hluku v koridorech dopravní infrastruktury návrh ÚP předpokládá realizaci protihlukových opatření – čl. 34 ÚP Jílové u Prahy. Využití plochy Z04 (SM) určenou pro základní školy je podmíněno zpracováním územní studie US11, přičemž umístění zástavby je požadováno koordinovat s vedením koridoru KDI3, směrem k tomuto koridoru případně orientovat pouze zástavbu s jinou než obytnou funkcí.

Využití ploch Z46 (BI) a Z48 (BI) je podmíněno zpracováním územní studie US13, přičemž podmínkami pro pořízení územní studie je požadováno umístit podél jihozápadní hranice plochy v sousedství koridoru KDI2 zahrady nebo jiné plochy zeleně, vyloučit zde umístění obytné zástavby v těsné blízkosti koridoru KDI2. V plochách občanského vybavení OV je přípustným využitím ochranná a izolační zelen, která umožní ochranu ploch SV před případným vlivem činnosti v ploše Z57 (OV). Využití plochy přestavby P10 (SV) je podmíněno zpracováním územní studie US9. V této ploše a v ploše P12 (SV) by měly být před realizací objektů určených pro bydlení prověřeny hladiny hluku.

Ostatní jednotlivé záměry ÚP Jílové u Prahy nepředstavují riziko zvýšení imisí nebo akustické zátěže.

Vliv ÚP Jílové u Prahy na klima řešeného území není předpokládán.

Vliv na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Z hlediska vlivu na veřejné zdraví je hodnoceno příznivě především rozšíření ploch pro sport a rekreaci, tedy plochy Z17 (RO), Z35 (OS), Z66 (RH), P11 (RH), dále vymezení ploch veřejné sídelní zeleně PZ - Z19, Z33, Z37, Z42, Z43, Z50, Z51, Z54, Z56, Z70, Z71, Z72, Z73, Z74, Z75 a lze do této kategorie také zařadit rozšíření areálu Hasičské záchranné služby v zastavitelné ploše Z22 (OV) a rozšíření areálu sociální péče v ploše přestavby P09 (OV). Z hlediska potenciálního zvýšení pracovních příležitostí je možno pozitivně hodnotit lokality pro rozvoj lehké výroby Z07 (VL), Z08 (VL), P01 (VL), dále plochy občanského vybavení pro komerční zařízení Z05 (OK) pro rozšíření obchodní zóny v Radlíku a P16 (OK) v Jílovém a dále zastavitelnou plochu Z57 (OV) pro areál technických služeb města.

Vliv na půdu

Zábory půdy v rámci územního plánu, které jsou určeny pro zastavitelné plochy, tvoří 70,44 ha a jsou tvořeny téměř v převážné většině rozvojovými plochami pro bydlení, občanské vybavení a lehkou výrobu. Celkový zábor půd v II. tř. ochrany v rozvojových plochách vymezených Územním plánem Jílové u Prahy je předpokládán v rozsahu 15,64 ha, z toho tvoří 4,74 ha plochy změn v krajině. Odhadovaný zábor půd v II. tř. ochrany v koridorech je 2,46 ha.

Z hlediska požadavků na zábor ZPF jsou nejvýznamnější zastavitelné plochy určené pro bydlení. Jedná se o plochy individuálního bydlení BI a plochy smíšené obytné (SV, SM), které společně vyžadují zábor 48,27 ha ZPF. Značný zábor zemědělské půdy (11,13 ha) je dále předpokládán v koridoru dopravní infrastruktury KDI1 pro umístění tělesa dálnice D3 a určitý zábor rovněž v koridorech pro umístění přeložky stávající trasy silnice II/105.

Významnější změny funkčního využití tak zůstávají v ploše Z45 (SM), původně určené

- 8 -

pro zahradnictví. Tato plocha o rozsahu 2,85 ha je většinou své rozlohy vymezena na půdě ve II. třídě ochrany ZPF. Plocha je podmíněna vydáním regulačního plánu RP9. Z hlediska rozvoje města se jedná o plochu vhodnou k zástavbě, pro ochranu půdního fondu by však bylo vhodné její využití podmínit předchozím vyčerpáním plochy P02 (SM). Většina rozvojových ploch návrhu ÚP Jílové u Prahy přechází do této koncepce z platné územně plánovací dokumentace a ÚP Jílové u Prahy je přebírá z důvodu předcházení náhrad za zmařené investice. Vzhledem k dlouhodobému předpokladu využití rozvojových ploch ÚP

Jílové u Prahy k výstavbě je možnost ochrany ZPF v těchto plochách v rámci koncepce snížena, návrh ÚP Jílové u Prahy však řeší tento konflikt stanovením etapizace využití rozvojových ploch, snížením rozsahu zastavitelných ploch a převedením jejich části do územních rezerv. Určitou ochranu představují rovněž dané koeficienty minimální zeleně na pozemku.

Vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa a lesní porosty

Územní plán Jílové u Prahy navrhuje zábor pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPF) pro zastavitelné plochy Z06 (PP), Z18 (BI), Z73 (PZ) a plochu přestavby P11 (RH). Jedná se o zábery malého až zanedbatelného rozsahu, nejvyšší zábor PUPFL je požadován v ploše Z18 (BI) v rozsahu 0,35 ha. Využití této plochy je podmíněno zpracováním regulačního plánu RP1. Zásah do pozemků určených k plnění funkcí lesa je předpokládán při realizaci záměru dálnice D3 v koridoru KDI1, který je návrhem ÚP Jílové u Prahy řešen jako překryvný. Odhad výměry záboru činí cca 8,69 ha, koridor však bude v dílčích úsecích veden tunelem, tím bude skutečný zábor PUPFL výrazně nižší než teoretický vypočtený předpoklad.

Vliv na horninové prostředí

Návrh ÚP Jílové u Prahy nepředpokládá nepříznivý vliv na horninové prostředí. Stavby na poddolovaném území bude nutno navrhovat s ohledem na možné poklesy terénu a k jejich realizaci bude nutný souhlas obvodního báňského úřadu orgánu kraje, který rovněž vydává stanoviska k povolení staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním.

Rozvojové plochy návrhu ÚP Jílové u Prahy nejsou v kolizi se svahovými nestabilitami, ani plochami sesuvů, v ploše ložiska nerostných surovin je vymezena plocha veřejného prostranství s převahou zeleně Z72 (PZ).

Vliv na biologickou rozmanitost, faunu, flóru

Z hlediska vlivu na faunu řešeného území lze za nejvýznamnější vliv pokládat pokračující fragmentaci území způsobenou rozšiřováním zástavby a požadavkem na vymezení koridorů dopravních staveb. Z hlediska požadavků na zastavitelné plochy lze pozitivně hodnotit minimalizaci rozvojových ploch ve střetu s lesními porosty, minimalizace požadavků na zástavbu v místních částech Borek, Kabáty, Žampach, Luka po Medníkem a Studené, vymezení rozvojových ploch v prolukách, plochách přestavby nebo v těsné vazbě na stávající zástavbu a soustředění hlavního rozvoje do města Jílového a místní části Radlíku. Koridory KDI2 a KDI3 přiléhají k zástavbě a nepřispívají významně k fragmentaci území.

Za negativní vliv lze předpokládat spojování místních částí Jílové a Radlík. Vzhledem k situaci, kdy zastavitelné plochy v tomto prostoru přecházejí do návrhu územního plánu z platné územně plánovací dokumentace a částečně se jedná o stabilizované plochy (VL, BI), spojení těchto dvou sídel již pravděpodobně nelze zabránit.

- 9 -

V koridoru KDI3 bude nutno řešit migrační propustnost obojživelníků. Pro ostatní plochy a koridory v návrhu ÚP Jílové z Prahy se dá předpokládat vliv na faunu a flóru za nevýznamný.

Vliv na vodu

Návrh ÚP Jílové u Prahy nepředpokládá významný negativní vliv na vodovody a kanalizace. Kapacita je dostatečná. Návrh ÚP Jílové u Prahy vymezuje hlavní podíl zastavitelných ploch v dosahu vyhovující technické infrastruktury tak, aby zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na možnost napojení na systém veřejného vodovodu obce prodloužením stávajících řadů. Územní plán navrhuje napojit na vodovodní síť místní části Borek a Kabáty a vymezuje zastavitelnou plochu Z79 technické infrastruktury – vodního hospodářství (TW) za účelem vytvoření podmínek pro realizaci vodojemu v lokalitě Na Hrádku. Územní plán v souladu se zpracovanými podklady a PRVK SK navrhuje výstavbu nových kanalizačních systémů s vyústěním na nových ČOV v sídlech Borek – Kabáty (v koridoru KTI1) a Luka pod Medníkem (v koridoru KTI2).

Návrh územního plánu neobsahuje plochy s potenciálním nepříznivým vlivem na kvalitu povrchových a podzemních vod v řešeném území, naopak vymezením koridorů KTI1 a KTI2 pro ČOV v místních částech Borek – Kabáty a Luka pod Medníkem budou vytvořeny podmínky pro bezpečnou likvidaci odpadní vod z těchto místních částí.

Jako negativní vliv na změnu odtokových poměrů je předpokládána realizace nových rozsáhlých zastavěných ploch, z kterých bude část vod, která se nyní vsakuje na zemědělských pozemcích, odvedena do vod povrchových a dojde ke snížení retenční kapacity území tím, že se zmenší plochy území vhodné pro zasakování srážkové vody a vody z tání sněhu. Návrh územního plánu požaduje řešit likvidaci dešťových vod přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním). Pro zvýšení retenční schopnosti území územní plán vymezuje v Jílovém u Prahy koridory KRV1 a KRV2, plochu Z37 (PZ) pro veřejnou zeleň s retenční funkcí a rozsáhlé plochy MN.

Mezi negativní vliv na vodu lze předpokládat vymezení dvou zastavitelných ploch v záplavovém území. Jedná se o plochu přestavby P11 (RH) a zastavitelnou plochu Z66 (RH), které se nacházejí částečně v záplavovém území Q100 Sázavy a částečně také v aktivní zóně záplavového území. Z hlediska vlivu na povrchový odtok jsou negativně hodnoceny plochy, které jsou návrhem ÚP lokalizovány v záplavovém území Q100.

Vliv na odpady

Nově navržené rozvojové plochy a jejich obyvatelé budou využívat k likvidaci odpadu stávající obecný systém svozu komunálního odpadu a sběrný dvůr v Jílovém u Prahy na ulici Šenflukova.

Vliv na ÚSES a VKP

V řešeném území jsou vyhlášeny evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 EVL Dolní Sázava a EVL Třeštibok. Potenciální negativní vliv je v případě zastavitelných ploch Z66 a P11, že dochází ke styku s EVL Dolní Sázava. Využití těchto ploch je podmíněno zpracováním územní studie US7, jejímž předmětem by mělo být stanovení rovněž prověření vlivu na soustavu Natura 2000. Jiné záměry s potenciálním nepříznivým vlivem na evropsky významné lokality návrh ÚP Jílové u Prahy neobsahuje.

Jako pozitivní vliv lze hodnotit vymezení a upřesnění skladebné části ÚSES v řešeném území formou veřejně prospěšných opatření včetně zajištění souladu s nadřazenou dokumentací. Dále ÚP Jílové u Prahy vymezuje rovněž významné množství interakčních prvků – doprovodnou

- 10 -

zeleň komunikací, významné aleje a lineární zeleň ve volné krajině.

Negativní vliv na ÚSES se dá očekávat u dopravních staveb, ale dálnice D3 bude v řešeném území procházet převážně v tunelu, a tak se v koridoru KDII křížení s ÚSES dá očekávat pouze u plochy K16 (PP) a LBC 10 Nad tunelem v jižní části území, zde však zůstanou lokální koridor i biocentrum pod tělesem mostního objektu. Problematické je vymezení ÚSES, konkrétně lokálního biokoridoru LBK 04 v severní části města Jílové. Zde dochází ke střetu s plochou Z10 (DS), plochy K07 (ZP) a K08 (ZP) nemají přímou návaznost. V Radlíku tvoří LBC 01 Radlík slepou větev ÚSES. Jiné rozvojové plochy nejsou se skladebnými částmi ÚSES v konfliktu.

Negativní vlivem v ploše VKP je vymezení plochy Z76 (SV). Přestože zastavitelná plocha přechází do návrhu ÚP Jílové u Prahy z platného ÚPM a její rozloha je již snížena, potřeba vymezení plochy by mělo být zváženo a doloženo.

Vliv na hmotné statky a kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického

Mezi negativní vlivy na kulturní dědictví je řazeno vymezení části zastavitelných ploch návrhu ÚP Jílové u Prahy ve střetu s územními archeologických nálezů kategorie II. Mimo nekonfliktních ploch zeleně to jsou:

- Z04 (SM), P02 (SM), Z45 (SM), P15 (PP) – ÚAN II – novověké jádro obce Radlín,
- Z21 (SV), Z67 (SV), Z69 (SV), Z68 (SV) – ÚAN II – Obec Podloučín, středověké a novověké jádro, ÚAN II – Luka pod Medníkem,
- P05 (SM), P07 (SM), velmi okrajově Z38 (BI) – ÚAN I – Jílové, středověké a novověké jádro,
- Z60 (SV) až Z64 (SV), Z76 (SV) – ÚAN II – Studené, středověké a novověké jádro,
- Z78 (SV) – ÚAN II – Borek nad Sázavou, středověké a novověké jádro,
- Z79 (WT), P14 (SX) – ÚAN II – Včelní hrádek, intravilán.

Vliv na krajinu, vizuální vlivy

Negativní vizuální vliv lze s předběžnou opatrností předpokládat ve srovnání stávajícího charakteru území a budoucího využití rozsáhlých ploch především příměstského bydlení na severozápadě a jihozápadě Jílového – Z11 (BI) až Z16 (BI), Z18 (BI), Z29 (BI), Z39 (BI) až Z41 (BI), Z44 (BI), Z46 (BI), Z48 (BI), Z49 (BI), Z53 (BI) a Z56 (BI). V těchto plochách se jedná o kumulativní vlivy, jejichž významnost návrh ÚP Jílové u Prahy snižuje požadavkem na zpracování územních studií a etapizací využití ploch. Obdobně je hodnocen koridor KDII, a to vzhledem k pravděpodobné nutnosti realizace protihlukových stěn a střetu s dochovanou pluzinou jako zachovanou historickou hodnotou sídla.

Plocha Z07 (VL) je vymezena v přírodním parku Střed Čech, na mírném návrší s příhodným názvem Na slunci. Plocha společně se stabilizovanými plochami VL definitivně uzavírá prostor mezi Jílovým a Radlíkem, jednak využití tohoto atraktivního prostředí pro výrobní haly se jeví jako znevážení krajinných hodnot. Plochu by bylo vhodné jednak rozsahově snížit a rozšířit lokální biokoridor a dále zvážit její vymezení pro jiné funkční využití, např. jako oddychové plochy rekreace RO, nebo plochu převést do územní rezervy. Vymezený záměr vzhledem ke své lokalizaci bude znamenat realizaci pohledově významného technického prvku do krajiny a změnu blízkého pohledového horizontu. Stejně tak vymezení plochy Z52 (SV) a podmínky prostorového uspořádání v této ploše změní stávající charakter vizuálně otevřené scény, která bude zastavením tohoto prostoru zcela uzavřena. Možností ochrany je ponechat plochu Z52 (SV) ve funkčním využití PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, a snížit maximální

- 11 -

výšku zástavby v ploše Z21 (SV) na 8 m (1+P). V rámci městské památkové zóny ÚP Jílové u Prahy vymezuje pouze plochu přestavby P05 (SM), využití plochy nemá potenciál nepříznivého vlivu na městskou památkovou zónu. Kladně je hodnoceno vymezení sítě skladebných částí ÚSES, podporující zachování přírodního charakteru krajiny.

Přestože ÚP Jílové u Prahy snižuje rozsah zastavitelných stávajícího ÚPM, vymezené zastavitelné plochy v k. ú. Jílové u Prahy jsou stále takového rozsahu, že do značné míry změní současný charakter území. Pro zajištění ucelené a smysluplné koncepce využití těchto ploch navrhuje ÚP Jílové u Prahy využití územních studií a regulačních plánů, stanovuje etapizace využití a část rozvojových ploch převádí do územní rezervy. V ostatních místních částech jsou rozvojové plochy vymezeny umírněně a s ohledem na charakter těchto místních částí.

Naopak zpracování koncepce zelené infrastruktury a vymezení značného množství zeleně v sídlech i krajině zakládá ÚP Jílové u Prahy předpoklad pozitivního vlivu na krajinný ráz řešeného území.

Vyhodnocení sekundárních, kumulativních a synergických vlivů

Za kumulativní vliv návrhu ÚP Jílové u Prahy lze považovat zábor ZPF a vizuální vlivy. Synergické vlivy předkládané koncepce nebyly zjištěny.

Vliv na ovzduší a hluk

Vzhledem k rozsahu zvýšení zastavitelných ploch především pro bydlení a lehkou výrobu v místní části Jílové lze předpokládat určitý kumulativní vliv koncepce na nárůst dopravní zátěže, a tím zvýšení imisní zátěže, který je ale kompenzován vymezením přeložky silnice II/105 v koridorech KDI2 a KDI3 a plochách Z09 (DS) a Z10 (DS), která odvede dopravní proud mimo centrum města.

Konflikt zájmů s negativním vlivem na ovzduší a hluk může způsobit bezprostřední návaznost ploch:

- Z03 a koridor KDI3 (návrh ÚP předpokládá realizaci protihlukových opatření – čl. 34),
- Z04 (SM) a stabilizovaná plocha VL, současně koridor KDI3,
- Z08 (VL), současně Z09 (DS) a koridor KDI3 a stabilizovaná plocha SX,
- Z11 (BI) a stabilizovaná plocha VL,
- Z38 (BI), Z39 (BI), Z46 (BI), Z48 (BI), stabilizované plochy SV a koridor KDI2,
- P10 (SV) a stabilizovaná plocha lehké výroby,
- P12 (SV) a železnice,
- koridor KDI1 a stabilizované plochy SX, SV
- Z57 (OV) pro areál technických služeb a stabilizované plochy SV.

Vliv na odpady

Některé rozvojové plochy ÚP Jílové u Prahy jsou v překryvu s lokalitami kontaminovaných míst (staré skládky odpadů, nelegální skládky, podezřelé lokality):

- Lokalita 6009001 – Skládky u Kravína – střet s plochou P08 (SM)
- Lokalita 60094002 – Skládky Cihelna – střet s plochou P02 (SM)
- 6009005 – Skládky u posklizňové linky – koridor KDI3

V těchto lokalitách bude nutno před realizací záměrů provést průzkum kontaminace.

- 12 -

Vliv na krajinu, vizuální vlivy

Negativní vizuální vliv lze s předběžnou opatrností předpokládat ve srovnání stávajícího charakteru území a budoucího využití rozsáhlých ploch především příměstského bydlení na severozápadě a jihozápadě Jílového – Z11 (BI) až Z16 (BI), Z18 (BI), Z29 (BI), Z39 (BI) až Z41 (BI), Z44 (BI), Z46 (BI), Z48 (BI), Z49 (BI), Z53 (BI) a Z56 (BI). V těchto plochách se jedná o kumulativní vlivy, jejichž významnost návrh ÚP Jílové u Prahy snižuje požadavkem na zpracování územních studií a etapizací využití ploch. Obdobně je hodnocen koridor KDI2, a to vzhledem k pravděpodobné nutnosti realizace protihlukových stěn a střetu s dochovanou plůžinou jako zachovanou historickou hodnotou sídla.

3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí, uvedená v kapitole 8 na str. 100 Vyhodnocení SEA. Navržená opatření byla převzata do Stanoviska SEA, uvedena níže.

4. Varianty z hlediska vlivů na životní prostředí

Návrh územního plánu je předložen v jedné variantě.

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)

v y d á v á

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k posouzení vlivů provádění
územního plánu Jílové z Prahy
na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených požadavků v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Jílové u Prahy se navrhuje následující požadavky:

1. S ohledem na účelné využití vymezených zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území prověřit vhodnost a možnost stanovení pořadí změn v území (etapizaci) pro plochu Z45 (SM) a její využití po předchozím vyčerpání plochy P02 (SM).
2. Rozsahově snížit nebo vypustit z návrhu územního plánu plochu Z07 (VL), případně zvážit její vymezení pro jiné funkční využití, např. jako oddychové plochy rekreace RO, nebo plochu převést do územní rezervy.
3. Vymezit plochu Z52 (SV) ve funkčním využití PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, snížit maximální výšku zástavby v ploše Z21 (SV) na 8 m (1+P).
4. Do podmínky územní studie US11 „navrhnout prvky modrozelené infrastruktury (např. stromy a retenční záhony zejména v parkovacích plochách, stromořadí v ulicích, zasakovací dlažba, vegetační střechy) pro zajištění ekologického nakládání s dešťovými vodami a zlepšení mikroklimatu“ doplnit „a snížení imisní zátěže plochy“. Tutéž podmínku pak doplnit do podmínek regulačního plánu RP4 a územní studie US13, jejichž vydáním/zpracováním je podmíněno využití ploch Z38 (BI), resp. Z46 (BI) a Z48 (BI).
5. SV část plochy Z08 (VL) oddělit od stabilizované plochy SX pásem zeleně.
6. V plochách Z66 (RH) a P11 (RH) respektovat nezastavitelnost aktivní zóny záplavového území. Součástí zadání územní studie US7, jejíž zpracování podmiňuje využití plochy P11 (RH), doplnit prověření vlivu na soustavu Natura 2000. Tutéž podmínku doplnit pro realizaci záměrů v ploše Z66 (RH). Prověřit vhodnost a možnost vymezení těchto ploch ve funkčním využití vhodnost RO Rekreace – oddechové plochy.
7. Prověřit možnost vypuštění plochy Z76 (SV) z ÚP Jílové u Prahy.
8. Rozsahově snížit plochu Z07 (VL) a rozšířit lokální biokoridor.
9. V koridoru KDI2 respektovat v maximální možné míře dochovanou plužinu, minimalizovat nutnost využití protihlukových stěn odstupem objektů k bydlení v přilehlých zastavitelných plochách BI.
10. Využití plochy P12 (SV) podmínit prokázáním splnění hygienických limitů.
11. U lokalit Z03 (BI – plochy bydlení individuální) a Z04 (SM – plochy smíšené obytné městské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VL – výroba lehká a z provozu plánované přeložky komunikace II/105.
12. U plochy Z8 (VL – plocha výroba lehká), musí být splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru nejbližších stávajících staveb z provozu této plochy.
13. U lokalit Z11, Z13 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VL – výroba lehká.
14. U lokality Z26 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace II/105.
15. U lokalit Z38, Z39, Z46, Z48 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů

- 14 -

- v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plánované přeložky komunikace II/105.
16. U lokalit Z59, Z60, Z62 (SV – plochy smíšené obytné venkovské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plánované komunikace D3.
17. U lokalit P05 (SM – plochy smíšené obytné městské) a P11 (SV – plochy smíšené obytné venkovské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace II/105.
18. V rámci územního řízení záměru komunikace D3 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.
19. V rámci územního řízení záměru přeložky komunikace II/105 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit včetně prohlášení dle §10g odst. 5 cit. zákona. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepsující:	Ing. Simona Jandurová
Organizace:	Středočeský kraj
Strojová č. cert.:	22716564
Vydávatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	20.02.2023 15:01:03
Dílčed:	
Místo:	

Ing. Simona Jandurová
vedoucí odboru životního prostředí
a zemědělství

15. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 d)

Zpracovává pořizovatel.

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušného úřadu podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10 g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (ze dne 14.2.2023, č. j. 022380/2023/KUSK), vyplynuly následující požadavky:

(Pozn.: Po společném jednání došlo v souvislosti s novelizací právních předpisů, resp. zavedení jednotného standardu územně plánovací dokumentace k formálním úpravám v názvech a označení ploch. V komentářích ke způsobu zohlednění stanoviska jsou proto užívány již aktualizované názvy a označení.)

1. *S ohledem na účelné využití vymezených zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území prověřit vhodnost a možnost stanovení pořadí změn v území (etapizaci) pro plochu Z45 (SM) a její využití po předchozím vyčerpání plochy P02 (SM).*

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Hlavním negativním vlivem identifikovaným v rámci zastavitelné plochy Z.45 bylo dotčení půd II. třídy ochrany ZPF. Zastavitelná plocha Z.45 byla předmětem dohodovacího jednání s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Středočeského kraje), na jehož základě došlo k redukci zastavitelné plochy Z.45. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu vhodnou k zástavbě z hlediska urbanistického rozvoje města, požadavek na etapizaci nebyl v rámci dohodovacího jednání vznesen.

2. *Rozsahově snížit nebo vypustit z návrhu územního plánu plochu Z07 (VL), případně zvážit její vymezení pro jiné funkční využití, např. jako oddychové plochy rekreace RO, nebo plochu převést do územní rezervy.*

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Zastavitelná plocha Z.07 byla z hlediska rozsahu zredukována o cca 25 % celkové původní výměry. Plocha je vymezena v návaznosti na severozápadní obchvat města a v návaznosti na stávající výrobní areály, jejichž umístění je v dané poloze mimo jiné i s ohledem na existující napojení na nadřazenou silniční síť jediné vhodné pro rozvoj výrobních aktivit na území města.

3. *Vymezit plochu Z52 (SV) ve funkčním využití PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, snížit maximální výšku zástavby v ploše Z21 (SV) na 8 m (1+P).*

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Zastavitelná plocha Z.52 byla upravena – v souladu s požadavkem byl změněn způsob využití z ploch smíšených obytných venkovských (SV) na plochu zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) – ekvivalent původně vymezeného typu ploch PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně. Na základě veřejného projednání byla plocha převedena do ploch ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Prostorová regulace zastavitelné plochy Z.21 byla upravena – v souladu s požadavkem byla maximální výška zástavby snížena z 10 (2+P) na 8 (1+P).

4. *Do podmínky územní studie US11 “navrhnout prvky modrozelené infrastruktury (např. stromy a retenční záhony zejména v parkovacích plochách, stromořadí v ulicích, zasakovací dlažba, vegetační střechy) pro zajištění ekologického nakládání s dešťovými vodami a zlepšení mikroklimatu” doplnit „a snížení imisní zátěže plochy“. Tutéž podmínku pak doplnit do podmínek regulačního plánu RP4 a územní studie US13, jejichž vydáním/zpracováním je podmíněno využití ploch Z38 (BI), resp. Z46 (BI) a Z48 (BI).*

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Podmínka byla doplněna do podmínek zpracování územní studie US.11, US.13 a do zadání regulačního plánu RP.4.

5. *SV část plochy Z08 (VL) oddělit od stabilizované plochy SX pásem zeleně.*

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Zastavitelná plocha Z.08 byla v severovýchodní části zredukována (dle rozsahu v platném ÚPSÚ Jílové u Prahy) a zbývající pás byl vymezen jako plocha změny v krajině K.29 s využitím ZK – zeleň krajinná.

6. *V plochách Z66 (RH) a P11 (RH) respektovat nezastavitelnost aktivní zóny záplavového území. Součástí zadání územní studie US7, jejíž zpracování podmiňuje využití plochy P11 (RH), doplnit prověření vlivu na soustavu Natura 2000. Tutéž podmínku doplnit pro realizaci záměrů v ploše Z66 (RH). Prověřit vhodnost a možnost vymezení těchto ploch ve funkčním využití vhodnost RO Rekreace – oddechové plochy.*

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Do podmínek využití ploch Z.66 a P.11 byla doplněna podmínka „respektování nezastavitelnosti v rozsahu aktivní zóny záplavového území.“ Do podmínek pro pořízení územní studie US.7 byla doplněna podmínka „prověřit vlivy na soustavu NATURA 2000.“

7. *Provéřit možnost vypuštění plochy Z76 (SV) z ÚP Jílové u Prahy*Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Zastavitelná plocha Z.76 byla již významně redukována oproti řešení původního ÚPSÚ. S ohledem na rozsah redukce zastavitelných ploch původního ÚPSÚ, který představoval redukcí z 90 ha zastavitelných ploch (s hlavním využitím bydlení) na 56 ha, byla na základě podrobného prověření zastavitelná plocha ponechána v návrhu. Celkový rozsah zastavitelných ploch byla založen na vyhodnocení kapacit města a zevrubné analýze potřeby, jejíž závěry jsou shrnuty v kapitole 10. tohoto odůvodnění. V sídle Studené, kde je zastavitelná plocha Z.76 vymezena, byly oproti původnímu řešení ÚPSÚ Jílové u Prahy zrušeny zastavitelné plochy s označením S2 o celkové výměře 1,05 ha, a částečně zrušena zastavitelná plocha s označením S3 o celkové výměře 0,91 ha (zbývající část o výměře 0,58 ha je vymezena jako zastavitelná plocha Z.76).

8. *Rozsahově snížit plochu Z07 (VL) a rozšířit lokální biokoridor.*Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Viz požadavek č. 2. Lokální biokoridor byl ponechán v původní šíři, která byla ověřena v aktuálně projednávaném Plánu ÚSES pro správní obvod ORP Černošice (2023). V tomto odborném podkladu je biokoridor řešen v daném místě v totožné šíři v souladu s aktuálními metodickými pomůckami pro vymezení ÚSES.

9. *V koridoru KD12 respektovat v maximální možné míře dochovanou pluzinu, minimalizovat nutnost využití protihlukových stěn odstupem objektů k bydlení v přilehlých zastavitelných plochách BI.*Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Oba požadavky byly doplněny do podmínek využití koridoru CNZ.KD12.

10. *Využití plochy P12 (SV) podmínit prokázáním splnění hygienických limitů.*Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavek byl doplněn do podmínek využití plochy P.12.

11. *U lokalit Z03 (BI – plochy bydlení individuální) a Z04 (SM – plochy smíšené obytné městské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VL – výroba lehká a z provozu plánované přeložky komunikace II/105.*Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavky byly doplněny do podmínek využití plochy Z.03 s úpravou, která vyplývá z realizace plánované přeložky komunikace II/105 (v podmínce je tedy uvedeno „z provozu stávající komunikace II/105“). Zastavitelná plocha Z.04 byla v rámci úpravy po společném jednání upravena – způsob využití byl změněn z využití SM – smíšené obytné městské na OV – občanské vybavení veřejné, proto výše uvedené požadavky nebyly pro danou plochu stanoveny.

12. *U plochy Z8 (VL – plocha výroba lehká), musí být splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru nejbližších stávajících staveb z provozu této plochy.*Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavek byl doplněn do podmínek využití plochy Z08.

13. *U lokalit Z.11, Z.13 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VL – výroba lehká.*Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavky byly doplněny do podmínek využití ploch Z.11a a Z.13. Zastavitelná plochy Z.11 byla z důvodu aktualizace zastavěného území rozdělena na tři části – Z.11a, Z.11b, Z.11c, v rámci aktualizace zastavěného území před vydáním byla plocha Z.11c a Z.13 zrušena, resp. stabilizována z důvodu naplněnosti. Podmínka byla stanovena pouze pro část Z.11a, která leží v sousedství stávající plochy VL.

14. *U lokality Z26 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace II/105.*Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavek byl doplněn do podmínek využití plochy Z.26. V rámci aktualizace zastavěného území před vydáním byla plocha Z.26 zrušena, resp. stabilizována z důvodu naplněnosti.

15. U lokalit Z38, Z39, Z46, Z48 (BI – plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plánované přeložky komunikace II/105.

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavky byly doplněny do podmínek využití ploch Z.38, Z.39, Z.46 a Z.48.

16. U lokalit Z59, Z60, Z62 (SV – plochy smíšené obytné venkovské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plánované komunikace D3.

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavky byly doplněny do podmínek využití ploch Z.59, Z.60 a Z.62.

17. U lokalit P05 (SM – plochy smíšené obytné městské) a P11 (SV – plochy smíšené obytné venkovské) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace II/105.

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavky byly doplněny do podmínek využití ploch P.05 a P.11.

18. V rámci územního řízení záměru komunikace D3 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavek byl doplněn do podmínek využití koridoru CNZ.KD11.

19. V rámci územního řízení záměru přeložky komunikace II/105 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.

Způsob zohlednění požadavku stanoviska:

Požadavek byl doplněn do podmínek využití koridoru CNZ.KD12.

16. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Vyhláška 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II, odst. 1 d)

Zpracovává projektant.

V souladu s § 43 odst. 3) stavebního zákona „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.“ Z uvedeného vyplývá, že prvky regulačního plánu mohou obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

V Zadání ÚP Jílové u Prahy bylo stanoveno, že ÚP bude obsahovat prvky regulačního plánu. Z uvedených důvodů jsou v ÚP stanoveny následující prvky regulačního plánu včetně odůvodnění jejich vymezení.

Rozmezí výměry stavebního pozemku pro RD v závislosti na počtu bytových jednotek

Rozmezí výměry stavebního pozemku pro RD je stanoveno z důvodu zachování místně typického charakteru zástavby a vyloučení nadměrného zahušťování zástavby na příliš malých pozemcích. Důvodem je zajištění efektivního využití ploch a zamezení vzniku plošně rozsáhlých pozemků, které by znemožnily efektivně a hospodárně využívat zastavěné území, zastavitelné plochy a veřejnou (zejména dopravní a technickou) infrastrukturu. Cílem regulace je zajištění obvyklé obydlenosti rodinných domů, kdy ve stávající zástavbě převažují rodinné domy s 1-2 bytovými jednotkami, a to zpravidla na pozemcích menších než 1000 m². Stanovená regulace zajišťuje zachování stávající hustoty obyvatel, konkrétně zamezuje výstavbě rodinných domů o třech bytových jednotkách na malých pozemcích, což by vedlo ke zvýšení obvyklé hustoty obyvatel v zástavbě města a s tím související obtížnou predikci potřeb veřejné infrastruktury. Dalším důvodem pro stanovení rozmezí výměry stavebního pozemku je nutnost zajistit parkování vozidel na vlastních pozemcích, které musí být dostatečně velké pro zajištění těchto potřeb.

Maximální zastavěná plocha stavby / budovy

Maximální zastavěná plocha stavby je stanovena ve vybraných plochách zejména s cílem omezit velikost případné zástavby v plochách převážně nezastavitelných s charakterem solitérních staveb (doplňkových staveb zvyšujících využitelnost těchto ploch), nebo v plochách, v nichž lze očekávat zvýšený tlak na konverzi rekreačních staveb na bydlení, pokud v nich bydlení umožněno není (např. rekreační lokality bez adekvátní dopravní obsluhy) - stanovením podmínky je omezena možnost povolit rekreační stavbu rozsahem odpovídající rodinnému domu se zázemím. Maximální zastavěná plocha stavby je stanovena rovněž pro zahrádkářské osady, kde je cílem regulace zajištění původního smyslu staveb na zahrádkách – tedy zázemí pro zahrádkářskou činnost. Z důvodu

trendu bydlení na zahrádkách a rozšiřování původních staveb chat je jednoznačně stanovena maximální půdorysná velikost staveb s cílem zachovat původní smysl těchto ploch, a to existenci zahrádek pro pěstitelství a rekreaci.

V plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území je regulace stanovena z důvodu prostorových omezení staveb dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. Omezeny jsou tedy např. stavby pro zemědělství a lesnictví; důvody jsou uvedeny v kapitole 11.6.2.; převážně se jedná o ochranu krajinného rázu a vyloučení hmotně výrazných staveb ve volné krajině s cílem uchovat krajinné hodnoty a podporovat rekreační potenciál krajiny.

17. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 172, odst. 5

Zpracovává pořizovatel.

Návrh vyhodnocení námitek veřejnosti uplatněných k návrhu ÚP Jílové ve fázi VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ 2.8. - 21.9.2023

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
VP-V-N01		Albet, s.r.o. - 1	Radlák - rozhraní ploch Z.45 a K.02	Nesouhlas s úpravou návrhu po společném jednání, která zmenšila plochu Z.45 (plocha typu SM) a její původní část nahradila plochou typu ZK (LBC-01). Požadavek návratu k původnímu návrhu pro společné jednání.	NEVYHOVĚT	Úprava vznikla po dohodě s dotčeným orgánem ochrany ZPF, neboť lokalita se nachází na nejvyšších třídách ochrany půdy. K původnímu návrhu uplatnil orgán ZPF nesouhlasné stanovisko z důvodu veřejného zájmu na ochraně ZPF, který není dostatečně převážen jiným veřejným zájmem. Dohoda spočívá v minimalizaci záboru pro lokální biocentrum, jeho přesun na převážně nevyužívané zemědělské pozemky, zmenšení rozsahu navazujících zastavitelných ploch a podmínky pro využití plochy Z.45 s tím, že min. 50% této plochy bude tvořeno zařízeními občanského vybavení - veřejnou infrastrukturou. Jen tak lze obhájit zábor ZPF jiným veřejným zájmem v nejnutnějším rozsahu. Pro pořizovatele a zpracovatele jsou stanoviska dotčených orgánů závazná (viz § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.). Stanovisko dotčeného orgánu je dostatečně odůvodněno, jeho odůvodnění pořizovatel a zpracovatel akceptují. Orgán ochrany ZPF posuzuje všechny návrhové zastavitelné plochy z hlediska záborů ZPF, i když jsou v platné územně plánovací dokumentaci. Stanovisko orgánu ochrany ZPF vyplývá z ochrany veřejného zájmu na ochraně ZPF, vyjádřeného zákonem č. 334/1992 Sb., zejm. § 4 odst. 1. S tímto hodnocením se zpracovatel a pořizovatel ztotožňují. K tomu odkazují na odůvodnění návrhu územního plánu, zejména kapitolu I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Zejména výpočet potřeby zastavitelných ploch. Projednávaný návrh ke společnému jednání je prvotním návrhem, ke kterému se závazně vyjadřují dotčené orgány. V této podobě zpravidla doznávají návrhy ÚP včetně části odůvodnění ještě značných změn, právě z hlediska požadavků dotčených orgánů, hájících veřejné zájmy. Tato skutečnost je plně v souladu se zásadou vyjádřenou v § 18 odst. 3 stavebního zákona cit. „(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.“ Návrhy se dále upravují (výrok i odůvodnění) na základě veřejného projednání a akceptace námitek a připomínek. Územní plán včetně jeho části odůvodnění nabývá konečné podoby a platnosti až ve chvíli, kdy je schválen zastupitelstvem, které současně rozhoduje o uplatněných námitkách dotčených vlastníků. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						<i>zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.</i>
VP-V-N02		Albet, s.r.o. - 2	území RP.2 Radlík - Cihelna	V zadání RP.2 Radlík - Cihelna je uvedeno, že má pouze rámcově vycházet z platného RP Radlík - U Cihelny. Dále, že nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí. Postrádáme zde informaci, že jsou zde již umístěny stavby, které jsou podmiňující součástí budovaných investičních celků. Umístění staveb dle platného RP je zčásti zkonsumováno, jeho platnost by neměla být novým RP nijak omezena. Navrhujeme, aby v zadání nového RP bylo jednoznačně uvedeno, že nový územní plán a navrhovaný nový regulační plán respektuje stavby již umístěné podle původního RPZ2-25 Radlík ve znění Změny č. 1 RPZ2-25 z 02/2017.	VYHOVĚNO BEZ NUTNOSTI ÚPRAV	Umístění staveb dle původního RP má účinky územního rozhodnutí a po dobu účinnosti je a bude možné je i ve zbývajících částech konzumovat. Nový RP bude respektovat dosud účinná a nekonzumovaná umístění staveb, stejně jako stavby již zkolaudované nebo rozestavěné v aktuální době pořizování a vydání nového regulačního plánu. V těchto ohledech bude původní RP respektován ze zákonných důvodů, čili automaticky. Nic dalšího není třeba do zadání RP vkládat.
VP-V-N03		Albet, s.r.o. - 3	území RP.2 Radlík - Cihelna	V zadání RP.2 Radlík - Cihelna je uvedeno, že budou vymezeny všechny stavby komunikací a veřejné technické infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby. Postrádáme zde informaci, že jsou zde již umístěny stavby, které jsou podmiňující součástí budovaných investičních celků a že jsou v dosavadním RP vymezeny jako stavby veřejně prospěšné. Navrhujeme, aby v zadání nového RP bylo jednoznačně uvedeno, že nový územní plán a navrhovaný nový regulační plán respektuje stavby komunikací a veřejné technické infrastruktury podle původního RPZ2-25 Radlík ve znění Změny č. 1 RPZ2-25 z 02/2017 jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.	VYHOVĚNO BEZ NUTNOSTI ÚPRAV	Respektování již umístěných staveb vyplývá automaticky ze zákona, včetně staveb vymezených jako veřejně prospěšné. Nový RP nemůže měnit podmínky dané zákonem. Nic dalšího není třeba do zadání RP vkládat.

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
VP-V-N04	1	B.R.	Višňovka Radlík	Namítám, že pozemky v mém vlastnictví jsou ve výkresech označeny a vedeny v ploše Z.01, pro kterou je v závazné části návrhu územního plánu (výroku) předepsáno zpracování územní studie US.1. Studie již byla v minulosti zpracována, úřad územního plánování Černošice ji respektuje, parcelace včetně rozšíření přístupové komunikace je dle studie provedena, jsou řešeny a vyřešeny též otázky infrastruktury a charakteru zástavby.	NEVYHOVĚT	Územní studie pro danou lokalitu není v evidenci územně plánovací činnosti ve smyslu § 25 ve spojení s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., nemá tudíž náležitosti legitimního a neopominutelného územně plánovacího podkladu. Tvzení podatele, že "úřad územního plánování Černošice ji respektuje", je spekulativní a nelze jej považovat za relevantní. Pro uvedené území je stanovení podmínky územní studie plně namístě. Vzhledem k umístění lokality v ochranném pásmu lesa a podmínce neumísťování staveb (rodinných domů) ve vzdálenosti kratší než 25m od hranice lesa bude nutné území na základě nové územní studie přeparcelovat (na některých stávajících parcelách by umístění RD v dostatečné vzdálenosti nebylo možné). To je jedním z důvodů pro pořízení územní studie jako územně plánovacího podkladu sloužícího pro rozhodování v území. Dalším je velikost plochy a skutečnost, že v ploše BI nejsou územním plánem závazně vymezeny plochy pro dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
	2		Višňovka Radlík	Nesouhlasím s podmínkou uvedenou ve výroku pod čl. (19a) o minimální vzdálenosti 25m nových nadzemních staveb od okraje lesa. Bylo by to v rozporu se studií z roku 2009 a na základě ní provedenou parcelací. Ta předpokládala omezení pouze do 20m (nikoli 25m) a	NEVYHOVĚT	Provedená parcelace z let 2009 - 2010 nezakládá práva na umístění domů na těchto parcelách, neboli nebylo rozhodnuto o umístění domů. Podmínka vyplývá ze stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany lesa. Stanovisko orgánu ochrany lesa uplatněné v rámci společného jednání je nutné respektovat. Pro pořizovatele a zpracovatele jsou stanoviska dotčených orgánů závazná (viz § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.). Tuto argumentaci uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany lesa již k návrhu zadání - v rámci stanoviska č.j. MUCE

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				pouze ze severní strany lokality, nikoli ze strany západní. Některé pozemky jsou již ve vlastnictví jiných osob, které ke změně parcelace nedají souhlas.		23061/2019 OŽP/Hau ze dne 5. 4. 2019 uplatnil k zadání ÚP několik požadavků, mimo jiné: <i>Pro plochy stávající zástavby a plochy k zástavbě již určené zpracovat do závazných částí ÚP regulativ v tom smyslu, že plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních předpisů (např. stavební zákon).</i> "Dotčený orgán ve svém stanovisku dále uvedl, že konkrétní odstup 25 metrů odráží charakter lesa v předmětném území a odvíjí se od hodnot tzv. absolutní výškové bonity lesních dřevin, která vyjadřuje výšková maxima vzrůstu stromů. Vzhledem k tomu, že návrh ÚP připouští i v OP lesa nové rozvojové plochy, je třeba předmětný regulativ vztáhnout na všechny plochy zastavěné stabilizované) i zastavitelné (plochy změn). Stanovisko dotčeného orgánu je dostatečně odůvodněno, jeho požadavek a odůvodnění pořizovatel a zpracovatel akceptují.
	3		Višňovka Radlík	Není jasné, zda určité výklady využitelnosti plochy PU, kde je s městem koordinován záměr na umístění retenční nádrže, nemohou vést k výkladu, že ji zde nebude možné umístit. V regulativech jsou přípustné pouze stavby se zastavěnou plochou do 20 m ² . Retenční nádrž bude mít zastavěnou plochu větší, ale nejedná se o nadzemní stavbu. Mělo by být upraveno tak, že se tento regulativ nevztahuje na stavby podzemní.	VYHOVĚT	Není cílem regulovat zastavěnou plochu podzemních staveb technické infrastruktury, a to v žádných typech ploch. Ve výkladu pojmu bude uvedeno, že se regulativ zastavěné plochy stavby nevztahuje na stavby podzemní veřejné technické infrastruktury.
VP-V-N05		B.M.	983/4, 983/14 Jílové	Nesouhlasím s vymezením pozemní komunikace na předmětných pozemcích, které jsou v mém vlastnictví. Současně nesouhlasím se zařazením do veřejně prospěšných staveb. Komunikace by měla být vymezena vodorovně tak, aby se napojila kolmo na koridor KMK3, nejlépe po pozemku 983/17. Navrhuji, aby namísto pevně nastavené návrhové plochy PP byla plocha součástí plochy BI s podmínkou zpracování regulačního plánu, který nastaví na podrobnější úrovni vhodné vedení komunikace pro obsluhu plochy BI, s minimálním zásahem do vlastnických práv dotčených osob.	VYHOVĚNO BEZ NUTNOSTI ÚPRAV	Podatel podal věcně shodnou připomínku již v rámci zveřejnění návrhu dokumentace ke společnému jednání v roce 2021. Na základě této připomínky byl návrh ÚP upraven tak, že návrh komunikace nebyl vymezen pevně, ale přes rozvojové území - plochu Z.15 - jsou vyznačeny pouze "směry zajištění prostupnosti". Konkrétní vedení obslužných komunikací a vymezení dalších veřejných prostranství bude předmětem řešení regulačního plánu RP.10 - Na Kocandě. Námitka tedy nesměřuje proti aktuálně projednávané podobě návrhu, přičemž její požadavek je v projednávaném návrhu v zásadě naplněn.

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
VP-V-N06		B.Z. a J.	1210/2 Jílové	Našli jsme rozpor mezi výkresy a textovou částí odůvodnění. V předchozích fázích jsme žádali o změnu našeho pozemku na obytné území a tedy zarovnání území SV. Dle výkresů jste změně vyhověli, bohužel v textové části odůvodnění ve vyhodnocení žádostí na str. 88 je u našeho pozemku, že žádost nebyla zohledněna.	VYHOVĚNO BEZ NUTNOSTI ÚPRAV	V pracovní tabulce, obsažené v textu Odůvodnění, v kap. 10.4., je uvedeno zohlednění žádostí podaných v rámci přípravy pořízení územního plánu a informace o tom, jak byly či nebyly zohledněny do první verze návrhu ÚP (ke společnému jednání). Tato kapitola již nebude součástí vydávané dokumentace územního plánu (ani jeho odůvodnění) a bude nahrazena vyhodnocením připomínek a rozhodnutím o námítkách, podaných v příslušných fázích projednávání návrhu územního plánu. Projednávaný návrh k veřejnému projednání obsahuje řešení, kdy pozemek podatelů je součástí stabilizované plochy SV - smíšené obytné venkovské - ve shodě s požadavkem podatelů.
VP-V-N07		B.B.	1366/1 Jílové	Nesouhlasím s tím, aby se předmětný pozemek v mém vlastnictví, který je oplocený a využívám jej k zemědělské činnosti, stal součástí zastavitelné plochy Z.54 a byl využíván jako plocha zeleně ZP - parky a parkově upravené plochy. Požaduji, aby pozemek byl ponechán jako zemědělský (plocha typu AU).	NEVYHOVĚT	Pozemek je již v platném územním plánu města Jílové součástí návrhové plochy sídelní zeleně ochranné a izolační, doprovázející zeleň sousedního hřbitova. Nový územní plán toto využití v zásadě nemění, pouze jako optimální řešení nabízí využití pro parky a parkově upravené plochy, které by bylo vhodné i vzhledem k návrhu rozvojových ploch pro bydlení (plocha Z.53). Pozemek je v dosavadním návrhu ÚP součástí plochy PP.6 s možností uplatnění předkupního práva pro plochy veřejných prostranství včetně veřejně přístupné zeleně. Tato možnost bude i nadále v návrhu zachována, ačkoli po nabytí účinnosti nového stavebního zákona již nebude použitelná. V dané chvíli ale nelze pro plochu veřejného prostranství navrhovat možnost vyvlastnění.
VP-V-N08	1	B.D.	1359/15, 1359/16, 1359/18, 1359/19, 1359/20, 1359/21, 1359/22, 1359/32 Jílové, tj. plochy Z.46, Z.48; dotčení též plochami Z.47, Z.49, Z.53	Nesouhlasím se stanovenou etapizací pro plochy Z.46 a Z.48, která je bezdůvodná. Projekt je od počátku koncipován jako celek, byla pro něj zastupitelstvem schválena zastavovací studie, též stavební povolení na inženýrské sítě jsou vydána na celek. Nepřípustné je stanovit podmínku naplnění (ze 60% předchozí etapy), neboť to není možné ovlivnit. Nespravedlivý a nelogický je rovněž požadavek (podmínka) předchozí realizace školy, neboť její potřebnost se může v čase měnit a není odůvodněna realizací pouhých 12 RD. Účely a podmínky pro etapizaci (tam, kde dosud nebyla zahájena výstavba) nejsou naplněny, protože v lokalitě je již ve výstavbě rodinný dům na parc.č. 1359/1. Požaduji mé pozemky přeřadit z etapy II.B do etapy I.B.	NEVYHOVĚT	Návrh etapizace je v dokumentaci řádně odůvodněn, především tím, že v souladu s urbanistickými zásadami a požadavky na ochranu nezastavěného území nesmí vznikat prostorově oddělené enklávy zástavby, naopak je nutné ctít zásadu rozvoje nové zástavby v návaznosti na již zastavěné území. Návrh etapizace byl z těchto důvodů a v tomto směru upraven logicky tak, že plochy zařazené do etapy II.B jsou závislé pouze na (převažujícím) naplnění etapy I.B, nikoli např. etapy I.A. Další důvody pro stanovení etapizace souvisejí s prokázáním potřebnosti celkového rozsahu zastavitelných ploch a s vazbami na potřebný rozvoj veřejné infrastruktury. Podmíněnost předchozí realizací školy není stanovena pouze pro etapu II.B, ale též pro etapu II.A, potenciální nárůst potřeby školských míst tak není bagatelní (pouze pro 12 RD). Ze znění podmínky rovněž vyplývá, že výstavba nové školy není striktní podmínkou, podmínkou je ale posouzení a prokázání dostatečné kapacity školské vybavenosti v aktuální době, přičemž tuto kapacitu je možné řešit různými způsoby. Lokality pro možný návrh etapizace již nejsou podmíněny tím, že v daném území dosud nebyla zahájena výstavba (před platností nového územního plánu). Odkazujeme zejména na celou kapitolu 10. Odůvodnění územního plánu. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“. Ohledně etapizace odkazujeme na kapitulu 11.14 Odůvodnění.
	2			Nesouhlasím s vymezením komunikace v koridoru CNU.KMK1 (plocha Z.47) v navrhovaném rozsahu a s jejím vymezením jako veřejně prospěšné stavby. Nesouhlasím s její průjezdností a napojením na jižní obchvat města. Navrhuji, aby tato komunikace byla výlučně komunikací místní, zajišťující obsluhu a zásobování obyvatel v dané lokalitě, a aby nebyla průjezdná.	NEVYHOVĚT	Územní plán nevyloučí případné napojení předmětné komunikace na jižní obchvat města, pokud by se v budoucnu ukázalo toto propojení jako účelné. V tomto smyslu nebude námitce vyhověno. Možnost napojení ÚP nevylučuje ani toto napojení přímo nestanovuje. Bude záležet na budoucích řízeních a vyhodnocení aktuální situace v době přípravy předmětných dopravních staveb. Tomu bude odpovídat vymezení příslušných koridorů dopravních staveb. Toto řešení považujeme za nejvhodnější z hlediska obecnosti územního plánu.
	3			Nesouhlasím s tím, aby zástavba v plochách Z.46 a Z.48 byla omezena charakterem a strukturou zástavby na typ VI-10 (1+P). Požaduji přeřazení do typu VI-12 (2+P). Příprava investice probíhá podle zastavovací studie, schválené zastupitelstvem, která předpokládá větší využití území. Tomu je též přizpůsoben návrh a realizace inženýrských sítí. Snížením zastavitelnosti o cca 70 % by vznikly marně vynaložené náklady. Je rovněž potřeba šetřit práva nabytá v dobré víře.	NEVYHOVĚT	Návrh prostorové struktury zástavby územní plán zpracovává v kontextu celého města, nikoli dílčích rozvojových území, přičemž dřívější a dosud pravomocná rozhodnutí je možné konzumovat bez ohledu na pravidla daná později vydaným územním plánem, která mají dlouhodobější a koncepčnější charakter. Snížování zástavby na okrajích sídla má svůj důvod z hlediska ochrany krajinného rázu a je v dokumentaci řádně odůvodněno. Důvodem pro nezvyšování podlažnosti obytných staveb je též blízkost koridoru jižního obchvatu města.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
VP-V-N09	1	Commexim Group a.s.	1162, 1165/8, 1169 Jílové	Žádáme o úpravu návrhu tak, aby na předmětných pozemcích byl umožněn chov koní a výstavba jezdecké školy s nezbytným zázemím.	NEVYHOVĚT	Jednalo by se o rozšíření zastavitelných ploch do nevhodného výběžku do krajiny nad rámec dosud vymezovaných zastavitelných ploch. Bylo by to v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a zemědělské půdy. Ochrana těchto hodnot je v převažujícím veřejném zájmu. V nezastavěném území je možné umísťovat pouze stavby dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., resp. dle § 122 nového stavebního zákona. Podle § 18 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. cit. „(3) <i>Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.</i> “ Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „ <i>Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.</i> “.
	2			Jižní část pozemku parc.č. 1169 je dle platného ÚPM situována v zastavitelné ploše. Návrh nového ÚP šíří této plochy (Z.07 s využitím typu VL) zmenšuje o více než 10m, čímž se dostává do nesouladu s již vydanými rozhodnutími a povoleními pro záměr Víceúčelové haly a stavby související (odpařovací rybníčky, terénní úpravy, studna). Požadujeme zachovat rozsah zastavitelné plochy dle platného ÚPM.	NEVYHOVĚT	Vydaná a pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení územní plán svým vydáním nezruší a bude možné je i nadále konzumovat. Rozsah zastavitelné plochy Z.07 byl redukován ve vazbě na stanovisko SEA Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí ze stanoviska SEA k předmětné ploše zní tato cit: "2. <i>Rozsahově snížit nebo vypustit z návrhu územního plánu plochu Z07 (VL), případně zvážit její vymezení pro jiné funkční využití, např. jako oddychové plochy rekreace RO, nebo plochu převést do územní rezervy.</i> ". S tímto řešením se ztotožňujeme, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména koordinací veřejných a soukromých zájmů.
	3			Návrh ÚP obsahuje obecně pro plochy lehké výroby omezení pouze na jeden služební byt v rámci jednoho areálu. Pro záměr Víceúčelové haly byly platnými rozhodnutími a povoleními potvrzeny dva služební byty, které jsou uvažovány pro potřeby zaměstnanců areálu. Požadujeme,	NEVYHOVĚT	Vydaná a pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení územní plán svým vydáním nezruší a bude možné je i nadále konzumovat. Pro správu výrobních nebo skladových areálů zpravidla není důvod zřizovat více než jeden služební byt. Naopak je třeba zabránit situaci, kdy by bylo možné zde umísťovat (byť z důvodu ubytování zaměstnanců) objekty pro trvalé nebo přechodné ubytování. V ploše VL není jakákoliv forma ubytování vhodná, služební byt tvoří výjimku z tohoto obecného pravidla. Individuální řešení různými počty bytů v různých plochách není

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	4			aby pro danou plochu Z.07 v typu využití VL žádný limit na počet bytů nebyl stanoven.		systemové a nepatří do podrobnosti územního plánu. Územní plán nemůže být "všeobjímajícím" nástrojem pro řešení všech problémů, dokonce i dosud neexistujících.
				Stanovení limitů využitelnosti území v ploše lehké výroby (VL) je neurčité a vágní, což může vyvolat různé výklady, svědčí o nezákonnosti. Zejména se jedná o formulaci, že je přípustná jen "lehká průmyslová výroba a skladování včetně souvisejících staveb, zařízení a činností bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního či skladového areálu)". Není definován pojem "lehký průmysl". Žádáme o upravení textu tak, aby bylo patrné, co lze na dané ploše VL provozovat a jaké jsou meze využití.	NEVYHOVĚT	Způsob využití ploch lehké výroby nelze konkretizovat výčtem přípustných nebo negativním výčtem nepřípustných činností, množstvím či četností dopravní obsluhy nebo její tonáže či jinými "zpřesňujícími" ukazateli, neboť v praktickém užití by to bylo spíše kontraproduktivní - objektivně přípustná činnost by mohla být těmito formulacemi zakázána a naopak. Formulace vycházejí z obecných charakteristik typů ploch a jejich způsobu využití dle stavebního zákona a souvisejících předpisů a z praxe jejich uplatňování. Posuzování přípustnosti konkrétních záměrů z hlediska souladu s územním plánem bude vždy do jisté míry subjektivní, přičemž je třeba sledovat smysl zařazení určitého území do určitého typu plochy a současně též polohu plochy v rámci širšího kontextu území města, tj. především možnost objektivního negativního ovlivnění obytné zástavby.
VP-V-N10		D.J.	1463/2 Jílové - Horní Studené	Na mém pozemku je vyčleněn stavební pozemek pro rodinný dům, přes jeho jižní část je ale veden stávající vodovod z vodárny na Pepři s odvodňovací šachtou. Z důvodu ochranného pásma se zde nesmí stavět, vymezení stavebního pozemku je zde proto nesmyslné. Požaduji posun ve vymezení stavebního pozemku mimo ochranné pásmo vodovodu.	NEVYHOVĚT	Plocha SV je převzata ze změny 3B ÚPM Jílové, kde byly zohledněny a prověřeny všechny aspekty řešení. Stavební pozemek se může prolínat s ochranným pásmem vodovodu, pouze se v tomto pásmu nesmí postavit RD. Pro umístění RD je plocha, která zde bude totožná s vymezením stavebního pozemku, vyhovující.
VP-V-N11	1	E.D., H. aj. vzAK Neumann Lejček	917/7, 944/10 Jílové	Námítka proti stanovenému podílu min. 50% občanského vybavení - veřejné infrastruktury ve využití zastavitelné plochy Z.45 (typ plochy SM - smíšené obytné městské. Jedná se o diskriminaci vzhledem k jiným plochám tohoto typu, nesouhlas s odůvodněním, že se jedná o kompenzaci za zábor ZPF, když k ovlivnění zemědělského hospodaření prakticky nedochází. Dále nesouhlas s tím, proč by zásah do veřejného zájmu ochrany půdy měl být kompenzován veřejným zájmem (občanským vybavením), když tyto veřejné zájmy spolu nijak nesouvisí.	NEVYHOVĚT	Je třeba zdůraznit, že v případě pozemku 917/7 se jedná o vymezení zcela nové zastavitelné plochy (na západní části tohoto pozemku), která v dosud platném ÚPM Jílové vymezena nebyla. Podstatná je dále skutečnost, že se jedná o pozemek zemědělské půdy (zahrady) zařazený do II.třídy ochrany. Z hlediska zákona o ochraně ZPF je možné takové pozemky k nezemědělskému využití navrhnout pouze ve zvláštních případech, kdy jiný veřejný zájem na nezemědělském využití výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Zcela je tak vyloučena možnost využití pouze pro bytové nebo komerční účely. V dané lokalitě je možné zábor ZPF odůvodnit pouze veřejnými zájmy na založení funkčního biocentra a v zástavbě pak podmínkami převažujícího využití pro občanskou vybavenost - veřejnou infrastrukturu. Navržený podíl zástavby nesplňující charakter staveb a opatření ve veřejném zájmu je tedy maximální možnou mírou pro uplatnění tohoto typu využití. Řešení obsažené v projednávané verzi návrhu k veřejnému projednání bylo dosaženo dohodou s dotčeným orgánem ochrany ZPF na základě jeho původně nesouhlasného stanoviska s

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						návrhem ke společnému jednání. Toto nesouhlasné stanovisko bylo odůvodněno právě rozporem se zákonem na ochranu ZPF, který řeší podmínky případného nezemědělského využití zemědělské půdy nejvyšších bonit. Skutečnost, že v současné době pozemek není využíván k zemědělským účelům, není pro posuzování přípustnosti záboru půdy nejvyšších bonit rozhodná, neboť do budoucna využitelná kvalitní zemědělská půda se na pozemku jistě a nejen formálně nachází. Pro pořizovatele a zpracovatele jsou stanoviska dotčených orgánů závazná (viz § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.). Stanovisko dotčeného orgánu je dostatečně odůvodněno, jeho odůvodnění pořizovatel a zpracovatel akceptují. Orgán ochrany ZPF posuzuje všechny návrhové zastavitelné plochy z hlediska záborů ZPF, i když jsou v platné územně plánovací dokumentaci. Stanovisko orgánu ochrany ZPF vyplývá z ochrany veřejného zájmu na ochraně ZPF, vyjádřeného zákonem č. 334/1992 Sb., zejm. § 4 odst. 1. S tímto hodnocením se zpracovatel a pořizovatel ztotožňují. K tomu odkazují na odůvodnění návrhu územního plánu, zejména kapitoly I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Zejména výpočet potřeby zastavitelných ploch. Projednávaný návrh ke společnému jednání je prvotním návrhem, ke kterému se závazně vyjadřují dotčené orgány. V této podobě zpravidla doznávají návrhy ÚP včetně části odůvodnění ještě značných změn, právě z hlediska požadavků dotčených orgánů, hájících veřejné zájmy. Tato skutečnost je plně v souladu se zásadou vyjádřenou v § 18 odst. 3 stavebního zákona cit. „(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.“ Návrhy se dále upravují (výrok i odůvodnění) na základě veřejného projednání a akceptace námitek a připomínek. Územní plán včetně jeho části odůvodnění nabývá konečné podoby a platnosti až ve chvíli, kdy je schválen zastupitelstvem, které současně rozhoduje o uplatněných námitkách dotčených vlastníků. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podobu a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						zákonnými pravidly územního plánování.". Výsledné řešení bylo maximálním dosažitelným kompromisem jednání o nersouhlasném stanovisku dotčeného orgánu.
	2			Stávající převážně náletová zeleň v ploše bývalého zahradnictví nenese znaky zeleně s ekostabilizační funkcí, odpovídající zařazení do stabilizované plochy lokálního biocentra. Nemá být tudíž označeno jako stabilizovaná plocha typu ZK. Biocentrum zde z hlediska zásad pro funkci ÚSES tuto funkci neplní, což je v dokumentaci též přiznáno, když je uvedeno, že se jedná o prvek pouze "částečně funkční".	NEVYHOVĚT	Otázka, zda a v jaké míře stávající převážně náletová zeleň plní ekostabilizační funkci budoucího biocentra a má být tudíž zařazena do plochy stabilizované, není pro vymezení biocentra podstatná. Biocentrum je skutečně pouze "částečně funkční", neboť jeho stávající druhová skladba zcela neodpovídá druhové skladbě cílové, přesto částečnou funkci již plní. Proto je správné jeho vymezení jako plochy stabilizované. Územní plán zde formuluje cílový stav, který pochopitelně na mnoha místech dosud zcela nefunguje, ale využívání území by k němu mělo směřovat např. i zakládáním prvků ÚSES s vhodnou druhovou skladbou rostlin. Vymezení prvků ÚSES je v daném případě rovněž výsledkem dohody s orgánem ochrany ZPF.
	3			Námítka proti omezení práv vlastníků využitím části jejich pozemku pro lokální biocentrum LBC.01 Radlík. Tohoto cíle lze dosáhnout jinak, resp. s využitím jiných pozemků, případně minimalizací biocentra a zásahu do pozemků namítajících. Je diskriminační, když pozemky vlastníků jsou dotčeny jak vymezením biocentra, tak podmínkou občanské vybavenosti, zatímco pozemky jiných vlastníků takto dotčeny nejsou a není prokázáno, že je pro dané účely není možné využít.	NEVYHOVĚT	Výměra lokálního biocentra vymezovaného v územním plánu se řídí odbornými pravidly (metodikami) a nemůže klesnout pod minimální funkční výměru. V daném případě se k této minimální výměře blíží z důvodu ochrany nejkvalitnější zemědělské půdy, kdy biocentrum je vymezováno na plochách a pozemcích, které tuto půdu a její obhospodařovatelnost omezují co možná nejméně. V dalších otázkách k údajné diskriminaci je možné odkázat na odůvodnění vypořádání dílčí námítky č. 1 výše.
	4			Námítka proti snížení výměry plochy Z.45 úpravou mezi návrhem ke společnému a k veřejnému projednání. Namítající požadují naopak zvětšení plochy Z.45 na celý pozemek parc. č. 917/7.	NEVYHOVĚT	Výměra zastavitelné plochy Z.45 je maximálně možným kompromisním řešením mezi zájmem rozvoje smíšené obytné zástavby, zájmem ochrany přírody (promítnutým do vymezování prvků ÚSES) a zájmem na ochranu ZPF, zde v nejvyšších stupních ochrany. Zvětšení zastavitelné plochy není možné a je neprojednatelné. K tomu viz odůvodnění vypořádání dílčí námítky č. 1 výše.
	5			Námítka proti podmínce pořízení regulačního plánu z podnětu, též proti dlouhé lhůtě 6 let stanovené k jeho pořízení a proti potenciální možnosti dalšího prodlužování této lhůty.	NEVYHOVĚT	Pořízení regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování je kromě velikosti plochy a její návaznosti na plochu ZK - LBC.01 Radlík, mimo jiné odůvodněno specifickými požadavky na podíl občanského vybavení - veřejné infrastruktury, které je třeba promítnout do konkrétnější podoby v regulačním plánu za účasti města. Přitom není podmínkou, že tyto stavby a zařízení musí být též investory v ploše Z.45 také realizovány, jak se uvádí v námitce. V regulačním plánu jde především o vymezení stavebních pozemků pro jednotlivé stavby a činnosti a o způsob jejich zainvestování technikou a dopravní infrastrukturou, přičemž otázky financování jsou řešeny zvlášť. Lhůta 6 let pro pořízení RP je stanovena pro

označ.	podd. čl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						všechny požadované regulační plány jednotně, a proto nediskriminačně. Možnost budoucího prodloužení této lhůty změnou územního plánu proti vůli vlastníků je téměř vyloučena. Konkrétní pořadí pořizování regulačních plánů bude záviset na aktuálních potřebách a možnostech města, přičemž svou roli může hrát i ochota vlastníků pozemků se podílet na úhradě nákladů na zpracování regulačních plánů.
VP-V-N12		F.J.	412/2, 418/6 Jílové	Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP Jílové označeny jako zelená plocha, přestože již 50 let slouží k individuální rekreaci. Jako majitel pozemků žádám, aby byl územní plán dán do souladu se skutečností a přistupovalo se k nim stejně jako u okolních podobně využívaných pozemků - tj. aby byly označeny jako RI - rekreace individuální.	NEVYHOVĚT	Do plochy typu RI jsou vzhledem k současnému způsobu využití zahrnovány pozemky se zapsanou stavbou pro individuální rekreaci, výjimečně pak pozemky v prolukách rekreační zástavby, zahrnuté do ploch rekreace již v dosud platném ÚPM Jílové. Pozemky namítajícího vlastníka tyto podmínky nesplňují - žádná zapsaná stavba se na nich nenachází, netvoří proluku a nebyly součástí rekreačních ploch v ÚPM Jílové. Územní plán v souladu se svým zadáním nenavrhne nové plochy individuální rekreace s možností výstavby nových rekreačních objektů. Dosavadní způsob využívání pozemků není jejich zařazením do ploch ZK (zeleň krajinná) a LU (lesní všeobecné) nijak omezen. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N13		F.R. a K.	vlastníci 208, 371/2, 392/4, 396/3, 397, 398, 400/1, 401/2, 404/1, 404/2, 405, 414, 415/2, 417/3, 418/3, 418/5 Jílové (pod sv. Annou)	Požadujeme zachování dosud platného ÚPM Jílové. Na novém ÚP není vyznačena obytná budova spojená s č.p. 3 a přilehlými budovami o celkově zastavěné ploše 625 m2. Tato nemovitost slouží jako zemědělská venkovská usedlost včetně bydlení a hospodaření, nikoli jako rekreační objekt. Vzhledem k postupné obnově domu a hospodářských budov by nebylo možné žádat o státní dotace na tuto činnost (např. Zelená úsporám a další). Jiným zařazením se snižuje reálná hodnota domu a pozemků, což nás může	NEVYHOVĚT	Řešení ÚP nijak nemění právní stav domu dle Katastru nemovitostí. Stanovená koncepce směřuje k vyloučení dalšího rozvoje bydlení ve volné krajině a specificky také v převážně rekreačních lokalitách. Dotčený pozemek je součástí menší rekreační enklávy, historicky je na něm umístěn objekt k bydlení. Další výstavba rodinných domů v dané lokalitě je nežádoucí, proto je celá lokalita zařazena do ploch RI. Pro budoucí rozvoj jsou další obytné objekty vyloučeny, nicméně existence stávajícího rodinného domu je potvrzena v podmínkách využití ploch RI. V podmínkách dotací (např. zelená úsporám) je rozhodující právní stav, resp. zápis objektu dle Katastru nemovitostí, nikoliv jeho zařazení v územním plánu. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012,

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				poškozovat v případě prodeje nemovitostí. Podle dosud platného ÚPM s obytným územím máme nárok na celoroční vyhovující příjezdovou komunikaci pro vozidla IZS.		sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N14		H.Z. vz. K.B.	361/2 Luka p.M. (pod Bohulibami)	Požadavek na převedení předmětného pozemku z plochy krajinné zeleně (ZK) na plochu individuální rekreace (RI). Z tohoto pozemku byl v minulosti oddělen pozemek 361/19, který je již do RI zařazen. Namítající odkazuje na připomínku v rámci společného jednání, kde vlastník hodlá předmětný pozemek užívat jako zahradu s možností umístění karavanu nebo mobilhomu.	NEVYHOVĚT	Jedná se o nezastavěný pozemek na okraji rekreační oblasti, nebyl součástí rekreační plochy ani v dosavadním ÚPM Jílové. Sousední pozemek 357/19 byl do plochy RI zařazen proto, že je zastavěn příslušenstvím k rekreačnímu objektu, který se nachází na vedlejším pozemku již na území obce Petrov. Rozšiřování ploch pro individuální rekreaci by bylo v rozporu se zadáním nového ÚP a je tudíž nežádoucí zejména z důvodů neuspokojivého stavu a vytváření dalších nároků na technickou a dopravní infrastrukturu a negativních vlivů na životní prostředí. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N15		H.J. aj.	752/11 až 752/62 Jílové, zahrádková osada	Nesouhlas s navrženými parametry prostorové regulace v plochách typu RZ (rekreace - zahrádkářské osady). Požadavek zvýšení koeficientu zastavění z 0,05 na 0,15, koeficient min. podílu zeleně snížit z 0,9 na 0,85 a max. velikost zastavěné plochy stavby zvýšit z 20 m2 na 50 m2. Stávající chatky mají půdorys od 23 do 40 m2. Zahrádková kolonie je plně integrována do urbanizovaného centra města a představuje přirozený vývoj	NEVYHOVĚT	Cílem regulace je nezahušťování dosavadního charakteru zástavby z důvodu vhodného přechodu mezi urbanizovaným územím a krajinou. Zahradní chatky nemají sloužit k individuální pobytové rekreaci, pouze k rekreaci každodenní, spojené s "hobby" pěstitelstvím. Zahradní chatky tedy slouží k uskladnění potřebného zahradnického nářadí, materiálů a k úkrytu osob před nepřízní počasí. Vzhledem k velikosti pozemků pro tyto účely a účelu staveb nastavené parametry prostorové regulace vyhovují, třebaže jsou v řadě případů již překročeny. To však není důvod pro zahušťování zástavby nad vhodnou mírou, které by mohlo směřovat k využití pro pobytoou rekreaci nebo bydlení.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				urbanizovaného území. Nejedná se o převážně nezastavěné a nepevněné plochy se soliterní zástavbou doplňkovými stavbami, jak je uvedeno v návrhu ÚP.		
VP-V-N16		H.M.	359/1, 359/2, 359/5 Jílové (okolí Podměstského Mlýna)	Uplatňuji námitku proti zařazení uvedených pozemků do ploch "ZK - zeleň krajinná". Tyto pozemky jsou nedílnou součástí areálu, sloužícího pro hromadnou (případně jinou) rekreaci a volnočasové aktivity rekreatantů - amatérských sportovců, a dále k využití pro chov koní a s tím souvisejících sportovních staveb a drobných zemědělských staveb s tím, že zázemí by poskytla nemovitost č.p. 4 část obce Kabáty. Uvedené pozemky požadujeme využívat k naší dosavadní podnikatelské činnosti v rámci její udržitelnosti. Jako kompromisní řešení pro obec navrhuji ponechání pozemku parc. č. 359/5 jako plocha ZK - zeleň krajinná s tím, že ostatní dva dotčené pozemky - parc. č. 359/2 a 359/1 budou v územním plánu přesunuty jako plochy s využitím RH - rekreace hromadná - rekreační areály (případně RX - rekreace jiná) a OS - občanské vybavení - sport.	NEVYHOVĚT	Plochy pro hromadnou či jinou rekreaci nebo pro sportovní občanské vybavení mají charakter zastavěného území či zastavitelných ploch. Jejich vymezení v dané lokalitě by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a se zájmy ochrany přírody a krajiny, která zde má nezanedbatelnou hodnotu. I v dosud platném ÚPM se jednalo o nezastavěné a nezastavitelné území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N17		H.L.	359/3 Jílové	Uplatňuji námitku proti zařazení předmětného pozemku do plochy "ZK - zeleň krajinná". Podle dosud platného ÚPM Jílové je pozemek zařazen jako návrhová plocha pro smíšené obytné území. Nachází se v zastavěném území obce. Pozemek je jednoznačně určen pro individuální výstavbu rodinného domu, případně individuální výstavbu stavení venkovského typu. Požaduji zařazení pozemku jako plochy SV - smíšené obytné venkovské, případně BI - bydlení individuální nebo RI - rekreace individuální. Na dotčeném pozemku byla	NEVYHOVĚT	Vymezení samostatné plochy pro bydlení, která by rozšířila zastavěné území směrem do volné a hodnotné krajiny, by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a se zájmy ochrany přírody a krajiny. Pozemek je obklopen plochami ZK a LU (se stanoveným ochranným pásmem lesa). Pozemek nebyl po dobu přesahující pět let využit k návrhové funkci dle předchozího platného ÚPD. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vymezení zastavitelné plochy dle námítky žadatele by bylo v rozporu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. K pozemku dále není zajištěn dostatečný přístup po veřejně

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				povolena stavba studny. K pozemku je spol. ČEZ schválena přípojka elektřiny, vedoucí přes pozemky vlastněné městem Jílové u Prahy, což bylo předem s obcí vyjednáno a odsouhlaseno. K pozemku je zajištěn přístup. Pozemek je zatížen zástavním právem na základě zástavní smlouvy (z roku 2021), na jejímž základě byl bankou poskytnut úvěr. Pokud by došlo ke změně využití na plochu ZK, banka by na základě oznámení provedla přecenění zástavy a následovalo by okamžitě zesplatnění úvěru (v uvedené výši), kde bych byla poškozenou stranou a náhradu bych v plné míře nárokovala a vymáhala na obci. Proto nekompromisně požaduji, aby mé námítce bylo vyhověno. Zástavní smlouva a znalecký posudek jsou přílohou této námítky.		přístupné pozemní komunikaci, pozemek není vhodný pro trvalé bydlení. Nové plochy pro individuální rekreaci jsou v rozporu se zadáním. Soukromé vztahy podatele námítky (zástavní právo na pozemku) nejsou pro určení funkčního využití pozemku relevantní. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N18	1	H.J.	786/2, 786/1, 786/3 Jílové (vlastník), dále celá plocha Z.33	Požaduji hranici mezi plochami Z.27 a Z.33 řešit tak, aby (v minimální variantě, tj. červeně šrafované v grafické příloze námítky) celé pozemky 786/2 a 786/3 byly součástí zastavitelné plochy pro bydlení (Z.27) v souladu se společným souhlasem stavebního úřadu z února 2022 pro umístění rodinného domu na pozemku 786/2, jehož stavba již byla řádně zahájena. Řešení dle navrhovaného ÚP by znamenalo, že plocha veřejně přístupné zeleně by sahala až na terasy při severní straně rodinného domu. Řešení návrhu ÚP nebylo koordinováno se společným souhlasem stavebního úřadu, vydaným v mezidobí mezi návrhem ke společnému jednání a návrhem k veřejnému projednání.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Vzhledem k tomu, že společný souhlas k umístění a stavbě RD na stavebním pozemku byl vydán v souladu s dosud platným ÚPM Jílové, bude plocha Z.27 upravena. Nedojde však ke zvětšení zastavitelné plochy pro bydlení oproti ÚPM a oproti dosavadnímu návrhu nového ÚP k veřejnému projednání tak, aby nedošlo k navýšení záboru ZPF. Severně a východně od plochy bydlení bude navržena plocha sadů a zahrad, za ní teprve plocha veřejně přístupné zeleně. Řešení je popsáno v samostatné grafické příloze č. 1 tohoto rozhodnutí..
	2			Nesouhlasím s tím, aby severní hranice plochy Z.33 sousedila s plochou typu ZP (zeleň - parky a parkově upravené plochy).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Viz vyhodnocení k první části námítky, včetně samostatné grafické přílohy č. 1 tohoto rozhodnutí.

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				Tím se zásadně mění podmínky, za kterých jsem pozemky nabyl do vlastnictví a za kterých jsem umísťoval stavbu RD. Dle dosud platného ÚPM platí zařazení do zeleně ochranné a izolační. Změna v typu zeleně znamená mnohem širší škálu využitelnosti s možným negativním vlivem na kvalitu obytného prostředí. Může to být např. kapacitní parkoviště nebo stavby a zařízení občanského vybavení. Vzniká potenciál budoucí neslučitelnosti činností v plochách bydlení a ve veřejně přístupných plochách ZP. Tuto změnu považuji za nepřiměřený zásah do mých práv a potenciální znehodnocení investic. Projednávané řešení nenaplňuje požadavek stavebního zákona na koordinaci soukromých a veřejných zájmů. Navrhuji změnit typ využití ZP na ZZ nebo ZK nebo jiné vhodné řešení (např. posun severní hranice plochy Z.27 severním směrem nebo rozdělení plochy zeleně do různých typů s cílem odizolování ploch bydlení od zdrojů negativních vlivů - doplněno schémata různých variant řešení.		
	3			Vymezení zastavitelné plochy Z.33 (navrhované využití typu ZP) v navrhovaném rozsahu je neodůvodnitelné, neúčelné, není v souladu s požadavky stavebního zákona na ochranu nezastavěného území nebo se zásadami na ochranu ZPF. Navrhuji změnit toto antropogenní využití na typ ZK - zeleň krajinná. Pouze v lokalitě vázané na pozemek parc.č. 778/2 ponechat typ využití ZP s ohledem na podmínky v jejím okolí (plochy BH, SM), zbytek převést na využití typu ZK, čili nikoli zastavitelná plocha, ale plocha změny v krajině.	NEVYHOVĚT	"Zastavitelnost" plochou parkově upravené zeleně je v principu shodná s využitím pro krajinnou zelesňovací a izolační funkci, byť tam by se formálně jednalo o plochu změny v krajině. Z hlediska ochrany nezastavěného území a ochrany ZPF se jedná o totéž. Záměr vytvoření pásu parkově upravené zeleně vychází z koncepce, že touto zelení, vedenou "za humny" bude možné vést cyklostezku chodník, napojený z více míst na veřejné komunikace a prostranství a sloužící k aktivnější pohybové každodenní rekreaci obyvatel.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	4			V odůvodnění ÚP ohledně plochy Z.33 jsou uvedeny problematické, nepravdivé a zavádějící informace. Jedná se o zcela zásadní změnu požadovaného způsobu využití (rozdíl v podmínkách využitelnosti plochy ZP oproti dosavadnímu ÚPM). Chybné je z toho důvodu též vyhodnocení záborů ZPF.	NEVYHOVĚT	Tato část podání směřuje do odůvodnění, což samo o sobě znamená, že nejde v pravém slova smyslu o námitku, ale pouze o názor podávajícího, s kterým se pořizovatel neztotožňuje. Odůvodnění je provedeno obsahově i formálně správně. Vyhodnocení záborů ZPF je rovněž součástí odůvodnění územního plánu a je provedeno v souladu s předpisy, což není třeba dále rozvádět. Vyhodnocení záborů je kromě toho kontrolováno orgánem ochrany ZPF, který k němu vydává své stanovisko. Bez souhlasného stanoviska tohoto orgánu není možné pokračovat v pořizování územního plánu a vydat jej.
	5			Je rozporuplné, zda návrh ÚP představuje územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv. V odůvodnění je uvedeno, že je tento nástroj využit. ÚP přitom neobsahuje kapitolu "Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení". Návrh ÚP např. v čl. (85) v bodě e6 obsahuje regulativ maximální zastavěné plochy stavby, který je pro mě důležitý, avšak jedná se o prvek regulačního plánu. Pokud by nebyly splněny formální náležitosti uplatnění těchto prvků, pak by se v praxi nepoužily, čehož se obávám.	VYHOVĚT	Námitka je důvodná. Použití prvků RP bude popsáno v příslušné kapitole v Odůvodnění ÚP. O možnosti tyto prvky použít rozhodlo zastupitelstvo města v rámci schválení zadání ÚP.
VP-V-N19		J.V., P.I., P.V.	st. 481 (č.p. 158), 405/59 Luka p.M.	Nesouhlasíme s navrhovanou změnou, která navrhuje zařazení naší nemovitosti do plochy pro individuální rekreaci (RI) a žádáme zařazení do plochy smíšené obytné venkovské (SV). Snižují se tím možnosti využití (např. provozovna drobné výroby) a hodnota nemovitosti. Obáváme se též snížení investic a péče ze strany města.	NEVYHOVĚT	Lokalita pod tratí má převážně rekreační charakter. V minulosti zde bylo povoleno umístění rodinných domů (pouze ve vybraných částech lokality). Existence stávajících rodinných domů je potvrzena v rámci přípustného využití ploch RI, rovněž jsou umožněny přístavby stávajících RD. Další rozvoj a související nezbytné investice do veřejné infrastruktury v dané lokalitě nejsou prioritou rozvoje města v návrhovém období ÚP, přičemž aktuálně prioritní jsou investice do kapacit základního školství a infrastruktury přímo navazující na Jílové a Radlák, z urbanistického hlediska nejvýznamnější sídla, počtem obyvatel dominantní, a rovněž nejvhodnější lokality pro rozvoj, zajišťující dostatečnou dostupnost občanského vybavení a podporující udržitelný rozvoj města. Lokalita pod tratí není dostatečně obsloužena sítěmi technické infrastruktury ani se tato obsluha prioritně neplánuje, je nedostatečně dopravně obsloužena úzkými slepými cestami bez možnosti obrátě, nedostatečně dopravně dostupná prostřednictvím jediného úrovnového přejezdu přes železniční trať. Jižní část lokality je obsloužena pouze vyježděnou cestou na lesním pozemku. Umožnění rozvoje bydlení by představovalo zvýšené investice do infrastruktury v dané lokalitě. V návrhovém období není prioritou rozvoje území města transformace rekreačních lokalit na obytné (viz základní koncepce rozvoje území v kapitole 2

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						textové části výroku ÚP, a dále ve vazbě na úkoly územního plánování dle stavebního zákona - § 19 odst. 1 písm. c): <i>prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, a písm. j): prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území</i> . Z hlediska stanovené základní koncepce rozvoje území města (zejména ve věci možné konverze rekreačních lokalit na obytné) byla lokalita pod tratí vyhodnocena jako lokalita oddělená od kompaktního sídla Luka pod Medníkem. Toto oddělení / prostorovou nespojitost představuje železniční trať s jediným přejezdem. Tato skutečnost omezuje možné zlepšení dopravní obsluhy lokality, trať představuje poměrně výraznou bariéru v propojení zástavby pod tratí se sídlem Luka pod Medníkem. Základní koncepce rozvoje území města tedy v tomto ohledu zásadním způsobem nemění charakter lokality ani dosavadní podmínky možného rozvoje s tím, že další zahušťování stávající zástavby je z důvodu nedostatečné infrastruktury nežádoucí. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N20		J.P., V.K., S.P., Š.R.	120/1, 79/4, 79/5 Jílové (Husova ul.)	Nesouhlasíme se zařazením předmětných pozemků (v našem vlastnictví) do ploch ZP (zeleň - parky a parkově upravené plochy, označené jako Z.50, Z.51) a s možností uplatnění předkupního práva. Dosud platný ÚPM je zařazuje do obytného území. Tím by se výrazným způsobem snížila hodnota pozemků. Současně by byla do budoucna znemožněna výstavba nových bytů, která je zde vhodná a	NEVYHOVĚT	Pozemky vytvářejí cenné proluky v městské zástavbě poblíž centra. Není ale vhodné je "vytěžít" intenzivní formou nového bydlení (bytovými domy), která by přinesla další nároky na veřejnou infrastrukturu. Naopak je vhodné rozvoj bydlení ve městě omezovat a současně jej podmiňovat či nahrazovat rozvojem veřejné infrastruktury. Veřejná zeleň pakrů a parkově upravených ploch je navrhována s ohledem na sousedství kostela - vytvoření klidového prostředí. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				žádoucí. Jako vlastníci se snažíme k tomuto cíli směřovat.		pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. "Pozemek nebyl po dobu přesahující pět let využit k návrhové funkci dle předchozí platné ÚPD. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vymezení zastavitelné plochy dle námítky žadatele by bylo v rozporu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. K pozemku dále není zajištěn dostatečný přístup po veřejně přístupné pozemní komunikaci, pozemek není vhodný pro trvalé bydlení.
VP-V-N21		K.L. a K.	203/3, 203/4, st.39 Luka p.M. (Studené)	Žádáme o změnu zařazení předmětných pozemků, jejichž jsme vlastníky, z plochy pro individuální rekreaci do lokality smíšené obytné venkovské. Dům je jako rekreační (s č.ev.) pouze formálně, ve skutečnosti má charakter rodinného domu, který trvale celá rodina obýváme 20 let, v současnosti v počtu 5 lidí. V minulosti byl dům evidován jako RD s č.p. 42, kolem r. 1988 byl původní majitel vlivem tehdejší politiky nucen RD rekolaudovat na rekreační objekt. My naopak máme zájem stavbu rekolaudovat zpět na RD, což by nám navrhované zařazení neumožnilo.	VYHOVĚNO BEZ NUTNOSTI ÚPRAV	Předmětné pozemky jsou již na základě připomínky uplatněné podatelí v rámci projednání návrhu ke společnému jednání po úpravě zařazeny do plochy typu SX - smíšené obytné jiné, kde je bydlení v rodinných domech obsaženo v hlavním využití. Požadované řešení je již tedy v upraveném návrhu dokumentace k veřejnému projednání obsaženo.
VP-V-N22		K.I.	71/3, 71/4 Borek	Žádám o zařazení pozemku jako stavebního. Jedná se o plochu obklopenou domy. Mimo jiné by bylo možné efektivněji zabránit vstupu lesní zvěře do vsi. Jsem si vědoma obtížné situace v Borku s komunikacemi, nicméně přístup k	NEVYHOVĚT	Část předmětného pozemku je v dosud platném ÚPM a byla v prvním návrhu nového ÚP součástí zastavitelné plochy pro bydlení (s označením Z78). Na základě vyhodnocení připomínek z fáze společného jednání bylo shledáno, že zastavitelnou plochu Z78 nelze vymezit z důvodu nevhodnosti dále zhoršovat špatnou dopravní přístupnost v této části sídla Borek generováním další dopravní zátěže. Tento důvod i nadále trvá a bude trvat až do doby, dokud se nepodaří

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				parcele 71/3 je možné zajistit přes parcelu 71/4. Do budoucna nemáme v úmyslu parcelu dělit na více parcel k bydlení, nicméně máme 2 syny a je možné, že zde jednou budou chtít s námi zůstat a postavit si svůj vlastní dům.		daný problém nějakým způsobem alespoň částečně vyřešit. Z toho důvodu je v lokalitě původně navrhované plochy Z78 z větší části vymezena územní rezerva pro bydlení s označením R.4. Plocha by se mohla stát zastavitelnou po změně územního plánu, která by mimo jiné vyhodnotila aktuální podmínky dopravní dostupnosti. Lokalitu je současně nutné řešit jako celek s potřebou vymezení pozemku pro místní obslužnou komunikaci k zajištění dostupnosti všech potenciálních stavebních pozemků. Přístupnost pozemku 71/3 přes pozemek 71/4 věčným břemenem ani oddělením řešit nelze. Pozemek nebyl po dobu přesahující pět let využit k návrhové funkci dle předchozí platné ÚPD. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vymezení zastavitelné plochy dle námítky žadatele by bylo v rozporu s § 18 odst. 4 stavebního zákona.
VP-V-N23		K.K.	43/10, 43/11, 43/12, 43/13 Borek	Předmětné pozemky, které jsou v mém vlastnictví, jsou v návrhu nového ÚP (oproti dosud platnému ÚPM Jílové) přesunuty z kategorie zastavěného území do kategorie zeleň, přičemž je to odůvodněno obtížnou dostupností. V současné době projednáváme se sousedy obnovu příjezdové komunikace k těmto pozemkům a její konečnou podobu. V příložené situaci jsou naznačené i nové 3 domy, jejichž výstavbu v nejbližší budoucnosti plánujeme. Proto žádám, aby tyto pozemky byly zachovány jako pozemky určené pro výstavbu.	VYHOVĚT	Lokalita má charakter již zastavěného území, přístupová komunikace je realizovaná a některé dosud nezastavěné pozemky mají charakter proluk. Přístupová cesta je hotová, vlastník činí kroky k zastavění. Proto bude vyznačeno celkově jako plocha pro bydlení stabilizovaná.
VP-V-N24	1	K.L., L..a H.	778/2, 749/3, 751/1 Jílové	Požadujeme část pozemku 749/3 (je již vyměřena) občanská vybavenost zachovat. Na tomto pozemku jsme žádali o postavení garážových stání, které nám rada města i úřad v Černošicích povolily. Zde se nabízejí i jiné možnosti podnikatel. záměru díky jeho dobré poloze a přístupu. Změnou na veřejnou zeleň dojde k omezení práva svobodného podnikání.	NEVYHOVĚT	Vyměřenou částí je zřejmě míněn již v současnosti oddělený pozemek parc. č. 749/25, který se dle dosud platného ÚPM Jílové nachází v ploše pro občanské vybavení. Výměra (pouze 475 m ²) a tvar tohoto pozemku neskýtá příliš možností pro kvalitní a přínosné občanské vybavení v souladu s ÚPM. Návrh ÚP naopak využitelnost sceluje do kompaktní plochy parkové zeleně s možnostmi širší a veřejně prospěšné využitelnosti. Právomocná správní rozhodnutí o využití území a umístění staveb učiněná správními orgány v době platnosti dosavadního ÚPM budou platná i po vydání nového ÚP. Řešení dle návrhu nového ÚP je řešením "do budoucna" a je odůvodněno vhodnější urbanistickou koncepcí z pohledu užití území navazujícího na koncentrovanou zástavbu bytových domů z hlediska nabídky širšího spektra veřejně přístupné každodenní rekreace a pohybu. Pro plochu Z.33, již je předmětný pozemek součástí, je umožněno parkování za podmínky umístění podél stávající komunikace.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	2			U pozemků č. 778/2. 781/1 a zčásti 749/3 jsme žádali o změnu na stavební nebo zahrádky, neboť poloha pozemků je k tomu velice příhodná. Nevidíme důvod v dnešní složité době povolit alespoň zahrádky (bez chatek), kde se lidé odreagují, mohou si vypěstovat zeleninu, ovoce ale hlavně si odpočinout. Na pozemek stále dostáváme dotazy k pronajmutí alespoň kousku pozemku k zahrádkaření. Myslím, že naše nabídka by měla být dobrá i pro město, umožnit svým občanům takto relaxovat a zúrodnit tyto pozemky. Zřízením veřejné zeleně nám připadá spíše developerský zájem užívat bezplatně našich pozemků k novým domům.	NEVYHOVĚT	Návrh nového ÚP v souladu se svým zadáním nepodporuje formy individuální rekreace, kam patří i případné zřizování nových zahrádkářských osad. Součástí individuálně obhospodařovaných a oplocených pozemků bývají často nevzhledné zahradní domky různých materiálů a tvarů, často sloužící k formám pobytové rekreace, s nároky na obsluhu alespoň osobními auty, na zásobování vodou a likvidaci odpadů. To jsou důvody, proč v dané lokalitě byla zvolena jako koncepční řešení budoucího využití varianta parkově upravené veřejně přístupné zeleně s doprovodným sportovním rekreačním programem. Právní postavení vlastníka do doby dohody o realizaci tohoto využití je komentováno v předchozí části odůvodnění. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N25		K.L.	1393/16, st.2543 (č.p. 671) Jílové, vlastník dotčený jižním obchvatem Jílového	Nesouhlasím s umístěním koridoru CNZ-KD12 pro umístění jižního obchvatu Města Jílové u Prahy, který se nachází v bezprostřední blízkosti pozemků v mém vlastnictví. Považuji ho jako celek za neefektivní a nevhodný, je umístěn příliš blízko obytné zástavby, vyžaduje obrovské terénní úpravy (převýšení, protihluková opatření) a obávám se, že ve výsledku nebude využíván dle predikcí a představ. Domnívám se, že jako obchvat bude sloužit především těžké dopravě, osobní bude pokračovat jízdou přes náměstí, jeho míra využitelnosti jako přivaděče k dálnici D3 je přinejmenším sporná. Obávám se negativních vlivů na můj život a bydlení jako je hluchost, prašnost, emise, a to nejen při	NEVYHOVĚT	Vymezení koridoru jižního obchvatu je zdůvodněno vytvořením podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti širšího území a snížení dopravního zatížení na stávajícím průtahu silnice II/105 městem, což je z hlediska kvality života ve městě zásadní problém, vyžadující co nejrychlejší řešení pomocí silničního obchvatu. Proto je nutné vycházet z aktuální a projednané technické dokumentace stavby. Vymezení koridoru v ÚP Jílové u Prahy (v rámci zpřesňování koridoru vymezeného v ZÚR Středočeského kraje) je proto potřeba v maximální možné míře přizpůsobit aktuálnímu stavu přípravy dané stavby. Jižní obchvat souvisí s realizací dálnice D3 a je reakcí na předpokládaný nárůst intenzity dopravy v řešeném území (funkce přivaděče na dálnici D3 na MÚK Jílové).

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				standardním provozu, ale především při výstavbě, která zatíží tuto oblast dopravou a prací těžkých strojů na několik měsíců a let. Návrh jižního obchvatu považují za zastaralý (cca 25 let), je v rozporu s prioritami územního plánu ohledně ochrany krajiny a přírodních památek. Rovněž je potřeba reagovat na současnou situaci a vývoj města. Koridor je navržen příliš široký (90 - 160 m), což je v rozporu se ZÚR Středočeského kraje, dle nichž má být koridor územním plánem zpřesněn. Žádám, aby koridor pro stavbu jižního obchvatu byl zpřesněn tak, aby jeho trasa vedla na samém okraji koridoru převzatého ze ZÚR Středočeského kraje, tedy aby jižní obchvat byl co nejvíce vzdálen od stávající obytné zástavby.		
VP-V-N26	1	MERITUM s.r.o.	1359/14, 1359/23, 1359/24, 1359/25, 1359/26, 1359/27, 1359/28, 1359/29, 1359/30 Jílové, tj. plochy Z.46, Z.48; dotčení též plochami Z.47, Z.49, Z.53	jiné (sousedící) pozemky, ale obsahově totožné podání jako námitka VP-V-N08 (Bonevová Desislava) - viz výše	viz VP-V-N08	
	2				viz VP-V-N08	
	3				viz VP-V-N08	
VP-V-N27		M.F.K.	1147/1, 1147/2 Jílové	Žádáme, aby plocha předmětných pozemků byla celá zachována dle původního ÚPM pro zástavbu v typu lehké výroby, tj. bez pásu krajinné zeleně K.12. Přes nově navrhovanou krajinnou zeleň máme povolený vjezd na zmiňované pozemky. Navrhujeme, aby pás krajinné zeleně vedl po pozemku p.č. 1257/6 (na druhé straně ulice Zdeňka Lukáše), který	NEVYHOVĚT	Pás krajinné zeleně K.12 je součástí navrhovaného lokálního biokoridoru LBK.04, jehož trasa je navržena v souladu s platnou metodikou a vedení v daném místě je nezbytné (odůvodněno v dokumentaci). Vedení v daném místě je navrženo tak, aby navazovalo na pokračování trasy biokoridoru jižně od severního obchvatu města, přičemž sleduje zásadu, že křížení s komunikacemi má být co nejkratší (kolmé) a počet křížení má být co nejmenší. Podatelem navrhované řešení by bylo v rozporu s touto zásadou. Křížení s povoleným vjezdem na pozemky je z tohoto pohledu menší překážkou než křížení s veřejnými místními komunikacemi. Průchod biokoridoru tak, jak je navržen, je nezbytný pro zajištění spojitosti

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				je navrhován jako území smíšené nezastavěné všeobecné, je tedy určen pro zachování zeleně a krajiny.		územního systému ekologické stability. Vymezení biokoridoru jako prvku ÚSES je v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny (podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů cit: "Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát." Prvky ÚSES jsou zřizovány za účelem uchování a reprodukce přírodního bohatství (např. umožnění migrace organismů), jejich existence se neváže na výskyt konkrétního druhu.
VP-V-N28		N.P. a T.	405/25, st.102 (č.p. 63) Luka p.M.	Nemovitosti cca 30 let užíváme k trvalému bydlení a jsme zde také hlášení k trvalému pobytu. Nesouhlasíme s navrhovanou změnou, která navrhuje zařazení našich nemovitostí do plochy pro individuální rekreaci (RI) a žádáme do zařazení do plochy smíšené obytné venkovské (SV), jak jsou dlouhodobě a historicky vedeny. Dům byl kolaudován pro rodinné bydlení a má č.p. Pro zařazení do SV naše nemovitosti splňují regulativy uvedené v návrhu ÚP, naopak regulativ max. zastavěnosti 80 m2 nebo koeficient zastavěnosti pozemku 0,2 pro plochu RI nesplňujeme. Převedení do plochy RI není nijak zdůvodněno, považujeme je za nedůvodné a neopodstatněné. Při snížení koeficientu zastavěnosti u plochy RI by nám byla znemožněna plánovaná výstavba vedlejší stavby (garáž). Došlo by též do budoucna ke snížení kvality našeho bydlení a s tím i znehodnocování jeho ceny.	NEVYHOVĚT	Lokalita pod tratí má převážně rekreační charakter. V minulosti zde bylo povoleno umístění rodinných domů (pouze ve vybraných částech lokality). Existence stávajících rodinných domů je potvrzena v rámci přípustného využití ploch RI, rovněž jsou umožněny přístavby stávajících RD. Další rozvoj a související nezbytné investice do veřejné infrastruktury v dané lokalitě nejsou prioritou rozvoje města v návrhovém období ÚP, přičemž aktuálně prioritní jsou investice do kapacit základního školství a infrastruktury přímo navazující na Jílové a Radlák, z urbanistického hlediska nejvýznamnější sídla, počtem obyvatel dominantní, a rovněž nejvhodnější lokality pro rozvoj, zajišťující dostatečnou dostupnost občanského vybavení a podporující udržitelný rozvoj města. Lokalita pod tratí není dostatečně obsloužena sítěmi technické infrastruktury ani se tato obsluha prioritně neplánuje, je nedostatečně dopravně obsloužena úzkými slepými cestami bez možnosti obrátě, nedostatečně dopravně dostupná prostřednictvím jediného úrovněového přejezdu přes železniční trať. Jižní část lokality je obsloužena pouze vyježděnou cestou na lesním pozemku. Umožnění rozvoje bydlení by představovalo zvýšené investice do infrastruktury v dané lokalitě. V návrhovém období není prioritou rozvoje území města transformace rekreačních lokalit na obytné (viz základní koncepce rozvoje území v kapitole 2 textové části výroku ÚP, a dále ve vazbě na úkoly územního plánování dle stavebního zákona - § 19 odst. 1 písm. c): <i>prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání</i> , a písm. j): <i>prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území</i>). Z hlediska stanovené základní koncepce rozvoje území města (zejména ve věci možné konverze rekreačních lokalit na obytné) byla lokalita pod tratí vyhodnocena jako lokalita oddělená od kompaktního sídla Luka pod Medníkem. Toto oddělení / prostorovou nespojitost představuje železniční trať s jediným přejezdem. Tato skutečnost omezuje možné zlepšení dopravní obsluhy lokality, trať představuje poměrně výraznou bariéru v propojení zástavby pod tratí se sídlem Luka pod Medníkem. Základní koncepce rozvoje území města tedy v tomto ohledu zásadním způsobem nemění charakter lokality ani dosavadní

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						podmínky možného rozvoje s tím, že další zahušťování stávající zástavby je z důvodu nedostatečné infrastruktury nežádoucí. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N29	1	P.D., FORMANN s.r.o. (též dotčené osoby) vzAK Homola	1367, 1368/2, 1370/4, 1370/5, 1370/6, 1370/7, 1370/8, 1370/9, 1373/2, 1373/5, 1375/1, 1375/2, 1377/1. 1377/4, 1377/5, 1377/6, 1378, 1398/11, 1400, 1401/1, 1401/2, st.2601,	Nesouhlasíme s tím, aby podmínkou pro využití ploch Z.49 a Z.53 bylo zpracování regulačních plánů RP.5 a RP.6, neboť pro uložení této podmínky neexistují v dotčeném území žádné relevantní důvody. Navrhujeme, aby tento požadavek byl z návrhu ÚP zcela vypuštěn. Dle našeho názoru stačí pro úpravu podmínek výstavby v plochách Z.49 a Z.53 dohoda mezi námi a městem v podobě plánovací nebo jiné obdobné smlouvy (smluv). Nepotřebnost RP je odůvodněna jednotným vlastnictvím pozemků, existující smlouvou o podmínkách úhrady kompenzačního příspěvku na vybudování základní infrastruktury obce (již realizována a předána městu) a prohlášením určeného zastupitele při veřejném jednání.	NEVYHOVĚT	Je třeba aktualizovat podmínky plošného a prostorového uspořádání v měřítku a podrobnosti regulačního plánu, neboť se jedná o významné rozvojové území města o velké rozloze. Dosud proběhlá příprava ani vlastnictví prakticky jedním subjektem nejsou důvodem, proč by regulační plán nemohl nebo neměl být pro řešení takto významného a rozsáhlého území použit. Jeho potřebnost se jeví i z hlediska využitelnosti jako technického podkladu pro budoucí plánovací (nebo jinou obdobnou) smlouvu. Dalším důvodem je skutečnost, že v ploše nejsou územním plánem závazně vymezeny plochy pro dopravní obsluhu (vyjma koridoru páteřní komunikace) a technickou infrastrukturu. Podmínka regulačního plánu je zde adekvátní a důvodná regulace, v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Samotná soukromoprávní dohoda je nedostatečným nástrojem, smlouva, o které podatel píše ve své námitce, uzavřena dosud nebyla, ani o takové uzavření podatel nepožádal. Pro danou plochu je třeba podrobnější veřejnoprávní regulace formou podrobných podmínek pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Dopravní infrastruktura dosud realizována nebyla, technická infrastruktura v lokalitě nebyla předána městu, jak tvrdí podatel námitky. Navíc podle informací je tato vybudována v rozporu se stavebním povolením.
	2		1368/1, 1377/2, 1377/41 Jílové (= Pozemky)	Nesouhlasíme s návrhem ÚP v rozsahu, ve kterém je navržena změna využití části Pozemků ze smíšeného obytného území - zástavby bytovými domy na bydlení individuální (tj. zástavbu výlučně rodinnými domy) a navrhuji, aby části	NEVYHOVĚT	Pravomocná území rozhodnutí a stavební povolení na komunikace a inženýrské sítě nejsou rozhodnutími o umístění hlavních staveb pro bydlení nebo občanské vybavení a nezakládají jakékoli "nároky" na velikost a kapacitu hlavních staveb. Nový územní plán v souladu se svým zadáním, včetně redukce rozvoje bydlení na celém území města (plošné omezení rozsahu ploch i snížení intenzity jejich využití), s uplatněním principů etapizace a podmíněnosti (zejména odpovídajícím

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				Pozemků, které jsou dle platného ÚPM v ploše smíšeného obytného území (zástavba bytovými domy) byly v návrhu ÚP zařazeny do plochy bydlení hromadné (BH). V důsledku navrhované úpravy se významně sníží hodnota dotčené části Pozemků. V území byla již vydána územní rozhodnutí a stavební povolení na komunikace a inženýrské sítě v parametrech a kapacitách pro zástavbu bytovými domy, byla zahájena výstavba inženýrských sítí.		rozvojem celoměstské dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství), rovněž s ohledem na urbanistická a krajinářská hlediska (citlivý přechod stávající a navrhované zástavby do krajiny) redukuje intenzitu a výškovou hladinu zástavby na okrajích sídla, včetně předmětné lokality. Tato regulace je v dokumentaci řádně odůvodněna. Uvedené principy úprav, kterými se nový ÚP liší od dosud platného ÚPM, jsou rovněž v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, nadřazenou územně plánovací dokumentací, s požadavky a stanovisky dotčených orgánů a nadřízeného orgánu územního plánování. Odkazujeme zejména na kapitolu 10 Odůvodnění. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
	3			Nesouhlasíme s návrhem ÚP v rozsahu, ve kterém mají být plochy Z.49 a Z.53 zařazeny do charakteru a struktury zástavby VI-10 (1+P) a v části do VI-10 (2+P). Navrhujeme, aby Pozemky v celém jejich rozsahu byly zařazeny do struktury zástavby VI-12 (2+P) a v případně části území přiléhající ke komunikaci Šenflukova do VI-15 (2+P) a zařazeny do plochy smíšené obytné venkovské nebo městské. Při ulici Šenflukova je vhodné	NEVYHOVĚT	Viz odůvodnění k předchozí části námítky. S tvrzením podatele, že při ulici Šenflukova je vhodné umístit vyšší objekty s občanským vybavením a službami v parteru, které odhluční od hlavní komunikace klidnou rezidenční zástavbu, se neztožňujeme. Není žádný signál, ani důkaz, že hygienické limity hluku v ulici Šenflukova jsou překročeny.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				umístit vyšší objekty s občanským vybavením a službami v parteru, které odhluční od hlavní komunikace klidnou rezidenční zástavbu. Souvisí též s předchozím bodem námítky.		
	4			Nesouhlasíme s návrhem ÚP v rozsahu, ve kterém má být komunikace v koridoru CNU.KMK1 v ploše Z.47 vnitřní objízdou trasou města Jílové u Prahy a současně nesouhlasí s tím, aby uvedená komunikace byla veřejně prospěšnou stavbou VD.3 (pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit). Navrhujeme, aby tato komunikace byla výlučně komunikací zajišťující obsluhu a zásobování obyvatel v dotčené lokalitě a nebyla průjezdná. Komunikace má být zklidněná, pouze obslužná, nikoli tranzitní. Pro její vymezení jako VPS nejsou důvody, neboť komunikace je již zohledněna ve vydaných ÚR a SP. Ve výkresu VPS tato stavba prochází navrhovanou bytovou výstavbou, což je zjevně chyba.	NEVYHOVĚT	Územní plán nevyloučí případné napojení předmětné komunikace na jižní obchvat města, pokud by se v budoucnu ukázalo toto propojení jako účelné. V tomto smyslu nebude námítce vyhověno. Možnost napojení ÚP nevylučuje ani toto napojení přímo nestanovuje. Bude záležet na budoucích řízeních a vyhodnocení aktuální situace v době přípravy předmětných dopravních staveb. Tomu bude odpovídat vymezení příslušných koridorů dopravních staveb. Vymezení komunikace v předmětném koridoru jako veřejně prospěšné stavby je odůvodněno jejím celoměstským významem, který je nesporný i při možném nepropojení s jižním obchvatem (zokruhování systému místních komunikací).
	5			Nesouhlasíme s návrhem ÚP v rozsahu, ve kterém je stanovena kapacita plochy Z.49 na 28 bytových jednotek a plochy Z.53 na 29 bytových jednotek. Navrhujeme zvýšit tuto kapacitu tak, aby odpovídala úpravě rozmezí pro výměry stavebních pozemků v ploše BI, konkrétně v ploše Z.49 a Z.53 celkem 69 bytových jednotek, případně více v závislosti na zařazení části Pozemků do plochy bydlení hromadné (viz 2. námitka výše) a změně charakteru struktury zástavby (viz 3. námitka výše). Kapacity jsou uvedeny v kap. 10.6.2 návrhu odůvodnění návrhu ÚP. V této kapitole jsou plochy Z.49 a Z.53 nesprávně zařazeny do etapy II., ačkoli dle textové části návrhu ÚP jsou v rámci etapizace	NEVYHOVĚT	Údaje o kapacitě ploch, uvedené v odůvodnění, nejsou závazné a nebudou navyšovány. ÚP stanovuje jiné závazné regulativy, které využití ploch limitují. V úvodu kap. 10.6.2. Odůvodnění bude uvedeno, že předpokládaná kapacita je pouze orientační a že se nejedná o závazný limit územního plánu. Dojde dále ke zpřesnění (aktualizaci) údajů, které se týkají etapizace.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				začazený do etapy I.B. Tento nesprávný údaj musí být opraven.		
VP-V-N30	1	P.H.	405/60 Luka p.M.	Dotčený pozemek jsem nabyla dle kupní smlouvy v r. 2019. Součástí dohody o koupi byla Územně plánovací informace o podmínkách využívání území vydaná stavebním úřadem MěÚ Jílové u Prahy č.j. MJuP/03613/2017. Z této informace plyne, že na daném území je možné povolovat stavbu nových rodinných domů, které však budou podléhat regulativům uvedeným v dokumentu. Po zapsání na list vlastníka jsem zahájila úkony nutné k získání stavebního povolení pro stavbu rodinného domu, který plánuji pro trvalé bydlení své rodiny. Na pozemek byl již proveden přívod elektrické energie, na připojení na vodovodní řad čekáme již delší dobu. Na nákup pozemku s potenciálem výstavby RD jsme vynaložili nemalé prostředky, rovněž zálohy na stavební materiály. Máme rozpracovaný projekt k předběžnému projednání na podzim t.r. Pokud by navrhovaný ÚP prošel ve stávajícím znění, bylo by to pro naši rodinu téměř likvidační.	NEVYHOVĚT	Lokalita pod tratí má převážně rekreační charakter. V minulosti zde bylo povoleno umístění rodinných domů (pouze ve vybraných částech lokality). Existence stávajících rodinných domů je potvrzena v rámci přípustného využití ploch RI, rovněž jsou umožněny přístavby stávajících RD. Další rozvoj a související nezbytné investice do veřejné infrastruktury v dané lokalitě nejsou prioritou rozvoje města v návrhovém období ÚP, přičemž aktuálně prioritní jsou investice do kapacit základního školství a infrastruktury přímo navazující na Jílové a Radlák, z urbanistického hlediska nejvýznamnější sídla, počtem obyvatel dominantní, a rovněž nejvhodnější lokality pro rozvoj, zajišťující dostatečnou dostupnost občanského vybavení a podporující udržitelný rozvoj města. Lokalita pod tratí není dostatečně obsloužena sítěmi technické infrastruktury ani se tato obsluha prioritně neplánuje, je nedostatečně dopravně obsloužena úzkými slepými cestami bez možnosti obrátit, nedostatečně dopravně dostupná prostřednictvím jediného úrovnového přejezdu přes železniční trať. Jižní část lokality je obsloužena pouze vyježděnou cestou na lesním pozemku. Umožnění rozvoje bydlení by představovalo zvýšené investice do infrastruktury v dané lokalitě. V návrhovém období není prioritou rozvoje území města transformace rekreačních lokalit na obytné (viz základní koncepce rozvoje území v kapitole 2 textové části výroku ÚP, a dále ve vazbě na úkoly územního plánování dle stavebního zákona - § 19 odst. 1 písm. c): <i>prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání</i> , a písm. j): <i>prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynaládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území</i>). Z hlediska stanovené základní koncepce rozvoje území města (zejména ve věci možné konverze rekreačních lokalit na obytné) byla lokalita pod tratí vyhodnocena jako lokalita oddělená od kompaktního sídla Luka pod Medníkem. Toto oddělení / prostorovou nespojitost představuje železniční trať s jediným přejezdem. Tato skutečnost omezuje možné zlepšení dopravní obsluhy lokality, trať představuje poměrně výraznou bariéru v propojení zástavby pod tratí se sídlem Luka pod Medníkem. Základní koncepce rozvoje území města tedy v tomto ohledu zásadním způsobem nemění charakter lokality ani dosavadní podmínky možného rozvoje s tím, že další zahušťování stávající zástavby je z důvodu nedostatečné infrastruktury nežádoucí. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
	2			Navrhovaný ÚP mě znevýhodňuje, neboť mi neumožňuje realizaci dlouhodobě připravovaného rodinného bydlení. Žádáme proto o zvážení možnosti zařadit náš pozemek do stabilizovaného území s povolením výstavby rodinného bydlení.	NEVYHOVĚT	Viz odůvodnění k předchozí části námítky.
VP-V-N31		P.J.	vlastník 980/7, st. 1804 (RD č.p. 536) ul. Na Pískách, Jílové	Podávám námitku, že pozemky 980/2 a 980/13 vznikly nejspíše nezákonným způsobem v přímém rozporu s platným územním plánem a nový ÚP by je mohl legalizovat. Podmínkou dělení původního pozemku 980/2 bylo schválení zastavovací studie, o dělení však bylo stavebním úřadem rozhodnuto bez ní. V důsledku toho nebyla řešena ani nevyhovující šíře pozemku 980/9 (ulice Na Pískách), která je slepou přístupovou komunikací k mému domu. Rozporuji dále, že stavební úřad umístil revizní šachtu kanalizace doprostřed stávající křižovatky. Podávám námitku, aby v novém ÚP bylo v lokalitě Z.16 nařízeno zpracovat regulační plán nebo schválit zastavovací studii.	NEVYHOVĚT	Novému územnímu plánu nepřísluší hodnotit soulad rozhodnutí stavebního úřadu s dosud platným územním plánem města ani zákonnost jiných rozhodnutí. Pro plochu Z.16 není nutné stanovovat podmínku regulačního plánu ani územní (zastavovací) studie, neboť se jedná o relativně malou plochu, kterou je možné obsloužit ze stávajících nebo navrhovaných komunikací. Případná vnitřní parcelace a šířky komunikací musí vyplývat z obecných předpisů a rozhodovací orgány jsou povinny se jimi řídit, tj. územní plán tyto parametry neřeší. Podmínkou využití plochy Z.16 je dodržet směr zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím (viz kap. 3.3, čl. (21) výroku), přičemž tento nástroj je definován v kap. 4.2, čl. (29) písm. d) výroku. Je samozřejmé, že příslušná veřejná prostranství je třeba navrhovat v parametrech odpovídajících jejich funkci. Regulace ve větší podrobnosti by odporovala měřítku a podrobnosti územního plánu.
VP-V-N32	1	P.J., Š.L.	vlastník 980/7, st. 1804 (RD č.p. 536), vlastník 980/1, 980/8, st. 1731 (RD č.p. 512), 980/9 - ul. Na Pískách, Jílové	Podávám námitku, že v ÚP jsou věcně stejně závažné problémy přímo sousedících velmi podobných lokalit Z.15 a Z.16 řešeny zpracovateli ÚP zcela rozdílným způsobem a jsou tak v návrhu ÚP nastaveny i zcela rozdílné podmínky a i zcela rozdílné právní možnosti pro řešení a vymahatelnost nápravy těchto věcně	NEVYHOVĚT	Námitka souvisí se zněním námítky VP-V-N31 a s rozhodnutím o ní. Není účelem územního plánu napravovat problematická rozhodnutí z minulých dob ohledně šířky komunikací ani v tomto měřítku ÚP nepracuje. Pro plochu Z.16 (na rozdíl od plochy Z.15 a jiných větších ploch) není nutné stanovovat podmínku regulačního plánu ani územní (zastavovací) studie, neboť se jedná o relativně malou plochu, kterou je možné obsloužit ze stávajících nebo navrhovaných komunikací. Podobný přístup je uplatněn též pro relativně malou plochu Z.22. Případná vnitřní parcelace

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				stejných závažných problémů (např. nepříjemně zúžené pozemky veřejných komunikací a jejich potřebná optimalizace) v sousedících v podstatě shodných lokalitách, což je nerovný, diskriminační přístup.		a šířky komunikací musí vyplývat z obecných předpisů a rozhodovací orgány jsou povinny se jimi řídit, tj. územní plán tyto detailní parametry neřeší.
	2			Podáváme námítku, že rozhodnutím zpracovatelů ÚP není vůbec řešen v lokalitě Z.16 závažný problém se stávající slepou veřejnou komunikací (s nepříjemně zúženým pozemkem 980/9 s kapacitně nedostatečným dopravním napojením pro příjezd požárních vozidel (od ul. Na Kocandě). Proto podáváme námítku, že v lokalitě Z.16 nebylo v ÚP nařízeno zpracovat RP (včetně jeho zadání), či schválit ZS, pro umožnění snadného řešení problému stávající slepé veřejné komunikace.	NEVYHOVĚT	Námítka souvisí se zněním námítky VP-V-N31 a s rozhodnutím o ní. Na území města je nespočet komunikací, jejichž šíře je z hlediska platných norem nevyhovující. Přesto není účelem územního plánu, aby všechny tyto případy řešil např. použitím nástroje veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění pozemků nebo jejich částí. Pokud komunikace historicky takto vznikly, je třeba, aby návrhem ÚP v koncepční rovině ani konkrétním následným rozhodováním nedošlo ke zhoršování současného stavu. Zpracovatelé ÚP o ničem nerozhodují, pouze zpracovávají v souladu se svoji odbornou kvalifikací návrh územního plánu. Rozhodovací pravomoc má pouze zastupitelstvo města.
	3			Podáváme námítku, že v novém ÚP není vytvořena celkově jednotná a závazná koncepce příslušných opatření pro splnění požadavků zadání ÚP ale i jednotná koncepce opatření pro odstranění věcně stejných problémů v území. Např. po zjištění, že stávající komunikace leží na rozhraní mezi stávající zástavbou a novými rozvojovými plochami by tato byla automaticky zařazena do VPS, neboť zde lze dopředu očekávat problémy s napojením a bude nutné prověřit a poté i optimalizovat stávající komunikaci z hlediska dopravní obslužnosti a zejména zajištění přístupu hasičských vozidel.	NEVYHOVĚT	Námítka souvisí se zněním námítky VP-V-N31, se zněním dílčích námitek tohoto podání a s rozhodnutím o nich. Obecná pravidla takového druhu nelze v ÚP stanovit ani v praxi aplikovat. Pro konkrétní případ ulice Na Pískách není vůbec zřejmé, zda bude či nebude využívána pro napojení pozemků plochy Z.16 a jaký bude do budoucna její dopravní význam a režim. To bude řešeno až v návazných řízeních a konkrétnímu záměru, včetně navrhované funkce této komunikace pro obsluhu okolního území, musí být případně přizpůsobena i její šíře.
	4			Podáváme námítku, že návrh nového ÚP nesplnil ani zadání ÚP (a návrh je tak v přímém rozporu se zadáním), protože v lokalitě Z.16 sice bylo zpracovateli návrhu ÚP navrženo propojení veřejným prostranstvím pro zajištění prostupnosti	NEVYHOVĚT	V zadání ÚP se nepraví nic o prostupnosti území v ploše Z.16, toto patří do návrhu ÚP. Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím, požadované územním plánem v úseku pokračujícím za dnešním ukončením slepé ulice, může být prostranstvím různého druhu využití (např. pouze pro pěší dopravu). Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o směr propojení, nikoli koridor, není toto propojení stejné jako ve všech ostatních případech použití tohoto nástroje zahrnuto do

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				území, ale nebyly již zpracovateli ÚP vytvořeny podmínky pro vznik tohoto veřejného prostranství s využitím všech nástrojů, které současné právní předpisy umožňují a nebyly tak zpracovateli ÚP vytvořeny požadované podmínky, aby veřejné prostranství v lokalitě Z.16 opravdu vzniklo a bylo ve správnou dobu vymahatelné (nástroje dle § 101 Stav. zák.) RP + ZS.		veřejně prospěšných staveb. Směr propojení veřejným prostranstvím je ale i tak závazným prvkem územního plánu a v dalším rozhodování v území bude vymahatelný.
	5			Podáváme námitku, že v lokalitě Z.16 nebylo v ÚP nařízeno zpracování RP (včetně jeho zadání) či schválení ZS pro požadované zajištění vymahatelnosti požadované prostupnosti území veřejným prostranstvím.	NEVYHOVĚT	Zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím, požadované územním plánem v úseku pokračujícím za dnešním ukončením slepé ulice, může být prostranstvím různého druhu využití (např. pouze pro pěší dopravu). Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o směr propojení, nikoli koridor, není toto propojení stejně jako ve všech ostatních případech použití tohoto nástroje zahrnuto do veřejně prospěšných staveb. Použití podmínky regulačního plánu nebo územní studie není požadována s ohledem na menší velikost lokality - viz odůvodnění k 1. dílčí části tohoto podání (námitky).
	6			Podáváme námitky proti tomu, že v novém ÚP je v podstatě stejný problém přímo sousedících, podobných lokalit Z.16 a Z.15 řešen zpracovateli nového ÚP bezdůvodně (bez koncepce) zcela rozdílným způsobem se zcela rozdílnými právními možnostmi k budoucímu dosažení požadavků a cílů stanovených v novém ÚP či k dosažení nápravy v území, což je nerovný a v podstatě diskriminační přístup k jednotlivým částem města.	NEVYHOVĚT	Znění námitky je v podstatě shodné se zněním v části 1 tohoto podání. Na odůvodnění rozhodnutí lze odkázat tam.
	7			Podáváme námitku, že v novém ÚP není splněn požadavek zadání ÚP na vyloučení slepých komunikací ve městě například zařazením tohoto potřebného úseku průrazu - prodloužení komunikace 980/9 - do VPS. Podáváme námitku, že zpracovatelé ÚP "průraz pěšinou" - VPS v lokalitě Z.30 pro zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím do VPS rovnou zařadili, ale průraz komunikací pro zajištění prostupnosti území veřejným	NEVYHOVĚT	V zadání ÚP není nikde obsažen požadavek na vyloučení slepých komunikací, nicméně dle obecných požadavků na ochranu a rozvoj silniční infrastruktury (výrok (34)) je vznik slepých komunikací vyloučen. V daném případě se nejedná o vznik nové slepé komunikace, přesto je v prodloužení komunikace v parcele 980/9 (ulice Na Pískách) příslušnou značkou (šípkou) vyznačen směr zajištění prostupnosti veřejným prostranstvím. Tím nejsou určeny dopravní parametry tohoto propojení ani pevné umístění pozemku pro komunikaci, neboť bude záležet na celkovém řešení zastavitelné plochy Z.16, pro jejíž vnitřní obsluhu zřejmě vzniknou komunikace další. Z toho důvodu není předmětný směr zajištění prostupnosti vymezen jako samostatná plocha a jako VPS. V případě lokality Z.30 je situace jiná - vymezena je plocha a VPS pro umístění chodníku, jehož vymezení bylo prověřeno

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	8			prostranstvím, při současném "odstranění" slepé komunikace (v délce 67 m bez obratiště!), do VPS nezařadili. Podáváme námítku, že zpracovatelé nového ÚP zcela zjevný závažný problém, že ve městě Jílové u Prahy existuje úzká slepá veřejná komunikace v délce 67 m BEZ OBRATIŠTĚ (ležící i na nepříjemně se zužujícím pozemku 930/9) zpřístupňující stávající zastavěné ale i v budoucnu zastavitelné plochy lokality Z.16 sami automaticky nenavrhli vyřešit a odstranit například - zařazením této slepé veřejné komunikace (930/9) do lokality Z.16 a nařízením zpracování RP (včetně jeho zadání) či schválení ZS v lokalitě Z.16 - nebo nařízením prodloužením této komunikace a jejím napojením na budoucí komunikační síť lokality Z.18.	NEVYHOVĚT	v územní studii Na Kocandě a v daném místě je řešení chodníku shodné v obou variantách zpracované studie. Vzhledem ke stávající zástavbě neposkytuje jiné vhodné varianty řešení. Námítka souvisí se zněním námítky VP-V-N31, se zněním dílčích námitek tohoto podání a s rozhodnutím o nich. K již uvedeným důvodům pro nevyhovění námítce lze uvést informaci, že dle platných technických norem je možné i nově navrhovat slepé komunikace bez obratiště až do délky 100 m. Formálně je otázkou, zda je vůbec možné podávat námítky proti tomu, že <u>nebylo</u> navrženo něco, co namítající navrhuje či požaduje. Obecně nikoli, pořizovatel to přesto v kontextu konkrétní situace připouští s ohledem na údajně nerovný či diskriminační přístup k řešení různých lokalit, kterým namítající argumentuje. I tuto dílčí část podání je možné odmítnout s ohledem na důvody uvedené výše, především pak na míru podrobnosti územního plánu a nejasné funkci předmětné stávající komunikace, resp. komunikace v její poloze, pro obsluhu okolního území, tedy především plochy Z.16. Budoucí konkrétní řešení, souladné s územním plánem, může mít více podob, na nichž bude záviset šíře komunikace - dnešní ulice Na Pískách. Tuto záležitost je možné a účelné řešit na úrovni umísťování a povolování záměrů a staveb s využitím příslušných předpisů a norem.
VP-V-N33	1	P.D. aj. vzAK Pořízek	917/7, 944/10 Jílové	obsahově doslovně shodné podání s námítkou VP-V-N11 (Ernest, Hanušovi, aj.)	dtto jako VP-V-N11	
	2				viz VP-V-N11	
	3				viz VP-V-N11	
	4				viz VP-V-N11	
	5				viz VP-V-N11	
VP-V-N34		P.M.	1660, 1659 Jílové - Studené	Jsem vlastník dvou pozemků ve Studeném p.č. 1660 zahrada výměra 108 m ² a p.č. 1659 výměra 1676 m ² trvalý travní porost. Zásadně nesouhlasím s novým územním plánem, že zahrada bude převedena na zeleň krajinnou. Žádám o přepracování a zdůvodnění tohoto rozhodnutí. Dne 30.11.2021 jsem Vám psal připomínku a žádost k návrhu územního plánu města datovou schránkou a na toto mi nebylo odpovězeno vůbec.	VYHOVĚT	Podatel vlastní ještě v dané lokalitě související pozemek zbořeniště p.č. 348 k.ú. Jílové u P. o výměře 47 m ² . Na pozemcích p.č. 1660 a 348 bude malá plocha typu ZK (zeleň krajinná) zrušena a tyto pozemky budou začleněny do stabilizované plochy sadů a zahrad, v souladu s evidencí dle KN a skutečným využitím.
VP-V-N35	1	Projekt Borek s.r.o.	1951/1, 2292, 235 Jílové; plocha P.10	Namítáme předem daný požadavek na zajištění obsluhy plochy přestavby pod označením P.10 (dle podmínek pro zpracování územní studie ÚS9) pouze z	VYHOVĚT	S argumenty namítajícího je možné se ztotožnit. Studie optimalizuje způsob využití a dopravního napojení jednotlivých částí transformační plochy.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
			Borek u nádraží	ulice K Nádraží. Navrhujeme aby tento požadavek byl vypuštěn vzhledem k majetkovým vztahům, dosud nejasnému konkrétnímu budoucímu využití a rozdílům ve výškových úrovních terénu. Obsluha plochy by tedy měla být možná jak z ulice K Nádraží, tak z hlavní ulice Nádražní.		
	2			Namítáme uvedený příkladný výčet objektů smíšené obytné zástavby ve znění "občanské vybavení veřejného a komerčního charakteru, polyfunkční domy, viladomy, rodinné domy". Z příkladného výčtu byly vypuštěny "bytové domy", naopak použitý pojem "viladům" není po právní stránce jasně definován. Zřejmě tím byly míněny menší bytové domy. Velikost domů a celou zástavbu plochy P.10 určí výsledná a nakonec schválená územní studie.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Výstavba nových bytových domů je v ploše typu SV (smíšené obytné venkovské) nepřipustná - viz čl. (88) výroku. Bytové domy tedy nelze uvést do příkladného výčtu. Pojem "viladům", který se ve výroku ÚP vyskytuje v podmínkách pro územní studie US.8 a ÚS.9 bude z textu ÚP odstraněn.
VP-V-N36	1	První jílovská a.s. vZAK Pořízek	1414 Jílové	Dle dosud platného ÚPM Jílové je pozemek určen jako návrhová plocha smíšeného obytného území, dále koridor silničního obchvatu města a návrhová plocha sídelní zeleně ochranné a izolační. Návrh ÚP však toto využití podstatně mění. Vymezuje na něm plochu rekreace - oddechové plochy (RO), pro kterou je stanoveno hlavní využití pro hromadnou rekreaci na plochách přírodního charakteru. Jako nepřipustné je stanoveno využití pro bydlení, k němuž má pozemek podle dosud platného ÚPM i záměrů navrhovatele sloužit. Tato změna není nijak odůvodněna, ačkoli proti ní navrhovatel uplatnil po společném jednání včasné připomínky. Namítající požaduje vymezit na celém pozemku plochu B1, upřesnit dle aktuální dokumentace (zúžit na minimum) koridor pro tzv. jižní obchvat	NEVYHOVĚT	Koncepce ÚP v daném místě zachovává celý areál kynologického cvičiště v současném stavu. V předmětném místě je vhodné funkční využití RO. S ohledem na rozsah souvšlých rozvojových lokalit pro bydlení v sousedství je žádoucí zachovat rekreační areál v současném rozsahu. Zrušení zastavitelné plochy pro bydlení oproti dosud platnému ÚPM je odůvodněno též nepotřebností takového rozsahu zastavitelných ploch a potřebou ochrany nezastavěného území, jak je popsáno v části Odůvodnění územního plánu. Odkazujeme zejména na celou kapitolu 10. Odůvodnění územního plánu. Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu, tj. je zde i veřejný zájem na ochraně ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb. Pozemek navazuje na volnou krajinu (nezastavěné a nezastavitelné pozemky), je na exponovaném místě z hlediska krajinného rázu. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				a umožnit po jeho realizaci využití celého pozemku pro bydlení. Na ploše pro bydlení typu B1 stanovit prostorové regulativy VI-10 (1+P).		podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
	2		624/36 Jílové	Na předmětném pozemku je dle dosud platného ÚPM Jílové vymezena plocha zemědělské půdy orné. V návrhu nového ÚP je na něm vymezena plocha krajinné zeleně (ZK). Ani v jednom případě to neodpovídá skutečnému využití. Pozemek je součástí areálu, je oplocen spolu s ostatními pozemky areálu a je užíván jako skladovací plocha. Na ostatních pozemcích areálu je vymezena stabilizovaná plocha lehké výroby (VL), odpovídající skutečnému využití. Účel sledovaný vymezením plochy ZK není z návrhu ÚP zřejmý. Je vybarven plně jako stabilizovaná plocha, tak tomu ovšem není. Pozemek nemá ani žádný potenciál přeměny na plochu typu ZK, která by měla být veřejně přístupná s převahou zeleně udržované v přírodě blízkém stavu. Požadujeme z předmětného pozemku odstranit zakreslení stabilizované plochy ZK a zakreslit na něm stabilizovanou plochu VL. Dále upravit průběh hranice zastavěného území tak, aby zahrnovalo celý areál navrhovatele včetně tohoto pozemku.	NEVYHOVĚT	Současné využití pozemku jako skladovací plochy je v rozporu s dosud platným ÚPM a s pravidly pro využívání orné půdy. Toto nejspíše nezákonné využití, neboť ani text námítky neobsahuje žádné informace o jakémkoli povolení využití zemědělské půdy k nezemědělským účelům, nemůže být důvodem pro vymezování nových zastavitelných ploch, mimo jiné by tím byl vytvořen zcela nevhodný precedens při tvorbě nového územního plánu. Pořizovatel dodržuje zásadu, že nezákonný způsob využívání nevytváří žádný "nárok" na jeho legalizaci v územním plánu, ba právě naopak. Takové případy je vhodné případně řešit individuálně formou samostatně projednávané následné změny územního plánu, pořizované na základě návrhu vlastníka pozemku. Mimo to je navrhovaná plocha typu ZK (krajinná zeleně) v daném místě urbanisticky vhodná k estetickému a přírodě prospěšnému oddělení areálu lehké výroby od okolní volné krajiny. Vzhledem k tomu, že pozemek tuto charakteristiku zatím převážně nemá, nebude vymezen jako plocha stabilizovaná, ale návrhová. K pozemku se dále vztahuje rozhodnutí o námítce uplatněné ve fázi opakovaného veřejného projednání, tj. OVP-V-N01.
VP-V-N37	1	Redia a.s. vz V.J.	1007, 1024/2, 1024/68; 1003/1 Jílové	Namítáme vyčlenění části pozemků a jejich zařazení do "rozvojových ploch R1", jak je navrhováno. Dále pak namítáme, že	NEVYHOVĚT	Změna zastavitelných ploch na územní rezervu R.1 je odůvodněna tím, že v dosud platném ÚPM Jílové u Prahy byla vymezena příliš velká rozloha zastavitelných ploch pro bydlení, neslučitelná se současnými předpisy a nadřazenou územně

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				by realizace lokality Z.18 a dalších měla být podmíněna dokončením stavby CNU.KMK1. Takto velké těleso komunikace by nemělo být vztahováno pouze k jakémukoliv jednomu samostatnému území (Z.18) jako podmínky pro počátek možnosti využití. Pokud se jedná o veřejně prospěšnou komunikaci (s možností vyvlastnění) je pouze město Jílové u P. jediným subjektem, který tento postup smí užít. Pro vlastníky pozemků nedává tato podmínka jakoukoliv logiku. Komunikace tak má pouze tzv. blokační charakter, tedy má zajistit pseudozákonnou oporu pro nemožnost realizovat jakýkoliv záměr v dotčené lokalitě. Taková podmínka by musela platit pro všechna dotčená území, nikoliv pouze na Z.18, R.1. Nerozumíme tomu, proč máme čekat, než se domluví majitelé sousedních ploch (zejména RP.10) na rozvoji svých území, ač neprojevovali žádnou aktivitu. Jim je nyní poskytován další čas a v zásadě volné pole působnosti bez složitějších podmínek v oblasti napojení dopravy. Majitelům v Z.18 jsou naopak dávány podmínky, které nemohou ovlivnit (etapizace do II.A etapy), dále vystavění komunikace KMK1 a ještě je část jejich území degradována na územní rezervu.		plánovací dokumentací - tj. zejména se zásadami ochrany nezastavěného území, ochrany ZPF a důrazem na nutnost prokázání potřeby vymezování zastavitelných ploch. S tím souvisí zásady zajištění návaznosti nové zástavby na již zastavěné území, vytváření kompaktního tvaru sídel a zejména podmíněnost rozvoje zajištěním odpovídajících obslužných funkcí v oblasti veřejné infrastruktury všeho druhu. Stavba komunikace v koridoru CNU.KMK1 je odůvodněnou a logickou podmínkou pro umožnění zástavby, která k ní bude přiléhat. Bude tím zajištěno, aby převažující část dopravní obsluhy směřovala ze sídla směrem ven a nezatěžovala obslužné komunikace ve stávající obytné zástavbě. Pro rozvoj jiných velkých lokalit jsou stanoveny obdobné podmínky. Pokud jde o údajné zvýhodnění majitelů pozemků blíže k městu oproti namítajícím (kteří musí čekat a nemají jistotu, zda vůbec kdy budou naplněny příslušné podmínky), pak toto zvýhodnění je dáno výše uvedenými objektivními důvody, vyplývajícími z polohy vůči zastavěnému území města. Odkazujeme zejména na celou kapitolu 10. Odůvodnění územního plánu. Pozemky 1024/2, 1024/68 a 1003/1 jsou součástí zemědělského půdního fondu, tj. je zde i veřejný zájem na ochraně ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb. Pozemek 1007 je pozemek určený k plnění funkce lesa, tj. je zde veřejný zájem na ochraně dle lesního zákona. Pozemek navazuje na volnou krajinu (nezastavěné a nezastavitelné pozemky), je na exponovaném místě z hlediska krajinného rázu. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“. oHledně etapizace odkazujeme na kapitolu 11.14 Odůvodnění.

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	2			Namítáme návrh koridoru KMK1 a KMK3 jako celku, tak co do funkce, velikosti, kapacity a umístění. Komunikace v navrhované trase a parametrech koridoru KMK1 nebude sloužit pro obsluhu přilehlého území, ale jako náhradní trasa a zkratka pro tranzitní dopravu, která by měla využívat tzv. severní obchvat. Navrhujeme budoucí komunikaci v úseku kolem plochy Z.18 stanovit jako místní obslužnou - zklidněnou, s možností přímého napojení pozemků, pouze pro osobní automobily, s redukcí rychlosti a kapacity. V části od lokality Na Kocandě až po napojení na trasu jižního obchvatu navrhujeme rovněž redukci šířky a ostatní parametry pro užití jen osobními automobily, pro obsluhu přiléhajících území. Ke koridoru KMK3 namítáme, že je umístěn částečně na území Z.18, ačkoli slouží pro území Z.15, Z.20, Z.29 aj. Pro takové umístění koridoru není důvod, navíc když lokalita Z.18 je již tak dost zatížena koridorem KMK1. Žádáme o umístění plně na území Z.15. Návrh zadání regulačního plánu RP.1 Jílové Západ vnímáme jako nedopracovaný, např. s ohledem na řešení možností umístění obnovitelných zdrojů energie u objektů a na střechách.	NEVYHOVĚT	Územní plán neřeší ve svém měřítku a podrobnosti konkrétní šířkové nebo rychlostní parametry navrhovaných komunikací. To bude řešit až konkrétní dokumentace k provedení daného záměru. Komunikace v koridoru KMK1 bude sloužit především pro obsluhu přilehlého území, pro jehož rozvoj je její realizace podmínkou. Otázka případného napojení tohoto koridoru na jižní obchvat bude řešena v následných řízeních - územní plán toto napojení neurčuje ani nevylučuje. Koridor KMK3 je vymezen jako koridor ve větší šíři, než bude potřeba pro umístění komunikace, a má vlastní zastavitelnou plochu Z.12. Územní plán tedy nestanovuje, zda a z jaké části bude umístěn na pozemcích vlastníků plochy Z.15 nebo Z.18. K upřesnění by mělo dojít na základě zpracování a koordinace regulačních plánů RP.10 a RP.1. Potřeba této koordinace bude v jejich zadáních zdůrazněna. Návrh zadání regulačních plánů je dosatečný, plně odpovídá příslušným ustanovením stavebního zákona a obecnosti této formě regulace. Podmínky umístění obnovitelných zdrojů na střechách je řešeno veřejnoprávními předpisy.
	3			Namítáme vznik územní rezervy R.1 v území označovaném dle platného ÚPM jako Z2-9B jako celku a dále změnu způsobu využití ploch pozemků degradací z BI "bydlení individuální" na R.1. Námitku vznášíme proti podmínkám kvalifikujícím k možnému prověření budoucího využití a datu jeho určení. Vzhledem k tomu, že jakýkoliv záměr v lokalitě je podmíněn vznikem dílčích zastavovacích studií a to	NEVYHOVĚT	Námitce vyhovět nelze z důvodů uvedených výše k 1. dílčí části podání. Podmínky pro zpracování zastavovacích studií v plochách územních rezerv již platit nebudou. Pro případnou přeměnu územní rezervy na zastavitelnou plochu je potřeba změna územního plánu, která určí pro tuto využitelnost další podmínky a požadavky.

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	4			dokonce v rozsahu dokumentace k ÚŘ, nevidíme důvodu pro vznik rezervy R.1 a navrhujeme její začlenění do plochy Z.18 s využitím ploch jako "BI".	NEVYHOVĚT	Námítce vyhovět nelze z důvodů uvedených výše k 1. dílčí části podání.
				Namítáme navrhovaná opatření etapizace, II.A etapu a její jednotlivé podmínky vztažené k dotčeným zastavitelným plochám, tedy podmínky "a", "b" a "c". S negativními dopady I.A etapy se budou muset následně vypořádat území zařazené do II.A etapy, a to zcela na svůj úkor a navíc ještě předtím, než budou moci svá území sami začít realizovat. Což je zcela neadekvátní vůči I.A etapě, které nejsou dávány zcela žádné podmínky. Subjekty zařazené do II.A etapy nemohou z vlastní vůle ovlivnit splnění stanovených podmínek.		
VP-V-N38	1	Ř.M.	1332/3, st. 2338 (č.e. 971) Jílové	Žádám, aby projekt jižního obchvatu byl zhotoven tak, aby se okolních obyvatel dotýkal co možná nejméně a eliminoval škodlivé vlivy vycházející z něj. Tj. aby byl dostatečně vzdálen od obytných budov a aby komunikace byla zahloubena. Žádám, aby jakékoli dodatečné a související stavby nebyly viditelné z mého pozemku a vzniklé valy aby nezamezovaly výhledu do okolní krajiny z mého pozemku. Chtěl bych požádat o přehodnocení koridoru jižní části obchvatu, zdali by nebylo možné jej posunout a vybudovat v blízkosti křižovatky na Studené, např. nad touto křižovatkou v blízkosti polní cesty " U Obrázku".	NEVYHOVĚT	Vymezení koridoru jižního obchvatu je zdůvodněno vytvořením podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti širšího území a snížení dopravního zatížení na stávajícím průtahu silnice II/105 městem, což je z hlediska kvality života ve městě zásadní problém, vyžadující co nejrychlejší řešení pomocí silničního obchvatu. Proto je nutné vycházet z aktuální a projednané technické dokumentace stavby. Vymezení koridoru v ÚP Jílové u Prahy (v rámci zpřesňování koridoru vymezeného v ZÚR Středočeského kraje) je proto potřeba v maximální možné míře přizpůsobit aktuálnímu stavu přípravy dané stavby. Jižní obchvat souvisí s realizací dálnice D3 a je reakcí na předpokládaný nárůst intenzity dopravy v řešeném území (funkce přivaděče na dálnici D3 na MÚK Jílové).
	2			Vznáším požadavek k dálnici D3 - částečné zastřešení portálu tunelu Kamenná vrata by přispělo ke snížení hluku z dálnice k obytným budovám. Stejně tak by pomohlo vybudování protihlukových stěn mezi obchvatem a koridorem dálnice D3 v		Námítka směřuje mimo obsah, měřítko a podrobnost územního plánu. Pro všechna navrhovaná opatření územní plán vytváří vymezením ploch, koridorů a prvků prostorové regulace podmínky k možnostem jejich uplatnění, nemůže ale taková opatření řešit ani navrhovat. K tomu jsou příslušné navazující procesy při umísťování a povolování staveb, případně postupy dle zákona o ochraně veřejného zdraví.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				úseku tunel / okružní křižovatka (Exit D3, jižní obchvat, komunikace Davle, Zahořany). Do budovna je třeba počítat se zhoršujícími se vlivy a možností dodatečného zhotovení valů a prodloužení protihlukové stěny od okružní křižovatky, výsadby zeleně a jiných opatření.		
VP-V-N39		R.I., L.E.	1686/1 Jílové (Studené)	Jižní část předmětného pozemku je dle platného ÚPM Jílové vymezena jako zastavitelné území - lokalita S2. Nesouhlasíme s tím, že v návrhu nového ÚP je tato část ze zastavitelných ploch vyjmuta a to i přesto, že podmínky v území se nezměnily. Tím bude významně zasaženo do našeho vlastnického práva. Důvodem nemůže být střet s VKP, když tento VKP byl registrován a zohledněn v předchozích změnách stávajícího ÚPM. Sousední pozemek parc. č. 1686/13 jako zastavitelný zůstal, čímž jsou činěny neodůvodněné rozdíly a tento postup je vůči nám diskriminační. Pozemek (budoucí stavební parcely) je možné napojit na stávající místní komunikaci a vodovod, překážkou není ani svažitý terén. Stavět je možné i v poddolovaném území za předpokladu dodržení příslušných norem a postupů. Požadujeme zachování zastavitelnosti min. v rozsahu dle dosud platného ÚPM, dle zastavovací studie je zde možné umístit až 6 rodinných domů.	NEVYHOVĚT	Zastavitelnost pozemku byla oproti dosud platnému ÚPO zrušena z důvodu potřeby omezení rozsahu zastavitelných ploch zejména pro bydlení v celoměstském měřítku, v souladu se schváleným zadáním ÚP a soudobými principy a prioritami územního plánování, zakotvenými v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Zastavitelnost pozemku nemůže být jeho "věčnou" vlastností spadající (zcela) do vlastnického práva, což dosvědčuje též § 102 stavebního zákona, který stanovuje 5 letou lhůtu pro využití zastavitelnosti od okamžiku jejího vzniku, po uplynutí této lhůty je možné zastavitelnost zrušit bez náhrad. Kritériem pro zrušení zastavitelnosti je v daném případě odlehlost lokality, špatná dostupnost technické a dopravní infrastruktury a především pak poloha v chráněném ložiskovém území. O této kolizi svědčí též původně nesouhlasné stanovisko MPO jako příslušného dotčeného orgánu též k plochám Z.63 a Z.64, které tento dotčený orgán změnil až na základě dohody, že se v dané lokalitě bude jednat pouze o tyto dvě malé plochy (každá pro jeden RD) a budou pro ně stanoveny další podmínky k ochraně ložiska nerostných surovin. Větší rozsah zastavitelných ploch nad rámec těchto dvou pozemků, přiléhajících ke stávající komunikaci, je z výše uvedených důvodů nevhodný a neprojednatelný. Odkazujeme zejména na celou kapitolu 10. Odůvodnění územního plánu. Pozemek je též součástí zemědělského půdního fondu, tj. je zde i veřejný zájem na ochraně ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb. Pozemek navazuje na volnou krajinu (nezastavěné a nezastavitelné pozemky), je na exponovaném místě z hlediska krajinného rázu. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N40	1	Š.D.	1332/1, st. 1273 (č.e. 960) Jílové	Podle dostupných map by měl aktuálně jižní obchvat vést bezprostředně kolem mého pozemku. S tímto řešením zásadně nesouhlasím. Považuji toto řešení za zdraví škodlivé a celkově nepřijatelné. Situace ohledně výjezdu z mého pozemku je velmi problematická již řadu let. Proto žádám MěÚ o informaci, diskuzi a osobní setkání v dotčené lokalitě o budoucím plánování a o vybudování bezpečného výjezdu z mého pozemku v rámci výstavby severního obchvatu nebo napojení na budoucí jižní část. A také o opatřeních, které sníží nežádoucí vlivy na můj pozemek a jeho užívání. Požaduji řešení dle dokumentace od Pragoprojektu - dle přílohy. Dále požaduji, aby bylo možné dodatečné zhotovení nadzemních valů a prodloužení protihlukové stěny od okružní křižovatky (Exit D3), další výsadba zeleně a jiná opatření, pokud by se podmínky zhoršily. Dále bych nechtěla mít ve výhledové vzdálenosti doplňkové stavby, které by byly v blízkosti mého pozemku a kazily výhled a snižovaly hodnotu nemovitosti. Chtěla bych požádat o přehodnocení koridoru jižní části obchvatu, zdali by nebylo možné jej posunout a vybudovat v blízkosti křižovatky na Studené, např. nad touto křižovatkou v blízkosti polní cesty " U Obrázku".	NEVYHOVĚT	Vymezení koridoru jižního obchvatu je zdůvodněno vytvořením podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti širšího území a snížení dopravního zatížení na stávajícím průtahu silnice II/105 městem, což je z hlediska kvality života ve městě zásadní problém, vyžadující co nejrychlejší řešení pomocí silničního obchvatu. Proto je nutné vycházet z aktuální a projednané technické dokumentace stavby. Vymezení koridoru v ÚP Jílové u Prahy (v rámci zpřesňování koridoru vymezeného v ZÚR Středočeského kraje) je proto potřeba v maximální možné míře přizpůsobit aktuálnímu stavu přípravy dané stavby. Jižní obchvat souvisí s realizací dálnice D3 a je reakcí na předpokládaný nárůst intenzity dopravy v řešeném území (funkce přivaděče na dálnici D3 na MÚK Jílové).

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	2			Vznáším požadavek k dálnici D3 - částečné zastřešení portálu tunelu Kamenná vrata by přispělo ke snížení hluku z dálnice k obytným budovám. Stejně tak by pomohlo vybudování protihlukových stěn mezi obchvatem a koridorem dálnice D3 v úseku tunel / okružní křižovatka (Exit D3, jižní obchvat, komunikace Davle, Zahořany).	NEVYHOVĚT	Námítka směřuje mimo obsah, měřítko a podrobnost územního plánu. Pro všechna navrhovaná opatření územní plán vytváří vymezením ploch, koridorů a prvků prostorové regulace podmínky k možnostem jejich uplatnění, nemůže ale taková opatření řešit ani navrhovat. K tomu jsou příslušné navazující procesy při umísťování a povolování staveb, případně postupy dle zákona o ochraně veřejného zdraví.
VP-V-N41		S.J. - 1	2168 Jílové - Kabáty	Předmětný pozemek jsem zakoupil od Českých drah jako nepotřebný majetek, je veden jako ostatní plocha. Součástí pozemku je již dlouhodobě neužívaná a nefunkční vodárenská stavba bývalého zděného vodního rezervoáru. V novém ÚP je to popsáno jako "TW vodní hospodářství, vodojem". Požaduji, aby tento pozemek byl součástí plochy RI - rekreace individuální, stejně jako okolní pozemky, tedy bez vodojemu, který již neexistuje.	VYHOVĚT	S argumenty namítajícího je možné se ztotožnit.
VP-V-N42		S.J. - 2	2169/10 Jílové - Kabáty	Na tomto pozemku (ve vlastnictví Českých drah, a.s., pozn. pořizovatele) máte zakreslenou (ve výkresu koncepce veřejné infrastruktury a v koordinačním výkresu, pozn. pořizovatele) vlečkovou kolej, která již 10 let neexistuje. Vzhledem k tomu, že ochranné pásmo vlečky je 30 metrů, dotýká se mých pozemků a také pozemků města. Ochranné pásmo od nynější vlečkové koleje je o 20 m kratší, než je namalováno v ÚP. Celé nádraží je předělané, jsou tam dvě průjezdné koleje a jedna vlečka. Chci z nového ÚP odstranit tyto již neexistující koleje, je to i v zájmu města.	VYHOVĚT	S argumenty namítajícího je možné se ztotožnit. Koleje budou jako informativní jev zakresleny dle skutečnosti.
VP-V-N43		S.J. a M.	1935/3 Jílové	Jsmo vlastníci předmětného pozemku, jeho část jsme koupili od města. Na pozemku byly postaveny dvě chaty, jedna s č.e. 45 a druhá bez čísla. V r. 2013 se do	NEVYHOVĚT	Na místě bývalých chat je vymezena plocha RX - rekreace jiná, stejně jako v jiných obdobných případech stávajících chat v plochách lesa nebo krajinné zeleně. Toto vymezení je pro zachování stávajícího rekreačního využití v obrysech původních chat dostačující. Vymezení krajinné zeleně a lesa také nebude měněno, je

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				chaty vloupali nezletilí a chatu zapálili. Jelikož byli sociálně slabí, žádné náhrady jsme se nedočkali. Po požáru bylo nutné vykácet všechny ohořelé stromy. Pozemek už v této době neplnil a neplní funkci lesa. Již v době pronájmu od města byl pozemek oplocen a zastavěn. Chaty jsme opravili, aby se daly bez omezení užívat. Přáli bychom si, aby byl pozemek zařazen do ploch "smíšených venkovských" nebo "rekreace individuální", neboť byl historicky užíván k rekreaci a bydlení. V novém ÚP je tento pozemek dokonce rozdělen na les a zeleň krajinnou, již cca 10 let hranice těchto pozemků neexistuje.		odůvodněno návazností na systém zeleně. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N44		T.E.	1520/1, st. 1520/3 (č.p. 648) Jílové	Navržený ÚP nijak nezpřesňuje v ZÚR Středočeského kraje vymezenou trasu vedení jižního obchvatu města. Koridor je příliš široký, je v rozporu se ZÚR, dle nichž má být zpřesněn. Je vymezen v šíři 90 - 160 m, není tedy zřejmé, jak skutečně bude vzdálen od obytné zástavby, mj. i od mého domu. Není zohledněna problematika negativních vlivů hluku a znečišťujících látek v ovzduší pro případný návrh vhodných protihlukových opatření. Trasa by měla být v rámci koridoru posunuta co nejdále od stávající zástavby.	NEVYHOVĚT	Vymezení koridoru jižního obchvatu je zdůvodněno vytvořením podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti širšího území a snížení dopravního zatížení na stávajícím průtahu silnice II/105 městem, což je z hlediska kvality života ve městě zásadní problém, vyžadující co nejrychlejší řešení pomocí silničního obchvatu. Proto je nutné vycházet z aktuální a projednané technické dokumentace stavby. Vymezení koridoru v ÚP Jílové u Prahy (v rámci zpřesňování koridoru vymezeného v ZÚR Středočeského kraje) je proto potřeba v maximální možné míře přizpůsobit aktuálnímu stavu přípravy dané stavby. Jižní obchvat souvisí s realizací dálnice D3 a je reakcí na předpokládaný nárůst intenzity dopravy v řešeném území (funkce přivaděče na dálnici D3 na MÚK Jílové).
VP-V-N45	1	T.I.	45/2 Luka p.M.	Nesouhlasím, aby způsob využití předmětného pozemku (dle návrhu ÚP plocha Z.52) byl upraven z ploch smíšených obytných venkovských (SV) na plochu zeleně - parky a parkově upravené plochy (ZP) a stal se veřejným prostranstvím. Toto řešení zasahuje do mých vlastnických práv. Pozemek je oplocený a veřejně nepřístupný. Využívá se k zemědělské činnosti. Žádám, aby byl ponechán buď jako zemědělský všeobecný (AU) nebo byl vymezen jako SV, jak tomu	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Ze stanoviska SEA vyplývá požadavek na zachování "vizuálně otevřené scény" v dané lokalitě, čili nenavrhopvat zde zastavitelnou plochu. Využití typu SV (smíšené obytné venkovské) je tedy nevhodné. Lze vyhovět trvalým určením pro zemědělské využívání. Vzhledem k poloze uvnitř zastavěného území je vhodným využitím zeleň sadů a zahrad.

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				bylo v prvním návrhu (ke společnému jednání, pozn. pořizovatele).		
	2		369/1 Luka p.M.	Nesouhlasím, aby na mém pozemku parc. č. 369/1 byla umístěna ČOV a vymezen koridor technické infrastruktury pro umístění ČOV Luka pod Medníkem (CNU.KT12) a aby příslušná část tohoto pozemku (VT.2) byla zařazena mezi koridory s možností vyvlastnění. Toto řešení zasahuje do mých vlastnických práv. Pozemek je využíván k zemědělské činnosti a jsou zde položeny kolektory tepelného čerpadla, jehož provoz by v případě realizace ČOV byl ohrožen. Žádám, aby ČOV byla umístěna na jiný pozemek, nejlépe obecní, např. na parc. č. 369/10, který byl za tím účelem v minulosti vykoupěn městem.	NEVYHOVĚT	Koncepci centrální ČOV v Lukách je třeba zachovat a pro její umístění je třeba vymezit odpovídající koridor v poloze umožňující gravitační řešení kanalizace. Pozemek parc. č. 369/10 je součástí vymezeného koridoru, má však výměru pouze 450 m2, což se do budoucna nejeví jako dostatečné. Koridor je vždy potřeba vymezovat s jistou rezervou, přičemž je zřejmé, že nebude celý pro daný účel využit. Dosud navrhované vymezení je však možné částečně redukovat.
	3		39/1, 375 Luka p.M.	Nesouhlasím, aby na mých předmětných pozemcích byl vymezen koridor pro umístění místní komunikace (CNU.KMK4) a aby příslušná část pozemku (VD.13) byla zařazena mezi koridory s možností vyvlastnění. Toto řešení zasahuje do mých vlastnických práv. Prakticky pod celou částí pozemku, na které by měl být vymezen koridor místní komunikace, jsou od r. 2015 položeny kolektory tepelného čerpadla. Žádám proto, aby koridor místní komunikace byl zúžen tak, že nebude zasahovat do dotčených pozemků.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Koridor pro umístění místní komunikace lze zúžit - upravit vzhledem k územním podmínkám a majetkovým poměrům. Vymezení koridoru bude zúženo a upraveno s využitím geometrického plánu GP 954-25704/2022 vymezujícím parcely pro komunikaci a se schválením tohoto dělení pod č.j. MJuP/08265/2023, přičemž koridor může být přiměřeně širší, než je pozemek pro komunikaci dle uvedeného GP, nikoli však nad míru technicky zdůvodnitelnou.
VP-V-N46		TJ.	1041/92, st.935 Jílové - Radlák	Zásadně nesouhlasím se stanoveným rozmezím výměry pro vymezování stavebního pozemku 750m2 - 2000m2 v ploše BI - plochy bydlení individuální. Mé pozemky o celkové výměře 465m2 se dle platného ÚPM nachází v ploše "venkovské obytné území" - stav. Pro již zastavěné plochy (stav) není stanovena minimální velikost stavebního pozemku. Na základě	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Bude vyhověno obecnou úpravou použití a hodnot regulativu "Rozmezí výměry stavebního pozemku" ve stabilizovaných plochách pro bydlení, kdy za předpokladu splnění dalších podmínek bude možné nahradit stávající stavbu rodinného domu nebo rekreačního objektu novým rodinným domem s pouze jednou bytovou jednotkou na pozemcích až do minimální výměry 450 m2. Rozměry nových staveb a výměry zpevněných ploch však musí být v souladu s ostatními regulativy (podíl zastavění a zeleně, výška) a s obecnými požadavky (např. odstupové vzdálenosti staveb, požadavky na parkovací a odstavná stání apod.).

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				platné územně plánovací dokumentace jsem pro budoucí výstavbu RD nechala zrealizovat přípojky vodovodu a splaškové kanalizace. Nový ÚP nerespektuje současně zastavěné území a stanovuje v něm minimální velikost stavebního pozemku, které nelze dosáhnout vzhledem ke stávající okolní zástavbě. Novým ÚP dojde ke znehodnocení současně připraveného stavebního pozemku pro RD v mém vlastnictví.		
VP-V-N47		T.I. a M.	370/22, 370/23, 370/5 Jílové	Pozemky parc. č. 370/22 a 370/23 jsou v dosud platném ÚPM Jílové součástí plochy pro individuální rekreaci - typ B. V současnosti je pozemek nevyužívaný a nezastavěný, má však vazbu na náš rekreační objekt na pozemku parc. č. 370/7. V současnosti jednáme o prodeji majitelům parc. č. 370/19 (pozemek sousedící). Vznášíme námitku proti zařazení do plochy "ZP - zeleň přírodního charakteru" a požadujeme ponechání dle dosud platného využití. Nejedná se o pozemky VKP - tam nenamítáme zařazení pozemku 370/5, který je součástí VKP na základě dokumentu CHK/14/93/sop. V dané oblasti nedošlo od vydání platného ÚPM ke změně poměrů, je využívána rekreanty i trvalými obyvateli. Pozemky ze 3 stran navazují na pozemky s funkcí RI.	NEVYHOVĚT	V souladu se zadáním ÚP a zásadami (prioritami) v ZÚR je třeba zamezit možnostem výstavby nových objektů individuální rekreace na dosud nezastavěných pozemcích, a to i v prolukách stávající rekreační zástavby. Tuto zásadu je třeba uplatňovat jednotně na celém území města. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N48		V.L. a H. vzAK Kudynová	1359/1 Jílové - u hřbitova	Namítající vedou u zdejšího SÚ řízení o dodatečné povolení stavby, již doložili všechny požadované doklady, stavba je v souladu s dosud platným ÚPM. Pokud by rozhodnutí nebylo vydáno před novým	NEVYHOVĚT	Vyjmutí z plochy Z.48 a z podmínek etapizace II.B není možné, neboť pozemek je logickou součástí tohoto rozvojového území, jehož využitelnost je ale podmíněna především realizací zástavby mezi současným okrajem zástavby města a daného rozvojového území. Bylo by v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území, krajiny, ZPF a obecnými urbanistickými zásadami, aby vznikaly samostatné enklávy

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				ÚP, budou podmínky dodatečného povolení nesplnitelné. To se týká zejm. podmínek etapy II.B, jejichž splnění podmínek není v moci namítajících. Tím by došlo k nedůvodnému a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva (stavba spadá do vlastnictví dle LZPS). I s odhlédnutím od probíhajícího řízení je stanovení podmínek v souvislosti s etapizací nepřiměřeným zásahem do vlast.práva, jehož výkon je omezen na neurčitou dobu. Dále nesouhlasí se zařazením části pozemku do plochy Z.56 (ZP - veřejné prostranství (nemožnost oplocení, rozpor s využitím jako zahrady). V minulosti byl z pozemku namítajících oddělen a bezúplatně převeden do majetku města dnešní pozemek parc. č. 1359/31 jako rezerva pro hřbitov. K tomu byl přidán také 2m široký pozemek 1356/2 pro chodník. Tyto pozemky jsou pro účel zajištění veř. prostranství v okolí hřbitova dostačující. Požadujeme, aby předmětný pozemek nebyl dotčen veř. prostranstvím (Z.56) a byl vyčleněn z II.B etapy a z plochy Z.48, neboť nespádá do celkového záměru výstavby na okolních pozemcích. Navrhujeme, aby předmětný pozemek byl zařazen do ploch "zastavitelné plochy" bez podmínek využití, obdobně jako u ploch Z.32 či Z.34. V případě povolení stavby bude naplněna překážka pro etapizaci dle kap. 11.14 odůvodnění (byla již zahájena výstavba).		zastavěného území. To je ale pouze jeden z důvodů stanovení etapizace v návrhu ÚP, další jsou podrobně rozvedeny v dokumentaci. Dále je třeba uvést, že ani celý předmětný pozemek není v dosud platném ÚPM v ploše pro bydlení (Z4-1), severozápadní část je v navrhované ploše zeleně ochranné a izolační. Návrh nového ÚP naopak výměru průniku plochy pro bydlení s předmětným pozemkem (čili možnost budoucího vymezení stavebního pozemku) nezanedbatelným způsobem zvětšuje. Vymezení plochy Z.56 (ZP) je navrženo v nezbytné a konstatní šíři zeleného pásu kolem jihozápadního a jihovýchodního obvodu budoucího hřbitova (včetně plochy pro rozšíření). Zelený pás je navržen též s ohledem na ochranu před negativními vlivy jižního silničního obchvatu města a s ohledem na zachování prostupnosti krajiny by měl zůstat veřejně přístupný. Pozemek 1356/2 se bude po rozšíření hřbitova nacházet uvnitř hřbitova a tuto funkci nebude moci plnit. Proto není vhodné navrhovaný pás zeleně jakkoli zužovat, přerušovat nebo měnit navrhovaný způsob využití. V námitce uváděné plochy "bez podmínek využití" se nacházejí v jiných lokalitách, méně problematických, proto nevyžadují žádné specifické podmínky (viz kap. 3.3. výroku). Zahájení výstavby v lokalitě jako překážka pro návrh etapizace - je v dosavadním návrhu ÚP uvedeno pouze v části odůvodnění a nemělo by být (též s ohledem na předmětný případ dodatečně povolované stavby) chápáno dogmaticky. Proto bude z dalších verzí návrhu a odůvodnění územního plánu jako nepodstatné odstraněno. Odkazujeme zejména na celou kapitolu 10. Odůvodnění územního plánu. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
						územního plánování.". Ohledně etapizace odkazujeme na kapitolu 11.14 Odůvodnění.
VP-V-N49	1	V.J.	1003/1; 1007, 1024/2, 1024/68 Jílové	dtto Redia: VP-V-N37/1		viz VP-V-N37/1
	2			dtto Redia: VP-V-N37/2		viz VP-V-N37/2
	3			dtto Redia: VP-V-N37/3		viz VP-V-N37/3
	4			dtto Redia: VP-V-N37/4		viz VP-V-N37/4
VP-V-N50		V.M.	709/2 Jílové	Předmětný pozemek v mém vlastnictví je v současně platném ÚPM veden jako území "RZ - zahrádkářská kolonie" a tak tento pozemek také v současné době využívám. V návrhu nového ÚP je zařazen do území "MU - smíšené nezastavěného území všeobecné". Žádám o zařazení do území "RZ - rekreace - zahrádkářské osady". Pozemek byl změnou č. 2 z roku 2011 přeražen do území "Zahrady a sady". V charakteristice území je mj. stanoveno, že se jedná o zahrady oplocené bez přístupu veřejnosti, kde údržbu zajišťuje majitel. Navrhované zařazení do typu plochy MU není v souladu s předchozí změnou ÚPM ani se současným využitím tohoto pozemku.	NEVYHOVĚT	Dle platného ÚPM není pozemek zařazen do ploch zahrádkářských kolonií (urbanizované území), ale do návrhové plochy pro zahrady a sady / městské sady (neurbanizované území). Dle evidence v katastru nemovitostí se jedná o ZPF - trvalý travní porost. Jeho využití tedy není a nebylo nikdy ani návrhem v ÚPM určeno pro rekreaci, ale pro zemědělství. Nový ÚP v souladu se svým zadáním nepodporuje vznik nových ploch pro individuální rekreaci v pobytové formě ani ve formě zahrádkářských osad. Zde by se navíc jednalo o rozpor se zásadami ochrany nezastavěného území. Zařazení do typu plochy MU (plochy smíšené nezastavěného území všeobecné) je typické pro trvalé travní porosty a extenzivně zemědělsky využívané plochy se zastoupením produkční i mimoprodukční funkce. Vyhovuje tak současnému zařazení a způsobu využití pozemku a dává možnosti poměrně širokého spektra využitelnosti se zachováním charakteru nezastavěného území. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nespíslné podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
VP-V-N51		Z.M.	203/10, 280/1, st.370 (č.p. 55)	Jako vlastník předmětných pozemků a staveb na nich jsem již v r. 2007 žádal při	VYHOVĚNO BEZ	Předmětné pozemky jsou již na základě připomínky uplatněné podatelem v rámci projednání návrhu ke společnému jednání po úpravě zařazený do plochy typu SX -

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
			Luka p.M. - Studené	změně územního plánu č. 2 o změnu z plochy individuální rekreace na plochu smíšenou obytnou venkovskou. K této změně ale nedošlo, třebaže byla zařazena do zadání změny. Žádám proto nyní o změnu z plochy RI na SV. Stavba č.p. 55 je formálně rekreačním objektem, ale má charakter RD, který obýváme cca 20 let s manželkou a dvěma syny. Objekt byl v minulosti (před r. 1989) evidován jako RD a zůstalo mu číslo popisné. Kvůli tehdejšími socialistickým požadavkům na omezené vlastnictví nemovitostí byl bývalým majitelem rekolaudován na rekreační objekt. Ve Studeném je mnoho RD na plochách SV a náš RD je jeden z mála, který je "blokován" na ploše RI. Převod do plochy SV by dle našeho názoru z hlediska udržitelného rozvoje území nebyl nijak ohrožující. V budoucnu máme zájem stavbu rekolaudovat na RD, což by při zařazení do plochy RI nebylo možné.	NUTNOSTI ÚPRAV	smíšené obytné jiné, kde je bydlení v rodinných domech obsaženo v hlavním využití.
VP-V-N52		Z.M.	390, 359/6, 41/2, 401/11, 386/1, 418/3, 384/1, 384/2, 40/1, 381/1, 380 Luka p.M.	Nesouhlasím s umístěním koridoru pro komunikaci v rozsahu uvedeném v návrhu ÚP. Navrhovaný koridor pro komunikaci k několika chatám zasahuje moje pozemky ve zbytečně šíři 30 - 50 m. Např. pozemek 40/1 zahrada je dotčen skoro v celé své velikosti (1422 m ²), ačkoliv na komunikaci je z něj třeba sotva třetina. Vzhledem k tomu, že v průběhu vzniku návrhu ÚP byl vyhotoven GP 954-25704/2022 vymezující parcely pro komunikaci a bylo též vydáno schválení tohoto dělení MJuP/08265/2023, žádám o vymezení koridoru na mých pozemcích pouze v rozsahu pozemků 380 a 384/3 dle výše uvedeného GP.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Vymezení koridoru CNU.KMK4 bude upraveno s využitím geometrického plánu GP 954-25704/2022 vymezujícím parcely pro komunikaci a se schválením tohoto dělení pod č.j. MJuP/08265/2023.
VP-V-N53	1	Z.J., D.T.		Nesouhlasíme s navrženým rozdělením a využitím plochy označené v ÚPM (návrh	NEVYHOVĚT	Plocha je pro účely veřejné infrastruktury - občanského vybavení převzata z dosud platného ÚPM Jílové a je podstatně redukována jak oproti ÚPM, tak oproti

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
			1349/12, 1349/10, 1349/11 Jílové	ÚP, pozn. pořizovatele) jako plocha Z.57a a Z.57b - plocha pro občanské vybavení veřejné a plocha pro zeleň - parky a parkově upravené plochy, kde je uvedeno využití jako areál technických služeb (Z57a) a plocha pro zeleň (Z57b). Požadujeme tuto plochu ponechat v celku s využitím zeleň - parky a parkově upravené plochy. Využití pro areál TS přináší technické a hygienické problémy v kumulaci s plánovanou výstavbou dálnice D3 a jižního obchvatu. V odůvodnění na str. 101 v bodu 10.6.3. jsou uvedeny nepravdivé informace o rozvoji stávajícího areálu, neboť v místě se žádný stávající areál nenachází. Dále nesouhlasíme s uplatněním předkupního práva na plochách Z57a a Z57b pro nesplnění zákonných důvodů.		prvnímu návrhu ÚP ke společnému jednání. Části původně navrhované plochy jsou nahrazeny zelení zahrad a sadů a zelení parků a parkově upravených ploch. Výměra plochy, její umístění a možnosti dopravního napojení odpovídají potřebě města pro zajištění požadovaného sortimentu technických (komunálních) služeb, ačkoli možnosti využití této plochy jsou širší. Eliminaci případných negativních vlivů na okolní obytnou zástavbu je třeba řešit v souvislosti s konkrétními záměry v následných řízeních. Plocha je dostatečně velká i pro uplatnění vnitroareálové zeleně, která může plnit funkci hygienické ochrany. Nejedná se o rozvoj stávajícího areálu, který zde skutečně není, ale o vytvoření nového doplňujícího areálu. Formulace v odůvodnění jsou v tomto smyslu již upraveny. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.
	2			Z důvodu kumulace negativních vlivů navrhujeme posunutí vedení komunikace v koridoru CNZ.KD12 směrem k ploše K.17 a vedení navržené trasy směrem k plochám K.22 a K.23. Dojde tak k vedení trasy nad obytnými částmi V Hliníku, Za Pivovarem, Na Haldách a u areálu hřbitova ve větší vzdálenosti. Tím vznikne prostor u těchto částí pro další využití ve formě občanské vybavenosti, možnost tvorby	NEVYHOVĚT	Vymezení koridoru jižního obchvatu je zdůvodněno vytvořením podmínek pro zvýšení dopravní obslužnosti širšího území a snížení dopravního zatížení na stávajícím průtahu silnice II/105 městem, což je z hlediska kvality života ve městě zásadní problém, vyžadující co nejrychlejší řešení pomocí silničního obchvatu. Proto je nutné vycházet z aktuální a projednané technické dokumentace stavby. Vymezení koridoru v ÚP Jílové u Prahy (v rámci zpřesňování koridoru vymezeného v ZÚR Středočeského kraje) je proto potřeba v maximální možné míře přizpůsobit aktuálnímu stavu přípravy dané stavby. Jižní obchvat souvisí s realizací dálnice D3 a je reakcí na předpokládaný nárůst intenzity dopravy v řešeném území (funkce přivaděče na dálnici D3 na MÚK Jílové).

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				ochranné a rekreační zeleně a dalších. Zároveň však zůstane zachováno rozumné napojení na stávající a plánované vnitřní objízdné a komunikační trasy. Dále si dovoluujeme upozornit na skutečnost, že úkolem územního plánu je zpřesnit koridor vymezený v nadřazené ÚPD (ZÚR Středočeského kraje). Tento úkol splněn nebyl.		
	3			K lokalitě Jílové - Svatováclavské Lázně, registrovaný VKP CHK/053/OOZP: Návrh ÚP pro využití lokality Z.17 jako RO - rekreace oddechové plochy je nerelevantní hlavně z důvodu zákonné ochrany této lokality. Zde se jedná jednoznačně o změnu kultury pozemků a lokalita bude zvýšeným užíváním pro rekreaci jednoznačně narušena a poškozována. Žádáme tedy o změnu využití lokality Z.17 jako celku na využití pro ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy, nebo ZK - zeleň krajinná se zachováním režimu ochrany přírody dle platných zákonů.	NEVYHOVĚT	Jedná se sice o významný krajinný prvek registrovaný, avšak umístěný uvnitř stávající a navrhované zástavby (částečně se dokonce překrývá se stávající výrobní plochou). V souladu s tradicí a současným vybavením v okolí je plocha navrhována k revitalizaci včetně přírodního koupaliště a jeho rekreačního zázemí. Při vhodném konkrétním využití, podobném jako v plochách typu ZP, nemusí docházet k narušování přírodní funkce VKP, zde ovšem jako součásti zeleně sídelní.
VP-V-N54		Z.P. a.J.	405/8, st. 65 (č.p. 40), st. 772, st. 773 Luka p.M.	Jsme vlastníci předmětné nemovitosti, kterou využíváme k bydlení. Nesouhlasíme s navrhovanou změnou, která navrhuje zařazení naší nemovitosti do plochy pro individuální rekreaci (RI) a žádáme zařazení do plochy smíšené obytné venkovské (SV). Návrh změny zcela podstatně omezuje využívání nemovitosti s ohledem na současný stav. Např. vzniká nemožnost dle regulativů plochy RI si opětovně zřídit provozovnu drobné výroby (v domě se nachází truhlářská dílna) nebo chov drobných hospodářských zvířat. Máme obavu z přístupu města k celé lokalitě, související s péčí města - odvoz odpadků, zimní údržba, celkově	NEVYHOVĚT	Lokalita pod tratí má převážně rekreační charakter. V minulosti zde bylo povoleno umístění rodinných domů (pouze ve vybraných částech lokality). Existence stávajících rodinných domů je potvrzena v rámci přípustného využití ploch RI, rovněž jsou umožněny přístavby stávajících RD. Další rozvoj a související nezbytné investice do veřejné infrastruktury v dané lokalitě nejsou prioritou rozvoje města v návrhovém období ÚP, přičemž aktuálně prioritní jsou investice do kapacit základního školství a infrastruktury přímo navazující na Jílové a Radlák, z urbanistického hlediska nejvýznamnější sídla, počtem obyvatel dominantní, a rovněž nejvhodnější lokality pro rozvoj, zajišťující dostatečnou dostupnost občanského vybavení a podporující udržitelný rozvoj města. Lokalita pod tratí není dostatečně obsloužena sítěmi technické infrastruktury ani se tato obsluha prioritně neplánuje, je nedostatečně dopravně obsloužena úzkými slepými cestami bez možnosti obrátě, nedostatečně dopravně dostupná prostřednictvím jediného úrovněvého přejezdu přes železniční trať. Jižní část lokality je obsloužena pouze vyježděnou cestou na lesním pozemku. Umožnění rozvoje bydlení by představovalo zvýšené investice do infrastruktury v dané

označ.	podd ěl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				investice města - povrchy cest, osvětlení atd.). Tato změna se projeví i na finanční hodnotě nemovitostí.		lokalitě. V návrhovém období není prioritou rozvoje území města transformace rekreačních lokalit na obytné (viz základní koncepce rozvoje území v kapitole 2 textové části výroku ÚP, a dále ve vazbě na úkoly územního plánování dle stavebního zákona - § 19 odst. 1 písm. c): <i>prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání</i>, a písm. j): <i>prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území</i>). Z hlediska stanovené základní koncepce rozvoje území města (zejména ve věci možné konverze rekreačních lokalit na obytné) byla lokalita pod tratí vyhodnocena jako lokalita oddělená od kompaktního sídla Luka pod Medníkem. Toto oddělení / prostorovou nespojitost představuje železniční trať s jediným přejezdem. Tato skutečnost omezuje možné zlepšení dopravní obsluhy lokality, trať představuje poměrně výraznou bariéru v propojení zástavby pod tratí se sídlem Luka pod Medníkem. Základní koncepce rozvoje území města tedy v tomto ohledu zásadním způsobem nemění charakter lokality ani dosavadní podmínky možného rozvoje s tím, že další zahušťování stávající zástavby je z důvodu nedostatečné infrastruktury nežádoucí. Určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např. judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.

Návrh vyhodnocení námitek oprávněných investorů uplatněných k návrhu ÚP Jílové ve fázi VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ 2.8. - 21.9.2023

označ.	podděl.	podatel	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
VP-OI-N01		GasNet, s.r.o.	Bez námitek. Podání obsahuje informace o provozovaných STL a VTL plynovodech, včetně orientačního zákresu.	VZATO NA VĚDOMÍ	
VP-OI-N02	1	Povodí Vltavy, s.p.	Nesouhlasíme s návrhem využití zastavitelné plochy Z.66. Plocha je z větší části v aktivní zóně záplavového území Sázavy, celá pak v záplavovém území Q100.	NEVYHOVĚT	V ÚP je využitelnost plochy jasně omezena slovy: "respektování nezastavitelnosti v rozsahu aktivní zóny záplavového území". Podmínky staveb v záplavovém území Q100 se řídí platnými předpisy. Vymezení plochy pro rekreaci hromadnou - rekreační areály je dáno polohou u jezu Žampach s možností koupání a vodních sportů, bez potřeby nákladných staveb, přičemž polohu v rámci Q100 a Qaz je nutno respektovat.
	2		V návrhu ÚP budou respektována stanovená záplavová území vodních toků. V aktivní zóně záplavového území nesmí být umístovány žádné stavby, nebudou zde prováděny terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, zřizováno oplocení, živé ploty a podobné překážky. Územní plán bude respektovat § 67 vodního zákona.	VZATO NA VĚDOMÍ	Námítka je citací platných předpisů a odkazů na ně. Jejich dodržování je samozřejmé a není potřeba to do ÚP uvádět.
	3		Veškeré záměry v plochách Z.17, Z.37, Z.66 a P.11 s námi budou předem projednány.	VZATO NA VĚDOMÍ	Povinnost projednání vyplývá z platných předpisů. Do územního plánu se procesní podmínky neuvádějí.
	4		Do regulativů bude zahrnuta nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél drobných vodních toků a 8 m podél významných vodních toků (Sázava) za účelem správy a údržby toku (§ 49 a § 67 vodního zákona).	NEVYHOVĚT	Tato nezastavitelnost vyplývá z platných předpisů, jejich dodržování je samozřejmé. Nemůže být součástí výroku ÚP ve formě regulativů, o kterých rozhoduje zastupitelstvo města v rámci vydání opatření obecné povahy.
	5		V grafické části ÚP budou zakreslena ochranná pásma vodních zdrojů. Plochy a záměry navrhované v ochranných pásmech vodních zdrojů budou respektovat stanovené podmínky ochrany daného vodního zdroje.	VYHOVĚT	Ochranná pásma vodních zdrojů budou v ÚP (koordinačním výkresu) zakreslena v rozsahu územně analytických podkladů. Respektování stanovených podmínek je samozřejmostí a do výroku územního plánu se neuvádí.
	6		Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.	VZATO NA VĚDOMÍ	Požadavek směřuje k rozhodování správních orgánů v konkrétních řízeních. Do územního plánu se neuvádějí procesní podmínky ani konkrétní technická řešení pro navazující řízení. V obecné rovině územní plán uvedené zásady obsahuje.
	7		V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity vodovodu, kanalizace a obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací.	VYHOVĚNO BEZ NUTNOSTI ÚPRAV	Územní plán v rámci svého koncepčního obsahu a podrobnosti tyto obecné zásady obsahuje.
	8		Technologie nově navržené ČOV bude navržena dle nejlepších dostupných technologií. Technologii ČOV doporučujeme upřesnit v rámci územního a stavebního	VZATO NA VĚDOMÍ	Požadavek směřuje k rozhodování správních orgánů v konkrétních řízeních. Do územního plánu se procesní podmínky neuvádějí.

označ.	podděl.	podatel	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
			řízení. Projektovou dokumentaci požadujeme předložit ke stanovisku správce povodí.		
	9		V nově navržených zastavitelných územích budou jímky a DČOV povoleny pouze jako stavby dočasné do doby vybudování veřejné kanalizace. Po vybudování veřejné splaškové kanalizace a obecní ČOV budou všechny objekty napojeny na veřejnou kanalizaci s následným odstavením jímek či DČOV z provozu.	VZATO NA VĚDOMÍ	Požadavek vyplývá z platných předpisů a směřuje k rozhodování správních orgánů v konkrétních řízeních. Do územního plánu se procesní podmínky neuvádějí.
	10		Návrhy nových vodních ploch, návrhy ČOV a veškeré záměry dotýkající se vodních toků nám budou předloženy k vydání stanoviska.	VZATO NA VĚDOMÍ	Povinnost projednání vyplývá z platných předpisů. Do územního plánu se procesní podmínky neuvádějí.

Návrh vyhodnocení námitek veřejnosti uplatněných k návrhu ÚP Jílové ve fázi OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ 4.9. - 16.10.2024

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
OVP-V-N01	1	První jílovská, s.r.o., vzAK Pořízek	p.č. 624/36, část 626/20 Jílové	Není zřejmý rozsah opakovaného veřejného projednání, tj. okruh úprav po prvním veřejném projednání. Toto musí být od počátku zřejmé. Soubor, který tento rozsah specifikuje, byl na web přidán dodatečně a není součástí projednávané dokumentace.	NEVYHOVĚT	Zákon neobsahuje formu, jakou má být upravený návrh pro opakované veřejné projednání zpracován, pouze stanovuje, že se projednává "v rozsahu provedených úprav". Pořizovatel zajistil, aby dokumentace byla po celou dobu opakovaného veřejného projednání přístupná jak ve verzi pro první veřejné projednání, tak ve verzi upravené. To bylo sděleno též ve veřejné vyhlášce a v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání. Porovnáním obou verzí dokumentace v grafické i textové části bylo možné rozsah úprav zjistit, což pro veřejnost, zájímající se zpravidla o konkrétní lokality, není nic nepochopitelného a obtížného. Tento postup samozřejmě správně pochopil a využil i podatel.
	2			Rozdíl mezi verzí návrhu k prvnímu a k opakovanému veřejnému projednání je na předmětných pozemcích v tom, že v první verzi se jedná o stabilizovanou plochu typu ZK (zeleň krajinná), ve druhé (upravené) verzi se jedná o plochu návrhovou, tj. plochu změn v krajině, označenou jako K.30. Toto označení se ale nevyskytuje na příslušných místech textu (návrhu i odůvodnění). Naopak v dodatečně přidaném přehledu (a také v textu návrhu i odůvodnění verze pro opakované VP - pozn. pořizovatele) se	NEVYHOVĚT	Návrh rozhodnutí o námitce podatele uplatněné v rámci veřejného projednání, ve které se domáhá určení využití na pozemku p.č. 624/36 na typ VL - výroba lehká (s ohledem na současný charakter využití) je obsažen v části vypořádání námitek z (prvního) veřejného projednání pod označením VP-V-N36/2. Tento návrh včetně jeho odůvodnění nebyl v rámci opakovaného veřejného projednání zveřejněn. Návrh rozhodnutí zní "NEVYHOVĚT" s ohledem na to, že se v případě pozemku p.č. 624/36 jedná (včetně údajů z KN) o ornou půdu, která je jako orná půda sledována i v dosud platném ÚPM Jílové u Prahy. Stávající využití jako oplocená skladovací plocha je tedy v rozporu se zákonem a nový ÚP (v souladu se svým zadáním a stejným přístupem ve všech obdobných případech) nehodlá legalizovat nezákonné způsoby využívání území. Nicméně je třeba napravit některé nesrovnalosti návrhu nového ÚP formou nepodstatné úpravy před vydáním. První z nich (na kterou podatel správně upozorňuje) je

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
				objevuje plocha označená jako Z.80 (typ využití ZK), přičemž z její velikosti a komentáře lze dovozovat, že se jedná o plochu sledovanou podatelem a ve výkresech označenou jako K.30. Podatel předně nesouhlasí s vymezením plochy v daném typu využití (jak se již vyjádřil v námitce uplatněné v rámci veřejného projednání), ani s důvody, které jsou nyní uváděny v komentáři k ploše Z.80. Považuje je za nepravdivé až absurdní. Podatel nesouhlasí s citovaným textem vypořádání námitek (změnit ze ZK stabilizovaná na ZK návrh), neboť nenavrhoval využití typu ZK, ale VL - výroba lehká, stabilizovaná. Na tomto způsobu využití i nadále trvá.		uvedení označení příslušné plochy v textu do souladu s výkresovou částí, tj. namísto označení Z.80 uvést jednotně a správně označení K.30, neboť se jedná o změnu v krajině. Druhou nesrovnalostí je zahrnutí části pozemku p.č. 626/20 do plochy ZK, neboť vůči této části plochy neplatí argumentace o nelegálním využívání orné půdy a nesouladu s dosud platným ÚPM. Předmětnou část pozemku p.č. 626/20 je tedy třeba zahrnout do stabilizované plochy VL - výroba lehká.

18. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 172, odst. 4

Zpracovává pořizovatel.

Návrh vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu ÚP Jílové ve fázi SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ 25.10. - 13.12.2021

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
SJ-V-P01		A.L.	884 Jílové	Pozemek podatele zařazen jako PP, návrh na zařazení do BI, záměr na rozdělení a převod na další dva vlastníky souvisejících pozemků zařazených do BI. Veřejná prostupnost není potřebná.	Připomínce se nevyhoví. Pozemek je dle KN veden jako ostatní komunikace, je v majetku podatele a slouží ke zpřístupnění jeho nemovitosti č.p. 63. Ostatní zástavba (č.ev. 787 a č.p. 240) je přístupná z ul. Pražské. Pozemek bude zařazen do plochy typu PU (veřejná prostranství všeobecná) v souladu se stávajícím způsobem využití, s evidencí dle KN a z důvodu zajištění lepší přístupnosti lesa pro potřeby lesního hospodářství a prostředky IZS. Proti požadavku podatele na zařazení do plochy typu BI stojí též nevhodnost vzniku nového oplocení na hranici lesa a potřeba přístupnosti stávající technické infrastruktury (vodovodní přivaděč). Nad rámec vyhodnocení je konstatován rozpor mezi mapou KN a skutečností (posun zákresu komunikace východním směrem oproti skutečnosti) s doporučením zpřesnění hranic pozemků řízením dle příslušných ustanovení katastrálního zákona, tj. mimo proces územního plánování.
SJ-V-P02		B.R., vz. M. 1	1040/60 Jílové	Předmětný pozemek v majetku města je zařazen do LE - stav, ačkoli to není PUPFL, ale ostatní plocha. Zčásti se na něm nachází přečerpávací stanice kanalizace a vyježděná cesta, toto oplocené zařízení kanalizace zasahuje též na sousední pozemek 2080/4, též ve vlastnictví města, dle návrhu ÚP plocha PP - stav. V sousedství kanalizačního zařízení je záměrem vlastníka vybudování podlouhlé retenční nádrže na dešťovou vodu. Podatel navrhuje zvětšení plochy PP na část pozemku 1040/60 tak, aby zahrnoval stávající cestu, stávající čerpací stanici a budoucí retenční nádrž. Zbytek pozemku 1040/60 do plochy ZP - stav vzhledem k tomu, že se nejedná o PUPFL, ale plochu s náletovými dřevinami, s přírodní funkcí. Dle obrázku v závěru podání.	Připomínku je možné akceptovat v celém rozsahu.
SJ-V-P03		B.R., vz. M. 2	obecně	Výškové omezení zástavby je neodůvodněné. Pokud je pro RD stanovena nižší úroveň než 2 NP + podkroví (dle definice RD ve vyhl. 501/2006 Sb., mělo by to být pouze ve zvláštních a odůvodněných případech. Výškové omezení 1+P (1 NP + podkroví nebo ustupující podlaží) je všude na okraji zástavby, bez ohledu na terén nebo na navazující les, kde je to zbytečné. Není definováno ustoupené podlaží (z kolika a jakých stran a o kolik), regulace 1+P by měla současně platit jako 2+0 (2 NP s plochou střechou). Daly by se omezit (regulovat) pouze málo zapuštěná podzemní podlaží, kde pak dvoupodlažní dům vypadá jako 3 NP.	Provéřit a případně doplnit odůvodnění výškové regulace - viz str. 248 Odůvodnění. Odůvodnit (doplnit), proč v zásadě každý přechod zástavby (do každého druhu krajiny) vyžaduje snížení zástavby. Zvážit, zda v okrajových polohách obytné zástavby neuplatnit volitelnou regulaci 1+P nebo 2+0. Použít k tomu vždy též regulaci v metrech a jednoznačně v definicích pojmů stanovit, že regulace podlažností i výškou v metrech platí současně (nelze si "vybrat"). Podkroví i ustupující podlaží je definováno dostatečně.

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
SJ-V-P04		B.M.	983/4, 983/14 Jílové	Nesouhlas s návrhem místní obslužné komunikace na předmětných pozemcích, které jsou ve vlastnictví podatele a slouží k přístupu k jeho domu a zahradě. Nesouhlas s vymezením VPS pro komunikaci na těchto pozemcích. Nabízí se vedení západním směrem, případně až řešení v rámci regulačního plánu.	Navržený minimální skelet komunikací a členění ploch odpovídá měřítku a koncepčnímu charakteru územního plánu. Další členění prověří územní studie. Směr komunikace řeší obsluhu nemovitosti podatele a budoucí zástavby na druhé straně ulice. Komunikace má vhodný směr z hlediska gravitačního vedení splaškové kanalizace. Návrh neměnit.
SJ-V-P05		B.M.	117/13, 117/14 Borek	Návrh na zařazení předmětných pozemků orné půdy do ploch pro bydlení.	Pozemky sousedí pouze se stávající chatovou zástavbou, kterou není vhodné rozšiřovat k rekreačním ani k obytným účelům vzhledem k odlehlosti lokality ve vztahu k městu a nepotřebnosti nových ploch pro bydlení. Není určeno k zástavbě ani v dosud platném ÚPO.
SJ-V-P06	1	B.L., T.J.	780/3, 787/14, 787/15 Jílové; součást plochy Z31 "za nemocnicí"	Nesouhlas se zařazením do plochy s podmínkou územní studie ÚS12. Území má již částečně hotovou parcelaci, postupně se zastavuje, na našich pozemcích máme zastavovací studii pro 17 - 19 RD, z toho 11 řadových. Na části pozemku určené dle současného ÚPO pro občanské vybavení navrhujeme umístit cca 20 parkovacích míst pro obyvatele sousedních bytových domů.	Vymezení řešeného území územní studie ÚS12 bude redukováno a nebude vymezováno v zastavěném území a na pozemcích s vydaným ÚR, zbytek bude prověřen. Bude prověřeno též možné umístění parkovacích míst, event. parkovacího zařízení s mechanickým "zakládáním" aut do výšky. Poloha území a charakter okolní rodinné zástavby neodpovídá formě řadových domů na minimálních pozemcích, proto zastavovací studii pro 17 - 19 RD nebude možné použít. V celém městě je třeba snížit rozsah a kapacitu zastavitelných ploch pro bydlení ve vztahu ke kapacitám veřejné infrastruktury a cílové velikosti (charakteru) města.
	2			Nesouhlas se stanovením minimální výměry pozemku pro RD 750 - 2000 m ² , když dnes platí pro řadové domy 300 m ² a pro dvojdomy 500 m ² . Vylučuje to jakékoli efektivní formy bydlení, které jsou zde namístě.	Dtto jako k 1. části připomínky. Řešit obecně v definicích pojmů problém existující a budoucí parcelace samostatnými ÚR a následný vznik "stavebního pozemku" při umístění hlavní stavby.
SJ-V-P07		B.D.	1359/15, 1359/16, 1359/18, 1359/19, 1359/20, 1359/21, 1359/22, 1359/32 Jílové; plochy Z46, Z47	Proti zařazení předmětných pozemků do etapizace, dokonce až do III. etapy. Jedná se o nepřípustný a neodůvodněný zásah do vlastnického práva, kdy realizace vlastního záměru je závislá na aktivitách jiných vlastníků s nepředvídatelnou dobou realizace. V lokalitě již byla zahájena výstavba RD, což odporuje zásadám pro etapizaci uvedeným na str. 270 Odůvodnění. Těmto zásadám rovněž odporuje, že pro území je již zpracována a akceptována územní studie ÚS13.	Etapizaci upravit pouze na 2 etapy, tj. sloučit navrhovanou I. a II. do jedné a navrhovanou III. dát do druhé. Resp. lokalitu nad cestou ke hřbitovu podmínit realizací zástavby pod cestou. Do obecných podmínek vložit zásadu (podmínku) vydávání územních rozhodnutí (resp. společných povolení) pro hlavní stavby v návaznosti na zastavěné stavební pozemky, resp. zastavěné území, čili nepřipustit vznik stavebně izolovaných lokalit. Zásadu nezahájení výstavby (jako podmínky pro etapizaci) z textu odůvodnění vypustit. V území není pořízena a schválena územní studie (dle celostátní evidence).
SJ-V-P08		B.P. a H.	Borek - plochy Z78 a Z65	Podatelé jsou vlastníky domu č.p. 67 ul. Šikmá a nesouhlasí se změnou ÚP a se zastavěním území Z78 a Z65 z důvodu nevhodných šířkových a sklonových parametrů obslužných komunikací, problémů s vodou ze studní a snížení stávajícího komfortu bydlení.	Plochy Z78 a Z65 z návrhu vypustit. Místní komunikace Borecká, Ke Statku a Růžová nejsou ve stavu schopném uspokojivě plnit rostoucí nároky na dopravu a připojování nových obytných lokalit. Pokud by se v budoucnu našlo technicky a ekonomicky reálné řešení pro zkvalitnění a zkapacitnění dopravní obsluhy, řešit zastavitelnost změnou územního plánu s podmíněnou využitelností.
SJ-V-P09		Commexim Group, a.s.	1162, 1165/8, 1169 Jílové	Požadavek na rozšíření zastavitelnosti na celé předmětné pozemky s využitím pro chov koní a jezdeckou školu se zázemím.	Návrh neměnit. Vymezení zastavitelného území je provedeno tak, že zarovnává a v přiměřeném rozsahu doplňuje zástavbu podél nové komunikace. Další rozšiřování by vytvořilo nevhodné výběžky zástavby do krajiny.

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
SJ-V-P10		D.V.	1600/9 Jílové - Horní Studené	Požadavek na zařazení předmětného pozemku z orné půdy do plochy smíšené obytné venkovské. Leží při důležité silnici a je dobře napojitelný na městský vodovod a elektřinu (z druhé strany silnice je stávající a navrhovaná zástavba). Podatel netrvá na stavebním pozemku pro RD, postačí pro rekreační chatu.	Návrh neměnit. Nové plochy pro individuální rekreaci se v souladu se zadáním ÚP nenavrhují. Pro RD má pozemek nedostatečnou výměru (732 m ²) a vymezení nové zastavitelné plochy vybihající do krajiny zde není odůvodnitelné potřebami rozvoje města. Platný ÚPO zde rovněž rozvoj nepředpokládá.
SJ-V-P11	1	Formann, s.r.o, P.D. vz. AK Klauz	Jílové - plochy Z49, Z53	Záměr investora v souladu s dosavadními podmínkami dle ÚPO počítal s uplatněním bytových domů a řadových rodinných domů, to se v návrhu nového ÚP výrazně omezuje a předpokládá se zástavba individuálními RD. Nižší intenzita využití pozemků je v rozporu s ekonomickou kalkulací pro záměr investora, jeho již vloženými investicemi do infrastruktury a s celospolečenskými zájmy na zlepšení dostupnosti bydlení. Zásadní nesouhlas se zařazením do II. etapy výstavby, což je diskriminace ve prospěch jiných investorů, nelze ani odhadnout, kdy bude záměr možné realizovat.	Návrh ÚP v regulativech plochy BI nevylučuje řadové domy ani malé bytové domy za předpokladu dodržení rozmezí výměry stavebního pozemku (750 - 2000 m ²), struktury zástavby (volná individuální), výšky a koeficientů zastavěnosti a zeleně. Dále je třeba řešit (obecně v definicích pojmů) rozmezí výměry stavebního pozemku pro případy, kdy pozemky vznikly a budou vznikat samostatným ÚR na parcelaci ještě před vznikem vlastního stavebního pozemku (při umístění hlavní stavby). Zastavitelné plochy jsou podmíněny vydáním regulačního plánu, podmínkou pro vydání bude uzavření plánovací smlouvy, ve které se stanoví způsob a podíl investora na vybudování veřejné infrastruktury se zohledněním investic již vložených. Není záměrem města řešit nadměrnou intenzitou zástavby celospolečenský problém nedostatku bytů, je třeba vycházet z konkrétních místních podmínek, tradice a charakteru zástavby.
	2		Jílové - plocha P13	Nesouhlas se zařazením do plochy typu BI, dosavadní zařazení dle ÚPO, tj. smíšené obytné území, dovoluje spolu s bydlením umístit nerušící podnikatelské funkce a vybavenost včetně obchodu a služeb.	Provéřít vhodnost smíšené obytné funkce typu SM vzhledem k poloze poblíž jižního obchvatu.
SJ-V-P12	1	F.J. + J.	obecně	Zastavitelnost plochy smíšené obytné městské (SM) v centru města, zejména kolem náměstí, stanovená na 0,3, je příliš nízká. Navrhujeme zvýšit na 0,8 v souladu s dosavadní koncepcí. Trendem je zahušťování zástavby v centrech měst.	Koeficient maximálního zastavění pozemku 0,3 je pro jádra sídel skutečně příliš nízký a neumožňoval by ani případné vhodné dostavby. S využitím definice "jádrová území sídel" lze v těchto územích koeficient zvýšit na 0,6 - 0,7. Provést i pro plochy SV v jádrových územích sídel.
	2		parc.č. 3 Jílové (náměstí)	Pozemek má být zařazen do stabilizované plochy pro zástavbu s podmínkami využití dle sousedních pozemků.	Připomínka je bezpředmětná, zařazení pozemku těmito požadavkům odpovídá.
SJ-V-P13		F.R. vz. M.F.K.	938/73 Jílové, Radlík - Pražská ul. vedle ČS PHM	Požadavek, aby pozemek byl zařazen do plochy smíšeného obytného území v souladu se změnou ÚPO č. 3B. V návrhu ÚP je vrácen předchozí stav s určením pro individuální bydlení.	Požadavku je možné vyhovět a zařadit pozemek do SM.
SJ-V-P14		H.Z. vz. K.B.	361/1, 361/2, 361/3 Luka p.M., u Bohulib	Požadavek na možnost využití jako zahrada s umístěním karavanu nebo mobilhomeu.	Dle mapy KN se jedná pouze o pozemek 361/2 k.ú. Luka p.M. o výměře 1161 m ² , ostatní plocha, proluka mezi chatami. Pozemek 361/2 vyznačit jako ZZ - zahrady, sady. Podobně prověřit a vyznačit všechny nezastavěné pozemky na okrajích a v prolukách stávající rekreační zástavby.
SJ-V-P15		H.P., vz. V.J.			Podání není možné uznat jako připomínku, neboť chybí podpis p. Hrabce, neobsahuje ani zmocnění pro podepsanou paní Volešákovou.

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
SJ-V-P16	1	H.J.	786/1, 786/2 Jílové - vlastní; obecněji i širší okolí - lokalita "Za Humny" (za nemocnicí)	Požadavek na rozšíření zastavitelné plochy Z27 severním směrem na hloubku cca 40m od stávajících parcel pro RD (zčásti již zastavěných) z důvodu optimalizace šířky stavebních pozemků pro 2 - 3 rodinné domy, případně severní okraj vymezit jako oplocené sady a zahrady k budoucím RD.	Připomínce nevyhovět a návrh neměnit. Hrana zastavitelného území je stabilizována realizovaným developerským projektem "Za humny" a není účelné zastavitelnost dále rozšiřovat, a to ani zahradami k budoucím RD.
	2			Redukovat území pro územní studii ÚS12 mimo plochy Z27 a Z28, které jsou prakticky zastavěné, a do ÚS nezahrnovat ani pozemky podatele na severním okraji Z27, kde řešení může být jednoduché.	Vymezení řešeného území územní studie ÚS12 bude redukováno a nebude vymezováno v zastavěném území a na pozemcích s vydaným ÚR, zbytek bude prověřen.
	3			Plochu změny v krajině Z33 změnit z PZ (veřejné prostranství s převahou zeleně) na ZP (zeleň přírodního charakteru), případně alespoň v rozsahu podatelem vlastněných pozemků, z důvodu zamezení případného nevhodného využití (parkoviště, prodejní zařízení, infocentra, veřejná WC). Upozornění na již neexistující vzdušné vedení VN a na skutečnost, že pro uplatnění předkupního práva pro město jsou zařazeny i některé pozemky vlastněné městem.	Ponechat v PZ se změnou tvaru v severní části (viz vyhodnocení k části 1); pouze veřejné prostranství může být zahrnuto do předkupního práva. Optimální způsob využití PZ prověřit územní studie (viz část 2) a eliminuje případné nevhodné způsoby. Předkupní právo nevymezovat na pozemky vlastněné městem. Prověřit realizovanou přeložku vedení VN a odstranit již neexistující úseky vzdušného vedení včetně ochranného pásma.
SJ-V-P17		J.L.	719/34 Jílové	Předmětný pozemek je ve vlastnictví podatelky a není součástí areálu GŘ HZS, je od něj oddělen plotem. Požadavek na zařazení do plochy SM, nikoli OV.	Připomínka byla prověřena jako legitimní a je akceptována, návrh se upraví.
SJ-V-P18		J.J.	405/59 Luka (RD č.p. 158)	V části lokality pod tratí jsou rodinné domy s č.p., přestou jsou zařazeny do RI. Požadavek respektovat bydlení a zařadit do SV v souladu s dosud platným územním plánem.	Pro celou lokalitu "pod tratí" uplatnit rozdělení na SV nebo RI podle charakteru (šířky) přístupových komunikací. K rodinnému domu by neměla vést komunikace s menší šířkou pozemku než 4,5m. Do SV dát proto části území s touto minimální kvalitou v celé délce přístupu, ostatní do RI. V území jsou zapsané stávající RD s č.p., které přístup alespoň 4,5m nesplňují, v takovém případě zařadit i tyto RD do RI. Dosavadnímu užívání to nebrání, ale zabráni to přístavbám, nástavbám a zvyšování kapacity bydlení včetně vzniku nových b.j.
SJ-V-P19		J.K.	st. 166/1, 89/6 Borek, rekr. objekt č.e.636	Nesouhlas s návrhem ploch Z65 a Z78 pro bydlení z důvodu nedostatečně dimenzované místní obslužné komunikace - Borecké ulice (za hranicí kapacitních možností), např. kvůli dostupnosti IZS.	Plochy Z78 a Z65 z návrhu vypustit. Místní komunikace Borecká, Ke Statku a Růžová nejsou ve stavu schopném uspokojivě plnit rostoucí nároky na dopravu a připojování nových obytných lokalit. Pokud by se v budoucnu našlo technicky a ekonomicky reálné řešení pro zkvalitnění a zkapacitnění dopravní obsluhy, řešit zastavitelnost změnou územního plánu s podmíněnou využitelností.
SJ-V-P20		K.D.	405/26 Luka, pod tratí	Požadavek změny využitelnosti pozemku pro trvalé bydlení, v souladu s okolními parcelami.	S ohledem na princip minimální šířky pozemků pro komunikaci 4,5m v celé délce přístupu (podmínka je těsně splněna) zařadit jako proluku do SV stav. Jedná se o proluku se stavbou bez čísla, pozemek dostatečné velikosti, limitovaný ale blízkostí dráhy. Podmínka splnění hygienických limitů v rámci územního a stavebního řízení.
SJ-V-P21		K.L.+K.	203/3, 203/4, st.39 Luka (Studené)	Stávající dům je evidován jako rekreační objekt, dříve ale byl rodinným domem. Vlastník chce rekonstruovat na RD, proto je třeba zařadit do plochy pro bydlení.	Vzhledem k velikosti domu i charakteru okolní zástavby se smíšenou funkcí bydlení lze předmětné pozemky přearažovat z RI do SX nebo SV..

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
SJ-V-P22		K.L.+H.	778/2, 749/3, 751/1 Jílové	Pozemek 749/3 zanechat zčásti pro občanskou vybavenost. Zbývající část tohoto pozemku a pozemky 778/2 a 751/1 navrhuje na stavební, rekreační nebo na zahrádkovou kolonii.	Návrh ÚP na pozemcích (vyjma východní části se zachováním zemědělské půdy) vymezuje plochu veřejného prostranství s převahou zeleně a možností drobné vybavenosti pro sport, rekreaci a volný čas. Využití vychází z dosud platného ÚPO, tvoří přechodový a izolační pás mezi obytnou zástavbou a zemědělskou plochou a je navrženo k možnosti uplatnění předkupního práva. Rozhodování v území je podmíněno pořízením územní studie ÚS12. Jedná se o významnou plochu veřejného zájmu. Návrh v tomto smyslu neměnit.
SJ-V-P23		K.J.	2356/57 Jílové	Nesouhlasím s vyvlastněním pozemku 2356/57, který nezasahuje do obchvatu Jílového. Zbývající část nebude dostatečně velká pro výstavbu RD. K pozemku 1175 cesta k obchvatu nevede. Ke svým pozemkům potřebuji cestu 1024/43.	Koridoru pro severní obchvat a veřejně prospěšná stavba pro obchvat již není potřeba. Stavba je umístěna na pozemcích kraje a města a částečně se již staví. V ÚP bude vymezena jako plocha DI. Pokud je část pozemku 2356/57 potřebná pro jinou dopravní stavbu, pak může být do VPS zařazena se správným označením a odůvodněním. Připomínka je zčásti nesrozumitelná, pozemek 1175 neexistuje. Není účelem územního plánu řešit přístupnost jednotlivých pozemků.
SJ-V-P24		Lagduf, s.r.o.	939/1 Jílové, Radlák	Požadujeme zařadit předmětný pozemek (4,48 ha) do ploch pro bydlení - BI vzhledem k zasíťování a dalším vhodným podmínkám pro toto využití. Využitím jiných našich pozemků pro prvky ÚSES dojde ke zmenšení dosavadního půdního bloku pod únosnou rozlohu, využívání k zemědělské produkci se jeví do budoucna jako nevhodné. Návrh na jednání před veřejným projednáním k dosažení oboustranně přijatelné dohody.	Vymezení zcela nové zastavitelné plochy pro bydlení by bylo neodůvodnitelné s ohledem na ochranu ZPF, ochranu přírody i z hlediska celkových potřeb města. ÚSES a jeho parametry jsou vymezeny v souladu s příslušnou metodikou. Návrh změnit pouze v souvislosti s dohodou uzavřenou s orgánem ochrany ZPF.
SJ-V-P25		L.E., R.I., vz.AK Pavlů	1686/1 Jílové, Studené	Nesouhlas se zařazením předmětného pozemku do plochy MN (smíšené nezastavěné území), požadavek zařazení do SV (smíšené obytné venkovské), ponechat zastavitelnost dle současného ÚPO a v duchu směnných dohod s městem z roku 2003. Zásah do vlastnického práva je v rozporu s LZPS, judikaturou apod.	Návrh neměnit. Zastavitelnost pozemku byla oproti dosud platnému ÚPO zrušena z důvodu potřeby omezení rozsahu zastavitelných ploch zejména pro bydlení v celoměstském měřítku, v souladu se schváleným zadáním ÚP a soudobými principy a prioritami územního plánování, zakotvenými v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Kritériem pro zrušení zastavitelnosti je v daném případě odlehlost lokality a špatná dostupnost technické a dopravní infrastruktury a především pak poloha v chráněném ložiskovém území. Zastavitelnost pozemku nemůže být jeho "věčnou" vlastností spadající (zcela) do vlastnického práva, což dosvědčuje též § 102 stavebního zákona, který stanovuje 5 letou lhůtu pro využití zastavitelnosti od okamžiku jejího vzniku, po uplynutí této lhůty je možné zastavitelnost zrušit bez náhrad.
SJ-V-P26		M.F.	101/3 Borek - vlastník RD ul. K Turyni č.p. 79	Nesouhlas s návrhem ploch Z65 a Z78 pro bydlení z důvodu nedostatečně dimenzované místní obslužné komunikace - Borecké ulice (za hranicí kapacitních možností), např. kvůli dostupnosti IZS. Nebezpečné situace při vyšších intenzitách pohybu (couvání) a paralyzování např. stáním fekálních vozů. Zvyšování provozu v důsledku zabýdlování chat. Souhlas za podmínky řešení v rámci ÚP a pozitivního vyhodnocení dopadovou studií.	Plochy Z78 a Z65 z návrhu vypustit. Místní komunikace Borecká, Ke Statku a Růžová nejsou ve stavu schopném uspokojivě plnit rostoucí nároky na dopravu a připojování nových obytných lokalit. Pokud by se v budoucnu našlo technicky a ekonomicky reálné řešení pro zkvalitnění a zkapacitnění dopravní obsluhy, řešit zastavitelnost změnou územního plánu s podmíněnou využitelností.

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
SJ-V-P27		Meritum, s.r.o.	1359/14, 1359/23, 1359/24,, 1359/25, 1359/26, 1359/27, 1359/28, 1359/29, 1359/30 Jílové; tj. plochy Z46, Z48, částečně Z47	Proti návrhu etapizace - nepřipustný zásah do vlastnického práva. Pro plochy je již pořízena a akceptována územní studie ÚS13. Zařazení do etapizace je v rozporu s uváděným požadavkem, neboť na parc. 1359/1 již probíhá stavba RD.	Etapizaci upravit pouze na 2 etapy, tj. sloučit navrhovanou I. a II. do jedné a navrhovanou III. dát do druhé. Resp. lokalitu nad cestou ke hřbitovu podmínit realizací zástavby pod cestou. Do obecných podmínek vložit zásadu (podmínku) vydávání územních rozhodnutí (resp. společných povolení) pro hlavní stavby v návaznosti na zastavěné stavební pozemky, resp. zastavěné území, čili nepřipustit vznik stavebně izolovaných lokalit. Zásadu nezahájení výstavby (jako podmínky pro etapizaci) z textu odůvodnění vypustit. V území není pořízena a schválena územní studie (dle celostátní evidence).
SJ-V-P28		N.T.	405/25 st.102 Luka, pod tratí	Nesouhlas se zařazením pozemku s rodinným domem č.p. 63 do plochy pro rekreaci RI. Požadavek do plochy bydlení v souladu s dosud platným ÚPO.	S ohledem na princip minimální šířky pozemků pro komunikaci 4,5m v celé délce přístupu (podmínka je těsně splněna) zařadit do SV stav.
SJ-V-P29		P.P.	969/14 Jílové, pozemek města s trafostanicí	Vlastník sousedního pozemku s RD žádá o převedení pozemku (mimo komunikace) do obytné plochy za účelem možnosti přikoupení části tohoto pozemku.	Návrh neměnit. Úprava by nebyla vhodná, neboť jinde se pro veřejná prostranství s převahou zeleně na soukromých pozemcích navrhuje uplatnění předkupního práva. Podobný typ veřejných prostranství je tedy potřebný, též s odkazem na § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.
SJ-V-P30		P.M.	1659 Jílové - Horní Studené	Vlastník předmětného pozemku žádá o jeho zařazení do plochy smíšené obytné venkovské (z plochy zeleně přírodního charakteru) za účelem výstavby jednoho RD. Využije též sousední pozemek p.č. 1660, zařazený do smíšeného obytného území, který má ale výměru pouze 108 m2.	V dosud platném ÚPO jsou oba pozemky ve stabilizované ploše bydlení, ačkoli v současné době se na nich žádná stavba nenachází. Pozemek 1660 není v návrhu zařazen do smíšeného obytného území, ale do ZP (zeleně přírodní), větší pozemek je v návrhu v ploše MN (smíšené nezastavěné území). Správně by se muselo jednat o návrh zastavitelné plochy bydlení, což je v dané lokalitě nevhodné (odlehlost, nepotřebnost pro rozvoj města). Bydlení tedy nevymezovat a pozemky sjednotit do plochy MN.
SJ-V-P31		P.Z., B.J.	1210/2 Jílové	Vlastníci předmětného pozemku protáhlého tvaru o výměře 2280 m2 žádají o vymezení části tohoto pozemku (zařazeného do stávající plochy zahrad) do obytného území typu SV za účelem výstavby jednoho malého RD. Návrh je předkládán ve dvou variantách.	Pozemek sousedí s návrhem zastavitelné plochy Z25 pro bydlení typu SV. Prostřední pozemek této plochy, tj. 1210/4 je již zastavěn rodinným domem č.p. 675. Navrhuje se pozemky 1210/4 a 1210/1 (proluka) zobrazit jako SV - stav a zastavitelnou plochu Z25 vymežit jen na pozemku 1210/5 a části pozemku 1210/2 ve smyslu varianty 2 návrhu podatelů. Celkem by Z25 měla kapacitu pro dva rodinné domy, přičemž se doporučuje přeparcelace s novou hranicí mezi nimi kolmo k obslužné komunikaci.
SJ-V-P32		První jílovská a.s. vz.AK Pořízek	1414 Jílové	Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy Z80 pro bydlení na předmětném pozemku, návrh na omezení šířky koridoru pro jihozápadní obchvat Jílového (přeložka II/105) v souladu s vymezením dle platného ÚPO.	V dosud platném ÚPO je severní část pozemku určena jako návrh pro bydlení, v návrhu nového ÚP se jedná o stabilizovanou plochu RO - rekreace, oddechové plochy. Rozvoj obytné funkce v sousedství silničního obchvatu není vhodný, neodpovídá ani rozvojovým potřebám města. Silniční koridor je vymezen v nezbytné, ale současně dostatečně dimenzované šíři pro umístění hlavní stavby i staveb doprovodných a souvisejících, včetně staveb protihlukové ochrany. Na předmětném pozemku vymezení zhruba odpovídá koridoru dle platného ÚPO. Vymezení koridoru vyplývá z nadřazené dokumentace - ZÚR Středočeského kraje.

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
SJ-V-P33		R.P.	zastavitelné plochy Z65, Z78 Borek	Pro obsluhu rozvojových ploch je vhodným řešením ulice Borecká a Růžová, nikoli z Borecké ulice ulicí Ke Statku. Hlavním rizikem je nedostatečná stabilita ulice Ke Statku, zčásti podepřené nevyhovující opěrnou zdí, dále křižovatka s ul. Boreckou.	Plochy Z78 a Z65 z návrhu vypustit. Místní komunikace Borecká, Ke Statku a Růžová nejsou ve stavu schopném uspokojivě plnit rostoucí nároky na dopravu a připojování nových obytných lokalit. Pokud by se v budoucnu našlo technicky a ekonomicky reálné řešení pro zkvalitnění a zkapacitnění dopravní obsluhy, řešit zastavitelnost změnou územního plánu s podmíněnou využitelností.
SJ-V-P34		R.V.	1054/62, st.2460 Jílové - Radlík, též obecně	Stanovení výškového omezení stavby RD na 1+P je v rozporu s definicí RD dle vyhl. 501/2006 Sb. a mělo by být v ÚP uplatňováno jen ve zvlášť odůvodněných případech (ná vaznost na historickou nebo venkovskou zástavbu, poloha v CHKO apod.). V dané lokalitě v Radlíku to není možné věrohodně odůvodnit. Ustupující podlaží není v návrhu ÚP srozumitelně definováno. Návrh, aby v dané ploše v Radlíku nebylo žádné omezení proti vyhlášce, případně aby bylo možné druhé podlaží bez ustoupení.	Prověřit a případně doplnit odůvodnění výškové regulace - viz str. 248 Odůvodnění. Odůvodnit (doplnit), proč v zásadě každý přechod zástavby (do každého druhu krajiny) vyžaduje snížení zástavby. Zvážit, zda v okrajových polohách obytné zástavby neuplatnit volitelnou regulaci 1+P nebo 2+0. samozřejmě včetně zachování regulace v metrech. Podkroví i ustupující podlaží je definováno dostatečně. Je třeba mít na zřeteli, že v úrovni ÚP není možné definovat tvar střechy, pokud to není výslovně uvedeno a graficky vymezeno jako užití prvku regulačního plánu. Daná plocha není přímo na okraji zástavby směrem do krajiny.
SJ-V-P35		S.T.H.	1271 Jílové (zjištěno tel.dotazem)	Nesouhlas s nemožností zvýšení stavby stávající chaty a využití podkroví - chata je dle současného ÚPO zařazena v kategorii "B", okolní chaty jsou vyšší.	Připomínka je formulována ve vztahu k dosud platnému ÚPO, nikoli k návrhu nového ÚP pro společné jednání. Pořizovatel po upřesnění pozemku zjistil, že navržená regulace dle nového ÚP záměru vlastníka vyhovuje, připomínka je tudíž bezpředmětná.
SJ-V-P36	1	S.J.	dle textu	Doplnit "koridory pro zvýšení retenční schopnosti území" - opatření navržená studií retence vody v krajině do části "VÝKRES KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY - ZELENÁ INFRASTRUKTURA" a příslušných kapitol textové části. Z opatření začlenit alespoň ta preferovaná - č. 4 (u kapličky směr Radlík), 5 (bývalé Mikulášské haldy směr Radlík), 19 (rokle, strž Včelní Hrádek - údolí směrem Žampach) a 27 (VKP Svatováclavské lázně - toto asi již zpracováno).	Bude prověřeno specialistou a případně zapracováno.
	2		dle textu	Do přílohy "VÝKRES KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY - ZELENÁ INFRASTRUKTURA" doplnit návrhovou plochu lokálního biocentra pod městskou skládkou "Hlíňák - Na Podolán" v návaznosti na biokoridor LBK 03. Na této lokalitě je mapován kontinuálně výskyt chráněných druhů obojživelníků.	Bude prověřeno specialistou a případně zapracováno.
	3			Plocha Z04 u rybníka na Radlíku naproti Bille - návrh změnit na plochu občanské vybavenosti (převaha obecního vlastnictví).	Plocha Z04 je v návrhu pro SJ navržena pro využití typu SM - smíšené obytné městské. Vzhledem k záměru výstavby nové školy změnit na OV.
	4			S ohledem na délku výstavby a realizaci nových residenčních ploch - například lokalita "Panorama" u hřbitova navrhuji zvětšit plochy rezervy směrem východním k městu k pozemkům p.č. 1174/4 a 1174/5. Realizace výstavby na stávajících plochách	Oproti dosud platnému ÚPO došlo k výrazné redukci zastavitelných ploch a jejich převedení na územních rezerv. Rovněž jmenované pozemky jsou v návrhu ÚP součástí územní rezervy R2. Z těchto důvodů, pokud je připomínka chápána správně, je již do návrhu zapracována a je tudíž bezpředmětná.

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
	5		Hacák	Do soupisu lokalit s rekreačním potenciálem doplnit rybník Hacák v části Borek.	Bude prověřeno specialistou a případně zapracováno.
SJ-V-P37		S.J.+ M. 1 (22.11.2021)	st.1684, st.1685 Jílové u nádraží	Vyhořelé chaty na předmětných pozemcích jsme opravili a propojili střechou, chceme je zapsat jako budovu k rekreaci nebo k bydlení. Zpracováváme plány nynější budovy.	Dle mapy KN se jedná o 2 zastavěné plochy uvnitř lesního pozemku bez č.p. nebo č.ev. Ve skutečnosti je na jejich spojeném a širším půdorysu realizován nový objekt k bydlení. ÚP prozatím v dané lokalitě a jejím okolí nepočítá se změnou ploch PUPFL na jiné využití než plochy lesní a s jiným určením izolovaných chat v lese než je RX. To se týká i chat s ev.č., natož chat nezapsaných. Jiný přístup by byl precedenční vůči obdobným lokalitám a nelze postupem dle návrhu podatelů docílit legalizace nepovolené stavby při tvorbě nového ÚP.
SJ-V-P38		S. J.+ M. 2 (23.11.2021)	st.1684, st.1685 Jílové u nádraží	Nesouhlas s aktuálním zařazením pozemků v územním plánu. Požadujeme, aby pozemky byly zařazeny do kategorie umožňující trvalé bydlení.	Stejně vyhodnocení jako k SJ-V-P37.
SJ-V-P39		Š.A.	752/76, 753/1 Jílové	Návrh vlastníka předmětných pozemků k jejich využití pro funkci obytnou, smíšenou nebo rekreační.	Vzhledem k poloze pozemků na okraji zástavby za zahrádkovou osadou a převážně na půdách II. třídy ochrany je jakékoli využití jako plochy zastavitelné nevhodné, neodůvodnitelné a nepotřebné. Návrh neměnit.
SJ-V-P40		T.E., celkem 55 podpisů	jižní obchvat Jílového - koridor KDI2	Nesouhlas s návrhem této stavby, která nebude plnit svůj účel. Soustředí na sebe těžkou dopravu a problémy budou rovněž při výstavbě. Pokud je nutné jej zapracovat z důvodu souladu s nadřazenou dokumentací, pak co nejdále od města k vzdálenější hranici koridoru dle ZÚR. V dotčeném území bychom raději viděli růst obytné či rekreační funkce.	Povinnost vymezení předmětného koridoru vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace a stanovisek dotčených orgánů. Silniční koridor je vymezen v nezbytné, ale současně dostatečně dimenzované šíři pro umístění hlavní stavby i staveb doprovodných a souvisejících, včetně staveb protihlukové ochrany. Na předmětném pozemku vymezení zhruba odpovídá koridoru dle platného ÚPO. Koridor je vymezen tak, aby byl umístěn co nejdále od města v rámci koridoru vymezeného dle ZÚR, což ale vzhledem k měřítku ZÚR (1 : 50 000) není možné určit přesně. Umísťování obytné či rekreační zástavby do blízkosti dopravních staveb nadmístního významu není vhodné. Bude dále zpřesněno podle rozhodnutí o námitkách.
SJ-V-P41	1	T.I. za Osadní výbor Luka p.M.	Luka p.M.	Restaurace Na nádraží má být vyznačena jako občanské vybavení.	Jedná se sice o "podměrečnou", ale významnou plochu, proto do OM zařadit p.č. 405/3, st.54/1 a 405/67, který je v majetku města (dle ÚPO). Pozemek 445/3 (v majetku města) dát do PP - jedná se o přístup k zástavce.
	2		Luka p.M.	Průhon má čerstvě vyasfaltovaný povrch, zařazení do veřejného prostranství s převahou zeleně je nesmyslné.	Jedná se zřejmě o p.č. 411, akceptovat připomínku a pozemek zařadit do PP.
	3		Luka p.M.	Požadavek, aby v území pod tratí bylo možné rekonstruovat chaty na rodinné domy, v souladu s dosavadním ÚPO, nesouhlas se změnou na území individuální rekreace.	K problematice byly uplatněny rovněž námitky v rámci veřejného projednání, ve vyhodnocení lze odkázat nejlépe na rozhodnutí o námitce VP-V-N19.

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
	4		Luka p.M.	Nesouhlas se zařazením chaty č.ev. 511 do území smíšené obytné jiné.	Jedná se o chatu na p.č. 248/9, resp. st.513. Izolovaná poloha této chaty skutečně nedává důvod pro možnost transformace na RD. Zařadit namísto SX do RI.
SJ-V-P42		T.I. + M.	370/22, 370/23 Jílové	Uvedené dva pozemky (celková výměra 1272 m2) zahrnout do plochy RI (v souladu s ÚPO, přičemž v ÚPO byl do plochy rekreace zahrnut též navazující 370/5, o ten se ale nejedná) za účelem výstavby rekreačního objektu se zastavěnou plochou do 80 m2.	Návrh neměnit. V souladu se zadáním ÚP a zásadami (prioritami) v ZÚR je třeba zamezit možnostem výstavby nových objektů individuální rekreace na dosud nezastavěných pozemcích, a to i v prolukách stávající rekreační zástavby.
SJ-V-P43		U.S., P.M.	1699/1, 1699/13 Jílové, Horní Studené	Nesouhlas se zařazením předmětných pozemků do MN (smíšené nezastavěné území), požadavek zařadit do SV (smíšené obytné venkovské).	Předmětné pozemky nebyly ani v ÚPO součástí zastavěného území nebo zastavitelných ploch a pro vymezení nové zastavitelné plochy není v dané lokalitě důvod ani rozvojová potřeba, naopak významné zastavitelné plochy ve Studeném jsou rušeny.
SJ-V-P44		Z.M.	203/10, 280/1 st.370 Luka, Studené	Požadavek na převod pozemků z RI do SV, nachází se zde objekt formálně rekreační, ve skutečnosti s charakterem rodinného domu, trvale obývaný a s číslem popisným. V minulosti byl rodinným domem, za socialistické éry musel být překlasifikován na objekt rekreační.	Vzhledem k charakteru domu i okolní zástavby se smíšenou funkcí bydlení lze předmětné pozemky přearadit z RI do SX nebo SV (dům má č.p. a splňuje charakter rodinného domu).
SJ-V-P45	1	Z.M.	418/3 Luka	Předmětný pozemek ve vlastnictví podatele vyčlenit z PP a přeznačit tak, aby jej bylo možné užívat s ostatními pozemky jako jeden celek. Pozemek byl součástí směnné smlouvy s městem a MěÚ Černošice jako silniční správní orgán potvrdil, že se na něm komunikace nenachází.	Připomínce vyhovět a pozemek začlenit do plochy MN.
	2		411, 41/8 Luka	Na pozemku 411 se nachází asfaltová komunikace, měla by být zakreslena též v ÚP.	Přearadit z PZ do PP s ohledem na převažující způsob využití pro komunikaci.
	3		41/8 Luka	Předmětný pozemek (167 m2 v majetku města) je zařazen do SV, ten podatelka darovala městu za účelem stavby tůňek, zde by bylo vhodnější využití PZ.	Přearadit z SV do související plochy PP. Pro vymezení samostatné plochy PZ je pozemek příliš malý.
SJ-V-P46	1	Z.J., D.T.	1349/12, 1349/10, 1349/11 Jílové	Nesouhlas s využitím pozemků jako součásti plochy Z57 - občanské vybavení veřejné, areál technických služeb. Rovněž požadujeme vypuštění této plochy z možnosti uplatnění předkupního práva. Nesouhlas z důvodu rušivého vlivu na život obyvatel. V textové části jsou rozporné informace o řešení areálu technických služeb, resp. jeho rozšíření. Návrh změny využití na plochy typu PZ, ZP, ZZ nebo MN v zájmu ochrany přírody a využití pro klidové a rekreační plochy.	Podatelé následně k uvedeným pozemkům podali námitku v rámci veřejného projednání. Ve vyhodnocení připomínky lze proto odkázat na rozhodnutí o námitce VP-V-N53.
	2		koridory dopravních	Požadavek na zpřesnění hranic koridorů dopravních staveb nadmístního významu (D3, přeložka II/105) a	Povinnost vymezení dopravních koridorů vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace a stanovisek dotčených orgánů. Koridory jsou vymezeny tak, aby byly umístěny co nejdále od města v rámci koridorů vymezených dle ZÚR, což ale

označení	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
			staveb KDI 1, KDI 2	vymezení těchto koridorů k vzdálenější hranici (dle vymezení v ZÚR).	vzhledem k měřítku ZÚR (1 : 50 000) není možné určit přesně. Šíře koridorů musí být navržena tak, aby dopravní stavby bylo technicky možné realizovat a do koridoru zahrnout i stavby související, zejména stavby protihlukové ochrany vůči městu. V případě severního obchvatu je již stavba umístěna na konkrétní pozemky a vymezení koridoru je bezdůvodné. V návrhu ÚP zde bude vymezena plocha dopravní infrastruktury. Možnost případného zúžení koridoru jižního obchvatu bude prověřena.

Návrh vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu ÚP Jílové ve fázi VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ 2.8. - 21.9.2023

označení	podděl .	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
VP-V-P01	1	B.P.		Zohlednil ÚP v plánovaných plochách pro lehkou výrobu P.01, Z.07 a Z.08 nějaký kvantitativní cíl strategického plánu nebo se řídí spíše místními možnostmi? Připomínka souvisí s potřebou využití D3 k rozvoji podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí v místě.	Návrh ÚP je výsledkem mnoha faktorů, jedním z nich je i podpora zaměstnanosti. Rozsah ploch pro lehkou výrobu vychází z urbanistických možností, dosud platného ÚPM a dalších hledisek, zejm. ochrany přírody, životního prostředí a ZPF. Rozsah ploch není vždy úměrný počtu pracovních příležitostí, to závisí na konkrétním předmětu podnikatelské činnosti, který ÚP přímo neovlivňuje.
	2			Jakým způsobem, jaké konkrétní požadavky v rámci regulativů tohoto území bude obec uplatňovat tak, aby navrhované plochy umožňovaly rozvoj kvalifikovaných, znalostních ekonomických činností s vysokou přidanou hodnotou?	Územní plán takovéto požadavky či regulativy neobsahuje a obsahovat nemůže. Je vázán mírou svého obsahu a podrobnosti dle platných předpisů. Uvedené činnosti územní plán samozřejmě umožňuje, avšak nemůže zakazovat činnosti jiné (s nižší přidanou hodnotou), pokud budou splněny požadavky na stanovený způsob využití (daný především polohou plochy a jejími potenciálně negativními vlivy na okolí) a na prostorovou regulaci zástavby.
	3			Uvažuje se v konstrukci ÚP o umožnění zřízení soukromých vzdělávacích zařízení na úrovni základní školy nebo střední školy? Pokud ano, v jaké lokalitě?	Uvedená zařízení spadají do typu plochy OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura. Těchto ploch je navržen dostatek a zda budou vzdělávací zařízení provozována veřejným nebo soukromým subjektem se neřeší ani řešit nemůže. Rozhodující je jejich veřejná dostupnost.
	4			Je plánované zřízení chodníku / cyklostezky mezi Jílové a Radlák (zde zejména obchodní zóna) např. v oblasti nynější přirozeně používané stezky kopírující Pražskou ulici?	Ano, tento záměr je v návrhu ÚP obsažen (viz výkres koncepce veřejné infrastruktury).
	5			Strategický plán (str. 103) uvádí jako klíčový záměr vybudování většího ubytovacího zařízení. V ÚP se jeví jako plochy určené k realizaci tohoto záměru ozn. SM. Je některá z plánovaných ploch ozn. SM uvažovaná jako potenciálně vhodná pro toto využití?	ÚP člení území na plochy s rozdílným způsobem využití, pro které definuje hlavní, přípustné, nepřípustné nebo podmíněně přípustné způsoby využití. Tím je dán soulad určitého záměru s obecnějším charakterem plochy. ÚP nevymezuje žádnou plochu určenou speciálně pro vybudování většího ubytovacího zařízení.
	6			Ve stanovisku KU Středočeského kraje, v OUP str. 301 se vyhodnocuje riziko vlivu dopravních koridorů a	Konkrétní protihluková opatření se navrhuje v rámci projektové dokumentace dopravních staveb na základě posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) a dalších

označení	podděl .	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
	7			přeložek na hluk. Jakým způsobem se vypořádaly uvedené rizika v lokalitách uvedených tamtéž?	dokumentací. Územní plán vytváří pro tato opatření dostatečný prostor v rámci vymezení koridorů dopravních staveb.
				Jakým způsobem se vypořádaly uvedené rizika v lokalitách ve stanovisku KU neuvedených, tedy vůči existující zástavbě?	Protihluková opatření navrhovaná v rámci projektové dokumentace dopravních staveb slouží jak vůči existující, tak i vůči navrhované zástavbě, která je v územně plánovací dokumentaci města dlouhodobě navrhována. Opatření budou umístěna v rámci koridorů pro dopravní stavby.
VP-V-P02	1	J.J.	Luka pod tratí	Nesouhlasím se zařazením lokality pro tratí (součástí je i moje adresa) do plochy pro individuální rekreaci (RI) a navrhuji tuto lokalitu zařadit do plochy smíšené obytné venkovské (SV) nebo smíšené obytné jiné (SX). Návrh ÚP tímto mění prostředí, které bylo dáno předchozím územním plánem a je v rozporu se svým zadáním (viz str.5). V lokalitě je mj. vodovod a leží poblíž centra sídla a nádraží. Změnou by došlo k omezení možností užívání nemovitostí a snížení jejich hodnoty.	viz rozhodnutí o námitkách k lokalitě Luka pod nádražím
	2		plocha P.12 Luka	Navrhuji zamyslet se nad plochou P.12, která je navržena jako "SV - smíšené obytné venkovské", kdy v dosud platném ÚPM je plocha pro sport. Navrhuji tuto plochu navrhnout tak, aby toto zařazení umožňovalo rozšíření parkování, možnost vybudování hřiště, plochy pro přistávání LZS a vybudování retenčního a vsakovacího zařízení povrchových vod. Doporučuji změnu na OV - občanské vybavení veřejné.	Plocha SV v zásadě umožňuje všechny navrhované způsoby využití. Bydlení nebo rekreace není zcela ideální vzhledem k těsné blízkosti tratě. Naopak využití pro hřiště (v části dle ÚPM) by bylo vhodné zachovat. Pozemky ve vlastnictví Správy železnic a města nedávat do SV, ale využít pro veřejnou infrastrukturu, včetně rozšíření možností pro parkování.
VP-V-P03		K.A. a F.	1754 Jílové	Podáváme námitku proti nezařazení předmětného pozemku do plochy bydlení. Z celkové výměry pozemku 3888 m2 žádáme do plochy bydlení zahrnout 1000 - 1500 m2 z důvodu výstavby venkovské chalupy k trvalému bydlení.	Podání není námitkou, ale připomínkou. Pozemek nebyl nikdy ani zčásti určen pro zástavbu a je součástí registrovaného významného krajinného prvku. Vymezení zastavitelnosti výběžkem do nezastavěného území by bylo v rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území a z celoměstského hlediska nelze prokázat jeho potřebnost.
VP-V-P04		Krajina 2000, Spolek na ochranu přírody Dolního Posázaví.	dálnice D3	Nesouhlas s vymezením koridoru dálnice D3 a přidružených staveb v územním plánu, též s možností vyvlastnění soukromých pozemků.	Koridor dálnice D3 a souvisejících staveb vyplývá z nadřazené dokumentace - Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která je pro ÚP Jílové u Prahy závazná. Bez vymezení tohoto koridoru by nebylo možné nový územní plán projednat a schválit.
VP-V-P05		L.L.	1977/2 Jílové	Navrhuji změnit způsob využití předmětného pozemku do plochy smíšené obytné venkovské. Záměrem je využití jako pastvina a pro ustájení koně mé dcery, která bydlí v sousedním RD na parc. č. 462.	Rozšiřování zastavěného území v dané lokalitě je nevhodné z důvodu ochrany krajiny a nezastavěného území, pozemek nikdy nebyl určen pro zástavbu. Lze zvážit zařazení do typu plochy MU vzhledem k sousedství s obytnou zástavbou a nevýraznosti stávající vzrostlé zeleně v krajinném rámci.

označení	podděl .	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
				V roce 2022 bylo žádáno formou návrhu na změnu ÚPM.	
VP-V-P06		M.V.	1677 Jílové	Podání neobsahuje konkrétní návrh, pouze odkazuje na údajně nevypořádaný návrh na změnu územního plánu (bez bližší informace). Podatel pouze uvádí, že jeho návrh vhodným způsobem doplní zastavěnost obce.	Pozemek je v návrhu ÚP zařazen do stabilizované plochy krajinné zeleně. Jeho jakákoli zastavitelnost by byla v rozporu se zásadou ochrany nezastavěného území a krajiny, z celoměstského hlediska nelze prokázat potřebu vymezení zastavitelné plochy v dané lokalitě. Pozemek nikdy nebyl součástí území vymezeného pro zástavbu.
VP-V-P07	1	OV Luka p.M., vz. T.I. aj.		Nesouhlasíme, aby lokalita "pod nádražím" byla vymezena pro individuální rekreaci.	viz rozhodnutí o námitkách k lokalitě Luka pod nádražím
	2			Nesouhlasíme s koncepcí centrální ČOV v Lukách pod Medníkem. Za posledních 20 let nevznikl ani náznak projektu dle této koncepce, obsažené v ÚP již od r. 2004. Navrhujeme koncepci změnit na domácí ČOV, pro které by bylo možné čerpat dotace.	Územní plán nebude v Lukách vylučovat žádný z legálních způsobů likvidace splaškových vod. Lokalitu pro ČOV je vhodné v ÚP ponechat, protože domácí ČOV nelze zcela všude realizovat a provozovat. Otázka případných dotací (za současných podmínek, které se mohou měnit) by neměla být rozhodující pro stanovení nebo vyloučení určitých způsobů likvidace splaškových vod v Lukách p. Medníkem.
	3			Nesouhlasíme, aby byl změněn způsob využití pozemku parc. č. 45/2 k.ú. Luka (v návrhu zastavitelná plocha Z.54) na plochu zeleně ZP (parky a parkově upravené plochy). Žádáme o ponechání současného stavu, tj. pro zemědělské využívání.	Připomínka se shoduje s námitkou vlastníka - viz VP-V-N45 / 1, vyhodnocení připomínky je v souladu s rozhodnutím o této námitce.
	4			V návrhu ÚP postrádáme nová parkoviště typu P+R v Jílovém nebo na Radlíku pro parkování osobních aut občanů, kteří jezdí autobusem do Prahy (a nebydlí v přímé dostupnosti autobusových zastávek frekventovaných autobusových linek). Stávající parkoviště u pneuservisu kapacitně nestačí.	Jedná se o obecněji identifikovaný problém, který je vhodné řešit vymezením konkrétní plochy v oblasti Radlíku, např. vyčleněním z ploch Z.04 nebo Z.05, případně návrhem zcela nové plochy v dané lokalitě.
VP-V-P08		OV Studené, vz. V.J.		V navrženém ÚP chybí parkovací plocha pro osobní automobily, ze které by mohli občané, především z připojených osad, přejít nja hromadnou dopravu směrem na Prahu. Jednou z možností je pozemek parc. č. 944/13 (vlastník Albet, s.r.o. - pozn. pořizovatele) nebo některý pozemek na něj navazující v obci Radlí, naproti prodejně Billa.	Jedná se o obecněji identifikovaný problém, který je vhodné řešit vymezením konkrétní plochy v oblasti Radlíku, např. vyčleněním z ploch Z.04 nebo Z.05, případně návrhem zcela nové plochy v dané lokalitě.
VP-V-P09		P.V.		Město potřebuje záchytné parkoviště systému P+R i pro obyvatele sousedních sídel. Optimálně v oblasti Radlíku - BILLA.	Jedná se o obecněji identifikovaný problém, který je vhodné řešit vymezením konkrétní plochy v oblasti Radlíku, např. vyčleněním z ploch Z.04 nebo Z.05, případně návrhem zcela nové plochy v dané lokalitě.
VP-V-P10		S.H.	Jílové, zahrádková osada	Plochu zahrádkářské osady překvalifikovat na plochu individuální rekreace za účelem povolení rekreačních chat.	Nebude provedeno. Taková úprava by byla v rozporu se zadáním ÚP, kde je stanoveno, že rekreační zástavba se na celém území města nebude rozvíjet. Zahrádkářské chatky nemají sloužit k individuální pobytové rekreaci, pouze k rekreaci každodenní, spojené s "hobby" pěstičstvím. Zahrádkářské chatky slouží k uskladnění potřebného zahradnického nářadí, materiálů a k úkrytu osob před nepřízní počasí.

označení	podděl .	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
VP-V-P11	1	Š.H.	757/1, 812/1, 815 Jílové	Žádám o zařazení pozemků do plochy smíšené obytné pro rodinné bydlení a pro výsuvu domu pro zdravotně postižené a seniory s kapacitou cca 20 bytů.	Jedná se o pozemky o celkové rozloze téměř 9 ha, zařazené převážně do II. třídy ochrany ZPF dle BPEJ. Nikdy nebyly územním plánem určeny pro zástavbu a tento stav by měl být zachován z důvodu ochrany ZPF a nezastavěného území.
	2		1132 Jílové	Žádám o zařazení pozemku do ploch pro rekreaci s možností vybudování kempu.	Jedná se o pozemek trvalého travního porostu v rekreační lokalitě Kamenná Vrata o výměře 5348 m ² . Poloha pro kemp není vhodná vzhledem ke špatné dopravní dostupnosti a potenciálnímu narušení lokality individuální rekreace.
VP-V-P12		U.S.	1699/13 Jílové	Nesouhlasíme se zařazením předmětného pozemku v části Studené do smíšeného nezastavěného území všeobecného (MU) a požadujeme jej zařadit do smíšeného obytného venkovského bydlení (SV).	Návrh neměnit. Pozemek nebyl určen pro zástavbu ani v dosud platném ÚPM. Rozšiřování zastavitelnosti by bylo v rozporu se zásadou ochrany nezastavěného území a v dané lokalitě není možné prokázat potřebnost takového rozšíření z celoměstského hlediska. Pozemek nemá vlastní přístup a slouží zřejmě jako zázemí ke stávající nemovitosti podatele.

19. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	5
2.1.	Základní údaje o městě	6
2.2.	Postavení města v sídelní struktuře	7
2.3.	Širší vztahy v oblasti dopravy a technické infrastruktury	7
2.4.	Širší přírodní a krajinné vztahy a vazby ÚSES	10
2.5.	Účast ve sdružení obcí	11
2.6.	Koordinace řešení ÚP se sousedními obcemi	12
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	14
3.1.	Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje	14
3.2.	Vyhodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem	22
3.3.	Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	22
4.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	38
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	39
5.1.	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	39
5.2.	Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování	40
6.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	42
7.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	43
7.1.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	43
7.2.	Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu	43
8.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 PÍSM A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA	47
9.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	47
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	70
10.1.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	71
10.2.	Sociodemografický vývoj území, analýza bydlení, hospodářských a dalších podmínek v souvislosti s vyhodnocením potřeby urbanistického rozvoje území	74
10.2.1.	Demografická analýza území	74
10.2.2.	Vývoj domovního a bytového fondu	81
10.2.3.	Vývoj hospodářských podmínek a trhu práce	85
10.3.	Vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci města Jílové u Prahy	87
10.3.1.	Platná územně plánovací dokumentace a podklady města Jílové u Prahy	87
10.3.2.	Vyhodnocení záměrů dle platné ÚPD města Jílové u Prahy	88
10.3.3.	Komentář k zastavitelným plochám, které nebyly převzaty z původního ÚP města Jílové u Prahy	93

10.4.	Vyhodnocení podaných žádostí o změnu ÚPD (žádosti obce a soukromých vlastníků) a způsob jejich vypořádání	102
10.5.	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	102
10.5.1.	Východiska vyhodnocení potřeby rozvoje města	102
10.5.2.	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení.....	102
10.5.3.	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro další způsoby využití.....	105
10.6.	Průmět vyhodnocené potřeby vymezení zastavitelných ploch do řešení územního plánu.....	106
10.6.1.	Základní urbanistické principy	106
10.6.2.	Bilance kapacity rozvojových ploch v ÚP určených pro bydlení	110
10.6.3.	Bilance kapacity rozvojových ploch v ÚP určených pro další způsoby využití	113
11.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	116
11.1.	Odůvodnění vymezení zastavěného území.....	116
11.2.	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	116
11.2.1.	Odůvodnění vymezení řešeného území.....	116
11.2.2.	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města.....	116
11.2.3.	Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území města.....	126
11.3.	Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	135
11.3.1.	Odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice.....	135
11.3.2.	Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	146
11.3.3.	Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně	197
11.4.	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	198
11.4.1.	Odůvodnění koncepce občanského vybavení.....	198
11.4.2.	Odůvodnění koncepce veřejných prostranství	199
11.4.3.	Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury.....	200
11.4.4.	Odůvodnění koncepce technické infrastruktury.....	214
11.5.	Odůvodnění 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, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	232
11.5.1.	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	232
11.5.2.	Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	241
11.5.3.	Odůvodnění vymezení ploch změn v krajině	241
11.5.4.	Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability	252
11.5.5.	Odůvodnění zásad zajištění prostupnosti krajiny	256
11.5.6.	Odůvodnění protierozních a revitalizačních opatření v krajině	256
11.5.7.	Odůvodnění ochrany před povodněmi	257
11.5.8.	Odůvodnění koncepce rekreace a cestovního ruchu.....	258
11.5.9.	Odůvodnění podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin.....	259
11.6.	Odůvodnění podmínek využití a prostorového uspořádání území	259
11.6.1.	Odůvodnění výkladu pojmů.....	259
11.6.2.	Odůvodnění podmínek využití a prostorového uspořádání území.....	259
11.7.	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	273
11.8.	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	275
11.9.	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	276
11.10.	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	276
11.11.	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	277
11.12.	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	278

11.13.	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	280
11.14.	Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)	282
12.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	284
12.1.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	284
12.1.1.	Hranice zastavěného území	284
12.1.2.	Struktura využití pozemků, pedologické podmínky, uspořádání ZPF v území	284
12.1.3.	Pozemkové úpravy	285
12.1.4.	Investice do půdy	285
12.1.5.	Opatření k zajištění ekologické stability, protierozní opatření	285
12.1.6.	Prostupnost krajiny a zemědělské účelové komunikace	286
12.1.7.	Zemědělská prvovýroba	286
12.1.8.	Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu	286
12.1.9.	Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení oproti jiným variantám	289
12.2.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	293
12.2.1.	Aktuální stav lesa	293
12.2.2.	Přírodní lesní oblast (PLO), lesní vegetační stupeň (LVS)	293
12.2.3.	Kategorie lesů	293
12.2.4.	Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa	293
12.2.5.	Návrh zalesnění	296
12.2.6.	Ochrana lesa	297
13.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	297
13.1.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů ÚP Jílové u Prahy na životní prostředí (kapitola A - vyhodnocení SEA)	297
13.1.1.	Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí	297
13.1.2.	Netechnické shrnutí výše uvedených údajů	298
13.1.3.	Návrh stanoviska ke koncepci	300
13.2.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů ÚP Jílové u Prahy na udržitelný rozvoj území (kapitoly C-F)	300
14.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODT. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	302
15.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODT. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	317
16.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	319
17.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	320
18.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	371
19.	OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	385
	PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	389
	PŘÍLOHA Č. 2: VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	390
	PŘÍLOHA Č. 3: ANALÝZA HUSTOTY ZÁSTAVBY LOKALIT INDIVIDUÁLNÍ REKREACE	395
	PŘÍLOHA Č. 4: POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM (PROTOKOL ETL) ..	406

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

č. výkresu	název výkresu	počet listů	měřítko
O.1	Koordinační výkres	1	1 : 5 000
O.2	Výkres širších vztahů	1	1 : 50 000
O.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1	1 : 5 000

PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
DN	jmenovitá světlost
EO	ekvivalentní obyvatel
KN	Katastr nemovitostí ČR
k. ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LHO	lesní hospodářské osnovy
LHP	lesní hospodářský plán
LVS	lesní vegetační stupeň
MPZ	městská památková zóna
nn (NN)	nízké napětí
OP	ochranné pásmo
PLO	přírodní lesní oblast
PRVK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
RP	regulační plán
SK	Středočeský kraj
STL	středotlaký plynovod
TO	třída ochrany (ZPF)
TTP	trvalé travní porosty
TUV	teplá užitková voda
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPM	Územní plán města (Jílové u Prahy), ve znění vydaných změn
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
vn (VN)	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
VTL	vysokotlaký plynovod
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR	Zásady územního rozvoje

PŘÍLOHA Č. 2: VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

TABULKA VYHODNOCENÍ PLOCH ZMĚN

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PLOCHY BYDLENÍ												
Z.02	BI	0,3932	0	0	0,3932	0	0	0	-	ne	-	-
Z.03	BI	0,1791	0	0	0,1791	0	0	0	-	ne	-	-
Z.11a	BI	0,2469	0	0	0	0,2469	0	0	-	ne	-	-
Z.11b	BI	0,2272	0	0	0	0,2272	0	0	-	ne	-	-
Z.12	BI	0,2804	0	0	0	0,2804	0	0	-	ne	-	-
Z.14	BI	0,1012	0	0	0	0,1012	0	0	-	ne	-	-
Z.15	BI	4,4949	0	0	0	4,4949	0	0	-	ne	-	-
Z.16	BI	0,7263	0	0	0	0,7263	0	0	-	ne	-	-
Z.18	BI	7,530	0	0	2,9153	4,6606	0	0	-	ano	-	-
Z.27a	BI	0,7022	0	0,7022	0	0	0	0	-	ne	-	ano
Z.29	BI	2,0932	0	0	0	2,0932	0	0	-	ne	-	-
Z.31	BI	0,9335	0	0,9335	0	0	0	0	-	ne	-	ano (část změna využití)
Z.38	BI	2,8652	0	0	2,6796	0,1856	0	0	-	ne	-	-
Z.39	BI	0,9326	0	0	0	0,7617	0,1709	0	-	ne	-	-
Z.40	BI	0,162	0	0	0	0,162	0	0	-	ne	-	-
Z.41	BI	0,1988	0	0	0	0,1988	0	0	-	ne	-	-
Z.44	BI	0,2268	0	0	0	0,2268	0	0	-	ne	-	-
Z.46	BI	0,4436	0	0	0	0,4436	0	0	-	ne	-	-
Z.48	BI	1,2857	0	0	0	1,2857	0	0	-	ne	-	-
Z.49	BI	3,7595	0	0	0	3,7595	0	0	-	ne	-	-
Z.53	BI	2,7172	0	0	0,0257	2,6915	0	0	-	ne	-	-

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Σ		30,4995	0	1,6357	6,1929	22,5459	0,1709	0	-	-	-	-
PLOCHY REKREACE												
P.11	RH	0,3500	0	0	0	0,3500	0	0	-	ne	-	-
Z.17	RO	1,7572	0	0	0,5738	1,1834	0	0	-	ano	-	-
Σ		2,1072	0	0	0,5738	1,5334	0	0	-	-	-	-
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ												
Z.04	OV	1,9431	0	0,8734	0,9246	0,1451	0	0	-	ne	-	ano (část změna využití)
Z.05	OK	0,6719	0	0,4429	0	0,229	0	0	-	ne	-	ano, část
P.09	OV	0,1217	0	0	0	0,1217	0	0	-	ne	-	-
P.16	OK	0,1163	0	0	0	0,1163	0	0	-	ne	-	-
Z.22	OV	0,1858	0	0	0,1595	0,0263	0	0	-	ne	-	-
Z.23	OV	0,7187	0	0	0,2472	0,4715	0	0	-	ano	-	-
Z.55	OH	0,7583	0	0	0	0,7583	0	0	-	ne	-	-
Z.57a	OV	0,9830	0	0	0,9268	0,0562	0	0	-	ne	-	-
Z.58	OH	0,8921	0	0	0	0,8921	0	0	-	ne	-	-
Σ		6,3909	0	1,3163	2,2581	2,8165	0	0	-	-	-	-
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ												
Z.06	PU	0,0186	0	0	0	0,0186	0	0	-	ne	-	-
P.15	PU	0,17586	0	0,1759	0	0	0	0	-	ne	-	ano (změna využití)
Z.47	PU	0,5161	0	0	0	0,5161	0	0	-	ne	-	-
Σ		0,7106	0	0,1759	0	0	0	0	-	-	-	-
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ												
P.02	SM	0,1543	0	0,1543	0	0	0	0	-	ne	-	ano
P.05	SM	0,1992	0	0	0	0,1992	0	0	-	ne	-	-
Z.21	SV	0,9074	0	0	0	0,8823	0,0251	0	-	ne	-	-
Z.30	SM	0,9	0	0	0	0,9	0	0	-	ne	-	-

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.45	SM	2,2232	0	2,2197	0	0	0,0035	0	-	ne	-	ano (změna využití)
Z.59	SV	0,0925	0	0	0	0,0925	0	0	-	ne	-	-
Z.60	SV	1,0419	0	0	0	1,0419	0	0	-	ne	-	-
Z.61	SV	0,7911	0	0	0	0,7911	0	0	-	ne	-	-
Z.62	SV	0,2495	0	0	0	0,1071	0,1424	0	-	ne	-	-
Z.63	SV	0,0827	0	0	0	0	0,0827	0	-	ne	-	-
Z.67	SV	0,7160	0	0	0	0,0030	0,7130	0	-	ne	-	-
Z.68	SV	0,2447	0	0	0	0,2225	0,0222	0	-	ne	-	-
Z.69	SV	0,3636	0	0,3636	0	0	0	0	-	ne	-	ano
Z.76	SV	0,5858	0	0	0	0,5858	0	0	-	ne	-	-
Z.77	SV	1,4459	0	0	0	1,4459	0	0	-	ne	-	-
Σ		9,9978	0	2,7376	0	6,2713	0,9889	0	-	-	-	-
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY												
Z.24	TO	0,8418	0	0	0,1634	0,6784	0	0	-	ano	-	-
Z.79	TI	0,1153	0	0	0	0	0,1153	0	-	ano	-	-
Σ		0,8418	0	0	0,1634	0,6784	0	0	-	-	-	-
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ												
Z.07	VL	1,6574	0	0	1,4044	0,2530	0	0	-	ne	-	-
Z.08	VL	3,2427	0	0	0	3,2427	0	0	-	ne	-	-
Σ		4,9001	0	0	1,4044	3,4957	0	0	-	-	-	-
PLOCHY ZELENĚ												
Z.19	ZP	1,2774	0	0	1,0759	0,2015	0	0	-	ano	-	-
Z.27b	ZZ	0,1782	0	0,1782	0	0	0	0	-	ano	-	ano, část
Z.33	ZP	1,3957	0	1,3957	0	0	0	0	-	ne	-	ano, část
Z.37	ZP	0,6512	0	0	0,1261	0,5251	0	0	-	ne	-	-
Z.42	ZP	0,1268	0	0	0	0,1268	0	0	-	ne	-	-

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.43	ZP	0,6087	0	0	0	0,6087	0	0	-	ne	-	-
Z.52	ZZ	0,6212	0	0	0	0,6212	0	0	-	ne	-	-
Z.54	ZP	1,1072	0	0	0	1,1072	0	0	-	ne	-	-
Z.56	ZP	0,303	0	0	0	0,303	0	0	-	ne	-	-
Z.57b	ZK	0,4538	0	0	0,3498	0,1040	0	0	-	ne	-	-
Z.71	ZP	0,0436	0	0	0	0	0,0436	0	-	ne	-	-
Z.74	ZP	0,0384	0	0	0	0	0,0384	0	-	ne	-	-
K.02	ZK	0,6275	0	0,5516	0	0	0,0759	0	-	ne	-	ano, část
K.03	ZK	1,2183	0	0,0925	0	0	1,1258	0	-	ne	-	ano
K.04	ZK	0,8877	0	0,3493	0	0	0,5384	0	-	ne	-	ano, část
K.05	ZK	0,9	0	0,9	0	0	0	0	-	ne	-	ne
K.06	ZK	0,181	0	0,0621	0	0,1189	0	0	-	ne	-	ne
K.07	ZK	0,5843	0	0	0	0,5843	0	0	-	ne	-	-
K.08	ZK	0,5669	0	0	0	0,5669	0	0	-	ne	-	-
K.09	ZK	0,1895	0	0	0,1895	0	0	0	-	ne	-	-
K.10	ZK	1,0334	0	0	0,9162	0,1172	0	0	-	ano	-	-
K.11	ZK	0,0843	0	0	0	0,0843	0	0	-	ne	-	-
K.12	ZK	0,3807	0	0	0	0,3807	0	0	-	ne	-	-
K.13	ZK	0,2043	0	0	0	0,2043	0	0	-	ne	-	-
K.14	ZK	0,1625	0	0	0	0,1625	0	0	-	ne	-	-
K.15	ZK	0,6711	0	0	0	0,6711	0	0	-	ne	-	-
K.17	ZK	0,9399	0	0	0,0102	0,9297	0	0	-	ne	-	-
K.18	ZK	0,3998	0	0	0	0,3998	0	0	-	ne	-	-
K.19	ZK	0,2827	0	0	0	0,0493	0,2334	0	-	ano	-	-
K.20	ZK	0,0516	0	0	0	0	0,0516	0	-	ne	-	-
K.21	ZK	0,2743	0	0	0	0	0,2743	0	-	ne	-	-
K.22	ZK	1,0849	0	0	0	0	1,0849	0	-	ano	-	-

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K.23	ZK	0,1755	0	0	0	0	0,1755	0	-	ne	-	-
K.29	ZK	0,2152	0	0	0	0,2152	0					
K.30	ZK	0,1120	0	0	0	0	0,1120	0	-	ne	-	-
Σ		18,0326	0	3,5294	2,6677	8,0817	3,7538	0	-	-	-	-
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ												
K.01	MU	1,5004	0	1,4907	0	0	0,0097	0	-	ne	-	ano, část
K.16	MU	0,3666	0	0	0,313	0,0536	0	0	-	ne	-	-
K.24	MU	0,0569	0	0	0	0,0569	0	0	-	ne	-	-
K.25	MU	0,0299	0	0	0	0,0299	0	0	-	ne	-	-
K.26	MU	0,2189	0	0	0	0,2189	0	0	-	ne	-	-
K.27	MU	0,2888	0	0	0	0,2888	0	0	-	ne	-	-
K.28	MU	1,1845	0	0,4457	0	0,7388	0	0	-	ne	-	ano, část
Σ		3,646	0	1,9364	0,313	1,3869	0,0097	0	-	-	-	-
Σ		77,1265	0	11,3313	13,5733	46,8098	4,9233	0	-	-	-	-

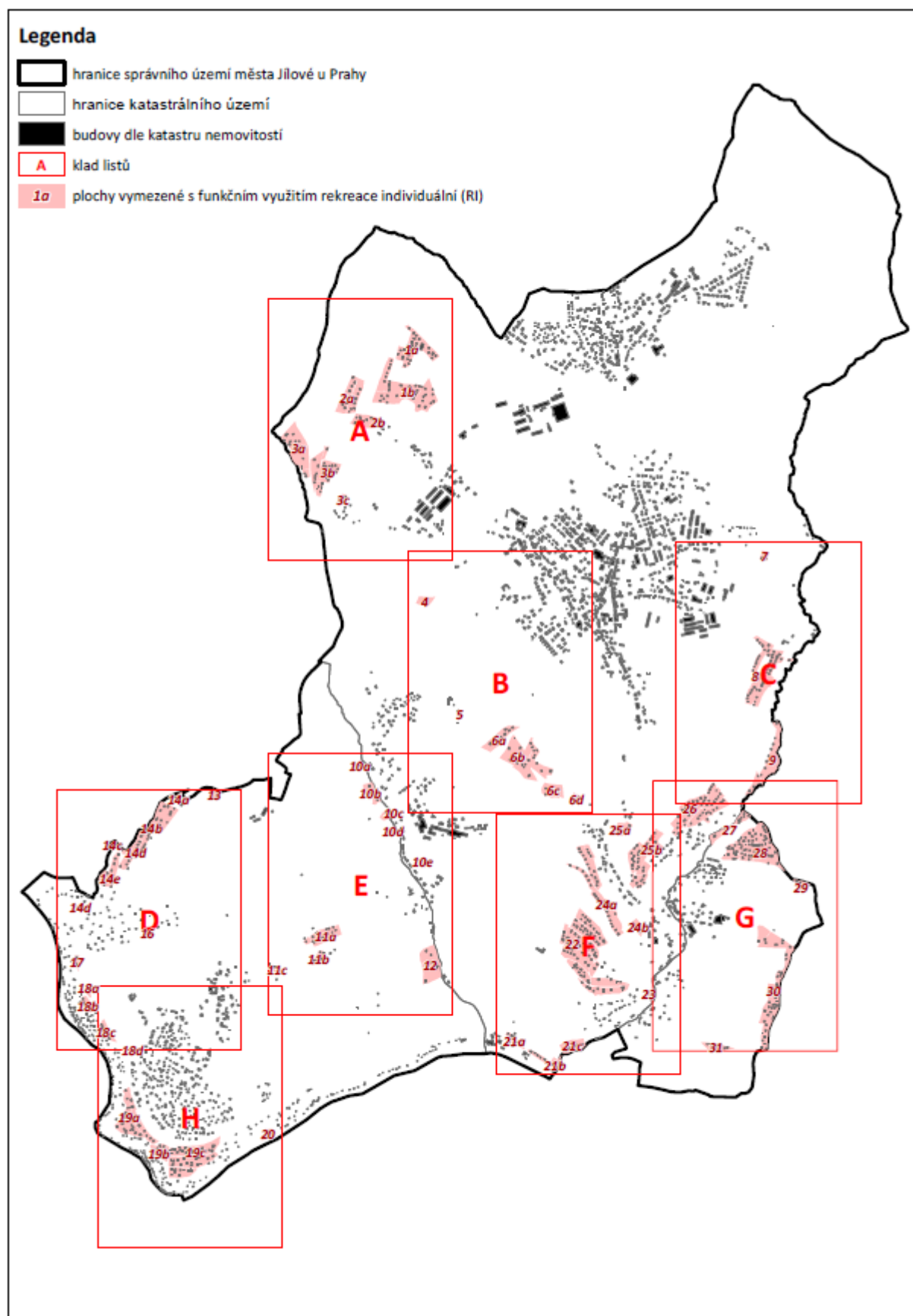
PŘÍLOHA Č. 3: ANALÝZA HUSTOTY ZÁSTAVBY LOKALIT INDIVIDUÁLNÍ REKREACE**TABULKA VYHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ A CÍLOVÉ HUSTOTY ZÁSTAVBY LOKALIT INDIVIDUÁLNÍ REKREACE**

Uvedená tabulka představuje vyhodnocení stávající a cílové hustoty zástavby lokalit vymezených v plochách RI – rekreace individuální. V rámci jednotlivých lokalit byl zjištěn počet hlavních objektů využívaných pro individuální rekreaci (bez ohledu na identifikaci objektu v Katastru nemovitostí ČR – hlavními objekty využívanými k individuální rekreaci jsou převážně stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné stavby).

ozn. lokality RI ve schématu	počet hlavních objektů užívaných k rekreaci (rekreačních chat, jiných staveb) na vlastním pozemku	výměra lokality RI	potenciální počet hlavních objektů dle min. výměry stavebního pozemku (1=1000 m ²)	zaokrouhlení na celé číslo	rozdíl stávajícího a optimálního počtu hlavních objektů
1a	26	20309	20,309	20	-6
1b	37	45067	45,067	45	8
2a	15	10173	10,173	10	-5
2b	8	17382	17,382	17	9
3a	12	24122	24,122	24	12
3b	24	21815	21,815	21	-3
3c	1	1379	1,379	1	0
4	1	3822	3,822	3	2
5	1	641	0,641	0	-1
6a	9	9975	9,975	9	0
6b	20	33056	33,056	33	13
6c	3	7935	7,935	7	4
6d	1	1976	1,976	1	0
7	2	1821	1,821	1	-1
8	48	32585	32,585	32	-16
9	11	17614	17,614	17	6
10a	1	1172	1,172	1	0
10b	3	5721	5,721	5	2
10c	1	1943	1,943	1	0
10d	1	2321	2,321	2	1
10e	1	1164	1,164	1	0
11a	13	12289	12,289	12	-1
11b	7	3515	3,515	3	-4
11c	1	1057	1,057	1	0
12	8	18519	18,519	18	10
13	2	2220	2,22	2	0
14a	2	1196	1,196	1	-1
14b	30	27794	27,794	27	-3
14c	1	519	0,519	0	-1
14d	0	400	0,4	0	0
14e	7	10465	10,465	10	3
15	1	929	0,929	0	-1
16	1	1010	1,01	1	0
17	2	1285	1,285	1	-1
18a	1	954	0,954	0	-1
18b	5	4392	4,392	4	-1
18c	7	4333	4,333	0	-7

18d	1	302	0,302	0	-1
19a	24	23097	23,097	23	-1
19b	8	5889	5,889	5	-3
19c	44	36519	36,519	36	-8
20	1	2455	2,455	2	1
21a	8	2585	2,585	2	-6
21b	6	4783	4,783	4	-2
21c	5	7709	7,709	7	2
22	79	74914	74,914	74	-5
23	1	706	0,706	0	-1
24a	37	31438	31,438	31	-6
24b	3	3628	3,628	3	0
25a	4	5056	5,056	5	1
25b	33	29860	29,86	29	-4
26	43	37741	37,741	37	-6
27	7	7132	7,132	7	0
28	57	42050	42,05	42	-15
29	3	2844	2,844	2	-1
30	42	40281	40,281	40	-2
31	8	4419	4,419	4	-4
celkem	728	-	-	684	-44

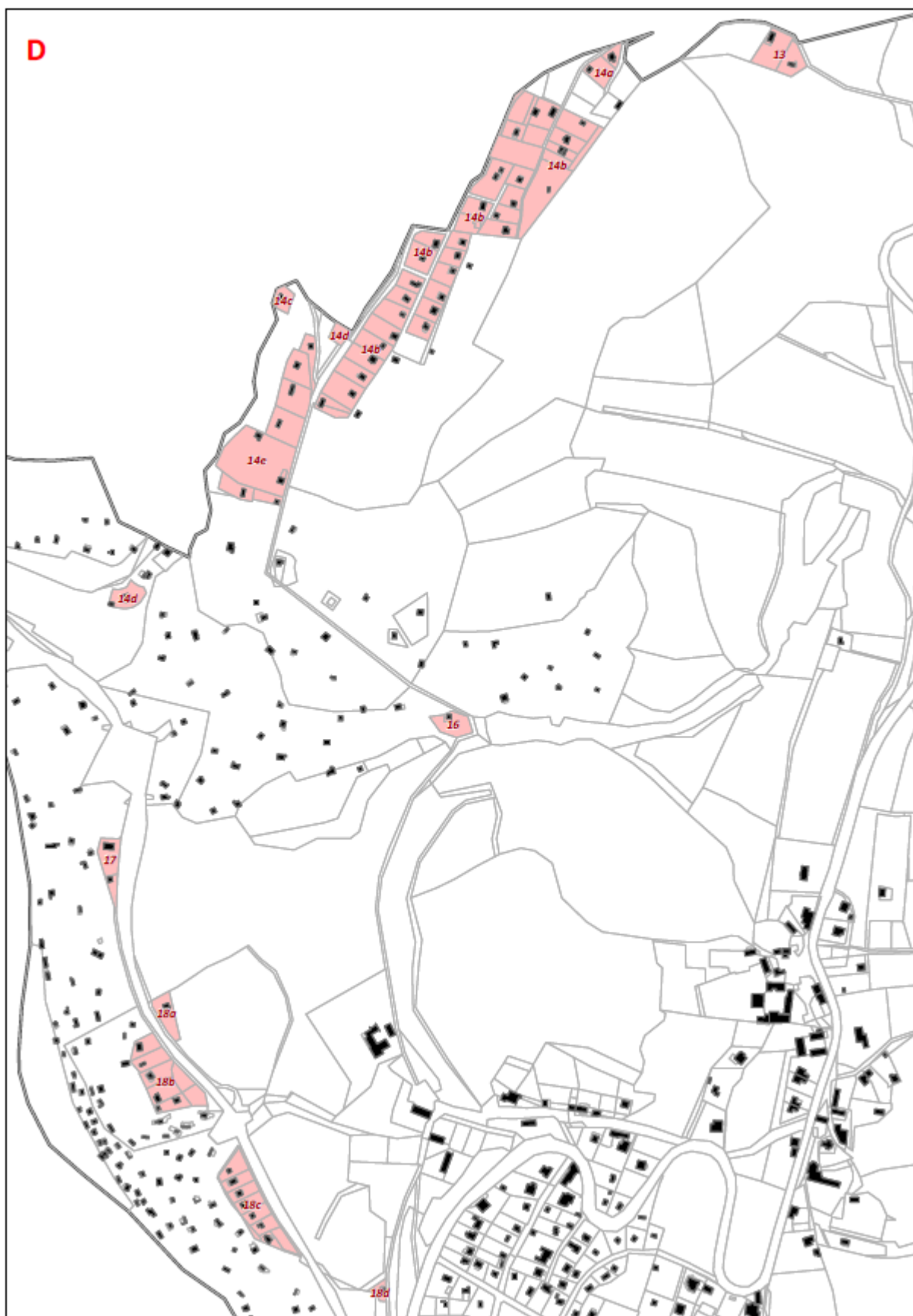
SCHEMA VYHODNOCENÝCH LOKALIT INDIVIDUÁLNÍ REKREACE

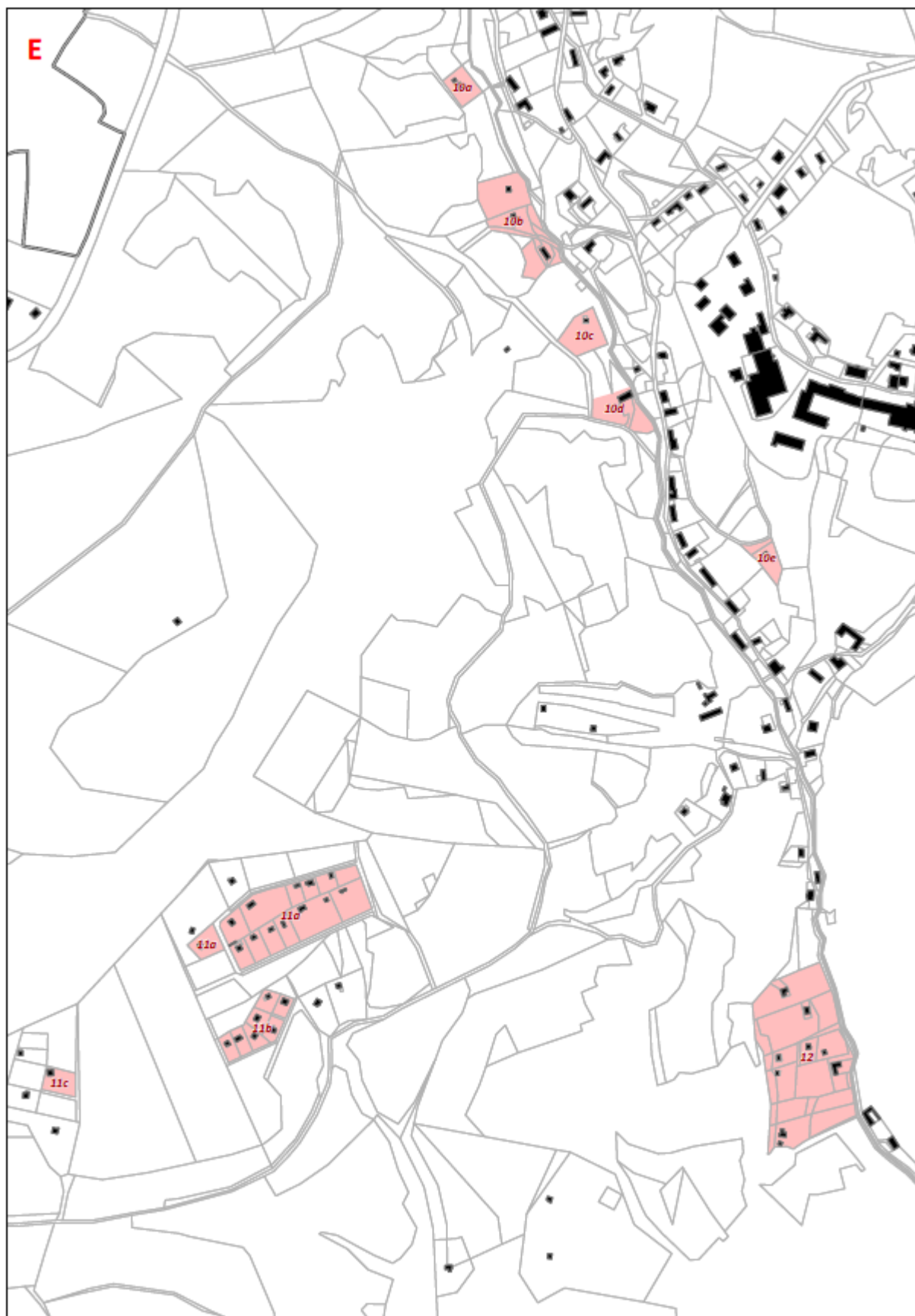


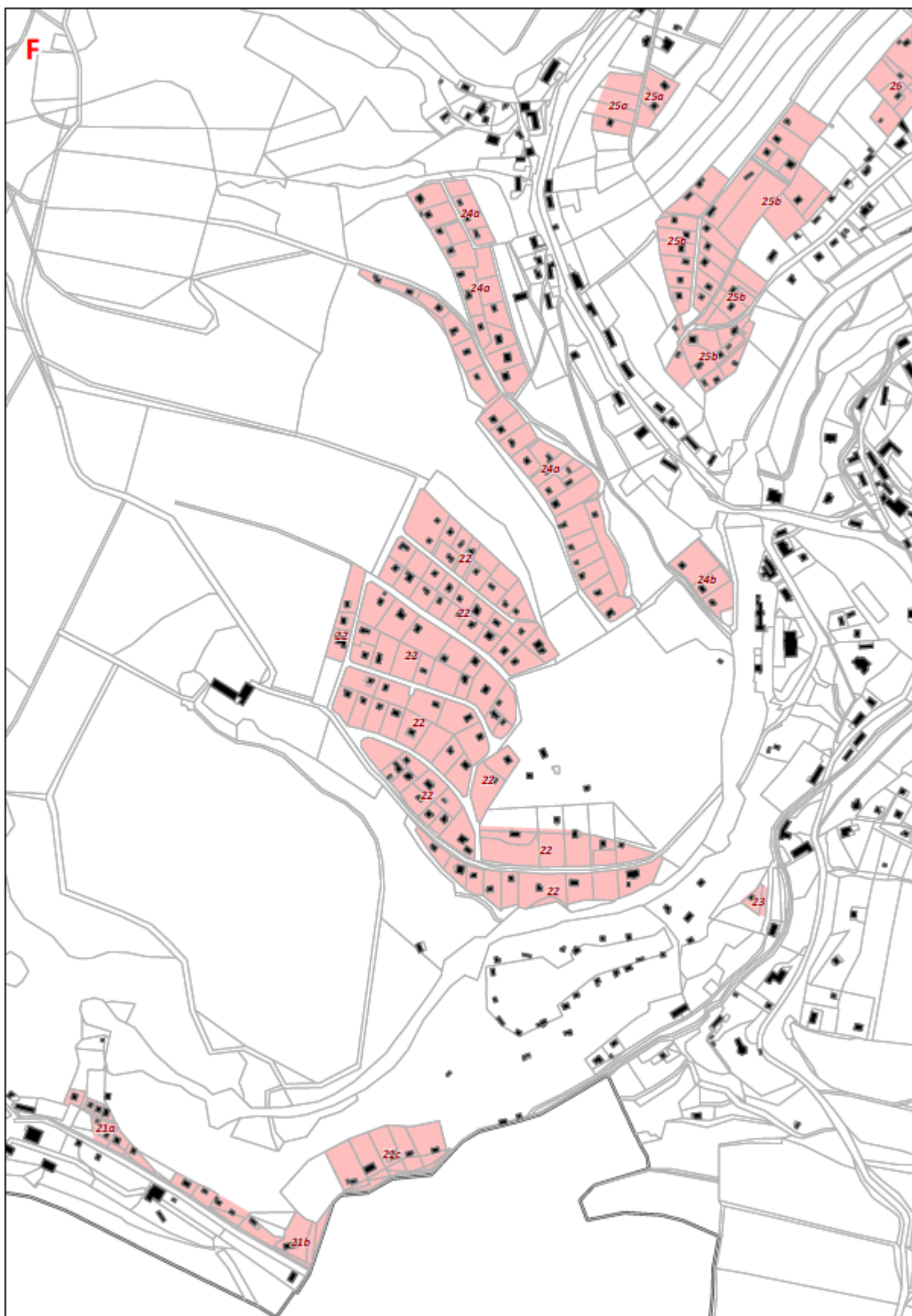
















PŘÍLOHA Č. 4: POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM (PROTOKOL ETL)

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 539333 spuštěn v 2025-06-24 13:11:17

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Načtení uzemiprvkyrp_p.shp

Tabulka UzemiPrvkyRP úspěšně načtena

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Zkontrolováno: Tabulka UzemiPrvkyRP neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochyrvz_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 1984

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp

Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 546

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Načtení uzemnirezervy_p.shp

Tabulka UzemniRezervy úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce UzemniRezervy : 4

Zkontrolováno: Tabulka UzemniRezervy neobsahuje nulové geometrie

Načtení koridoryp_p.shp

Tabulka KoridoryP úspěšně načtena

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Zkontrolováno: Tabulka KoridoryP neobsahuje nulové geometrie

Načtení koridoryn_p.shp

Tabulka KoridoryN úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 12

Zkontrolováno: Tabulka KoridoryN neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 118

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochypodm_p.shp

Tabulka PlochyPodm úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 22

Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie

Načtení vpsvpoas_p.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 64

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Načtení vpsvpoas_l.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs (linie) neobsahuje nulové geometrie

Načtení uses_p.shp

Tabulka USES úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce USES : 39

Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Načtení systemsidelnizelene_p.shp

Tabulka SystemSidelniZelene úspěšně načtena

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Zkontrolováno: Tabulka SystemSidelniZelene neobsahuje nulové geometrie

Načtení systemverprostr_p.shp

Tabulka SystemVerProstr úspěšně načtena

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

Zkontrolováno: Tabulka SystemVerProstr neobsahuje nulové geometrie

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy (P), které mají ležet v zastavěném území, v něm leží

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy, které mají ležet mimo zastavěné území, mimo něj leží

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Zkontrolováno: Neexistují protínající se geometrie mezi tabulkami PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Neexistují díry mezi prvky PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Řešené území a kombinace vrstev PlochyRZV_p a KoridoryP_p jsou v souladu

Status: OK

----- KONTROLA NESTANDARDIZOVANÝCH VRSTEV -----

OK: nalezen nestandartní soubor x_dopravnistavby_l.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_dopravnistavby_l.shp.xml

OK: Zpracovávám soubor x_dopravnistavby_l.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_etapizace_p.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_etapizace_p.shp.xml

OK: Zpracovávám soubor x_etapizace_p.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_navrh_l.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_navrh_l.shp.xml

OK: Zpracovávám soubor x_navrh_l.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_navrh_p.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_navrh_p.shp.xml

OK: Zpracovávám soubor x_navrh_p.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_ochrana_vodnich_os.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_ochrana_vodnich_os.shp.xml

OK: Zpracovávám soubor x_ochrana_vodnich_os.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_prostorove_usporadani_p.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_prostorove_usporadani_p.shp.xml

OK: Zpracovávám soubor x_prostorove_usporadani_p.shp

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz. <https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 539333_1_ZCU.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 539333_2_HLV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539333_3_HLU.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539333_4_HLI.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539333_5_HLK.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539333_6_VPS.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539333_7_ETA.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539333_O.1_KOV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539333_O.2_SV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539333_O.3_ZPF.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 539333_1_ZCU.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_2_HLV.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_3_HLU.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_4_HLI.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_5_HLK.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_6_VPS.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_7_ETA.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_O.1_KOV.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_O.2_SV.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539333_O.3_ZPF.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 539333_1_ZCU.png má rozlišení 299.96
Zkontrolováno: soubor 539333_2_HLV.png má rozlišení 300.05
Zkontrolováno: soubor 539333_3_HLU.png má rozlišení 299.98
Zkontrolováno: soubor 539333_4_HLI.png má rozlišení 299.95
Zkontrolováno: soubor 539333_5_HLK.png má rozlišení 300.0
Zkontrolováno: soubor 539333_6_VPS.png má rozlišení 299.96
Zkontrolováno: soubor 539333_7_ETA.png má rozlišení 299.97
Zkontrolováno: soubor 539333_O.1_KOV.png má rozlišení 300.08
Zkontrolováno: soubor 539333_O.2_SV.png má rozlišení 299.78
Zkontrolováno: soubor 539333_O.3_ZPF.png má rozlišení 300.03

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 539333_1_ZCU.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 539333_2_HLV.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539333_3_HLU.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539333_4_HLI.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539333_5_HLK.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539333_6_VPS.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539333_7_ETA.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539333_O.1_KOV.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539333_O.2_SV.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539333_O.3_ZPF.png má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 539333_1_ZCU.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_2_HLV.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_3_HLU.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_4_HLI.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_5_HLK.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_6_VPS.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_7_ETA.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_O.1_KOV.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_O.2_SV.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539333_O.3_ZPF.png je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 539333_oduvodneni.pdf je ve formátu pdf/a
OK 539333_text.pdf je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 539333 ukončen v 2025-06-24 13:13:11

Status: Varování