

**Opatření obecné povahy města Jílové u Prahy
č. 1/2021**

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

pro níže vymezené části správního území města Jílové u Prahy v katastrálních územích Jílové u Prahy, Borek nad Sázavou a Luka pod Medníkem.

Čl. 1

Územní rozsah územního opatření o stavební uzávěře

- 1) Územní opatření o stavební uzávěře (dále též „stavební uzávěra“) se tímto vymezuje na následující pozemky:

A. v katastrálním území Jílové u Prahy:

Lokalita „SU1“:

- parc. č. 1024/4

Lokalita „SU2“:

- parc. č. 1034 (část), 1033/1, 1024/57 (část), 2356/102, 2356/108, 2356/107, 2356/51 (část), 2356/50 (část)

Lokalita „SU3“:

- parc. č. 957/1 (část)

Lokalita „SU4“:

- parc. č. 983/8 (část)

Lokalita „SU5“:

- parc. č. 1141

Lokalita „SU6“:

- parc. č. 1257/6, 1257/7, 1257/5, 1257/1

Lokalita „SU7“:

- parc. č. 1175/1 (část), 1175/4 (část), 1175/7 (část), 1175/8 (část), 1176/1, 1179 (část), 1176/2 (část), 1174/3 (část), 1174/4, 1175/6, 1175/9, 1175/10, 1175/11, 1175/13 (část), 1174/5 (část), 1171/2 (část), 1171/1, 1171/3, 1175/5 (část)

Lokalita „SU8“:

- parc. č. 1024/66 (část), 1024/67 (část), 1012 (část), 1024/2 (část), 1024/68 (část), 1024/69 (část), 1024/70 (část)

Lokalita „SU9“:

- parc. č. 1174/2 (část), 1174/1, 1175/12, 1183/1, 1182, 1176/2 (část), 1174/5 (část) v katastrálním území Jílové u Prahy

Lokalita „SU10“:

- parc. č. 998/1, 1003/1 (část), 1006 (část), 1005/1 (část), 1024/10 (část), 998/2, 999/2, 999/1 (část), 1024/12 (část), 1024/11, 996/1 (část), 996/2, 1024/13 (část), 1024/49 (část), 1012 (část), 1024/2 (část)

Lokalita „SU11“:

- parc. č. 1349/12 (část), 1349/14 (část), 1349/10 (část), 1349/11 (část), 1349/13 (část), 1347 (část), 1349/3 (část)

Lokalita „SU12“:

- parc. č. 191/1, 193/1, 193/5, 193/2, 193/3, 193/4, 195, 196, 294/1 (část), 299 (část), 285/2 (část), 285/4, 294/2, 295, 298/2, 298/1 (část), 199/2

Lokalita „SU13“:

- st. p. 723, 773, parc. č. 626/18 (část), 626/19 (část), 626/25, 626/24, 626/32, 2344, 2305, 626/4 (část), 626/6, 626/5 (část), 626/11 (část), 626/17, 626/31, 626/20 (část)

Lokalita „SU14“:

- parc. č. 1598, 1596/4, 1595/1, 1595/4, 1595/3

Lokalita „SU15“:

- parc. č. 1590/3, 1590/9, 1590/2, 1590/1, 1590/10, 1590/11, 1590/12

Lokalita „SU16“:

- parc. č. 1685 (část), 1686/1 (část)

Lokalita „SU17“:

- parc. č. 1686/8 (část), 1686/7 (část), 1686/13, 1686/12, 1686/1 (část)

Lokalita „SU18“:

- parc. č. 1757, 1752/4, 1759/11, 1759/1 (část), 1758 (část)

Lokalita „SU19“:

- st. p. 592, parc. č. 349/1 (část), 2031/4 (část), 349/2 (část)

Lokalita „SU20“:

- parc. č. 260 (část)

Lokalita „SU21“:

- parc. č. 2068/8 (část), 349/2 (část), 260 (část)

Lokalita „SU22“:

- parc. č. 490/1, 489/1

Lokalita „SU23“:

- st. p. 235, parc. č. 1951/1, 2292

B. v katastrálním území Borek nad Sázavou:

Lokalita „SU24“:

- parc. č. 153/7, 153/8 (část)

C. v katastrálním území Luka pod Medníkem:

Lokalita „SU25“:

- parc. č. 369/8 (část)

Lokalita „SU26“:

- parc. č. 78/2 (část), 78/7 (část), 72/6

Lokalita „SU27“:

- parc. č. 70 (část), 46/1 (část), 68/5 (část)

Lokalita „SU28“:

- parc. č. 61 (část)

- 2) Přílohou a součástí tohoto územního opatření je ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které stavební uzávěra platí. Výkres tvoří celková přehledná situace a 18 mapových výřezů v podrobnějším měřítku. Dotčené území je v zákresech vyznačeno barevně.

Čl. 2

Účel a rozsah stavebních činností zakázaných stavební uzávěrou

- 1) Účelem této stavební uzávěry je ochrana území vymezeného v čl. 1 před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území města a jeho urbanistickou koncepcí, tak jak je nově prověřována a bude stanovena procesem pořízení nového Územního plánu Jílové u Prahy.
- 2) V území vymezeném v čl. 1 tohoto územního opatření se zakazuje umístování a provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících rozhodnutí věcně a místě příslušného stavebního úřadu, popř. obdobný správní úkon jako je rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouva, stavební povolení, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona.
- 3) Tímto územním opatřením se neomezují ani nezakazují udržovací práce.

Čl. 3

Výjimky ze stavební uzávěry

- 1) Výjimku ze stavební uzávěry může podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit Rada města Jílové u Prahy, jestliže povolení výjimky prokazatelně neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto územního opatření. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ustanovení § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.
- 2) Případné udělení výjimky ze stavební uzávěry pro konkrétní záměr nesmí být v rozporu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací, kterou je dosud platný Územní plán města Jílové u Prahy a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.
- 3) Rada města Jílové u Prahy se bude při udělování případných výjimek pro jednotlivé konkrétní záměry řídit podmínkou souladu záměru s aktuálním stavem návrhu Územního plánu Jílové u Prahy, včetně dosaženého stavu jeho projednání s dotčenými orgány a nadřízeným orgánem územního plánování, s přihlédnutím k dosud uplatněným připomínkám a námitkám.

Čl. 4

Doba trvání stavební uzávěry

- 1) Stavební uzávěra platí do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydá nový Územní plán Jílové u Prahy, jehož zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Jílové u Prahy ze dne 17.6.2019, č. 3.10.19.

Čl. 5.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

- 1) Návrh textu územního opatření byl upraven v části týkající se obecných podmínek pro udělování výjimek na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, uplatněného k návrhu tohoto opatření.
- 2) Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily, případně uplatnily stanoviska souhlasná.

ODŮVODNĚNÍ

- 1) Zastupitelstvo města Jílové u Prahy rozhodlo usnesením č. 3.11.15 ze dne 15.6.2015 o pořízení nového územního plánu Jílové u Prahy, čímž jsou naplněny předpoklady stanovené ustanovením § 97 odst. 1 stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře. Zadání nového územního plánu bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Jílové u Prahy ze dne 17.6.2019, č. 3.10.19.
- 2) Podle ustanovení § 98 odst. 1 stavebního zákona vydává územní opatření o stavební uzávěře rada obce v přenesené působnosti. Určité stavební činnosti v území vymezeném v čl. 1 tohoto územního opatření by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto.
- 3) Územní rozsah, obsah a obecné i konkrétní odůvodnění stavební uzávěry navrhl zpracovatel nového územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem, pořizovatelem nového územního plánu, architektem města a starostou města, a to na základě odborného podkladu, vypracovaného zpracovatelem územního plánu, který analyzoval stávající kapacity města podle platného územního plánu města Jílové u Prahy, potřebnou kapacitu zastavitelných ploch v novém územním plánu a vyhodnotil plochy vhodné pro prověření z hlediska způsobu jejich využití, prostorového uspořádání a dalších možných regulativů v rámci nového ÚP. Z výše uvedených analýz a vyhodnocení vyplývá skutečnost, že část rozvojových ploch dle platného ÚP Jílové u Prahy (ve znění vydaných změn) je vymezena nad rámec potřebného rozsahu ploch umožňujících adekvátní, kontinuální a dlouhodobě udržitelný rozvoj města.
- 4) Rozvojové plochy vhodné pro prověření v rámci pořizovaného nového územního plánu je nutné do doby prověření ochránit před zásahy, které by znemožnily možné přehodnocení způsobu využití včetně samotné zastavitelnosti, prostorového uspořádání, případně jiné regulace v novém územním plánu. S ohledem na dosavadní i plánovaný rozvoj města bude potřeba stanovit podrobnější členění ploch, upřesnění regulativů (např. zvýšení podílu občanského vybavení, stanovení rozmezí velikosti stavebních pozemků apod.).

- 5) Ze schváleného zadání nového územního plánu vyplývají následující obecné důvody pro vydání stavební uzávěry v lokalitách, které je třeba prověřit z hlediska potenciálních změn ve způsobu využití (funkční a prostorová regulace), případně dalších podmínek (např. podmíněnost regulačními plány, územními studiemi, dohodami o parcelaci, předchozí realizací veřejné infrastruktury, etapizací apod.) v souladu se soudobými požadavky a nástroji územního plánování (citace ze schváleného zadání):

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

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

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).

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

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 a venkovský charakter osady Studené apod.). Tyto hodnoty a charakter zástavby popsat a použití příslušných závazných regulativů zdůvodnit v textové části odůvodnění 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). Cílem je vytvořit typologii jednotlivých charakterů, kterou bude možné v budoucím rozvoji sídla uplatňovat.

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 zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, prověřit podmínky prostorového uspořádání. Nebudou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.

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. Jde tedy o požadavek najít vhodné umístění těchto ploch nejlépe na pozemcích města, případně v součinnosti se soukromými majiteli.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury – upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

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.

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).**

Požadavky na veřejná prostranství

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

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.

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. Provéřit požadavek územní studie v souvislosti s D3 a souvisejícími koridory.

- 6) Další konkrétní důvody k jednotlivým lokalitám stavební uzávěry jsou obsaženy v následující tabulce:

ozn. lokality stavební uzávěry	odůvodnění nezbytnosti prověření plochy v připravovaném územním plánu
SU1	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Plocha je ve střetu s významným dopravním záměrem – severozápadním obchvatem města dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (koridor pro umístění stavby D071 – silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy). Nezbytnost prověření vychází z potenciální dopravní zátěže, z toho důvodu je nutné prověřit změnu využití (např. smíšené území, komerce). Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, v návaznosti na stávající komunikaci, a volně navazuje na nezastavěné území.
SU2	Plocha je potenciálně vhodná pro umístění nové základní školy – z toho důvodu je nezbytné plochu chránit do doby, než bude způsob využití pro rozvoj základního školství prověřen. Rozvoj vzdělávacích zařízení a ochrana potenciálně vhodných ploch pro jeho umožnění jsou ve veřejném zájmu. Plocha je umístěna ve volné krajině, v návaznosti na stávající komunikaci.
SU3	Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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. Jde tedy o požadavek najít vhodné umístění těchto ploch nejlépe na pozemcích města, případně v součinnosti se soukromými majiteli.</i> Plocha je ve vlastnictví soukromých majitelů, její využití pro rozvoj sportu je tedy problematické. Diskutabilní je rovněž její umístění zcela mimo vazbu na stávající či navrhovaná obytná území, čímž je zhoršena potenciální dostupnost sportovních zařízení pro obyvatele města, a dále snížena míra sociální kontroly území. Z urbanistického hlediska je umístění plochy pro rozvoj sportu v dané lokalitě nevhodné, proto je nutné prověřit využití plochy. Plocha je umístěna ve volné krajině, v návaznosti na stávající komunikaci.
SU4	Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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. Jde tedy o požadavek najít vhodné umístění těchto ploch nejlépe na pozemcích města, případně v součinnosti se soukromými majiteli.</i> Plocha je ve vlastnictví soukromých majitelů, její využití pro rozvoj sportu je tedy problematické. Diskutabilní je rovněž její umístění zcela mimo vazbu na stávající či navrhovaná obytná území, čímž je zhoršena potenciální dostupnost sportovních zařízení pro obyvatele města, a dále snížena míra sociální kontroly území. Z urbanistického hlediska je umístění plochy pro rozvoj sportu v dané lokalitě nevhodné, proto je nutné prověřit využití plochy. Plocha je umístěna ve volné krajině, v návaznosti na stávající komunikaci.
SU5	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Plocha vytváří podmínky pro urbanisticky nežádoucí srůstání zástavby západního okraje města a rekreační lokality Kamenná Vrata (dle požadavku Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území – bod 06c - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel), z toho důvodu je nezbytné prověření způsobu využití a rozsahu plochy. Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, v návaznosti na stávající komunikaci, a volně navazuje na nezastavěné území.

ozn. lokality stavební uzávěry	odůvodnění nezbytnosti prověření plochy v připravovaném územním plánu
SU6	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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.</i> Plocha je v potenciálním střetu s významným dopravním záměrem – severozápadním obchvatem města dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (koridor pro umístění stavby D071 – silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy). Nezbytnost prověření vychází z potenciální dopravní zátěže, z toho důvodu je nutné prověřit změnu využití. Z urbanistického hlediska tvoří stávající silnice a záměr severozápadního obchvatu města hranici plošného rozvoje města resp. jeho obytné zástavby; v rámci těchto hranic lze vymezit více než dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení ve městě. Rozšiřování obytné zástavby směrem do volné krajiny bez přímé vazby na stabilizovanou obytnou zástavbu je nežádoucí a je nutné jej prověřit. Plocha je umístěna na okraji zástavby převážně rekreačního charakteru, ve výšce stávajících komunikací.
SU7	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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.</i> Z urbanistického hlediska je nutné prověřit zejména rozsah plochy, její využití, urbanistické členění, regulativy zajišťující vznik kvalitního urbanistického celku. Dále je nezbytné zajistit koordinaci případného stavebního využití plochy tak, aby docházelo k postupnému naplňování plochy s upřednostněním rozvoje blíže městu z důvodu zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury, zejména zařízení občanského vybavení a z důvodu zamezení fragmentace krajiny (dle požadavku Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území – bod 06c - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel). Plocha je umístěna ve volné krajině, v blízkosti stávající komunikace.
SU8	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Z urbanistického hlediska je nutné prověřit zejména rozsah plochy, její využití, urbanistické členění, regulativy zajišťující vznik kvalitního urbanistického celku. Dále je nezbytné zajistit koordinaci případného stavebního využití plochy tak, aby docházelo k postupnému naplňování plochy s upřednostněním rozvoje blíže městu z důvodu zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury, zejména zařízení občanského vybavení; rozvoj je nutné koordinovat ve vazbě na sousední zastavitelné plochy B-2, B-3, B-4. Plocha je umístěna ve volné krajině, bez vazby na stávající zástavbu nebo dopravní trasy.
SU9	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Z urbanistického hlediska je nutné prověřit zejména rozsah plochy, její využití, urbanistické členění, regulativy zajišťující vznik kvalitního urbanistického celku. Dále je nezbytné zajistit koordinaci případného stavebního využití plochy tak, aby docházelo k postupnému naplňování plochy s upřednostněním rozvoje blíže městu z důvodu zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury, zejména zařízení občanského vybavení; rozvoj je nutné koordinovat ve vazbě na sousední zastavitelné plochy B-2, B-4, B-5. Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, v návaznosti na stávající komunikaci na severovýchodním okraji města, a volně navazuje na nezastavěné území.

ozn. lokality stavební uzávěry	odůvodnění nezbytnosti prověření plochy v připravovaném územním plánu
SU10	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Z urbanistického hlediska je nutné prověřit zejména rozsah plochy, její využití, urbanistické členění, regulativy zajišťující vznik kvalitního urbanistického celku. Dále je nezbytné zajistit koordinaci případného stavebního využití plochy tak, aby docházelo k postupnému naplňování plochy s upřednostněním rozvoje blíže městu z důvodu zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury, zejména zařízení občanského vybavení; rozvoj je nutné koordinovat ve vazbě na sousední zastavitelné plochy B-2, B-3, B-5. Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, v návaznosti na stávající komunikaci na severovýchodním okraji města, a volně navazuje na nezastavěné území.
SU11	Plochu je nezbytné prověřit zejména z důvodu existujícího záměru samosprávy města - možného umístění areálu technických služeb města, přičemž rozvoj veřejné technické infrastruktury a ochrana potenciálně vhodných ploch pro umístění takových zařízení je ve veřejném zájmu. Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, v návaznosti na stávající komunikaci, na západním okraji města, a volně navazuje na nezastavěné území.
SU12	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Plochu je dále nezbytné prověřit z důvodu existujícího záměru samosprávy města – možného umístění retenční plochy a zeleně v rozsahu údolní nivy potoka v severovýchodní části plochy. Z urbanistického hlediska je nutné prověřit zejména rozsah plochy, její využití, urbanistické členění, dopravní napojení, regulativy zajišťující vznik kvalitního urbanistického celku. Dále je nezbytné zajistit koordinaci případného stavebního využití plochy tak, aby docházelo k postupnému naplňování plochy s upřednostněním rozvoje blíže městu z důvodu zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury, zejména zařízení občanského vybavení Plocha je urbanisticky vhodně umístěna v přímé vazbě na stávající zástavbu a komunikaci, na jižním okraji města.
SU13	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Z urbanistického hlediska je plocha významná, neboť navazuje na centrum města a přímo se podílí na uspořádání východní části parku za muzeem. Z toho důvodu je nezbytné zajistit adekvátní regulaci pro budoucí stavební využití plochy i s ohledem na fakt, že se zčásti může jednat o přestavbu již existujících budov. Plocha je zčásti vymezena v již urbanizovaném území na jižním okraji města, přímo navazuje na stávající zástavbu a komunikace, z jedné strany navazuje na park.
SU14	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Z urbanistického hlediska je nutné prověřit zejména rozsah plochy, její využití, urbanistické členění, dopravní napojení, regulativy zajišťující vznik kvalitního urbanistického celku. Plocha je vymezena v přímé vazbě na stávající zástavbu a komunikace.
SU15	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Z urbanistického hlediska je nutné prověřit zejména rozsah plochy, její využití, urbanistické členění, dopravní napojení, regulativy zajišťující vznik kvalitního urbanistického celku. Plocha je vymezena v přímé vazbě na stávající zástavbu a komunikace.

ozn. lokality stavební uzávěry	odůvodnění nezbytnosti prověření plochy v připravovaném územním plánu
SU16	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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).</i> Plocha je ve střetu s vymezením registrovaného významného krajinného prvku a dalšími limity využití území. Kumulace limitů využití území je důvodem pro nezbytnost prověření vymezení plochy. Plocha je vymezena na okraji zástavby a volně navazuje na nezastavěné území.
SU17	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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).</i> Plocha je ve střetu s vymezením registrovaného významného krajinného prvku a dalšími limity využití území. Kumulace limitů využití území je důvodem pro nezbytnost prověření vymezení plochy. Plocha je vymezena na okraji zástavby a volně navazuje na nezastavěné území.
SU18	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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).</i> Plocha je ve střetu s vymezením registrovaného významného krajinného prvku a dalšími limity využití území. Kumulace limitů využití území je důvodem pro nezbytnost prověření vymezení plochy. Plocha je vymezena na okraji zástavby, v návaznosti na stávající komunikaci, a volně navazuje na nezastavěné území.
SU19	Plocha je ve střetu s významným dopravním záměrem – jihozápadním obchvatem města dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (koridor pro umístění stavby D071 – silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy). Nezbytnost prověření vychází z potenciální kolize případné nově umístěné zástavby v ploše s dopravním záměrem, přičemž rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je ve veřejném zájmu. Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, v návaznosti na stávající komunikaci, a volně navazuje na nezastavěné území.
SU20	Plocha je ve střetu s významným dopravním záměrem – jihozápadním obchvatem města dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (koridor pro umístění stavby D071 – silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy). Nezbytnost prověření vychází z potenciální kolize případné nově umístěné zástavby v ploše s dopravním záměrem, přičemž rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je ve veřejném zájmu. Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, v zastavěném území, v návaznosti na stávající komunikaci.

ozn. lokality stavební uzávěry	odůvodnění nezbytnosti prověření plochy v připravovaném územním plánu
SU21	Plocha je ve střetu s významným dopravním záměrem – jihozápadním obchvatem města dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (koridor pro umístění stavby D071 – silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy). Nezbytnost prověření vychází z potenciální kolize případné nově umístěné zástavby v ploše s dopravním záměrem, přičemž rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je ve veřejném zájmu. Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, v návaznosti na stávající komunikaci, a volně navazuje na nezastavěné území.
SU22	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Plocha je ve střetu s lokálním biokoridorem územního systému ekologické stability (ÚSES), jenž je veden podél Chotouňského potoka. Vzhledem k umístění stávajícího rodinného domu na druhém břehu je nezbytné v rozsahu plochy BV-20 zajistit minimální prostorové parametry vedení biokoridoru. Z urbanistického hlediska je rozvoj zástavby v údolní nivě (která je významným krajinným prvkem ze zákona) problematický, plocha rovněž není dopravně obsloužena. Z uvedených důvodů je nutné prověřit vymezení plochy, případně její využití a regulaci. Plocha je vymezena na okraji stávající zástavby, bez vazby na stávající dopravní trasy.
SU23	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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.</i> Z urbanistického hlediska je nezbytné prověření plochy s ohledem na morfologii terénu a omezené možnosti dopravní obsluhy plochy. Plocha je vymezena v zastavěném území, zčásti představuje možnou přestavbu existujících budov, navazuje na stávající komunikaci, ale případné napojení je v daném místě diskutabilní a je nutné jej prověřit.
SU24	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Nezbytnost prověření vychází z požadavku Zadání ÚP Jílové u Prahy: <i>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.</i> Z urbanistického hlediska je nutné prověřit vhodnost a zároveň potřebnost rozvoje zástavby v dané lokalitě s převažujícím rekreačním charakterem. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu rekreačního charakteru, není dopravně napojena na stávající komunikaci.
SU25	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Nezbytnost prověření plochy je dána jejím umístěním v okrajové poloze – bez patřičného odůvodnění je rozvoj zástavby do volné krajiny v okrajové lokalitě diskutabilní. Z větší části byl původní záměr na rozvoji bydlení ve spojitosti se zemědělstvím, chovatelstvím a agroturistikou naplněn v již využitě části plochy. Plocha je umístěna na okraji stávající zástavby, bez vazby na stávající komunikaci, a volně navazuje na nezastavěné území.

ozn. lokality stavební uzávěry	odůvodnění nezbytnosti prověření plochy v připravovaném územním plánu
SU26	Nezbytnost prověření plochy vychází z nutnosti prověření koncepce rozvoje výrobních aktivit na území města, konkrétně prověření rozvoje výroby v převážně rekreačních lokalitách. Potřeba rozvoje výrobních aktivit a poptávka nebyly zjištěny v rozsahu, který umožňuje platný územní plán města. Nezbytnost prověření je rovněž dána umístěním plochy na okraji sídla s tím, že by mohlo dojít k narušení krajinného rázu území. Plocha je umístěna na okraji zástavby, je dopravně přístupná ze stávající komunikace, a volně navazuje na nezastavěné území.
SU27	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Z urbanistického hlediska je nutné prověřit zejména rozsah plochy, její využití, urbanistické členění, dopravní napojení, regulativy zajišťující vznik kvalitního urbanistického celku. Plocha je vymezena v přímé vazbě na stávající zástavbu a komunikaci.
SU28	Plochu je nezbytné prověřit z hlediska analyzované potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Plocha je dotčena vymezením ochranného pásma elektrického vedení, které s ohledem na rozsah plochy v podstatě znemožňuje její stavební využití. Z urbanistického hlediska je nutné prověřit vhodnost a zároveň potřebnost rozvoje zástavby v dané lokalitě s převažujícím rekreačním charakterem. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu rekreačního charakteru, není dopravně napojena na stávající komunikaci.

Rozhodnutí o uplatněných námitkách

K návrhu opatření obecné povahy nebyly uplatněny žádné námitky.

Vyhodnocení uplatněných připomínek

K návrhu opatření obecné povahy nebyly uplatněny žádné připomínky.

POUČENÍ

- 1) Toto opatření obecné povahy se oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- 2) Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu).
- 3) Vydání tohoto návrhu opatření obecné povahy bylo schváleno Radou města Jílové u Prahy usnesením č. 3.3.21 ze dne 1. 2. 2021.

Příloha:

1. ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které stavební uzávěra platí. Výkres tvoří celková přehledná situace a 18 mapových výřezů v podrobnějším měřítku.

Pavel Pešek
starosta města

Ing. Věra Brejchová
místostarostka města