

## C.1. URBANISMUS, DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

### Nástin etap vývoje města

Nadčasové relativně neměnné územní faktory: terénní uspořádání krajiny - hluboce zakleslé údolí Labe - děčínsko-podmokelská kotlina navazující na podkrušnohorský průlom - vystupující pískovcové skály a vrcholové plató s pokryvem lesa - vulkanity Českého středohoří - výrazná boční údolí Jílovského potoka a Ploučnice a řady drobných potoků - pedologie a geologie území (např. sesuvy a řízení skal) - klimatické podmínky území s rozdílnou nadmořskou výškou, přírodním zákonům podléhající vodní režim.

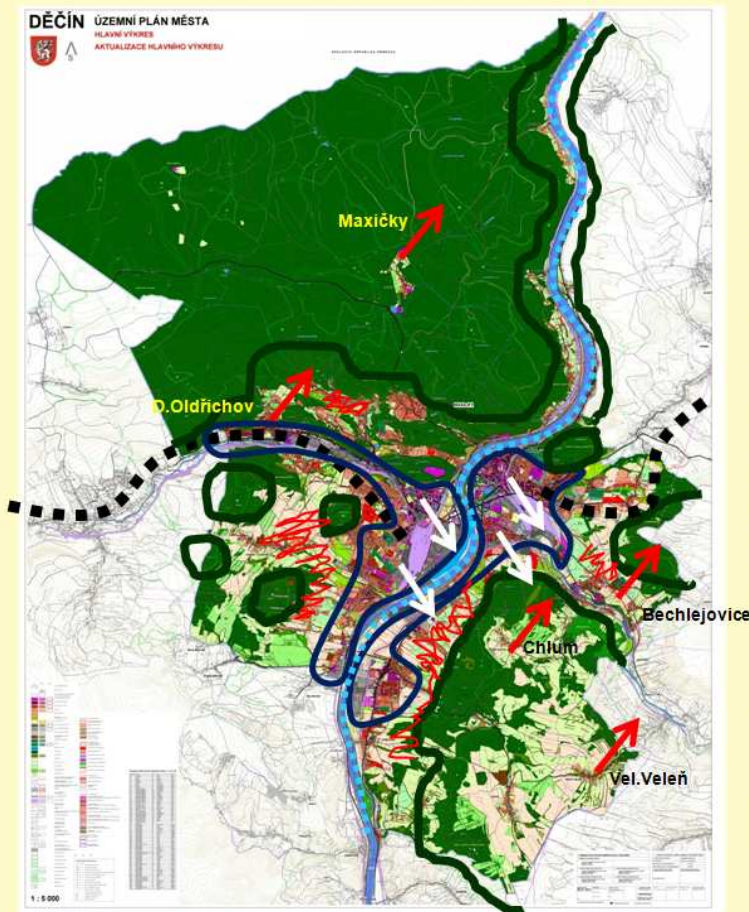
Vzdálená minulost (etapa do zač. průmyslové revoluce): zpočátku území pokryté hraničním hvozdem - prastará evropská cesta po Labi nejen pro výměnu zboží ale i kulturních a civilizačních vlivů - osídlení slovanskými kmeny - královské město - kolonizace XIII. stol. přicházející ze sousedního Saska; bezpečnost a kontrola obchodu - samotížná a vlečná lodní doprava - problémy splavnosti (Karel IV.); rozvoj zemědělství - vč. vinařství; periodické živelné katastrofy - povodně cca po 30 až 40 letech; hraniční oblast - válečné události - politické krize (protihabsburské postoje, 30. letá válka); epidemie - sociální bouře - nevolnická povstání; založení kulturních objektů a areálů dnes rozhodujících pro identifikaci Děčína, zejm. renesančně barokní zámek - účast špičkových umělců a stavitelů K.I. Diesenhofer, Santini, Brokoff, Kosch a další.

Moderní historie: akcelerace rozvoje zejm. na levém břehu Labe Podmokly - Rozbělesy (po 1850) - manufaktury a později průmyslový rozvoj (textil, potraviny, porcelán, chemie), první územní plány, v celku dosažení velikostní srovnatelnosti s Ústím n.L. - výstavba silnic a železnic - technická náročnost dopravních staveb (demolice, tunely, zářezy do skal, nepříznivá geologie) - parní lodní doprava; - kompaktní městská zástavba ale i rozvoj všemi směry - zachování charakteru zahradního města - téměř horský a současně lázeňský charakter - mj. okázalé vily nad Labskou soutěskou - významný čin, založení rozsáhlého parku na úpatí Stoličné hory - ZOO a Pastýřská skála; rozdělení kompetencí: levý břeh - výroba, pravý břeh - správa, kultura, rekreace; regulace vodních toků (Jílovský potok); hraniční oblast - válečné a poválečné události; sloučení měst - problémy rostoucí silniční dopravy (nový most) a změny podmínek splavnosti Labe; převažující panelová bytová výstavba i přestavba města - dosažení počtu obyvatel cca 53 900; vznik zahrádkářských kolonií; doléhající vlivy severočeské hnědouhelné pánve, průmyslová výroba - znečištění prostředí (voda, ovzduší), nedostatky rozvoje technické infrastruktury.

Poslední desetiletí: pokles bytové výstavby - pokles počtu obyvatel pod 50 000 obyvatel; vyčerpanost rozlehlých rozvojových ploch pro výrobní účely; značné požadavky občanů na další extenzivní rozvoj bydlení - tendence k ústupu bytové výstavby do okrajových částí s kvalitním ŽP ale bez zabezpečení TI a DI; vznik konzumních center s hypermarkety - modernizační operace v centru města (např. centrum Pivovar, územní studie Podmokly, integrovaný plán rozvoje zóna „Centrum“ a sídliště Staré Město); klimatické změny a negativní vliv na splavnost Labe a provozy spjaté s lodní dopravou; opakující se povodňové

stavy (extrémní povodeň 2002 a 2013) - ochranná opatření proti živelným škodám; oslabená dopravní pozice města (modernizace tranzitního železničního koridoru, ale vážnoucí vodní doprava a konfliktní silniční doprava) - napětí z dlouhodobě nedořešených dopravních staveb (plavební stupeň, přeložky silnice I/13).

## Vybrané problémy urbanistického rozvoje



□ rozsáhlost území 118 km<sup>2</sup> (22 katastrálních území, 35 částí obce), složitá terénní konfigurace - sevřenost Labského údolí, Děčínská kotlina, vazba na údolí Jílovského potoka a Ploučnice, jednotlivé krajinné dominanty, limity možnosti překročení řeky

□ omezenost možností plošného rozvoje a zejm. pro velké a plošně náročné hospodářské aktivity:  
- týká se ploch na levém břehu Labe atraktivnějším z hlediska výrobních ploch (silniční vazba na D8);  
- na pravém břehu specifická plocha přístavu Loubí

□ okrajové části s rekreačním potenciálem ale s problémy v oblasti technické a dopravní infrastruktury vykazují největší relativní nárůst počtu obyvatel během 20 let, naopak úbytek obyvatel mj. vykazují těžištní městské části (N.Město, St.Město, Podmokly, Rozbělesy)

□ rozsáhlé vznesené požadavky občanů na vymezení nových rozvojových ploch převážně pro bydlení X limitované možnosti území (terén, ochrana přírody, náročnost zabezpečení dopravní a technické obsluhy) X reálné rozvojové potřeby

□ náročnost zajištění důležitého zlepšení dopravního napojení území – silnice, vodní doprava (problémy nevyřešené několik desítek let)

## Nástin koncepce urbanistického rozvoje

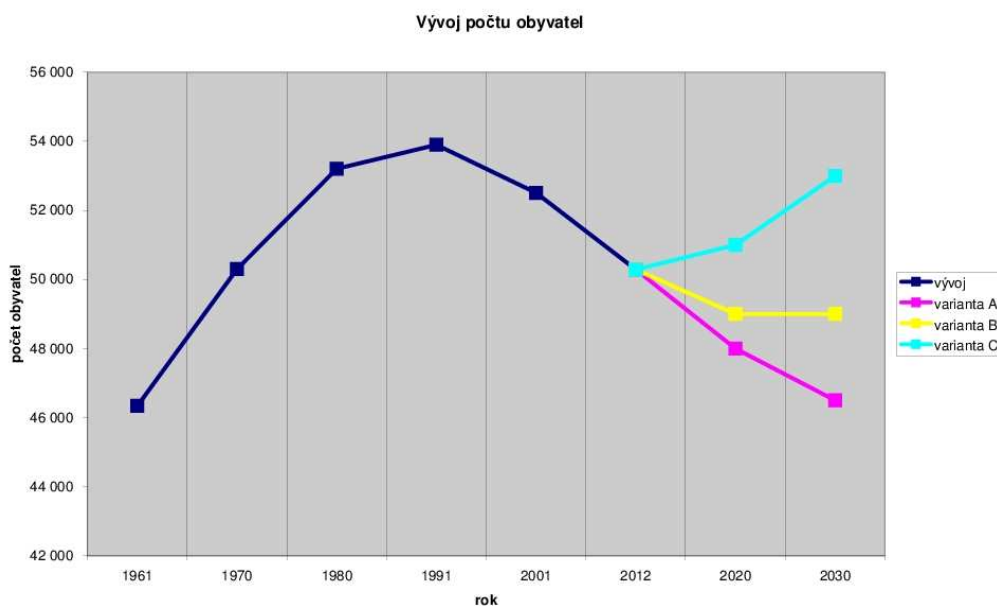
Předpoklad udržení počtu cca 50 000 obyvatel - přiměřenost záměrů na výstavbu bydlení - regulace tendencí k dalšímu extenzivnímu rozšiřování města, sledování míry hranic mezi urbanizací a udržení dostatečného podílu přírodě blízkého prostředí, dostavba technické a dopravní infrastruktury pro již zastavěná území; fungující systém nabídky různých typů prostředí ve škále: historické a novodobé kompaktní město s výrobními plochami, přilehlé vilové čtvrti - prostorově oddělená „zahradní města“ (zachování nezastavěných členících krajinných předělů) - zcela nezávislá venkovská sídla; vyřešení zásadně důležitých dopravních staveb - přeložky I/13 na levém a pravém břehu Labe, podmínky pro realizaci krajinářsky citlivého PS Děčín - udržení tradice nákladní vodní dopravy a rozšíření rekreační vodní dopravy - otázka polohy říčních přístavů ve vztahu k realizaci PS Děčín; kultivace

výjimečných prostor města - zejm. nábřeží (dostavba a přestavba vhodných ploch) - veřejná prostranství; výrobní plochy - vyčerpanost potenciálu území pro plošně rozlehlé záměry - možnosti přestavby a revitalizace nevyužitých ploch typu brownfield - využití částí přebujelých železničních ploch; protipovodňová opatření Q 50 na ochranu cenného území; chatová a rekreační zástavba - rozdílný přístup dle polohy zástavby - častá tendence k transformaci na trvalé bydlení; specifická problematika sídlištní zástavby (vzhled, parkování, parter, dostavba a přestavba); sledování zásad urbanistické kompozice - míra urbanizace a pozornost vztahu města ke krajině (CHKO); krajinné fenomény: hlavní údolí - řeka Labe sevřená mezi vysoké stráně po jejichž úbočí šplhá osídlení obklopené zemědělsky využitými plochami, ve vrcholových partiích skály, lesy a porosty; působení vizuálně atraktivních kulturně historických dominant v centrální části území - v souhrnu celek vysoké estetické hodnoty (s určitým podílem negativních prvků); respektování hodnot a dominant periferií; navazující menší údolí - využívaná pro komunikační spojení, sídelní a jako výrobní prostor: údolí Jílovského potoka upadlo do chaotické beztvorosti s minimem přírodních prvků (nutnost přeložky silnice I/13); údolí Ploučnice si uchovalo značnou míru přírodních prvků (otázka záměru vedení přeložky I/13).

Pro nástin koncepce rozvoje Děčína je potřebné vytvořit představy o možném vývoji města (modelově cca do r. 2030-35) na úseku demografické projekce a bytové výstavby. Hodnoceno je dlouhé období od r. 1961, aby se poznaly případné zákonitosti vývoje. Počet obyvatel celé obce Děčín se do r. 2011 vyvíjel tak, že dává předpoklady návrhu variantního vývoje A, B, C do r. 2030 (35). Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel Děčína a vývojové trendy dle variant jsou zobrazeny v následujícím grafickém a tabulkovém provedení. Použité demografické údaje pocházejí ze zdrojů SDLB - 2011. Jedná se o základní zjednodušené demografické úvahy, které mohou být v průběhu práce na návrhu ÚP dále upravovány a zpřesňovány (např. ve vztahu k místním částem).

**Vývoj počtu obyvatel od 1961 po současnost a vývojové trendy dle variant A, B, C  
(zdroj informací SDLB – 2011)**

Rok	Počet obyvatel		
1961	46 339		
1970	50 301		
1980	53 207		
1991	53 899		
2001	52 506		
2011	49 106		
Návrh	Varianta A	Varianta B	Varianta C
2020	48 000	49 000	51 000
2030 (35)	46 500	49 000	53 000



Evidence počtu obyvatel Děčína (a kteréhokoliv jiného sídla v ČR) není jednoznačná. Počet obyvatel města Děčín se liší podle výsledků SLDB - 2011 a podle údajů které vycházejí z hlášení matričních úřadů - **podle tohoto zdroje měl Děčín k 1.1. 2011 celkem 50 613 obyvatel.**

Příčiny rozdílných údajů jsou složité a nelze je v rámci zpracování analýzy území rozšifrovat, vyplývají mj. z rozdílné metodiky sčítání (např. rozdíly při sledování přítomného obyvatelstva, sledování trvale bydlícího obyvatelstva, v SLDB - 2011 sledováno tzv. obvyklé obyvatelstvo). Údaje ze SLDB používá tato práce proto, že jí to umožňuje sledovat dlouhodobý vývoj území z různých odborných hledisek – viz další vložená tabulka. Pro zpracování územního plánu, zvláště v této analytické fázi, nepředstavují rozdílné údaje o evidenci obyvatel podstatný problém.

Navazující úvaha o výhledové bytové výstavbě je podmíněna řadou dále naznačených obtížně odhadnutelných parametrů – zejm. průměrné velikosti cenové (hospodařící) domácnosti, odpadu bytů a podílu cenových domácností (hospodařících domácností od r. 2011) bez vlastního bytu (% chtěné a nechtěné soužití):

- průměrný počet členů cenových domácností se bude nadále snižovat, toto snižování bude pomalejší ve variantách předpokládajících vyšší počet obyvatel, protože do obce by se přistěhovaly mladší domácnosti, které by měly větší počet členů (děti);
- podíl domácností bez vlastního bytu, který je v Děčíně v celém sledovaném období po r. 1961 na velmi příznivé úrovni, snad jen s výjimkou roku 1970, se může snižovat již jen málo na hodnoty zhruba 4 %;

Při zohlednění uvedených znalostí a nejistot může být bytová výstavba předběžně navrhována v tomto rozsahu:

**Rekapitulace dosavadní a navrhované bytové výstavby dle variant A, B, C  
(zdroj informací SDLB – 2011)**

Dosavadní skutečnost			
1961-1970	2 814		
1971-1980	3 617		
1981-1991	4 213		
1991-2000	1 065		
2001-2010	769		
Návrh	Varianta A	Varianta B	Varianta C
2011-2020	880	930	1 050
2021-2030 (35)	380	1 210	2 030
Celkem 2011-2030 (35)	1 260	2 140	3 080

Varianta A je spíše prolongací vývoje v posledních dvaceti letech. Varianta B předpokládá stagnaci počtu obyvatel. Varianta C je pak velmi optimistická, vychází z dynamičtějšího rozvoje města a předkládá mu příznivější vývojové perspektivy a přiměřený růst počtu obyvatel. Podle v ní navrženého vývoje by bylo v Děčíně mladší obyvatelstvo a větší domácnosti s více dětmi. Větší domácnosti pak poněkud snižují potřebu bytové výstavby.

Odpad bytů v celém návrhovém období bude ve variantě A zhruba na dosavadní úrovni, ve variantách B a zejména C bude poněkud vyšší. Ve všech variantách se předpokládá že dojde k rozsáhlejším modernizacím bytového fondu a také k získání nových bytů přístavbami a nástavbami na stávajících bytových domech i rodinných domech a to zejména v menších částech města Děčína ležících v kvalitním životním prostředí v údolí Labe severně od města a výše ležících částech města.

Z hlediska dalšího rozvoje města Děčína a jeho částí považuje zpracovatel ÚP za přiměřený vývoj, který vyjadřuje varianta B (s možností přesahu do varianty C), která je realistická a je vhodnější i z hlediska vytváření rezerv pro územní rozvoj města.

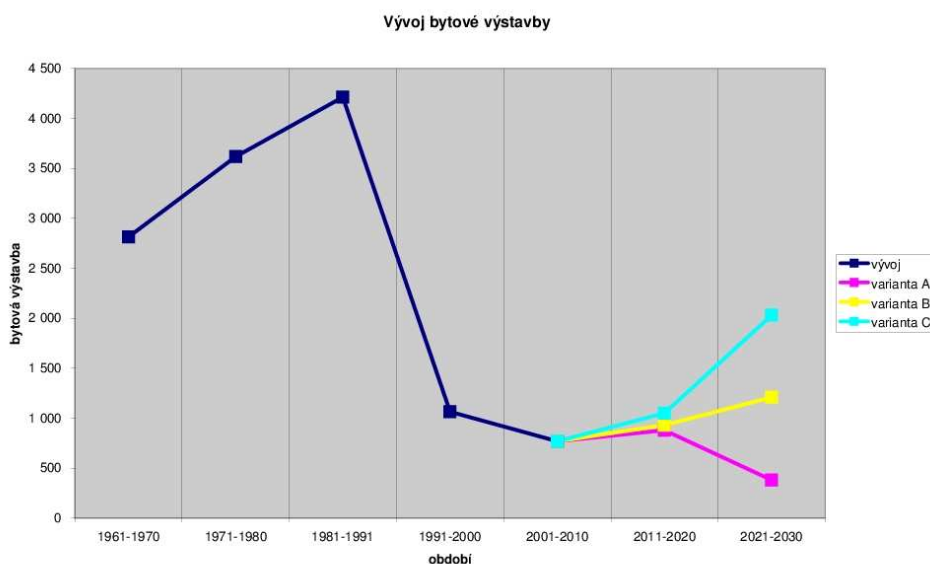
Za uvedených předpokladů by se vývoj obyvatelstva, domácností a bytové výstavby mohl vyvíjet v jednotlivých variantách následujícím způsobem:

**Dosavadní a předpokládaný vývoj počtu obyvatel, bytová výstavba a úroveň bydlení  
(zdroj informací SDLB – 2011)**

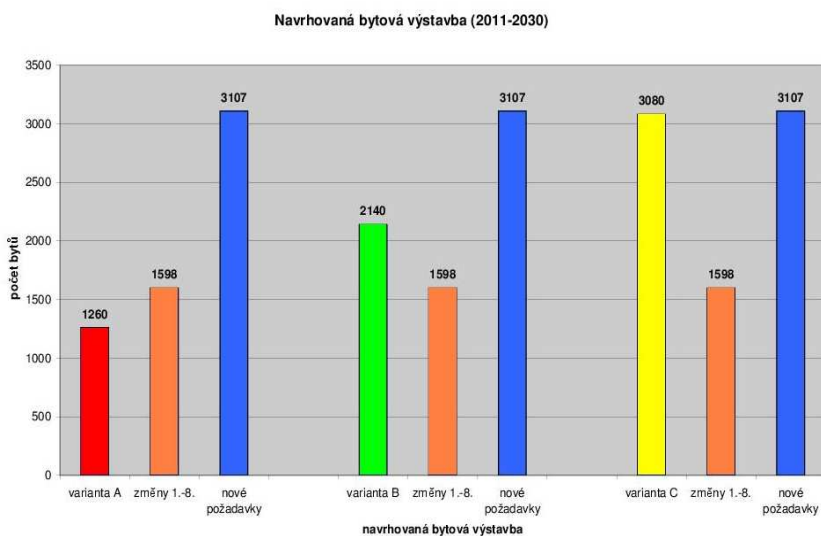
<b>Město Děčín celkem</b>			
<b>1961</b>			
Počet obyvatel		46 339	
Počet cenзовých domácností (CD)		14 672	
Počet bytů		13 563	
Průměrný počet členů CD		3,16	
Podíl CD bez bytu v %		7,6	
<b>1961- Bytová výstavba</b>		2 814	
<b>1970 Odpad bytů</b>		349	
<b>1970</b>			
Počet obyvatel		50 301	
Počet cenзовých domácností (CD)		17 834	
Počet bytů		16 028	
Průměrný počet členů CD		2,82	
Podíl CD bez bytu v %		13,9	
<b>1971- Bytová výstavba</b>		3 617	
<b>1980 Odpad bytů</b>		1 073	
<b>1980</b>			
Počet obyvatel		53 207	
Počet cenзовých domácností (CD)		19 994	
Počet bytů		18 572	
Průměrný počet členů CD		2,661	
Podíl CD bez bytu v %		7,1	
<b>1981- Bytová výstavba</b>		4 213	
<b>1991 Odpad bytů</b>		2 099	
<b>1991</b>			
Počet obyvatel		53 899	
Počet cenзовých domácností (CD)		21 878	
Počet bytů		20 686	
Průměrný počet členů CD		2,46	
Podíl CD bez bytu v %		5,4	
<b>1991- Bytová výstavba</b>		1 065	
<b>2000 Odpad bytů</b>		679	
<b>2001</b>			
Počet obyvatel		52 506	
Počet cenзовých domácností (CD)		23 576	
Počet bytů		21 072	
Průměrný počet členů CD		2,23	
Podíl CD bez bytu v %		10,6	
<b>2001- Bytová výstavba</b>		769	
<b>2010 Odpad bytů</b>		804	
<b>2011 (26. 3. 2011)</b>			
Počet obyvatel		49 106	
Počet domácností (SHD)		22 072	
Počet bytů		21 037	
Průměrný počet členů (SHD)		2,22	
Podíl SHD bez bytu v %		4,7	
	<b>var. A</b>	<b>var. B</b>	<b>var. C</b>
<b>2011- Bytová výstavba</b>	880	930	1 050
<b>2020 Odpad bytů</b>	600	700	800
<b>2020</b>			
Počet obyvatel	48 000	49 000	51 000
Počet domácností (SHD)	22 326	22 273	22 174
Počet bytů	21 317	21 267	21 287
Průměrný počet členů SHD	2,15	2,20	2,30
Podíl SHD bez bytu v %	4,5	4,5	4,0
<b>2021- Bytová výstavba</b>	380	1 210	2 030
<b>2030 (35) Odpad bytů</b>	320	600	700
<b>2030 (35)</b>			
Počet obyvatel	46 500	49 000	53 000
Počet domácností (SHD)	22 143	22 791	23 556
Počet bytů	21 257	21 877	22 617
Průměrný počet členů SHD	2,10	2,15	2,25
Podíl SHD bez bytu v %	4,0	4,0	4,0

Spojnicový graf: Vývoj bytové výstavby - max. počet cca 4200 bytů vystavěných v desetiletí 1981 – 91 (převažující panelová výstavba), v desetiletí 2001 – 10 max. pokles na počet cca 770 bytů.

Varianty vývoje do r. 2030 (35): ovlivněno všeobecnými vývojovými trendy: pokles průměrného počtu členů domácností (větší domy – menší rodiny), snížení podílu domácností bez vlast. bytu (tzv. nechtěné soužití), přirozený odpad bytů, vývoj počtu obyvatel Děčína dle variant A, B nebo C. Výsledný předběžně navrhovaný počet vystavěných bytů dle variant: A – cca 1300 bytů, B – cca 2 200 bytů, C – cca 3 100 bytů.

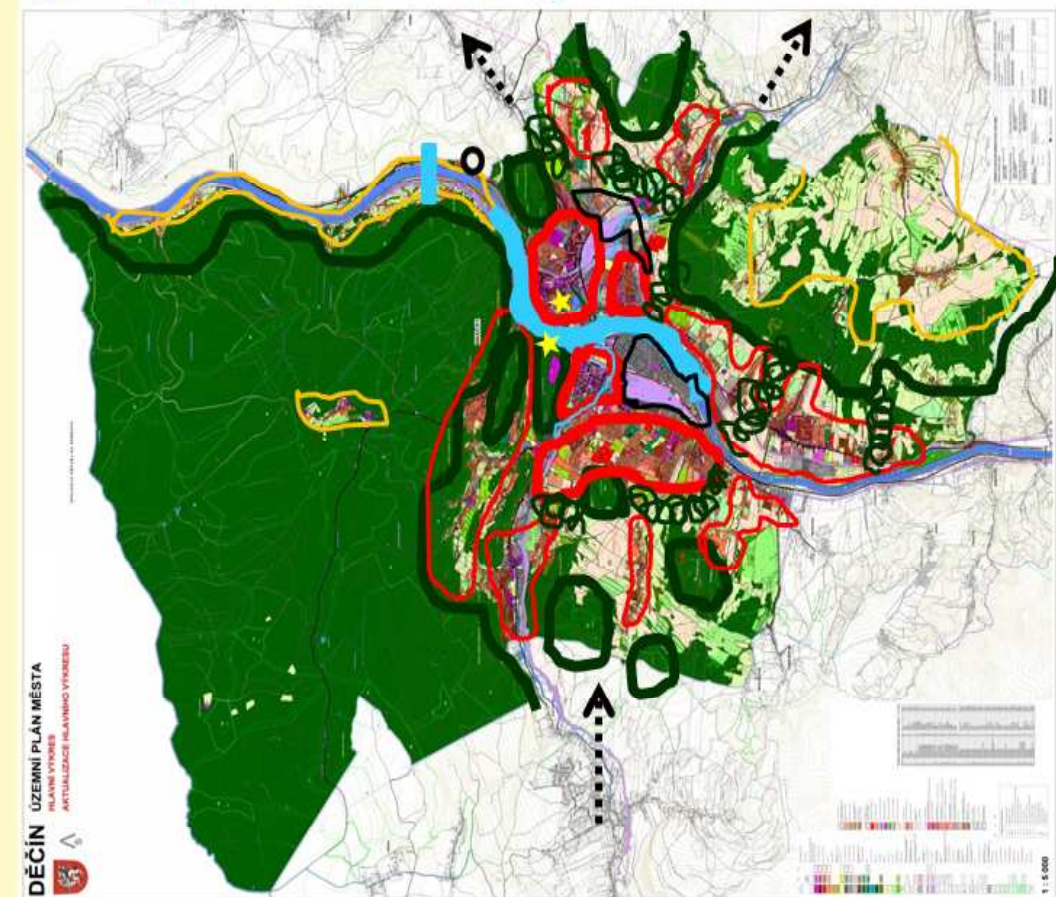


Sloupcový graf: Srovnání odhadovaného potřebného počtu bytů k roku 2030 (35) dle variant A, B a C (červený, zelený a žlutý sloupec) s orientačním výpočtem kapacity ploch pro výstavbu bytů ve změnách ÚP 1. – 8. (oranžový sloupec) a kapacity ploch nově uvedených požadavků na změny ÚP (modrý sloupec).



Poznámka: Graf neobsahuje dosud nevyčerpané kapacity ploch obsažené v platném původním ÚP, protože digitální zpracování těchto ploch nebylo v danou dobu ještě k dispozici. Z analýzy vyplývá velký převis nabídky ploch nad reálnými potřebami rozšiřování ploch pro rozvoj bydlení.

## Nástin zónace řešeného území a přístup k rozvoji jednotlivých typů území



**Těžiště města** – kompaktní zástavba, kultivace a přestavba, využití proluk, veřejná prostranství - speciální programy (např. Integrovaný plán rozvoje města – zóna Centrum, Staré Město, Podmokly)

**Okrajové části města** – „zahradní města“ relativně významné doplnění zástavby a arondace zástavby, dostavba DI a TI

**Hlavní výrobní a logistické areály** - respektování ploch, modernizace a přestavba, revitalizace BF

**Odlehle venkovské části** – zejm. dostavba DI a TI, ostat. doplňková dostavba

**Nábřežní prostory** - vizička města – kultivace a protipovod. opatření, plochy pro přestavbu a dostavbu, reprezentační a společenská vybavenost

**Hlavní krajinné dominanty** (terénní hrany, vrchy a kopce) - kategorické limity pro běžnou zástavbu

**Nezastavěné krajinné předěly** mezi městskými částmi - vhodné pro zachování identity i kvality ŽP měst. částí

**Hlavní kulturně historické dominanty města**

**Poznámky:**

Podmiňující pro urbanistickou koncepci je řešení přeložky silnice I/13 na levém a pravém břehu Labe;

Specifický logistický areál Děčina (celorepublikového významu) – přístav Loubí, 60 let trvající příprava a spor o splavnění Labe; realizace VS Děčín a otázka rozvojových možností a vhodného silničního připojení přístavu Loubí



## Rozdělení území města na charakteristické části:

- ⇒ centrum a navazující kompaktní zástavba
  - Podmokly, Letná, Rozbělesy, Popovice, Václavov, Želenice
  - Děčín, Nové Město, Staré Město
- ⇒ místní části v dosahu kompaktní zástavby, převážně rozvolněná zástavba
  - Vilsnice, Chmelnice, Chrochvice
  - Krásný Studenec
  - Bynov, Horní Oldřichov, Dolní Oldřichov, Bělá, Čechy, Nová Ves, Jalůvčí, Škrabky, Žlíbek
  - Folknáře, Březiny, Bechlejovice
  - Křešice, Boletice n. L., Nebočady
- ⇒ místní části v odlehlé poloze, převážně zástavba venkovského typu
  - Přípeř, Horní Žleb, Prostřední Žleb, Dolní Žleb, Loubí, Podskalí
  - Horní Chlum, Dolní Chlum, Lesní Mlýn, Lesná, Velká Veleň, Hoštice, Všeraz, Jakuby
  - Maxičky

## Komentář k urbanistickému rozvoji v jednotlivých částech řešeného území

Podmokly, Rozbělesy, Letná, Václavov, Želenice - nejfrekventovanější a nejlépe přístupná, relativně rychle rostlá městská část. Urbanistickým jádrem jsou Podmokly a navazující okolí, s rozvojovými záměry: podpora veřejných prostorů, vybavenosti (mj. přednádražní prostor, zapojení rekonstruovaného „pivovaru“, využití uvolňovaných ploch navazujícího železničního nádraží); Zástavba se rozpíná dvěma směry: Údolím Labe podél I/62 a dráhy č. 090 a dopravně přetíženým údolím Jílovského potoka podél I/13 a tzv. „kozí“ dráhy č.132. Samostatnou rozvojovou osou je směr na Krásný Studenec. Kromě údolních partií jsou pro urbanizaci limitující vrchy Českého středohoří - Klobouk, Popovický vrch, Chmelník a Lotarův vrch. V této části města jsou relativně nejvyšší požadavky na změny ÚP, při jejich posuzování nutno zohlednit způsob vedení přeložky silnice I/13 – varianta Chrochvické údolí (předpoklad ochranných opatření proti negativním vlivům dopravy). Územní limity rozvoje jsou strmý terén, dopravní dostupnost ploch, limity rozvoje technické infrastruktury, geofaktory - sesuvnost části území, hlediska ochrany přírody a další. Před extenzivním rozvojem má přednost využití proluk, přestaveb, arondace stávající zástavby. Pozitivní charakteristikou území může být vizuelní kontakt s kulturně historickými symboly Děčína. Podkladem pro ÚP bude mj. územní studie revitalizace čtvrti Podmokly. Záměrem ÚP je též kultivace uvolňovaných ploch železničního nádraží a průmyslových ploch. Podnětem pro řešení je blížící se realizace Vilsnické spojky, která zlepší provozní vztahy, změní vztah území k nábřeží Labe (možnost uvolnění části ploch pro vybavenost, veřejné prostory, např. využití potenciálně atraktivního poloostrova přístavu Rozbělesy).

Chmelnice, Vilsnice, Chrochvice, Krásný Studenec – stavebně nesrostlé místní části s kompaktní zástavbou Děčína, převažující zástavba venkovského typu, problémy

s nedostatečnou technickou vybaveností, závislost na dostupnosti občanské vybavenosti v Děčíně. Osídlení vykazuje ceněné hodnoty kvality životního prostředí – klidové prostředí a kontakt s přírodou. Rozsáhlé a mnoha čtené plochy uváděné jako požadavky na změny ÚP budou posuzovány s ohledem na dopravní a technické možnosti jejich zpřístupnění a obslužení, reálné potřeby rozvoje místních částí a z hlediska ochrany přírody a krajiny ve vztahu k CHKO. V této souvislosti bude též zvažována účelnost zachování nezastavěných krajinných předělů mezi místními částmi.

Dolní a Horní Oldřichov, Bynov, Nová Ves, Čechy, Bělá, Jalůvčí, Žlíbek, Škrabky – složitá sestava sídel, prorůstající do krajiny soustavou údolí (údolí Jílovského potok a severně situovaných údolí Bělského potoka a dalších bezejmenných vodotečí). Zástavba je limitovaná obtížně dostupným terénem a lesním porostem, časté jsou nedostatky dopravní a technické infrastruktury. Přesto části území s kvalitním životním prostředím (kromě údolí Jílovského potoka) vykazují v posledních letech největší nárůst počtu obyvatel a tento zájem neutuchá, jak je zřejmé z požadavků na změnu ÚP. Rozvojové návrhy pro změnu ÚP bude nutno redukovat zejména z hlediska územně technické reálnosti využití. Zásadní význam pro některé jmenované místní části má řešení přeložky silnice I/13.

Děčín, Nové Město, Staré Město - kompaktní část zástavby, městský prostor má charakter uzavřené kotliny, v jehož zástavbě vynikají pro identitu rozhodující areály – skalnatý ostroh se zámek, podzámčí se soutokem Labe a Ploučnice. Zástavba zahrnuje Nové město s hlavním veřejným prostranstvím (Masarykovo náměstí), navazující převážně vilové čtvrti s areálem nemocnice, tokem Ploučnice oddělené přestavěné Staré město – sídlištní soubor. Pravý břeh Labe má v této části města potenciálně nejatraktivnější nábrežní prostor s možnostmi přestavby a dostavby (viz. nová budova knihovny); redukce parkoviště ve prospěch přírodní kultivované zeleně, promenády, pozornost neupravenému Staroměstskému nábreží s vazbou na náměstí 5. května. Území je protkáno železničními celostátními, regionálními a vlečkovými tratěmi. Železniční tratě se slévají do velkoplošné nádražní plochy, ke které jsou vázány průmyslové areály. ÚP bude zejména věnovat pozornost těmto problémům a příležitostem rozvoje: nábrežním prostorům Labe i Ploučnice a zvláště území soutoku Labe – Ploučnice (možnost zřízení rekreačního území, obohacení o stavby a prostory s mimořádnou architekturou), ÚP dále prověří možnosti kultivace některých periferních částí území v okolí Ploučnice, prozkoumá možnosti redukce a následného využití rozsáhlé plochy železničního nádraží, stejně jako možnosti využití výrobních ploch typu brownfield.

Folknáře, Březiny, Bechlejovice - okrajové městské části, nekompaktní zástavba se vlivem působení terénní konfigurace (Pustý vrch) rozvětňuje do krajiny výběžkem Folknářským a výběžkem Březiny - Bechlejovice podél toku Ploučnice.

Také pro návrh rozvoje této části města je zásadní dopravní koncepce. Rozvoj území je poznamenán nejistotou řešení přeložky silnice I/13, pro kterou existuje několik variant řešení. Rozvojové návrhy na změny ÚP, které jsou ve velké míře soustředěny v okrajových částech města budou podrobně prověřovány z hlediska územně technické reálnosti jejich využití a

s ohledem na potřebnou kapacitu ploch s rozdílným způsobem využití (zejména pro bydlení). Stejný postup se bude týkat též ostatních dosud nevyužitých ploch obsažených ve změnách ÚP a v původním ÚP.

Křešice, Boletice, Nebočady – uzlově pásová zástavba podél železnice č. 073 a silnice II/261 (sestava: řeka Labe a okolní inundační území – průmyslové plochy a ČOV – doprava – bydlení – polyfunkční krajina včetně rekreace). Roli těžiště této části města hraje vyšším počtem obyvatel místní část Boletice s relativně rozsáhlým souborem panelové zástavby. Navrhované plochy pro změny ÚP jsou menšího rozsahu než na druhém břehu Labe. Plochy jsou situovány zejm. do dosud nezastavěného předělu mezi Boleticemi a Křešicemi, směřují vzhůru po úbočí Labského údolí. Otázkou řešení ÚP je podpora zachování nezastavěných předělů (zemědělské a krajinářské plochy) mezi místními částmi v zájmu podpory respektování jejich identity a kvalit životního prostředí. Rozvojové požadavky bude nutno redukovat z hlediska územně technické reálnosti využití ploch, ale i s ohledem na potřebnou kapacitu ploch pro bydlení a další způsoby využití.

Přípeř, Horní Žleb, Prostřední Žleb, Dolní Žleb - příměstský polyfunkční prostor v úzkém krajinářsky vysoce cenném labském kaňonu, kterým jsou protaženy dopravní trasy mezistátního významu. Výběžek osídlení slábne se vzdáleností od hustě zastavěných částí města; Rozvojové návrhy na změnu ÚP budou posuzovány s ohledem na charakteristiky území: komplikovaná dopravní dostupnost, minimum občanské vybavenosti, nedostatečná vybavenost technickou infrastrukturou, ochrana krajiny a přírody (při zohlednění možností zlepšení dopravní obsluhy - doplňková obsluha železnicí, přívozem, zlepšení silničního napojení).

Loubí, Podskalí – k tomuto území se vztahují dlouhodobé úvahy o zlepšení podmínek splavnosti Labe, které vyústily v lokalizaci plavebního stupně Děčín v Prostředním Žlebu (součást platného ÚP); ÚP prověří význam polohy PS pro další vývoj přístavu Loubí (lze zvážit možnost změny polohy přístavu?), předpokládané přínosy: uvolnění krajinářsky cenného území, poloha logistického zařízení v návaznosti na výrobní plochy Děčína, zlepšení silničního napojení na I/13 (v případě varianty Chrochvické údolí) a na dálnici D8.

Horní Chlum, Dolní Chlum, Lesní Mlýn, Lesná, Velká Veleň, Hoštice, Všeraz, Jakuby – venkovská vzájemně oddělená jednotlivá sídla, umístěná v náhorní kopcovité krajině s vyšší nadmořskou výškou (kolem 400 – 500 m n.m.); území má velmi zhoršenou dopravní dostupnost, nerozvinutou technickou vybavenost, v občanské vybavenosti je zcela závislé na dostupnosti Děčína nebo jiných okolních center. Na druhé straně osídlení vykazuje ceněné hodnoty kvality životního prostředí – klidné prostředí a kontakt s přírodou a volnou krajinou, což je zřejmě důvodem četných požadavků na změny ÚP. Při posuzování rozvojových návrhů je potřebné zohledňovat specifika jednotlivých místních částí, hlediska obslužnosti území technickou a dopravní infrastrukturou a hlediska ochrany krajiny a přírody.

Maxičky - sídlo má unikátní polohu v blízkosti centra Děčína a přitom uprostřed lesů, na náhorní planině v nadmořské výšce cca 400 m n.m., navzdory obtížné dostupnosti a nedostatkům vybavení technického charakteru i občanské vybavenosti, vykazuje v posledních desetiletích vysoký přírůstek obyvatel a četnou zástavbu. Specifikem je penzion, restaurace a hotelový areál (postaven 1924 – nyní uzavřen bez využití) v exkluzivní poloze u velké vodní plochy – lesního koupaliště. K Maxičkám patří odlehlá samota Kristinin Hrádek – nyní rekonstruovaný hotel. ÚP bude rozvojovým záměrům v Maxičkách a požadavkům na změny ÚP věnovat zvláštní pozornost, v zájmu využití jejich mimořádného územního potenciálu a současně zabezpečení ochrany jejich územních hodnot.