



ÚPSÚ JENŠTEJN

ZMĚNA č.2

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel : Obecní úřad Jenštejn
Pořizovatel : MěÚ Brandýs n./L.
– Stará Boleslav
Zpracovatel : C.H.S. Praha s.r.o.

11/2005

ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

JENŠTEJN

změna č.2



Objednatel :	Obecní úřad Jenštejn
Pořizovatel :	MěÚ Brandýs n/L –Stará Boleslav
Zpracovatel :	C.H.S. Praha s.r.o. projekční a inženýrská společnost U Smaltovny 16, 170 00 Praha 7 tel: 283 87 07 48-9 fax: 283 87 07 50 e-mail: projekce@chspraha.cz
Číslo zakázky:	2004-021
Ukončení zpracování :	11/2005
Vedoucí projektant: Zpracovatelé	Ing.arch. Jaroslav Sixta Ing.arch. Eva Sommerová Ing. Jaroslava Víznerová Ing. Vladimír Procházka Ing. Petr Venci Ing. Ladislav Laštovka Ing. Jan Sklenář

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Hlavní cíle řešení

Hlavním důvodem pro zpracování změny č. 2 ÚPSÚ Jenštejn jsou požadavky obce a požadavky občanů na novou obytnou výstavbu, úpravy technické infrastruktury a dopravní změny. Změna č. 2 se týká celého řešeného území. Navazuje na schválený územní plán a není s ním v rozporu.

2. Zhodnocení dříve zpracované územní dokumentace

Nadřazená územní dokumentace ÚP VÚC Pražské středočeské aglomerace (1986) je v současné době aktualizována zpracovaným konceptem ÚP VÚC Pražský region, s kterým je schválený ÚPSÚ Jenštejn v souladu.

Obecní zastupitelstvo schválilo na svém zasedání dne 14.6.2000 územní plán sídelního útvaru Jenštejn.

Změna č. 1 ÚPSÚ byla schválena 19.6.2002 – cílem změny č. 1 bylo rozšíření lokality Nový Jenštejn téměř k silnici III/0103. Pro tuto lokalitu bylo stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí.

O pořízení změny č.2 ÚPSÚ rozhodlo obecní zastupitelstvo na svém zasedání dne 17.12.2003 usnesením č. 12/2003.

O zhotoviteli (firma C.H.S. s.r.o., U Smaltovny 16, Praha 3) bylo rozhodnuto dne 3.3.2004 usnesením č. 3/2004.

Zadání změny č. 2 ÚPSÚ Jenštejn zastupitelstvo schválilo dne 10.5.2005

Územní dokumentace je zpracována jako sloučený koncept a návrh změny č. 2 ÚPSÚ Jenštejn dle zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci ve znění pozdějších předpisů.

3. Vyhodnocení splnění zadání změny č. 2

Vypracovaná změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Jenštejn splňuje v plném rozsahu zadání, které bylo obecním zastupitelstvem schváleno dne 10.5.2005

V řešeném území je zapracováno několik změn, které předkládá obec, protože i když se někde jedná o změny z důvodu využití soukromých pozemků, vždy se tyto změny týkají obce.

4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§ 1, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění:

Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Navržená změna č. 2 nenaruší a nepoškodí výše uvedené složky životního prostředí. Cílem změny č. 2 je promítnout do územní dokumentace potřebné úpravy tak, aby umožnily investorům lépe využívat plochy zastavěného a zastavitelného území. Zásadně se nemění koncepce schváleného ÚPSÚ, navržené nové obytné plochy navazují na současně zastavěné a zastavitelné území obce. Jedná se hlavně o rozvoj Dehtár a dopravní změny.

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

5. Vymezení řešeného území

Změna č. 2 se týká katastrálního území obce Jenštejn a katastrálního území obce Dehtáry o celkové výměře řešeného správního území 513 ha. Obě obce mají celkem 540 obyvatel. Aktualizovaná hranice současně zastavěného území byla stanovena ke dni 1.9.2005. Do současně zastavěného území byla zahrnuta především lokalita č. IV - Nový Jenštejn a plochy mezi domovem důchodců a historickým jádrem Jenštejna (ulice Na Stráni).

V rámci změny č. 2 obec navrhuje úpravu katastrální hranice mezi obcemi Jenštejn a Radonice – navrhuje se vzájemná výměna území o rozloze cca 1,2 ha tak, aby stávající tenisová hala, která je převážně na k.ú. Radonice a částečně na k.ú. Jenštejn, byla celá včetně pozemku na k.ú. Radonice. S tím je spojeno i převedení pozemku schváleného obchvatu Radonic na k.ú. Radonice z k.ú. Jenštejn. Kompenzací za tento převod je úprava hranic v jižní části mezi k.ú. Jenštejn a k.ú. Radonice ve prospěch k.ú. Jenštejn.

6. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Změnou č. 2 se nemění základní vstupní údaje o současném stavu obyvatel, sociální ani ekonomické struktury.

- **Sídelní struktura** se nemění, v platnosti zůstává dle schváleného územního plánu.
- **Nadřazená územní dokumentace** - navrhované změny ÚPSÚ Jenštejn jsou v souladu s rozpracovaným ÚP VÚC Pražský region. Pro řešené území nebyl zpracován program rozvoje kraje, okresu nebo obce. Změna č. 2 má vliv na využití ploch okolních obcí jen v případě Dřevčic, kde částečně zasahuje obchvat Jenštejna.
- **Obyvatelstvo** – změna č. 2 nemění zásadně původní vstupní údaje území, vychází z mírného nárůstu počtu obyvatel v posledním desetiletí. Největší nárůst počtu obyvatel je v Dehtárech.

Počet obyvatel (orientační):

JENŠTEJN	současně zastavěné území	450
	Výstavba – Nový Jenštejn	1 550
	Nárůst vlivem změny č. 2	100
Celkem		2 100
DEHTÁRY	současně zastavěné území	80
	Nárůst vlivem změny č. 2	450
Celkem		530
Celkem řešené území		2 630

- **Památkově chráněné objekty a lokality** – v řešeném území se nacházejí nemovité kulturní památky a lokality, které jsou respektovány.

V řešeném území se nachází nemovitá kulturní památka – středověká tvrz s obrannou věží kruhového půdorysu, vedená pod č. 222 88/2072 – 2. Vzhledem k historické a urbanistické hodnotě památky a jejího okolí je vymezeno historické jádro obce jako ochranné pásmo nemovité kulturní památky, které zahrnuje historickou zástavbu v jejím okolí, včetně kruhové návsi s radiálně umístěnými statky a části zástavby Katoviček. Pro toto území budou navrženy speciální regulativy.

Celé řešené území je vedeno jako území s možnými archeologickými nálezy, jakékoli zemní práce je nutno ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ.

- **Ekologická stabilita území a krajinné prostředí** – tyto složky nebudou zásadně narušeny, v rámci změny č. 2 dochází k zásahu do umístění lokálních biocenter a biokoridorů v souladu se záměry obce a odboru ochrany ŽP – MěÚ Brandýs n. L. – Stará Boleslav (pracoviště Praha). Ve změně č. 2 jsou navrženy další plochy zeleně v rámci biocenter a biokoridorů.

7. Návrh urbanistické koncepce

Význam a funkce obce Jenštejn ve struktuře osídlení je dán příznivou polohou u silnice druhé třídy č. 610 a snadnou dostupností z Prahy, je zde dostupná příměstská autobusová doprava, vzdálenost od metra trasy B je deset minut.

Řešené území má i zajímavý krajinný ráz, zejména v okolí Radonického potoka, kde se nacházejí menší lesíky se skalními pískovcovými výchozy a travnaté i bylinné porosty. Jinak je krajina dosti zemědělsky využívána. Přesto se obec stává typickou oblastí trvalého příměstského bydlení, jehož využití se zvyšuje. Obec Jenštejn je zajímavá svým historickým půdorysem, kde okrouhlou návěs doplňují radiálně situované statky a parcely a poměrně dochovaná věž středověké tvrze.

Obec Dehtáry je rozložena podél silnice III/0114, ve schváleném ÚPSÚ nebylo počítáno s jejím rozvojem – v této obci je velký zájem o nové obytné a komerční plochy.

Vazby na širší území, které jsou zpracovány ve schváleném ÚPSÚ obce Jenštejn nebudou změnami ovlivněny.

Dochází k rozvoji obytných a komerčních ploch zejména v obci Dehtáry.

S rozvojem obce Dehtáry nutno řešit infrastrukturu – zejména vodovod a kanalizaci a změnu trasy silnice III/0114, která nyní prochází středem obce a má negativní vlivy na kvalitu bydlení. Plochy pro novou obytnou zástavbu se nacházejí severně od nové komunikace v návaznosti na současně zastavěné území obce, plochy pro nerušící výrobu a služby jsou situovány na jižní stranu tak, aby vytvořily bariéru vůči komunikaci I. třídy, která protíná jihovýchodní cíp řešeného území ve vzdálenosti cca 800 m od obce. Podél nové komunikace bude pruh izolační zeleně.

V obci Jenštejn se změny týkají funkčního využití ploch – zejména bývalého zemědělského areálu a rozšíření obytné lokality Nový Jenštejn. Dále je navržen objezd obce z východní strany tak, že plynule navazuje na stávající silnici III/0107, která zajišťuje napojení na komunikaci II/610 severně od obce Jenštejn.

Současně s rozvojem obce nutno řešit zásobování vodou a kanalizaci.

Vzhledem k neopominutelné hodnotě historické zástavby a středověké tvrze v jejím centru je vymezeno historické jádro obce jako ochranné pásmo národní kulturní památky se speciálními regulativy.

Dále je navržena změna trasy biokoridoru č. 7 mezi obcí Jenštejn a Dehtáry a úprava polohy biocentra č. 2 a 3 po konzultaci s odborem ŽP – MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Návrh lokalit:

JENŠTEJN

Současně zastavěné území:

- lokalita č. I – Jenštejn, historické jádro obce – zahrnuje zástavbu v okolí hradu, návěs a radiální historickou zástavbu, část Katovičky. V hlavním výkresu je vyznačena hranicí historického jádra obce. Zástavba je klasifikována jako plochy obytné smíšené (BS). V této lokalitě je navržena změna č. 2/16.

- lokalita č. II – Jenštejn západ – zahrnuje plochy občanské vybavenosti (OV) tj. domov důchodců a čistě obytné plochy (BC) západně od historického jádra obce a menší obytné plochy na východní straně u silnice III/0106. V této lokalitě je navržena změna č. 2/15.
- lokalita č. III – Jenštejn přestavbové území – zahrnuje bývalý zemědělský areál, je předmětem změny č. 2/17.
- lokalita č. IV – Nový Jenštejn – zahrnuje obytné plochy na jihovýchodní straně Jenštejna. Této lokality se týká změna č. 2/11. "

Zastavitelné území – návrh:

- lokalita č. IV a – Nový Jenštejn – východ – zahrnuje nové plochy obytné smíšené
- lokalita č. IV b – Nový Jenštejn – jih – zahrnuje nové plochy občanské vybavenosti (OV) pro lokalitu č. IV.

DEHTÁRY

Současně zastavěné území:

- lokalita č. 1 – Dehtárny – zahrnuje současně zastavěné území a klasifikuje zástavbu jako plochy obytné smíšené (BS)

Zastavitelné území – návrh:

- lokalita č. 2 – Za Zahradami – zahrnuje plochy obytné městského typu (BM) na západní straně – změna č. 2/5
- lokalita č. 3 – Dehtáry sever – zahrnuje plochy obytné smíšené (BS) na severní straně, jedná se o změnu č. 2/1 a 2/6
- lokalita č. 4 – Ke Svémyslicím – zahrnuje plochy čistě obytné (BC) na východní straně obce, jedná se o změnu č. 2/7 a 2/8
- lokalita č. 5 – Ve Stromkách - zahrnuje plochy obytné smíšené (BS) na východní straně obce, jižně od silnice III/0114 – změna č. 2/3
- lokalita č. 6 – Dehtáry jih – zahrnuje plochy pro nerušící výrobu a služby (NV) na jižní straně obce – změna č. 2/2

Navrhované změny:

K.ú. Dehtáry

Změna č. 2/1 – orná půda na obytné plochy, lokalita č. 3

podává Josef Šístek, Jaroslav Kubr, Libuše Moudrá, Náhlovská, Miroslav Vaněk

Pozemek č. - sloučená parcela č. 9

Skupina majitelů požaduje využití pozemku jako plochy obytné pro rodinné domky.

Pozemky se nacházejí severně od Svémyslické svodnice, mezi současně zastavěným územím obce Dehtáry a venkovním vedením VN 22 kV.

Změna č. 2/2 – orná půda na komerční plochy, lokalita č. 6

podává Miloslav Šístek

Pozemek č. 107 požaduje využít jako plochu komerční – nerušící výroba a služby.

Pozemek se nachází severně od obce Dehtáry v dostatečné vzdálenosti od současně zastavěného území a je navržen v rámci komerční zóny jako plocha pro nerušící výrobu a služby.

Změna č. 2/3 – orná půda na obytné plochy, lokalita č. 5
podává Jaroslav Kubr

Pozemek č. 159/1, 157, 106 požaduje využít jako plochu obytnou.

Pozemek č. 159/1 navazuje na silnici III/0114 a na současně zastavěné území obce na její západní straně, lze jej využít jako plochu obytnou. Pozemky č. 157 a 106 spadají do navrhované komerční zóny s funkčním využitím jako plochy pro nerušící výrobu a služby.

Změna č. 2/4 – změna funkce – zemědělská výroba na nerušící výrobu a služby, lokalita č.1
podává firma THUS

Pozemek č. 110/2, 110/8, 110/9, 110/10, 110/11, 41, 49, 50/1 – požaduje využívat jako plochy pro nerušící výrobu a služby (skladování).

Ve schváleném ÚPSÚ jsou předmětné pozemky vedeny jako plocha pro zemědělskou výrobu, což již neodpovídá skutečnosti, neboť je zde skladovací areál, na který navážou nově navrhované komerční plochy.

Změna č. 2/5 – orná půda na obytné plochy, lokalita č. 2
podává Jaroslav Herínek

Pozemek č. 246 – požaduje využít jako plochu obytnou.

Pozemek se nachází na k.ú. Jenštejn, mezi obcí Dehtáry a novou obytnou lokalitou Nový Jenštejn. Část pozemku lze využít pro zástavbu RD. Úplné propojení obcí novou zástavbou není z urbanistického hlediska a z důvodu ochrany ZPF vhodné.

Změna č. 2/6 – orná půda na obytné plochy, lokalita č. 3
podává Jan Novák

Pozemek č. 60 požaduje využít jako plochu obytnou.

Pozemek navazuje na současně zastavěné území obce Dehtáry na severní straně, lze jej využít pro zástavbu RD.

Změna č. 2/7 – orná půda na obytné plochy, lokalita č. 4
podává skupina občanů

Pozemek č. 82, 84, 94 požadují využít jako plochu obytnou.

Pozemky se nacházejí na východní straně obce Dehtáry, severně od silnice III/0114 ve směru na Svémyslice. Území protíná venkovní vedení VN 22 kV a ohraničuje Svémyslická svodnice. Jako plochu obytnou lze zařadit část pozemků mezi silnicí a venkovním vedením VN 22 kV.

Změna č. 2/8 – orná půda na obytné plochy, lokalita č. 4
podávají Svobodovi

Pozemek č. 35/2 požadují využít jako plochu obytnou.

Pozemek navazuje na současně zastavěné území obce Dehtáry a lze jej zařadit jako plochu pro RD včetně navazujících pozemků.

Změna č. 2/9 – orná půda na komunikaci – součást lokality č. 5 a 6
podává obec

Obec navrhuje vytvořit objezd obce Dehtáry z jižní strany tak, aby provoz na silnici III/0114 nenarušoval bydlení v obci.

K.ú. Jenštejn

Změna č. 2/11 – orná půda na obytné plochy, lokalita č. IV a IVa
podává firma DEVO

Firma navrhuje rozšíření obytné lokality Nový Jenštejn v její severní části a využití ploch již navržených zahrad jako plochy obytné. Funkční využití – plocha obytná smíšená s možností umístění mateřské školky. Pro centrum lokality Nový Jenštejn se navrhuje změna funkčního využití z plochy čistě obytné na plochu obytnou smíšenou s možností umístění obchodů a služeb.

Změna č. 2/12 – orná půda na občanskou vybavenost, lokalita č. IV b
podává firma DEVO

Firma navrhuje rozšíření lokality Nový Jenštejn až k silnici III/0103, jedná se o vlastní pozemek v šířce cca 60 m, který firma navrhuje využít jako plochu pro občanskou vybavenost a sportovní zařízení včetně hřiště.

Změna č. 2/13 – orná půda na komunikaci, k.ú. Jenštejn a Dřevčice
podává obec

Obec navrhuje přeložku komunikace III/0107 na východní stranu Jenštejna. Zamezí se tak nevhodnému průjezdu automobilové dopravy obcí Jenštejn a bude dosaženo vhodnějšího dopravního řešení.

Změna č. 2/14 – změna funkce z plochy pro zemědělskou výrobu na plochu obytnou, lokalita č. II

Podává Milan Laube

Pozemek č. 211/2, 146, 147 (stavby) navrhuje majitel využít pro obytnou výstavbu. Ve schváleném ÚPSÚ je navržena plocha pro zemědělskou výrobu, jedná se tedy o změnu funkčního využití, která je vhodná, neboť areál již neslouží původní zemědělské výrobě. Pozemek navazuje na současnou obytnou zástavbu ve formě menších obytných domů, které by byly vhodné i na obytné nové ploše.

Změna č. 2/15 – změna funkce – slepá komunikace na plochu obytnou, lokalita č. I
podává Jiřina Koberová

Pozemek č. 316/3, 316/4 – navrhuje majitel využít jako plochy obytné.

Pozemky se nacházejí v současně zastavěném území obce Jenštejn, v části Katovičky. Ve schváleném ÚPSÚ byly vyčleněny pro vedení vodovodního přívaděče. Změna trasy vodovodního přívaděče je předmětem změny ÚPSÚ č. 2, není nutné pozemky blokovat a mohou být využity dle přání majitele jako plochy obytné.

Změna č. 2/16 – ponechání původního účelu, lokalita č. I

Podává Akademie věd ČR

Nemovitost č.p. 25 – 27 a přilehlý areál – Akademie věd ČR požaduje ponechat stávající stav tj. využití budov pro obytné účely (budovy navazující přímo na náves) a depozitář knihovny. Obec souhlasí. Schválený ÚPSÚ navrhoval vymístění knihovny.

Změna č. 2/17 – změna funkce z plochy pro zemědělskou výrobu na plochu pro nerušící výrobu a služby, lokalita č. III

Podává Alena Honců

Návrh se týká využití celého bývalého areálu JZD. Ve schváleném ÚPSÚ je veden jako plocha pro zemědělskou výrobu. Areál již neplní původní funkci, je využíván několika vlastníky pro různé účely. Majetkoprávní vztahy jsou složité, neboť umístění budov

neodpovídá původním pozemkům. Navrhuje se využít areál jako přestavbové území pro nerušící výrobu a služby s možností ubytování zaměstnanců a pro rostlinnou zemědělskou výrobu s možností skladování.

8. Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití

Charakteristika ploch:

BS – plochy obytné smíšené – zahrnují současně zastavěné území obce Jenštejn (lokality č. I) a Dehtáry (lokality č. 1), kde se mísí funkce bydlení s komerčními aktivitami a službami (hospoda, obchod) a občanskou vybaveností – obecní úřad, knihovna. Dominantou lokality č. I je věž tvrze v Jenštejně. V této lokalitě je nutno dodržet historický charakter zástavby, zejména hmotové a výškové členění zástavby a tvary střech.

Nové lokality s funkcí BS jsou navrženy v Dehtárech – lokality č. 3 a 5. Dále rozšíření stávající zástavby v Novém Jenštejně – lokality č. IVa, kde jsou povoleny malé obytné domy v hmotových a výškových proporcích většího rodinného domu. Jako plocha obytná smíšená je navrženo i centrum stávající lokality č. IV – Nový Jenštejn.

Lokalita č. I – historické jádro obce v Jenštejně – je historicky cenná, je vymezena jako ochranná zóna nemovité kulturní památky a proto se doporučuje:

1. Zachování původního radiálního vesnického urbanismu, novostavby připustit pouze v místech odstraněných staveb.
2. Hmotové členění novostaveb musí být tradiční, nutno zachovat výškovou hladinu stávající zástavby, střechy sedlové se sklonem odpovídajícím historické zástavbě.
3. U oprav historicky hodnotných budov požadovat zachování všech historických prvků, tvořících jejich architektonickou podstatu.
4. Zvláštní důraz položit na prostor návsi, kde je nutno postupně rehabilitovat průčelí jednotlivých obytných částí statků včetně oken, dveří a vrat.
5. Odstraňování dochovaných historických staveb povolovat pouze v případě jejich neopravitelnosti.
6. Věnovat pozornost materiálovému řešení, používat tradiční materiály – střešní krytina pálená, tašková, v barvě cihlově červené, omítky hladké, barevnost tradiční tj. bílá, okry, zelená, velikost a členění okenních otvorů odpovídající venkovské tradici. Okenní a dveřní výplně dřevěné.

BM – plochy obytné městského typu – zahrnují obytnou lokalitu č. IV Nový Jenštejn a novou lokalitu č. 2 v Dehtárech. Jedná se o zástavbu samostatnými rodinnými domky, připouští se dvojdomy, řadové domy, v kombinaci s komerční činností v rozsahu rodinného domu. Zástavba uliční, hnízdová, řadová, nedoporučuje se zástavba kobercová.

BC – plochy čistě obytné – zahrnují lokalitu č. II v současně zastavěném území Jenštejna a novou obytnou lokalitu č. 4 v Dehtárech. Jedná se o zástavbu samostatnými rodinnými domy bez komerčních aktivit, se zahradami o doporučené minimální výměře parcely 800 m².

OV – plochy občanské vybavenosti – zahrnují stavby a areály obecní a komerční občanské vybavenosti, jsou to stávající stavby v Jenštejně – domov důchodců, obecní úřad, pošta, knihovna. Nová plocha OV je navržena v lokalitě č. IV b v Novém Jenštejně. Zde se povolují samostatné stavby pro občanskou komerční vybavenost, obchody, služby, stavby pro školství a zdravotnictví.

NV – nerušící výroba a služby – nové plochy jsou navrženy v lokalitě č. 6 v Dehtárech, kde jsou povoleny stavby nerušící výroby, stavby pro různé služby, skladovací stavby v přiměřeném hmotovém a výškovém měřítku. Jako přestavbové území je navržen areál bývalého ZD – v území jsou složité majetkové vztahy – přestavbou bude možné uspokojit všechny majitele. Je zde navržena nerušící výroba, služby, skladovací prostory, rostlinná zemědělská výroba, připouští se ubytování zaměstnanců.

ZV – zemědělská výroba – zahrnuje objekt uprostřed pěšebních ploch – je zde možná živočišná (chov koní) a rostlinná výroba, skladování produktů, bydlení zaměstnanců a majitele. Připouští se rozšíření objektu na úkor pěšebních ploch v přiměřeném měřítku.

9. Limity využití území

Limity využití území vyplývají ze stávajícího a navrženého využití ploch, ÚSES, vedení inženýrských sítí stávajících a navrhovaných, platných ČSN a předpisů, vydaných územních rozhodnutí atp.

• Ochranná pásma technické infrastruktury:

Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 110 kV – 15 m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV - 7 (10) m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo zemního vedení VN a NN – 1m na obě strany

Ochranné pásmo trafostanice – 20 m

Ochranné pásmo VVTL plynovodu (TRANSGAS) 2 x DN 900, 1 x DN 1000 – 4 m, bezpečnostní pásmo 200 m na každou stranu od osy potrubí

Ochranné pásmo VTL plynovodu – 4 m, bezpečnostní pásmo dle DN (nezjištěno)

Ochranné pásmo ropovodu DN 500 (MERO) - 150 m na každou stranu

Ochranné pásmo produktovodu DN 200 (ČEPRO) – 300 m na každou stranu od osy, bezpečnostní pásmo 150 m

Uvnitř ochranného pásma je zakázáno:

Do vzdálenosti 200 m od osy zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku

Do vzdálenosti 150 m od osy provádět souvislé zastavění měst a sídlišť, budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí

Do vzdálenosti 100 m od osy budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic

Do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě

Do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy

Do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí, například výkopy, sondy, vysazování stromů apod.

Ochranné pásmo expresního silničního okruhu – 120 m na každou stranu od osy

Ochranné pásmo komunikací I. třídy – 50 m na každou stranu od osy krajního pruhu

Ochranné pásmo komunikací II. a III. třídy – 15 m na každou stranu od osy krajního pruhu

Ochranné pásmo dálkových komunikačních a ovládacích metalických a optických kabelů – 2 m od osy na každou stranu

Ochranné pásmo ČOV – 50 m

Ochranné pásmo přivaděče kanalizačního sběrače – 2 m od osy na obě strany

Ochranné pásmo přivaděče pitné vody – 1,5 m od vnějšího líce

Ochranné pásmo zdroje pitné vody – 50 m

Ostatní ochranná pásma a prvky omezující výstavbu:

Lesy – ochranné pásmo 50 m (VKP ze zákona)

Vodní plochy a toky (VKP ze zákona)

Všechny prvky územního systému ekologické stability včetně registrovaných významných krajinných prvků

Osa vzletové a přistávací dráhy letiště Kbely

Ochranné pásmo kulturní nemovitě památky (zóna památkového zájmu v obci)

Seznam staveb, pro které je nutné souhlasné stanovisko VUSS Praha:

- a) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání ÚR o chráněném území nebo ochranném pásmu.
- b) Výstavba, rekonstrukce, likvidace žel. tratí, dálnic a silniční sítě I. - III. třídy, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení.
- c) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů včetně ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
- d) Výstavba, rekonstrukce, likvidace údolních přehrad, vodních nádrží, kanálů, průplavů, splavných vodních toků a přidružených objektů a zařízení včetně protipovodňových.
- e) Výstavba, rekonstrukce, likvidace jaderných a energetických zdrojů, transformačních stanic, rozvoden a rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
- f) Výstavba, rekonstrukce, likvidace produktovodů a ropovodů včetně přidružených objektů a zařízení.
- g) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
- h) Výstavba, rekonstrukce, likvidace úložišť vyhořelého jaderného paliva, skladů nebezpečných, toxických, hygienicky závadných materiálů, látek a odpadů.
- i) Výstavba, rekonstrukce, likvidace nemocnic, velkých výrobních závodů, chemických závodů a podniků se zbrojní výrobou a výrobou munice.
- j) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařujících elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléové stanice atp.)
- k) Výstavba telekomunikačních budov, objektů a telekomunikačních sítí.
- l) Výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 m nad terénem.

Omezení změn v užívání staveb – změnou č. 2 ÚPSÚ nedojde k žádnému omezení změn v užívání staveb.

10. Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území

Plochy zastavitelného území obce dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 135/2001 Sb.

změna č.	č. plochy lokalita	katastrální území	označení plochy (název)	výměra (ha)	funkční využití
2/11	IV a	Jenštejn	Nový Jenštejn východ	2,4	A
2/12	IV b	Jenštejn	Nový Jenštejn jih	2,6	B
2/5	2	Dehtáry	Za Zahradami	6,5	A
2/1+6	3	Dehtáry	Dehtáry sever	2,5	A
2/7+8	4	Dehtáry	Ke Svémyslicím	2,5	A
2/3	5	Dehtáry	Ve Stromkách	4,7	A
2/2	6	Dehtáry	Dehtáry jih	8,8	D
	celkem			30	

- A – plochy pro bydlení
- B – plochy občanské vybavenosti
- D – plochy pro nerušící výrobu a služby

11. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

11.1. Doprava

V návrhu č. 2/9 a 2/13 jsou navrženy změny trasy silnic III. třídy za účelem zlepšení dopravy v řešeném území a zkvalitnění bydlení v obcích.

V návrhu č. 2/9 je navržen obchvat obce Dehtárny z jižní strany, v návrhu č. 2/13 je navržen obchvat obce Jenštejn z východní strany. Doporučuje se obnovit silnici III/0103, která je v nevyhovujícím stavu, v parametrech odpovídajících ČSN 736110. Komunikace místní sběrné jsou navrženy ve třídě B2.

Parametry nových místních obslužných komunikací

Nové komunikace v zastavitelných plochách nutno navrhovat dle ČSN 73 61 10 v kategorii minimálně MO 8 (8,5). Vnitřní poloměr oblouku je 12 m pro pojezd hasičských aut délky 11 m. Komunikace budou navrženy dle ČSN 736110, počet vjezdů na silniční síť bude minimalizován. U obytných ploch podél komunikací III. třídy nutno dodržet limity hluku dle zákona 258/2000 Sb.

Doprava v klidu

Stav:

Parkování v obytné zástavbě se odehrává převážně na soukromých parcelách rodinných domů, částečně v ulicích. Menší parkovací plocha je před Obecním úřadem a před restaurací.

Návrh:

V nových obytných lokalitách budou zajištěna parkovací místa na parcelách a v garážích rodinných či obytných domů. Počet míst bude dle velikosti domu a počtu bytových jednotek, vždy alespoň jedno místo na bytovou jednotku.

Nové parkovací plochy budou součástí ploch pro občanskou vybavenost, ploch pro sport a rekreaci a přestavbového území.

Místní hromadná autobusová doprava

Řešené území je obsluhováno třemi autobusovými linkami:

- 367 – Černý Most – Radonice – Jenštejn – Brandýs n.L. – Stará Boleslav
- 376 – Českomoravská – Radonice – Dehtárny – Brandýs n.L. – Stará Boleslav
- 354 – Praha - Vinoř – Podolanka, kde je otočka

Autobusové zastávky jsou vždy ve středu obce (Radonice, Jenštejn, Dehtáry), v Novém Jenštejně je navržena nová autobusová zastávka, obsluhovaná jednou z uvedených linek na základě postupných jednání s vedením ROPID.

Širší dopravní vztahy zůstávají beze změn.

11.2. Zásobování pitnou vodou

V současnosti je v obci Jenštejn zajištěno zásobování vodou stávající vodovodní sítí, která je napojena na nově vybudovaný přívaděč vody z Vinoře. Tento přívaděč je ukončen na severozápadním okraji nově budované lokality „Nový Jenštejn“. Dále pokračuje výstavba

vodovodní sítě v lokalitě Nový Jenštejn. Napojení obce Dehtáry je možné z Nového Jenštejna, dále propojením na Svémyslince a Zeleneč, čímž dojde k propojení sítě HMP z Vinoře až do Zelenče, kde je voda odebírána z vodovodního přivaděče Káraný – Praha. Tímto propojem dojde ke zlepšení kvality vody i k zabezpečení bezporuchové dodávky vody obcí Vinoř, Jenštejn, Nový Jenštejn, Dehtáry, Svémyslince, Zeleneč.

V Jenštejně je navržena územní rezerva pro vybudování zásobního vyrovnávacího vodojemu, který bude vybudován v případě překročení možné kapacity přivaděče vody.

Celkový plánovaný počet připojených obyvatel na vodovod v obci Jenštejn a Dehtárny je 2630 a dále zajištění vody pro občanskou vybavenost a komerční zónu.

Výpočet potřeby vody:

Stávající počet obyvatel:	
Jenštejn a Nový Jenštejn	2000 obyvatel
Průměrná denní potřeba vody:	
$Q_d = 2000 \times 0,150 = 300,0 \text{ m}^3/\text{den} = 12,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 3,47 \text{ l/s}$	
Maximální denní potřeba vody:	
$Q_m = 300 \times 1,4 = 420,0 \text{ m}^3/\text{den} = 17,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 4,86 \text{ l/s}$	
Maximální hodinová potřeba vody:	
$Q_h = 17,5 \times 2,1 = 36,75 \text{ m}^3/\text{hod} = 10,20 \text{ l/s}$	
Dehtárny	80 obyvatel
Průměrná denní potřeba vody:	
$Q_d = 80 \times 0,150 = 12,0 \text{ m}^3/\text{den} = 0,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,14 \text{ l/s}$	
Maximální denní potřeba vody:	
$Q_m = 12 \times 1,5 = 18,0 \text{ m}^3/\text{den} = 0,75 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,21 \text{ l/s}$	
Maximální hodinová potřeba vody:	
$Q_h = 0,75 \times 2,1 = 1,58 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,44 \text{ l/s}$	

Nárůst dle tohoto územního plánu a po propojení vodovodu:

Nový Jenštejn – lokalita IVa	100 obyvatel
Dehtárny – lokalita č. 2,3,4,5	450 obyvatel
Občanská vybavenost – Nový Jenštejn – lokalita IVb – 2,6 ha	
<u>Komerční zóna Dehtárny - Jih – lokalita č.6 – 8,8 ha</u>	
Celkový plánovaný počet obyvatel	2630 obyvatel
Zaměstnanci v komerčních zónách	450 zaměstnanců

Průměrná denní potřeba vody:	
$Q_d = (2630 \times 0,150) + (450 \times 0,040) = 412,5 \text{ m}^3/\text{den} = 17,19 \text{ m}^3/\text{hod} = 4,77 \text{ l/s}$	
Maximální denní potřeba vody:	
$Q_m = 412,5 \times 1,4 = 577,5 \text{ m}^3/\text{den} = 24,06 \text{ m}^3/\text{hod} = 6,68 \text{ l/s}$	
Maximální hodinová potřeba vody:	
$Q_h = 24,06 \times 2,1 = 50,53 \text{ m}^3/\text{hod} = 14,04 \text{ l/s}$	

11.3. Kanalizace

V současnosti je obec Jenštejn odkanalizována na stávající čistírnu odpadních vod v Jenštejně. Při výstavbě lokality Nový Jenštejn bude vybudována čerpací stanice, která bude přečerpávat splaškové vody z nové lokality do systému splaškové kanalizace v Jenštejně a odpadní vody budou čištěny na stávající čistírně odpadních vod. V případě vyčerpání kapacity

stávající ČOV bude nutné v čerpací stanici ČOV vyměnit čerpadla a část odpadních vod přečerpávat na čistírnu do Víně. Odkanalizování obce Dehtáry bude buď tlakovou kanalizací a nebo gravitační kanalizací s čerpací stanicí a výtlačkem. Výtlačný řad bude zaústěn na stávající čistírnu odpadních vod na severovýchodním okraji obce Svémyslice. ČOV ve Svémyslicích má dostatečnou kapacitu pro stávající počet obyvatel, při postupném zvyšování a nárůstu odpadních vod bude ČOV rozšířena.

Neznečištěné vody dešťové budou v maximální míře zasakovány na vlastních pozemcích. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku do recipientu oproti současnému stavu. Doporučuje se pouze odkanalizování místních komunikací se zařazením prvků pro retenci vody do celkové koncepce odvádění dešťových vod.

Výpočet spotřeby vody:

Stávající počet obyvatel:
Jenštejn a Nový Jenštejn 2000 obyvatel

Průměrná denní spotřeba vody:

$$Q_d = 2000 \times 0,150 = 300,0 \text{ m}^3/\text{den} = 12,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 3,47 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba vody:

$$Q_h = (300 : 24) \times 2,1 = 26,25 \text{ m}^3/\text{hod} = 7,29 \text{ l/s}$$

Dehtáry 80 obyvatel

Průměrná denní spotřeba vody:

$$Q_d = 80 \times 0,150 = 12,0 \text{ m}^3/\text{den} = 0,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,14 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba vody:

$$Q_h = (12 : 24) \times 6,2 = 3,1 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,86 \text{ l/s}$$

Nárůst dle tohoto územního plánu:

Nový Jenštejn – lokalita IVa 100 obyvatel

Dehtáry – lokalita č. 2,3,4,5 450 obyvatel

Občanská vybavenost – Nový Jenštejn – lokalita IVb – 2,6 ha.

Komerční zóna Dehtáry - Jih – lokalita č.6 – 8,8 ha

Celkový plánovaný počet obyvatel 2630 obyvatel

Zaměstnanci v komerčních zónách 450 zaměstnanců

Jenštejn a Nový Jenštejn

Průměrná denní potřeba vody:

$$Q_d = (2100 \times 0,150) + (150 \times 0,040) = 321,0 \text{ m}^3/\text{den} = 13,38 \text{ m}^3/\text{hod} = 3,72 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba vody:

$$Q_h = (321 : 24) \times 2,1 = 28,09 \text{ m}^3/\text{hod} = 7,8 \text{ l/s}$$

Dehtáry

Průměrná denní potřeba vody:

$$Q_d = (530 \times 0,150) + (300 \times 0,040) = 91,5 \text{ m}^3/\text{den} = 13,81 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,06 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba vody:

$$Q_h = (91,5 : 24) \times 2,4 = 9,15 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,54 \text{ l/s}$$

11.4. Zásobování zemním plynem

Pro zajištění kvalitního životního prostředí v obci je vhodné rozšiřovat rozvody plynu po obci. Stávající zástavba obce Jenštejn je zásobována zemním plynem ze STL plynovodu s provozním tlakem 0,3 MPa, který je napojen na vysokotlakou regulační stanici ve VINOŘI. V současné době probíhá výstavba rodinných a bytových domů v jihovýchodní části obce Jenštejn nazvané „Nový Jenštejn“. V rámci této akce je budována nová plynovodní síť, která bude sloužit pro zásobování nových domů zemním plynem. Středem této lokality prochází STL plynovod PE 110, který má dostatečnou kapacitu pro zásobování plynem obce Dehtáry. Při rozsáhlé výstavbě a rozvoji obce Jenštejn a Dehtáry a s tím spojený nárůst potřeby plynu bude nutné zrekonstruovat a posílit regulační stanici ve VINOŘI. Dále bude vhodné zokruhovat plynovodní síť s obcí Radnice a se Svěmyslicemi.

V nově plynofikovaných územích je počítáno s využitím zemního plynu na topení, ohřev TUV a na vaření, v komerčních zónách je možné použít plynu i k technologickým účelům.

Výpočet potřeby zemního plynu:

Stávající počet obyvatel:	
Jenštejn a Nový Jenštejn	2000 obyvatel
Dehtáry	80 obyvatel
Nárůst dle tohoto územního plánu:	
Nový Jenštejn – lokalita IVA	100 obyvatel
Dehtáry – lokalita č. 2,3,4,5	450 obyvatel
Občanská vybavenost – Nový Jenštejn – lokalita IVb – 2,6 ha	
Komerční zóna Dehtáry - Jih – lokalita č.6 – 8,8 ha	
Celkový plánovaný počet obyvatel	2630 obyvatel
Spotřeba zemního plynu (m ³ /hod):	
Rodinné domy + maloodběratelé	2100 m ³ /hod
Domov důchodců	75 m ³ /hod
HSM (zemědělský areál)	70 m ³ /hod
Občanská vybavenost - výhled	130 m ³ /hod
Komerční zóna - výhled	440 m ³ /hod
CELKEM	2815 m³/hod

11.5. Zásobování elektrickou energií

1) Označení transformačních stanic – stávajících

Jenštejn

- * TS 1 / Domov důchodců – výkon 400kVA, příhradová
- * TS 2 / Zděná – 250kVA, zděná
- * TS 3 / U bytovek – 400kVA, příhradová
- * TS 4 / JZD – zděná, cizí TS, v současnosti odpojená

Nový Jenštejn

- * TS 5 / Dle PD označená jako „TS3“ – 630kVA, kiosky

- * TS 6 / Dle PD označená jako „TS1a,b“ – 2x630kVA, kiossek
- * TS 7 / Dle PD označená jako „TS2“ – 630 kVA, kiossek (výhled)

Dehtáry

- * TS 8 / Obec – 250 kVA, zděná
- * TS 9 / Svémyslická – 250 kVA, příhradová

2) Připojení nových objektů v rámci změny ÚP č.2

- * Vyznačená oblast v lokalitě „II“ Jenštejn – celkem 16 rodinných domů
Tyto RD budou připojeny ze stávající TS1-Domov důchodců, která bude upravena. Stávající stroj o výkonu 400kVA bude nahrazen novým strojem o výkonu 630kVA včetně úpravy hlavního sekundárního rozvaděče této TS. Úprava TS byla projednána na STE a.s. v rámci žádosti o ÚR pro tuto lokalitu.
- * Vyznačená oblast v lokalitě „IVA“ Nový Jenštejn – celkem 36 rodinných domů
Tyto RD budou připojeny ze stávající TS5 (dle PD TS3).
- * Vyznačená oblast v lokalitě „IVb“ Nový Jenštejn – občanská vybavenost na ploše 2.2ha.
Zástavba v této oblasti bude připojena z nové TS16 o výkonu 630 kVA jako kiosková. Požadovaný odběr je možné připojit i z TS7 (dle PD TS2) v závislosti na skutečných požadavcích odběru v daných lokalitách.
- * Vyznačená oblast v lokalitě „2+3“ Dehtáry
Tyto RD budou připojeny z nové TS10 o výkonu 630 kVA
- * Vyznačená oblast v lokalitě „5+5“ Dehtáry.
Zástavba v této oblasti bude připojena z nové TS11 o výkonu 630kVA
- * Vyznačená oblast v lokalitě „6“ Dehtáry
Zástavba v této oblasti bude připojena z nové TS12 o výkonu 630kVA
- * Vyznačená oblast v lokalitě „6“ Dehtáry
Zástavba v této oblasti bude připojena z nové TS13 o výkonu 630kVA
- * Vyznačená oblast v lokalitě „6+4“ Dehtáry
Zástavba v této oblasti bude připojena z nové TS14 o výkonu 630kVA
- * Vyznačená oblast v lokalitě „4“ Dehtáry
Zástavba v této oblasti bude připojena z nové TS15 o výkonu 630kVA
- * Vyznačená oblast v lokalitě „3“ Dehtáry
Zástavba v této oblasti bude připojena ze stávající TS9 u které bude provedena úprava spočívající ve výměně stroje o výkonu 250kVA za nový stroj o výkonu 400kVA
- * Vyznačená oblast v lokalitě III Jenštejn
Přestavbové území bude zásobováno z nové přesunutě kabelové trafostanice TS 4 (místo stávající odpojené TS 4 – JZD).

3) Výstavba nových transformačních stanic

- * Nová TS16 pro oblast v lokalitě „IVb“ Nový Jenštejn – občanská vybavenost na ploše 2,2ha
Výstavba této TS byla předjednána na STE,a.s. Brandýs n.Labem. Pro zástavbu je navržena TS o výkonu 630kVA s ohledem na požadovaný příkon, který pro uvedenou zástavbu je 520kW.
TS bude připojena kabelovým vedením VN 22kV v zemi zasmyčkováním na TS7 (dle PD TS2).
zokruhováním trasy kabelového vedení vn.
- * Nové TS10-15 pro oblast v lokalitě „2,3,4,5 a 6“ Dehtáry – výstavba 165 RD + komerční zóna na ploše 8,8ha.
Výstavba těchto TS byla předjednána na STE,a.s. Brandýs n.Labem. Pro zástavbu jsou navrženy TS o výkonu 630kVA s ohledem na požadovaný příkon, který pro uvedenou zástavbu je 2519kW.
TS budou připojeny kabelovým vedením VN 22kV v zemi ze stávajícího venkovního vedení 22kV zokruhováním trasy kabelového vedení vn dle výkresové části PD pro ÚP.

4) Nárůst příkonu

Z výše uvedeného přehledu změny č.2 ÚP katastru obce Jenštejn a Dehtáry novou zástavbou dojde k navýšení příkonu v daných oblastech následovně :

* Oblast v lokalitě „II“ ulice Na stráni - Jenštejn	celkem 116kW
* Oblast v lokalitě „IVA“ Nový Jenštejn	celkem 209kW
* Oblast v lokalitě „IVb“ Nový Jenštejn	celkem 520kW
* Oblast v lokalitě „2-5“ Dehtáry	celkem 759kW
* Oblast v lokalitě „6“ Dehtáry	celkem 1760kW

Navýšení příkonu celkem

3364kW

5) Nové vedení a přeložky vedení 22kV

a) Nová vedení a kabely 22kV

- pro oblast „IVb“ Nový Jenštejn bude nová TS kabelovým vedením 22kV v zemi, který bude připojen zasmyčkováním na stávající TS7 (dle PD TS2).
- pro oblast „2-6“ Dehtáry bude na vhodném místě dané oblasti dle výkresové části provedena kabelovým svodem odbočka vn 22kV pro nové TS. Vhodné místo je třeba zvolit vzhledem k obslužnosti stanice, která činí 300m. Jednotlivé TS10-15 budou připojeny zasmyčkováním kabelového vedení 22kV v zemi, které bude dle požadavků STE a.s. zokruhováno – viz výkresová část PD ÚP.

b) Přeložky vedení vn 22kV

- v dané oblasti týkající se změny ÚP č.2 nedochází ke křížení venkovního vedení vn 22kV se zájmovou oblastí, přeložky vedení vn 22kV se proto neuvažují.

6) Vedení NN 0,4kV

- pro oblast „II“ v ulici Na stáni bude zástavba 16-ti RD připojena sekundárním kabelovým rozvodem NN 0,4kV uloženým v zemi. Z TS Domov důchodců bude vyveden sekundární kabel v trase stávajícího kabel.vedení nn k přípojkové rozpojovací skříni. Stávající venkovní vedení NN v ulici Na stráni bude v rámci nové zástavby zrušeno a převedeno na kabelové vedení v zemi. Kabelová vedení NN 0,4kV tak budou uložena po obou stranách výše uvedené ulice.
- pro oblast „IVa“ Nový Jenštejn bude zástavba rodinných domků připojena kabelovým vedením NN 0,4kV uloženým v zemi z přípojného místa, které určí STE a.s. a které bude připojeno sekundárním kabelovým vedením z TS5 (dle PD TS3) v zemi.
- pro oblast „IVb“ Nový Jenštejn bude zástavba připojena sekundárními kabelovými vývody z TS16 uloženými v zemi. Trasa kabelového rozvodu NN bude upřesněna v další fázi zpracování projektové dokumentace pro danou oblast na základě konkrétního zadání o umístění jednotlivých provozů včetně jejich velikosti a požadovaných příkonů.
- pro oblast „2-6“ Dehtáry bude zástavba v daných lokalitách připojena sekundárními kabelovými vývody NN 0,4kV, které budou vyvedeny z jednotlivých TS10-15 a budou uloženy v zemi. Podrobné rozložení kabelových sítí bude řešeno v návazném stupni zpracování projektové dokumentace včetně rozmístění přípojkových skříní pro jednotlivé objekty RD a provozoven komerční zóny.

Ve stávající staré části obce Dehtáry je provedena rekonstrukce venkovního vedení NN 0,4kV. Ve změně č. 2 ÚP je navrženo uložení do země.

7) Ochranná pásma

Venkovní vedení 22kV	: 7m od krajního vodiče na každou stranu (vyložení 1.5m)
Kabel. vedení VN i NN	: 1m na každou stranu od krajního kabelu, v zástavbě možno využít zmenšení vzdálenosti od stavby na 0,6 m podzemních podlaží) pro VN a na 0,3 m (od podzemních podlaží) pro NN, avšak při splnění požadovaných podmínek.
El. venkovní stanice	: 30 m kolmo na oplocenou nebo jinak určenou hranici objektu

11.6. Spoje, telekomunikační rozvody

Oblast katastrálního území Jenštejn - Dehtáry je připojena na telefonní síť prostřednictvím napájecích kabelů z TÚ Kbely.

Trasa kabelového vedení z TÚ Kbely přes Vnoř a Radonice vede zájmovou oblastí. Napájecí kabelové vedení je kapacitně nedostačující pro požadovaný nárůst telefonních linek požadovaných v rámci změny ÚP č.2 nové zástavby zvláště v lokalitách 2-6 obce Dehtáry.

Pro zájmovou oblast „II“ v ulici Na stráni nové zástavby, která je podložena změnou č. 2 ÚP s předpokládaným nárůstem 16-ti telefonních linek, bude připojení dané lokality na JTS z rezervy na kabelu MS, která činí 35 párů. Tato rezerva se nachází v ulici Na stráni mezi RD č.p.88 a 89, kde by byla vytvořena kabelová spojka.

Zájmová oblast „IVa a IVb“ Nový Jenštejn bude připojení daných lokalit na JTS řešeno v rámci telefonizace celé oblasti Nového Jenštejna, pro který je plánována rezerva cca 750 párů. Uvedená kapacita je zabezpečena kapacitou 50-ti párů z Vnoře, která končí u č.p.69 vedle ÚR 37/4. Účastnický rozvaděč je připojen z Vnoře přes 2SR 37/41-85. Do téhož místa

jsou v trase přívodního kabelu položeny i HDPE trubky pro optický kabel. Předpokládá se v daném místě osazení koncentrátoru DLC prostřednictvím kterého bude možné pro danou oblast využít 700 párů.

Nová telefonní síť bude řešena kabelovým vedením v zemi.

Zájmová oblast „2-6“ v obci Dehtáry.

Vlastní obec Dehtáry je připojena na JTS kabelovým vedením v zemi ze síťového rozvaděče SR 34 v Radonicích, Vinořská ul. č.p.31. Kabelové vedení obsahuje celkem 1-100párů, které jsou vyvedeny na účastnické rozvaděče UR34/1-UR34/11. Tato kapacita pokrývá stávající oblast obce Dehtáry s rezervou cca 20-ti párů, což je pro novou zástavku obce nepostačující. Rozvody místní telefonní sítě v obci jsou řešeny kabelovým vedením v zemi.

Požadovaný nárůst telefonních linek v rámci změny ÚP č.2 pro lokality „2-6“ lze řešit dle vyjádření Českého Telecomu a.s. dvojnásobem.

Jedna z možností je nový přívodní kabel s požadovanou kapacitou, který bude položen jako přípořek a bude připojen na výše uvedený SR 34 v Radonicích. V nové zástavbě bude rozvod řešen kabelovým vedením v zemi prostřednictvím dílčích účastnických rozvaděčů ÚR. Jejich rozmístění a počet bude navržen v následném zpracování PD na základě skutečných požadavků a upřesnění jednotlivých lokalit z hlediska zástavby RD a provozoven komerční zóny.

Druhou možností je v rámci pokládky místní telefonní sítě v lokalitě Nový Jenštejn provést do trasy výkopu položení HDPE trubek vycházejících ze zmiňovaného přípojného místa u č.p.69, kde tyto trubky končí. Trubky HDPE by byly zataženy na vhodné místo v oblasti obce Dehtáry a zakončeny na koncentrátoru DLC. Z nově vzniklého místa bude řešen v rámci zpracování následného stupně PD kabelový rozvod místní telefonní sítě k podružným ÚR v návaznosti na upřesnění jednotlivých lokalit z hlediska zástavby RD a provozoven komerční zóny.

Všeobecně je uvažována minimalizace venkovních sítí a v rámci jejich rozšiřování převod stávajícího venkovního vedení na kabelové.

11.7. Nakládání s odpady

Nakládání s odpady bude dle schváleného ÚPSÚ. Obec má obecně závaznou vyhlášku o nakládání s domovním odpadem č.1/92.

12. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů

V řešeném území se nenachází chráněné ložiskové území stavebního kamene. Nevyskytují se zde sesuvy ani poddolovaná území tj. území s nepříznivými inženýrsko geologickými poměry ve smyslu paragrafu 13 zák. č. 62/1988 v platném znění.

13. Přírodní faktory a životní prostředí - ÚSES

Ve změně č. 2 ÚPSÚ obce Jenštejn nedojde k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa ani k narušení využitelnosti přírodních zdrojů.

Změnou č.2 budou dotčeny zájmy ochrany ZPF. Plochy pro zastavitelná území budou navrženy tak, aby nedošlo ke znehodnocení životního prostředí a aby byla zajištěna ochrana přírody.

Prvky ÚSES: je navržena změna trasy lokálního biokoridoru č.7 do polohy vzdálenější od zastavěného území, biokoridor bude obsahovat stávající maloplošnou zeleň. Minimální šířka biokoridoru je 15 m. Dále je navržena změna polohy lokálního biocentra č.2 a 3 do reálně vymezeného území. Ostatní prvky ÚSES jsou zachovány dle schváleného ÚPSÚ.

Mezi biocentrem č.2 a zastavěným územím lokality Nový Jenštejn bude maloplošná zeleň a travní porosty sloužící rekreaci obyvatel.

Ochrana ovzduší – v řešeném území se nevyskytuje žádný střední nebo velký zdroj imisí. V otázce ochrany ovzduší nutno postupovat podle §7 zákona č.86/2002 Sb. o ochraně ovzduší a nařízení vlády č.350/2002 Sb. – č.354/2002 Sb. a vyhlášek MŽP č. 355/2002 Sb. – 358/2002 Sb.

14. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Vymezení ploch a staveb pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění staveb nebo pozemků podle §108 stavebního zákona č. 50 Sb. v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

- Veřejně prospěšnými stavbami jsou trasy všech nových komunikací a inženýrských sítí vedených v těchto trasách ve všech zastavitelných lokalitách v řešeném území.
- Nové inženýrské sítě vedené ve stávajících veřejných komunikacích nejsou značeny, protože není nutné tyto pozemky vykupovat. Součástí nových komunikací v zastavitelném území, vyznačených jako VPS, jsou všechny potřebné inženýrské sítě.

Veřejně prospěšné stavby dle schváleného ÚPSÚ:

Nadřazená VPS dle ÚP VÚC region Praha – A8 – expresní silniční okruh

A3 – přípojka vodovodní řad Káraný – Praha - se ruší, je realizovaný vodovodní přívaděč z Víněře

A3 – rozvodná síť vodovodu – realizováno v Jenštejně *)

A2 – splašková kanalizace – realizován hlavní řad, v Novém Jenštejně I. a II. etapa *)

ČOV – realizována

A5 – trafostanice realizovány

A6 – přeložka venkovního vedení VN 22 kV – realizována

A7 – středotlaká síť plynu – realizována trasa Radonice – Jenštejn a místní rozvody *)

*) zbývající nerealizované inženýrské sítě jsou zahrnuty ve VPS změny č. 2 ÚPSÚ

Veřejně prospěšné stavby vyvolané změnou č. 2

Zásobování elektrickou energií

Trafostanice kabelová TS 4 včetně kabelového propojení, zrušení stávající TS4 a venkovního vedení 22 kV

Trafostanice TS 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 včetně tras kabelového propojení

Komunikace

- D1 obchvat Jenštejna
- D2 komunikace Na Stráni (Jenštejn)
- D3 Komunikace Nový Jenštejn
- D4 obchvat Dehtáry
- D5 komunikace Nový Jenštejn – Dehtáry

D6 rozšíření silnice III/0103

D7 obchvat Radonice

Telekomunikace

T1 trasa Jenštejn – Dehtáry

T2 trasa Radonice – Dehtáry

Vodovod

V1 vodojem

V2 vodovod Jenštejn – Dehtáry

V3 vodovod Dehtáry – Svěmyslice

Kanalizace

K1 kanalizace z ČOV Jenštejn na ČOV Vinoř + čerpací stanice

K2 kanalizace Dehtáry – Svěmyslice

Plyn

P1 trasa Nový Jenštejn – Dehtáry

P2 trasa Dehtáry - Radonice

P3 trasa Dehtáry - Svěmyslice

15. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Změnou č.2 ÚP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

Doložka civilní ochrany dle vyhlášky č. 380/2002 Sb.

Stávající počet obyvatel – 450 + 80, cílový stav cca 2630

Podle vyhlášky č. 380/2002, §20, jsou požadavky civilní ochrany v obci Jenštejn + Dehtáry řešeny takto:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny: zástavba obce se nenachází v záplavové oblasti, záplavové území vodoteče není vyhlášeno, v inundačním území potoka není nová zástavba navrhována, v současně zastavěném území obce je potok zatrubněn.
- b) Zóna havarijního plánování: není
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:
Stávající počet obyvatel 530 - Cílový počet obyvatel dle ÚP je 2630
Obec nemá na svém katastrálním území možnost ukrytí obyvatel.
Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování mimo řešené území – není naplánováno.
- d) skladování materiálu CO: pro skladování prostředků individuální ochrany je vyčleněna místnost na OÚ, výdej prostředků na zvukový signál, se kterým bude obyvatelstvo seznámeno vyhláškou. Jako sběrné místo humanitární pomoci lze využít budovu OÚ.
- e) Vyvezení nebezpečných látek mimo urbanizované území: sběr nebezpečného odpadu zajišťuje firma A.S.A. s r.o. 2 x ročně, odvoz je po místních komunikacích. Nejbližší sběrný dvůr je v Brandýse n. L. – Staré Boleslavi.
- f) Vhodné objekty pro dekontaminaci osob, techniky a zvířat: areál bývalého ZD se jeví jako vhodný pro snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události. Má náhradní zdroj el. energie.
Místo skladování nebezpečných látek: není
- g) Zdravotnická zařízení:
Lékárny – Vinoř, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Lékařské ordinace – Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Nemocnice – Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Praha

Soustředění raněných osob – budova OÚ

- h) Nouzové zásobování obce vodou a elektrickou energií: obec nemá náhradní zdroj.

V obci je zavedena kanalizace, která končí ČOV. Vodovod v obci je zaveden. Nouzové zásobování vodou cisternami zajišťuje v regionu správce vodovodu VaK Zápy s r.o.

Stanoviště cisteren:

- ulice 9. května – náves
- ulice Na stráni
- ulice V Katovičkách

Při nárůstu počtu obyvatel bude nutno počet cisteren zvýšit a určit další stanoviště především v lokalitě Nový Jenštejn a v Dehtárech, kde jsou navrženy největší rozvojové plochy.

Náhradní zdroj el. energie v obci není.

Požární nádrž se nachází ve středu obce Jenštejn u silnice III. třídy, je přístupná po komunikaci.

16. Vyhodnocení konceptu ÚP z hlediska ochrany ZPF a PUPFL

Ve změně č.2 ÚPSÚ Jenštejn nedojde k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) ani k narušení využitelnosti přírodních zdrojů.

Případné narušení meliorovaných ploch orné půdy bude provedeno tak, aby byla zajištěna funkčnost zbývajících ploch.

Vyhodnocení záborů ZPF z hlediska BPEJ v ha

změna číslo	katastrální území	lokalita č.	název lokality	zábor ZPF(ha)	region 2 BPEJ	třída ochrany	etapa funkce
2/11	Jenštejn	IV a	Nový Jenštejn východ	2,4	01.00	I	1/A
2/12	Jenštejn	IV b	Nový Jenštejn jih	2,6	30.01	IV	1/B
					31.01	IV	
2/5	Dehtáry	2	Za Zahradami	6,5	31.01	IV	1/A
2/1, 2/6	Dehtáry	3	Dehtáry sever	2,5	31.01-1ha	IV	1/A
					01.00-1,5ha	I	
2/7, 2/8	Dehtáry	4	Ke Svémyslicím	2,5	01.00	I	2/A
2/3	Dehtáry	5	Ve Stromkách	4,7	30.01-3,7ha	IV	1/A
					01.00-1ha	I	
2/2	Dehtáry	6	Dehtáry jih	8,8	01.00-3,6ha	I	1,2/D
					19.01-5,2ha	III	
	celkem			30			

Zábory ZPF (pouze orná půda) podle třídy ochrany:

I – 10,5 ha

III – 5,2 ha

IV – 14,3 ha

Klasifikace ploch:

A – plochy pro bydlení

B – plochy občanské vybavenosti

D – plochy pro nerušící výrobu a služby

17. Návrh lhůt aktualizace

Vzhledem k předpokládanému celospolečenskému a ekonomickému vývoji a vzhledem k místnímu a regionálnímu rozvoji se navrhuje lhůta aktualizace vždy po čtyřech letech. Pokud bude schválen návrh ÚP VÚC Pražský region, bude nutné provést zhodnocení vlivu a zásahů do ÚPSÚ Jenštejn mimo tyto lhůty aktualizace dle termínu schválení ÚP VÚC Pražský region.

Bližší pokyny pro stanovování lhůt aktualizace však nejsou v právních předpisech přesně určeny a lhůty mohou být stanoveny individuálně s přihlédnutím k předpokládané dynamice rozvoje a změn ve využívání území.

Aktualizace spočívá i v posouzení, zda kromě změn podmínek, za nichž byl územní plán schválen, nebyly vzneseny nové požadavky na využití území, které neodporují stavebnímu zákonu ani jiným právním předpisům a měly by být posouzeny.

Doporučuje se zhodnotit potřebu aktualizace územní dokumentace alespoň jednou za 3 – 4 roky.

C. NÁVRH REGULATIVŮ ÚZEMÍ

Změnou č. 2 ÚPSÚ Jenštejn se funkční regulativy pro lokality v současně zastavěném a zastavitelném území upravují takto:

1. Vymezení pojmů

1.1. Zastavitelné území

- a) BS plochy obytné smíšené
- b) BM plochy obytné městského typu
- c) BC plochy čistě obytné
- d) OV občanská vybavenost
- e) SR plochy pro sport a hromadnou rekreaci
- f) NV plochy pro nerušící výrobu a služby
- g) ZV plochy pro zemědělskou výrobu

V rámci ploch zastavitelného území je stanoveno:

- dominantní využití
- přípustné využití
- výjimečně přípustné využití
- nepřípustné využití

1.2. Nezastavitelné území

- a) lesy (plochy určené k plnění funkce lesa – PUPFL)
- b) plochy zemědělského půdního fondu (ZPF)
- c) plochy pro vysokou zeleň nelesní a liniovou
- d) maloplošná zeleň
- e) vodní plochy a toky, údolní nivy
- f) plochy vymezené ÚSES a VKP

2. Zásady funkční regulace

2.1. Zastavitelné území

BS plochy obytné smíšené

Zahrnují stávající plochy historického jádra obce Jenštejn, centrum zástavby v lokalitě č. IV - Nový Jenštejn, novou lokalitu č. IV a – Nový Jenštejn východ, současně zastavěné území Dehtár a novou lokalitu č. 3 a 5 v Dehtárech

Dominantní:

- trvalé bydlení v rodinných domech stávajících a nových (RD samostatné, řadové, dvojdomy)
- v lokalitě IV a obytné domy v hmotových a výškových proporcích rodinného domu nebo dvojdomu nebo části řadové rodinné zástavby
- samostatné objekty občanské vybavenosti komerční a obecní včetně veřejného stravování
- liniová a maloplošná veřejná zeleň
- vodní plochy

Přípustné:

- podnikatelská činnost v rámci rodinného domu
- drobné doprovodné stavby (garáže, altány, bazény apod.)
- komerční občanská vybavenost v rámci rodinného domu
- mateřská školka a dětské hřiště pro malé děti
- veřejná parkoviště pro osobní automobily

Výjimečně přípustné:

- administrativní objekty v rámci rodinného domu
- drobné řemeslnické dílny a podnikatelské prostory využívající původní nebo nové hospodářské stavby
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné – průmyslová výroba

Ve stávající zástavbě nutno dodržet – zejména v historickém jádru Jenštejna - výškovou hladinu staveb, hmotové členění, tvary střech, zachovat náves bez nové zástavby.

BM plochy obytné městského typu

Zahrnují lokalitu č. IV – Nový Jenštejn a lokalitu č.2 – Za Zahradami v Dehtárech.

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech , dvojdomech, řadových domech
- liniová a maloplošná zeleň

Přípustné:

- administrativní prostory v rámci rodinného domu
- komerční občanská vybavenost v rámci rodinného domu
- drobné doprovodné stavby (garáže, altány, bazény apod.)

Výjimečně přípustné:

- podnikatelské aktivity v rámci rodinného domu, které nesmí žádným způsobem zhoršit obytné prostředí, ani zvýšenou četností dopravy
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné – jiné stavby než jsou uvedeny výše

BC plochy čistě obytné

Zahrnují větší část stávající lokality č. II – Jenštejn západ a novou lokalitu č. 4 – Ke Svémyslicím v Dehtárech.

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech , dvojdomech
- liniová a maloplošná zeleň

Přípustné:

- administrativní prostory v rámci rodinného domu
- drobné doprovodné stavby (garáže, altány, bazény apod.)

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné – jiné stavby než jsou uvedeny výše

OV plochy občanské vybavenosti

Dominantní:

- samostatné objekty obecní občanské vybavenosti
- samostatné objekty komerční občanské vybavenosti
- plochy veřejné zeleně s hřišti
- veřejné parkoviště osobních automobilů

Přípustné:

- administrativní prostory komerční, sportovní stavby
- ubytování zaměstnanců
- prostory pro zdravotnictví a školství
- technická infrastruktura

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích a prostory pro údržbu obce

Nepřípustné – plochy průmyslové a nerušící výroby, zemědělská výroba

SR plochy pro sport a hromadnou rekreaci

Zahrnují stávající plochy v Jenštejně v lokalitě č.I mezi vodními plochami.

Dominantní:

- sportovní plochy pro míčové hry a tenis, hřiště pro malé děti
- plochy veřejné rekreační zeleně

Přípustné:

- parkovací plochy osobních automobilů pro návštěvníky
- pěší cesty
- objekty pro údržbu a provoz (šatny, hygienické zázemí, sklady, půjčovna sportovních potřeb)
- technická infrastruktura

Výjimečně přípustné:

- sezónní nebo trvalý provoz veřejného stravování
- servis a prodej sportovních potřeb
- prostory pro správu plochy
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné – jiné stavby než jsou uvedeny výše

NV plochy pro nerušící výrobu a služby

Zahrnují nové plochy v Dehtárech v lokalitě č.6.

Dominantní:

- stavby pro nerušící výrobu a služby, parkovací plochy pro zaměstnance a návštěvníky
- objekty pro řemeslnické dílny, opravárenství a servisy
- potravinářská výroba

Přípustné:

- sklady spojené se zpracováním, balením a expedicí výrobků
- sklady a zázemí stavební výroby
- garáže a údržbářské dílny pro zázemí nerušící výroby a služeb
- technická infrastruktura
- technické objekty na inženýrských sítích
- izolační a liniová zeleň

Výjimečně přípustné:

- byty majitelů nebo ubytování zaměstnanců
- samostatné objekty komerční občanské vybavenosti
- prostory pro zemědělskou rostlinnou výrobu a provoz zemědělské techniky

Nepřípustné – samostatné objekty pro bydlení

ZV plochy pro zemědělskou výrobu

Zahrnují stávající plochy zemědělského objektu na pěstební ploše.

Dominantní:

- objekty pro živočišnou a rostlinnou výrobu
- skladování zemědělských produktů a hnojiv
- technické a administrativní zázemí provozovatele a stavby pro zázemí pracovníků

Přípustné:

- zpevněné plochy a komunikace
- plochy zeleně, případně malé vodní plochy
- technická infrastruktura a technické objekty na inženýrských sítích

Výjimečně přípustné:

- bydlení majitele a ubytování zaměstnanců
- stravovací zařízení
- objekty a zařízení pro agroturistiku

Nepřípustné – objekty průmyslové výroby

2.2. Nezastavitelné území

- a) plochy určené k plnění funkce lesa
- b) plochy zemědělského půdního fondu
- c) plochy pro vysokou zeleň nelesní a střední maloplošnou
- d) vodní plochy a toky, údolní nivy
- e) plochy vymezené ÚSES

V souladu s ÚPSÚ Jenštejn mohou být na nezastavitelných plochách povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, dočasné účelové stavby pro zemědělství, zemědělské a lesní rekultivace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci území. Stavby pro jiné funkce povolovat nelze.

Na plochách ÚSES a významných krajinných prvků nelze měnit jejich kulturu, snížit stupeň ekologické stability ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

3. Rozvoj obytné zástavby

Rozvoj obytné zástavby je řešen převážně individuální výstavbou v samostatných rodinných domech, při prokázání souladu s prostorovou regulací lze samostatný dům nahradit dvojdomkem nebo řadovými rodinnými domy. Zástavba může být prováděna jako ulicová, řadová nebo hnízdová, nedoporučuje se zástavba kobercová. V lokalitě Nový Jenštejn - IV a - se připouští zástavba bytovými domy s tvarovými a výškovými parametry rodinných domů a dvojdomů případně části řadové zástavby RD. Na plochách smíšené obytné zástavby (BS) lze využít přízemí obytných domů a hospodářské stavby pro komerční vybavenost nebo podnikatelskou činnost. Bytové jednotky pro majitele nebo ubytování zaměstnanců lze výjimečně umísťovat na plochách pro nerušící výrobu a služby při splnění všech příslušných ČSN a předpisů.

4. Výroba a skladové areály

Bývalý zemědělský areál v Jenštejně je navržen jako přestavbové území pro plochy a stavby pro nerušící výrobu a služby s možností rostlinné zemědělské výroby. Neumožňuje se zemědělská živočišná výroba. Nové plochy pro nerušící výrobu a služby jsou navrženy na jižní straně Dehtár jako clona proti provozu na komunikaci R 10.

5. Uspořádání dopravy

a) Základní komunikační systém státních silnic třetí třídy zůstává stabilizovaný a beze změn, jsou navrženy dílčí obchvaty v Jenštejně, Dehtárech a v Radonicích.

b) Nové místní obslužné obousměrné komunikace budou navrženy minimálně v kategorii MO 8 dle ČSN 73 61 10.

c) Doprava v klidu bude řešena v obytných lokalitách vždy alespoň 1 odstavňým místem v garáži a 1 parkovacím místem na pozemku stavby (jedno místo na 1 bytovou jednotku). Ve smíšených lokalitách, kde bude součástí objektu občanská vybavenost nebo prostory pro podnikání, musí být zajištěny plochy na pozemku stavby v plné míře u nových objektů, u stávající zástavby v odpovídající míře. Stavby umístěné na plochách pro nerušící výrobu a služby musí mít odstavňá a parkovací místa na vlastním pozemku.

d) Veřejná parkoviště budou umístěna u sportovních ploch v rozsahu dle potřeb stavby.

e) Všechny komunikace musí být dimenzovány na pojezd vozidel sběru odpadu, hasičů a záchranné zdravotnické služby.

f) Nepovolují se slepé ulice delší než 50 m, jinak musí být zakončeny obratištěm pro nákladní automobily (svoz odpadu).

6. Uspořádání a limity technické infrastruktury

a) Zásobování pitnou vodou – v současnosti je v obci Jenštejn zajištěno zásobování vodou stávající vodovodní sítí, která je napojena na nově vybudovaný přivaděč vody z Vnoře. Tento přivaděč je ukončen na severozápadním okraji nově budované lokality Nový Jenštejn, dále pokračuje výstavba vodovodu v této lokalitě. Napojení obce Dehtáry je možné z Nového Jenštejna, dále propojením na Svěmyslice a Zeleneč, čímž dojde k propojení sítě HMP z Vnoře až do Zelenče, kde je voda odebírána z vodovodního přivaděče Káraný – Praha. Tímto propojením dojde ke zlepšení kvality vody. V Jenštejně je navržena územní rezerva pro vybudování zásobního vyrovnávacího vodojemu, který bude vybudován v případě překročení možné kapacity přivaděče vody.

b) Kanalizace – v současnosti je obec Jenštejn odkanalizována na stávající čistírnu odpadních vod v Jenštejně. Při výstavbě lokality Nový Jenštejn bude vybudována čerpací stanice, která bude přečerpávat splaškové vody z nové lokality do systému splaškové kanalizace v Jenštejně a odpadní vody budou čištěny ve stávající ČOV. V případě vyčerpání kapacity stávající ČOV bude nutné v čerpací stanici ČOV vyměnit čerpadla a část odpadních vod přečerpávat na ČOV ve Vinoři včetně odpadních vod z domova důchodců. Odkanalizování obce Dehtáry bude buď tlakovou kanalizací nebo gravitační kanalizací s čerpací stanicí a výtlakem. Výtlachový řad bude zaústěn na stávající ČOV ve Svémyslicích, která má dostatečnou kapacitu a při postupném zvyšování a nárůstu odpadních vod bude ČOV rozšířena. Neznečištěné dešťové vody budou v maximální míře zasakovány na vlastních pozemcích. Doporučuje se pouze odkanalizování místních komunikací se zařazením prvků pro retenci vody.

c) Zásobování zemním plynem – stávající zástavba obce Jenštejn je zásobována zemním plynem ze STL plynovodu s provozním tlakem 0,3 Mpa, který je napojen na vysokotlakou regulační stanici ve Vinoři. V rámci lokality Nový Jenštejn je budována nová plynovodní síť, která má dostatečnou kapacitu pro zásobování plynem obce Dehtáry. Při rozsáhlé výstavbě v Novém Jenštejně a Dehtárech bude nutné zrekonstruovat a posílit regulační stanici ve Vinoři. Dále bude vhodné zokruhovat plynovodní síť s obcí Radonice a Svémyslice.

d) Stávající telekomunikační síť Jenštejně je dostačující i pro zástavbu n Novém Jenštejně, Dehtáry budou napojeny novým kabelem z Radonic a z Jenštejna.

e) Zásobování elektrickou energií bude prováděno z místní sítě VN 22 kV a z nových trafostanic. Poloha TS bude upřesněna při dělení pozemků v dokumentaci pro územní rozhodnutí.

f) U všech novostaveb je podmínkou jejich povolení a kolaudace povinnost napojit se na inženýrské sítě stanovené v územním plánu při uvedení do provozu nebo následně po vybudování plánované inženýrské trasy.

7. Ochrana památek, přírody a krajiny a ÚSES

a) Základním prvkem je místní územní systém ekologické stability. Na jeho území je zakázána zástavba a jiné využití území. Přípouští se vedení inženýrských sítí, stavby pro meliorace a komunikací v nejnútnejší míře.

b) Na plochách pro ÚSES a pro registrované významné krajinné prvky se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, dále nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty a jiným způsobem narušovat ekologicko – stabilizační funkci těchto ploch.

c) Všechny vodní plochy a nádrže musí být udržovány v odpovídajícím technickém stavu. Nádrže vody pro požární ochranu zůstanou zachovány.

d) Veškeré lesní porosty a ostatní zeleň musí být plně zachovány, jejich plocha nesmí být zmenšována a žádným způsobem zastavována. Přípustné je vedení pěších cest a cykloturistických stezek, výjimečně přípustné je vedení inženýrských sítí a vozidlových komunikací. Je povoleno rozšiřování ploch pro zeleň všech druhů na úkor ostatních ploch. Stejně tak je povoleno rozšiřování lesních nerostů na úkor zemědělského půdního fondu.

e) V řešeném území se nachází nemovité kulturní památky. Je nutné udržet urbanistické, výškové a hmotové parametry historické zástavby obce Jenštejn

Lokalita č. I – historické jádro obce v Jenštejně – je historicky cenná, je vymezena jako ochranná zóna nemovité kulturní památky a proto je nutné dodržet dle posouzení Národního památkového ústavu Střední Čechy:

1. Zachování původního radiálního vesnického urbanismu, novostavby připustit pouze v místech odstraněných staveb.
2. Hmotové členění novostaveb musí být tradiční, nutno zachovat výškovou hladinu stávající zástavby, střechy sedlové se sklonem odpovídajícím historické zástavbě
3. U oprav historicky hodnotných budov požadovat zachování všech historických prvků, tvořících jejich architektonickou podstatu
4. Zvláštní důraz položit na prostor návsi, kde je nutno postupně rehabilitovat průčelí jednotlivých obytných částí statků včetně oken, dveří a vrat.
5. Odstraňování dochovaných historických staveb povolovat pouze v případě jejich neopravitelnosti.
6. Věnovat pozornost materiálovému řešení, používat tradiční materiály – střešní krytina pálená, tašková, v barvě cihlově červené, omítky hladké, barevnost tradiční tj. bílá, okry, zelená, velikost a členění okenních otvorů odpovídající venkovské tradici. Okenní a dveřní výplně dřevěné.

f) Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy s oznamovací povinností zemních prací a dalších zásahů do terénu Archeologickému ústavu AV ČR včetně dalšího postupu dle § 21, 22, 23 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

8. Ostatní limity využití území

- **Ochranná pásma technické infrastruktury:**

Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 110 kV – 15 m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV - 7 (10) m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo zemního vedení VN a NN – 1m na obě strany

Ochranné pásmo trafostanice – 20 m

Ochranné pásmo VVTL plynovodu (TRANSGAS) 2x DN 900, 1x DN 1000 – 4 m, bezpečnostní pásmo 200 m na každou stranu od osy potrubí

Ochranné pásmo VTL plynovodu – 4 m, bezpečnostní pásmo dle DN (nezjištěno)

Ochranné pásmo ropovodu DN 500 (MERO) 150 m na každou stranu

Ochranné pásmo produktovodu DN 200 (ČEPRO) – 300 m na každou stranu od osy , bezpečnostní pásmo 150 m

Uvnitř ochranného pásma je zakázáno:

Do vzdálenosti 200 m od osy zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku

Do vzdálenosti 150 m od osy provádět souvislé zastavění měst a sídlišť, budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí

Do vzdálenosti 100 m od osy budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic

Do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě

Do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy

Do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí, například výkopy, sondy, vysazování stromů apod.

Ochranné pásmo expresního silničního okruhu – 120 m na každou stranu od osy

Ochranné pásmo komunikací I. třídy – 50 m na každou stranu od osy krajního pruhu

Ochranné pásmo komunikací II. a III. třídy – 15 m na každou stranu od osy krajního pruhu

Ochranné pásmo dálkových komunikačních a ovládacích metalických a optických kabelů – 2 m od osy na každou stranu

Ochranné pásmo ČOV – 50 m

Ochranné pásmo přivaděče kanalizačního sběrače – 2 m od osy na obě strany

Ochranné pásmo přivaděče pitné vody –1,5 m od vnějšího líce

Ochranné pásmo zdroje pitné vody – 50 m

Ostatní ochranná pásma a prvky omezující výstavbu:

Lesy – ochranné pásmo 50 m (VKP ze zákona)

Vodní plochy a toky (VKP ze zákona)

Všechny prvky územního systému ekologické stability včetně registrovaných významných krajinných prvků

Osa vzletové a přistávací dráhy letiště Kbely

Ochranné pásmo kulturní nemovité památky (zóna památkového zájmu v obci)

Regulativy změny č.2 ÚPSÚ budou zapracovány do vyhlášky o vyhlášení závazné části schváleného územního plánu sídelního útvaru Jenštejn a změny č.1 ÚPSÚ.

