

**ÚPRAVA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ
DOKUMENTACE OBCE JENŠTEJN**

**ČÁST I: DOPLŇUJÍCÍ
PRŮZKUMY + ROZBORY**

UNIT architekti, s.r.o., únor 2013

zpracovatel
architect



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9,
166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

hlavní architekt
chief architect

doc. Ing. arch. Michal Kohout

vedoucí projektu
job architect

Ing. arch. Filip Tittl

akce
job

**Úprava územně plánovací
dokumentace obce Jenštejn**

pořizovatel
acquirer

Město Brandýs n/Labem - Stará Boleslav,
odbor územního rozvoje a památkové péče
pracoviště Praha,
náměstí Republiky 3, 110 01 Praha 1
+420 221 621 400,
sylva.matejkova@mesto.brandysnl.cz

kontaktní osoba
contact

Ing. ak. arch. Sylva Matějková

objednatel
client

obec Jenštejn
9. května 60, 250 73 Jenštejn
+420 286 851 985, info@jenstejn.com

kontaktní osoba
contact

Ing. arch. Magdalena Hlaváčková

stupeň
phase

Doplňující průzkumy a rozbor

revize/datum
version/date

01 / 06.02.2013

paré
copy no.

razítko/podpis
stamp/signature

vypracoval
prepared by

Ing. arch. Jan Karásek
bc. Markéta Koropecká

Základní informace

1.1 Základní údaje

Řešeným územím je administrativní území obce Jenštejn, sestávající z katastrálních území Jenštejn a Dehtáry, o celkové výměře 510 ha.

Účelem doplňujících průzkumů a rozborů bylo zejména doplnění územně analytických podkladů o aktualizované (nebo do té doby zcela nedodané) informace. Zejména byly zhodnoceny urbanistické kvality obou obcí z pohledu veřejných prostranství a ucelených struktur, jakožto hodnot, které je třeba dále rozvíjet.

Vzhledem k podstatě práce, kterou je příprava na úpravu územního plánu, byl analyzován obsah této dokumentace a porovnán se stávajícím stavem obce a s požadavky, které na územně plánovací dokumentaci klade nový stavební zákon 183/2006 Sb.

1.2 Demografické ukazatele

Ze sčítání obyvatelstva provedeného v roce 2011 jsou aktualizovány demografické ukazatele pro obec Jenštejn následovně:

Počet obyvatel k 1.1.2012	925
z toho	
muži	448
ženy	477
ve věku	
muži (průměrný věk)	34,7
0-4	39
5-9	36
10-14	26
15-19	20
20-24	17
25-29	27
30-34	56
35-39	66
40-44	41
45-49	29
50-54	11
55-59	18
60-64	21
65-69	14
70-74	8
75-79	7
80-84	7
85+	5
ženy (průměrný věk)	37,0
0-4	58
5-9	41
10-14	17
15-19	15
20-24	16
25-29	27
30-34	67
35-39	57
40-44	26
45-49	17
50-54	17
55-59	23

60-64	24
65-69	12
70-74	15
75-79	12
80-84	18
85+	15

Vývoj obyvatelstva

1950	1961	1970	1980	1991	2001	2012	Index 2001/2012
322	295	289	339	436	441	925	209%

Od roku 2001 došlo k nárustu počtu obyvatelstva o více jak dvojnásobek, což je zejména způsobeno výstavbou v oblasti Nový Jenštejn (dokončeno 2007).

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Přirozený přírůstek	-51	-39	-52	-56	-38	-35	-25	-22	-4	-6	11	-5
Migrační přírůstek	59	34	59	69	37	35	1	228	48	75	63	58

Přírůstek obyvatelstva je téměř výhradně migrační, k přirozenému přírůstku došlo poprvé v roce 2010 (záznamy od roku 1980 neobsahují jediný jiný rok s přirozeným přírůstkem). K výrazné migrační vlně došlo v roce 2007, následující léta však nejsou ničím výjimečná a odpovídají migraci z předchozích let.

2 Limity

2.1 Zastavěné území obce

Hranice zastavěného území se oproti stavu v územním plánu zvětšila o výstavbu v oblasti Nový Jenštejn (lokalita IVa) a na západním okraji obce Dehtáry.

V Novém Jenštejně jde o lokalitu plošně a homogenně zastavěnou s přímou návazností na existující výstavbu.

V Dehtárech jde naopak o ojedinělou výstavbu dvou rodinných domů, která však svoji okrajovou lokalitou fakticky posouvá hranice obce.

Zároveň část území, která je označena jako současně zastavěná a ležící v lokalitě Nový Jenštejn nebyla stále zrealizována.

ÚKOL: V ÚP a ÚAP budou nově vymezeny hranice zastavěného území.

2.2 ÚSES

Regionální biokoridor s označením RK 1151 prochází severozápadně od obce Jenštejn podél hranic katastrálního území a v minimální míře zasahuje do řešeného území.

Tento prvek ÚSES je zobrazen jak v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, tak v územně analytických podkladech kraje i obce, avšak jeho hranice v územním plánu obce Jenštejn neodpovídají.

ÚKOL: Aktualizovat v ÚP hranice RK 1151 v ÚP tak, aby odpovídaly skutečnému vedení biokoridoru dle nadřazené územně plánovací dokumentace.

2.3 Sítě

V území se nachází, nebo byly realizovány sítě technické infrastruktury včetně vodovodu a kanalizace. V lokalitě Nový Jenštejn je kanalizace oddílná.

ÚKOL: Do ÚAP budou zaznačeny sítě, o kterých je známo že jsou v území realizovány a u kterých je známé trasování.

Dále se v trase plánovaného obchvatu Prahy na pozemcích 126/1, 126/2, 126/3 a 126/4 nalézá dle územního plánu technická infrastruktura. Dle informací samosprávy se jedná o objekt dnes již nefungujícího vodárenského zařízení a kopané studně, pravděpodobně dříve sloužící některé z výroben ve Víněři.

2.4 Civilní ochrana

V obci se nalézá siréna na budově hostince (č.p. 30).

3 Hodnoty

Vedle konkrétních, níže uvedených hodnot je třeba považovat za hodnotné samotné umístění obce v krajině, její okolí a bezprostřední napojení. To je významné zvláště v okolí města jako je Praha, kde je volná krajina zpravidla zastavována (v tomto ohledu lze polemizovat s plánovanou výstavbou v okolí Dehtár – viz 5 Problémy). Volná krajina by tak měla být územním plánem patřičně zohledněna a chráněna.

3.1 Urbanistické hodnoty: Významné struktury zástavby

Obec je unikátní zejména svoji jasně vymezenou **polookrouhlicovou návší** s dobře zachovalou původní strukturou zástavby.

Domkářská zástavba v okolí hradu pochází z 18. století, z doby, kdy byl již hrad pustý. Tato struktura je hodnotná svým měřítkem, uzavřeností a čitelností, která je výsledkem výstavby v jasně definovaném prostoru původního hradního příkopu.

Na severozápadě lze také nalézt zachovalou strukturu **raabizační vsi**.

Nový Jenštejn lze rozeznat jako kvalitní příklad současné výstavby díky své hierarchizaci veřejných prostranství a jejich příjemnému měřítku.

ÚKOL: Struktury budou nově zaneseny jako urbanistické hodnoty do ÚAP. Je zároveň třeba zvážit požadavek územního plánu na vypracování územní studie, případně regulačního plánu pro výstavbu v daných lokalitách.

Další struktury obcí Jenštejn a Dehtáry

Vedle historicky cenných struktur lze velmi jednoduše rozlišit i další ucelené strukturální celky uvnitř zastavěného území obce, zejména tedy rostlé vesnické jádro (podél silnice III/0106 v Jenštejně a většina zástavby obce Dehtáry).

3.2 Urbanistické hodnoty: Významná veřejná prostranství

Na základě průzkumu území byla identifikována prostranství, která tvoří základní kostru fungování obou obcí a která by měla zůstat i nadále nezastavěná, avšak jasně vymezená okolní zástavbou. Jedná se o prostor návsi obce Jenštejn; uličky domkářské zástavby v podhradí, včetně prostoru kolem rybníka; prostory hlavních ulic a navazující prostor rybníka; náves v části Nový Jenštejn se zastávkou MHD; předprostor školky v části Nový Jenštejn; prostor v okolí rybníka v obci Dehtáry, který se bezprostředně otevírá do okolní krajiny; prostory hlavní ulice obce Dehtáry, jakožto ústřední veřejné prostranství

ÚKOL: Významná veřejná prostranství budou zanesena do ÚAP.

3.3 Architektonicky cenné stavby

Dle pasportu zpracovaného SÚRPMO byly identifikovány architektonicky cenné stavby v obci Jenštejn následovně:

- | | |
|---------|---|
| č.p. 7 | zděné přízemní domkářské stavení, patrně 18. st. |
| č.p. 13 | sklep z 1. pol. 19. st. |
| č.p. 15 | zbytek roubené světnice z 18. kovářská dílna z 1. pol. 19. st. ve skále, tesaný sklep s pramenem |
| č.p. 17 | přízemní dům usedlosti z 1. pol. 19. st. klasicistní průčelí s klenutým interiérem
zbytek roubené světnice z 18. st.
chlév z 1. pol. 19. st. s klasicistní klenbou a fasádami |
| č.p. 18 | patrový dům usedlosti patrně z konce 18. st.
brána z roku 1847 |

- sklep pod návsí, tesaný ve skále
jednotná výstavba ostatních budov z konce 19. st.
- č.p. 19 zbytek klenuté komory domu usedlosti ze 2. pol. 19. st.
jednotná eklektická výstavba všech budov usedlosti
z 2. pol. 19. st.
- č.p. 21 návesní křídlo patrového domu usedlosti s cennými interiéry i
details z 1. pol. 19. st.
- č.p. 22 klasicistní stodola ze 2. čtvrtiny 19. st., eklektický chlév se sýpkou
druhotně osazená pozdně gotická brána ze 16. st.
klasicistní stodola ze 2. čtvrtě 19. st.
klasicistní meziparcelní zeď
- č.p. 24 klasicistní stodůlka z 1. pol. 19. st.
klasicistní meziparcelní zeď
- č.p. 25 přízemní dům usedlosti z 1. pol. 19. st. s roubenou světnicí,
klenutými interiéry a klasicistním dvorním průčelím
klasicistní stodola z 1. pol. 19. st.
klasicistní zadní brána z 1. pol. 19. st.
eklektický chlév se sýpkou ze 2. pol. 19. st.
- č.p. 27 zděná patrová sýpka z 1. čtvrtě 19. st.
- č.p. 28 klasicistní chlévy ze 2. čtvrtě 19. st. s pozoruhodnými klenbami
patrový pozdně klasicistní dům usedlosti ze 2. čtvrtě 19. st.
klasicistní stodola ze 2. čtvrtě 19. st.
- č.p. 29 klasicistní brána z 1. pol. 19. st.
- č.p. 30 částečně patrový zděný dům usedlosti z 1. pol. 19. st.
- č.p. 33 chodbový ve skále tesaný sklep s pramenem
- č.p. 35 přízemní zděné stavení s roubenou obezděnou světnicí
ze 2. pol. 18. st.
- č.p. 36 zděné přízemní klasicistní stavení z 1. pol. 19. st.
- č.p. 37 přízemní stavení s roubeným jádrem s původními interiéry
světnice a síně z konce 18. st.
- kaplička pozdně klasicistní kaplička z roku 1855 na návsi

ÚKOL: Architektonicky cenné stavby budou zaneseny do ÚAP.

3.4 Dopravní infrastruktura

Obec Jenštejn je obsloužena silnicemi III/0103 z Radonic a III/0106 z Vinoře; obec Dehtáry pak leží na silnici III/0114. Poněkud nejasné je začlenění silnice III/0103 vzhledem k jejímu významu a současnému zákazu vjezdu na její východní část.

*ÚKOL: Aktualizace ÚAP ORP Brandýs n/Labem – St. Boleslav
osovým/liniovým zakreslením místních a obslužných komunikací.
Komunikace budou zakresleny bez rozlišení.*

3.5 Historicky významná stavba a stavební dominanta

Jenštejnský hrad je historicky významnou stavbou, která do značné míry formulovala rozvoj obce, ale je i v současnosti důležitým orientačním bodem.

ÚKOL: Historicky významná stavba a stavební dominanta budou zaneseny do ÚAP.

3.6 Významné vyhlídkové body

Byly identifikovány následující vyhlídkové body, které nabízí výhled zejména na obec Jenštejn:

- Věž hradu Jenštejn
- U červeného kříže (leží mimo řešené území)
- Bílý křížek
- Křižovatka komunikace Nový Jenštejn – Dehtáry a silnice III/0103

ÚKOL: Významné vyhlídkové body budou zaneseny do ÚAP.

4 Záměry obce

Veřejně prospěšné stavby z ÚP obce Jenštejn

4.1 Zásobování elektrickou energií

[TS 4 – trafostanice včetně kabelového připojení]

[TS 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 – trafostanice vč. kabelového připojení]

4.2 Komunikace

[VPS D1 – obchvat Jenštejna]*

[VPS D3 – komunikace Nový Jenštejn]*

[VPS D4 – obchvat Dehtár]*

[VPS D5 – komunikace Nový Jenštejn - Dehtáry]*

[VPS D6 – rozšíření silnice III/0103]

[VPS D7 – obchvat Radonice] – mimo řešené území

*ÚKOL: *) VPS většího významu budou zahrnuty ve výkresu záměrů ÚAP
ORP Brandýs n/Labem – Stará Boleslav. VPS D7 nebude zahrnutou
v upraveném ÚP, jelikož nadále leží mimo řešené území.*

4.3 Vodovod

[VPS V1 – vodojem] - realizováno

[VPS V2 – vodovod Jenštejn - Dehtáry]

[VPS V3 – vodovod Dehtáry - Svěmyslice]

4.4 Kanalizace

[VPS K1 – kanalizace z ČOV Jenštejn na ČOV Vinoř + čerpací stanice]

[VPS K2 – kanalizace Dehtáry - Svěmyslice]

4.5 Plyn

[VPS P1 – trasa Nový Jenštejn - Dehtáry]

[VPS P2 – trasa Dehtáry - Radonice]

[VPS P3 – trasa Dehtáry - Svěmyslice]

*ÚKOL: VPS technické infrastruktury dle ÚP a které ještě nebyly realizovány
budou zaneseny do ÚAP jako záměry obce.*

Vybrané navrhované změny funkčního využití území

4.6 ÚSES

Součástí platné ÚPD je i návrh ÚSES, který odpovídá generelu ÚSES ORP Brandýs n/L – Stará Boleslav.

*ÚKOL: Navrhované skladebné části ÚSES budou zaneseny do ÚAP jako
záměry obce.*

4.7 Krajina

Vedle vymezeného ÚSES se počítá s dalšími krajinnými úpravami, ať už v rámci vymezených biokoridorů/biocenter tak mimo ně.

*ÚKOL: Navrhované krajinné úpravy budou zaneseny do ÚAP jako záměry
obce.*

5 Problémy v území

5.1 Zastavování přirozených rozhraní vesnic a urban sprawl

K urban sprawlu – živelnému zastavování krajiny – v současnosti dochází v jen v limitovaném množství (ojediněle na západním okraji obce Dehtáry).

Obec Jenštejn relativně zachovává své původní rozhraní s krajinou, což je pravděpodobně dáno zejména terénním zlomem na severní hranici. Avšak zvláště v obci Dehtáry územní plán počítá s rozsáhlou bytovou výstavbou, která uzavře původní obec ze všech stran (výjimkou je oblast kolem rybníka, která je definována jako lokální biocentrum a zachovává si průhled do okolí).

V současnosti je severní hranice obce přirozeně utvářena vodotečem Svémyslické svodnice. Ten se dle platného ÚP ocitne uvnitř zástavby (již v současnosti zástavba u rybníka jej překročila) a nová hranice bude uměle vytvořena plánovaným biokoridorem LBK8. Je otázka, zda-li je takto rozsáhlá výstavba v obci vhodná a za současných okolností realistická.

Problematická je také plánovaná výstavba poblíž obce Radonice, která je však na katastrálním území Jenštejn. Nelze však v nejbližší době očekávat realizaci vzhledem k nevyjasněnému vztah mezi obcemi.

5.2 Plochy přestavby

Jedinou významnou transformační plochou je vcelku rozlehlý a dnes chátrající areál bývalého JZD. Ten se nalézá při jižní části záhumenní cesty, čímž zaujímá významnou pozici ve struktuře obce. Územní plán počítá s částečnou přestavbou na bydlení (podél záhumenní cesty) a se stavbami nerušící výroby směrem do krajiny.

ÚKOL: Je třeba obezřetně zvážit další postup revitalizace této části obce. Jako takové lze doporučit v územním plánu požadavek na vypracování regulačního plánu, případně alespoň územní studie, které by detailně zhodnotily možnosti v tomto území.

5.3 Nevhodně začleněná katastrální území

Hranice katastrálních území Jenštej a Dehtáry na několika místech vytváří problémy z hlediska možností práce s územím – to zvláště tam, kde je významná vazba k obci, avšak pozemek se nachází v jiném administrativním území (což je případ zejména rybníka Doleňák, který má bezprostřední vazbu na Jenštejn, avšak spadá do k.ú. Radonice).

Zároveň došlo od vydání územního plánu ke změně katastrálního a administrativního území v lokalitě plánovaného obchvatu Radonic, které připadlo právě této obci, avšak již nedošlo k plánované výměně za část parcely 1/1 západně od Nového Jenštejna, který stále spadá pod obec Radonice.

5.4 Neprůchodnost

Původní vedení cest v řešeném území jak obce Jenštejn tak Dehtáry se nezachovalo, čímž došlo ke zhoršení průchodnosti krajiny.

Cesta do obce Jenštejn vedla původně z jihu po záhumenní cestě a pokračovala na severovýchod kolem bílého křížku, tedy nevedla středem vesnice jako dnes. Jihozápadní část cesty se nedochovala (cesta již existuje pouze v podobě parcely, fyzicky ji však v území nenajdeme), částečně byla nahrazena polní cestou která leží o něco východněji. Tato změna měla za následek zejména snížení významu záhumenní cesty, ze které se stal neprůchozí a z vesnice spíše vyčleněný prostor, sloužící mimo jiné k zásobování areálu JZD.

Obdobně spojnice Jenštejn – Dehtáry byla nahrazena novější cestou, která se napojuje mimo Dehtáry a neprochází skrze prostor dehtářského rybníka. Efekt je podobný – dehtářský rybník se ocitl „za vesnicí“ a zcela se proměnila jeho důležitost.

Tyto změny vedou ke změně přístupů do jednotlivých obcí, které jsou tak dnes primárně po silnicích. Vesnice jsou mezi sebou jen obtížně přístupné skrze krajinu, kde dnes lze nalézt jen minimum pěších nebo polních cest. Významná veřejná prostranství se přesouvají na periferii, již neleží na významných uzlech, jsou přístupná omezeným množstvím cest.

Spolu s plánovanou přestavbou areálu JZD by bylo zároveň vhodné uvažovat i o chybějící návaznosti této významné lokality na jenštejskou návěs – ta v území dnes není a ani historicky nebyla, pro fungování obce se však v budoucnu může ukázat nezbytná.

5.5 Koridor pražského okruhu

Územím prochází koridor plánovaného pražského okruhu (R1). Přestože jeho trasa nevede v bezprostřední blízkosti zastavěného území a nachází se za plánovanou revitalizací krajiny, která vytvoří přirozenou hranici mezi obcí a okruhem, je třeba poukázat na nutnost podrobnějšího rozpracování jeho trasování, zvláště výškového uspořádání a to zvláště s ohledem na zvýšení hluku.

Zároveň by měly být stanoveny podmínky umístění takto významné dopravní stavby, jako je ochrana před hlukem.

ÚKOL: Do ÚAP bude vyznačen bod problému dopravy, případně v textové části budou zpracovány podmínky jejího umístění.

5.6 Vedení vysokého napětí

Obec považuje stávající vedení vysokého napětí za nevhodné a umístěné příliš blízko zastavěného území, ovlivňující poměry v části obce mezi starým a novým Jenštejnem.

ÚKOL: Do ÚAP bude vyznačen bod problému.

5.7 Střety navrhovaných rozvojových ploch s limity v území

V území nedochází k žádným závažným střetům navrhovaných rozvojových ploch s existujícími limity, které by významně omezovaly možnost budoucí výstavby.

6 Vyhodnocení stávajícího územního plánu

6.1 Textová část

Struktura textové části územního plánu neodpovídá stávajícím požadavkům na obsah dle vyhlášky 500/2006 Sb., příl. 7.

Legenda a regulativy funkčního využití nejsou zcela systematické a přehledné, rozdíly mezi podrobněji členěnými plochami obytnými nejsou zcela logicky rozříděny a nelze z nich vyvodit žádný uchopitelný klíč (např. plochy čistě obytné sice vylučují komerční aktivity, avšak aktivity administrativní jsou povoleny; v plochách čistě obytných nejsou povoleny řadové domy, v plochách obytných městského typu pak výstavba bytových domů, která je ale možná v plochách obytných smíšených, apod.).

ÚKOL: Přepracovat textovou část do struktury dle přílohy 7 vyhlášky 500/2006 Sb., případně zvážit úpravu a zjednodušení legendy a regulativů funkčních ploch.

Zvážit zvláště doplnění: Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití; specifikace hodnot území jako takového a podmínky jejich ochrany a koncepce a podmínky jejich rozvoje; urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území; vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt a dále všechny stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení; podmínky umístování staveb inženýrských sítí mimo a v zastavěném území obce.

6.2 Hlavní výkres

Hlavní výkres byl konfrontován se skutečným stavem území a s požadavky nového stavebního zákona (183/2006 Sb.). Na základě tohoto procesu byla učiněna následující zjištění:

- (1) **Současné hranice katastrálních území**, získané od ORP Brandýs n/L – Stará Boleslav, neodpovídají hranici řešeného území územního plánu. Tyto hranice je tak třeba upravit, aby odpovídaly aktuální katastrální mapě.

Hranice se liší zejména u východní části silnice III/0103 a jižně od rychlostní komunikace R10. Došlo také k plánované změně katastrálního území u obchvatu Radonic.
- (2) **Zastavěné území obce** bude rozšířeno o novou výstavbu v lokalitě IVa a o dva nové RD v lokalitě Dehtáry.

Zároveň je třeba poukázat na začlenění celého území Nového Jenštejna jakožto zastavěné území, přestože se nejedná o území skutečně zastavěné, ale o navrhované zastavitelné území.
- (3) **Zobrazený ÚSES neodpovídá regionálnímu ÚSESu** v územně analytických podkladech. Zde zobrazené lokální biocentrum LBC1 je v ÚAP definováno jako součást regionálního biokoridoru, jehož vedení v územním plánu se také liší.
- (4) **Veřejná prostranství** v obci jsou zobrazována téměř výhradně jako plochy komunikací a plochy veřejné zeleně, které na mnoha

místech neodpovídají reálné situaci.

Bylo by vhodné zvážit možnost nahradit tyto plochy plochami veřejných prostranství s vyznačeným liniovým vedením dopravní infrastruktury tak, jak to umožňuje metodika MINIS.

- (5) **Plochy na severním břehu rybníka u hradu** jsou v územním plánu vedeny jako plochy obytné smíšené, přestože se jedná o veřejné prostranství.
- (6) **Funkční plocha** severně od rybníku Hořeňáku neodpovídá skutečnému využití území. Z charakteru lokality se jedná o území smíšené, nikoliv čistě obytné.

Areál školky v Novém Jenštejně není v územním plánu zaznačen jako plocha veřejné vybavenosti.
- (7) Hranice **pěstebních ploch** jižně od obce Jenštejn neodpovídají skutečným pěstebním plochám v území, přestože se s nimi překrývají.
- (8) **Plánované objekty infrastruktury** (dopravní i technické) připojující obchvat Dehtár jsou **vedeny přes nově zastavěné území dvou RD**. Přestože je výstavba v rozporu s územním plánem, nelze nadále považovat tyto záměry v jejich současné podobě za proveditelné.

ÚKOL: Do ÚAP bude zaneseno nové trasování napojení obchvatu i plánované technické infrastruktury.

6.3 Další výkresy

Zjištěné problémy v hlavním výkrese se objevují i v dalších tématických výkresech územního plánu, nejsou zde proto zvláště komentovány. Dále byly zjištěny následující nesrovnalosti:

- (1) **Kanalizace a vodovod:**

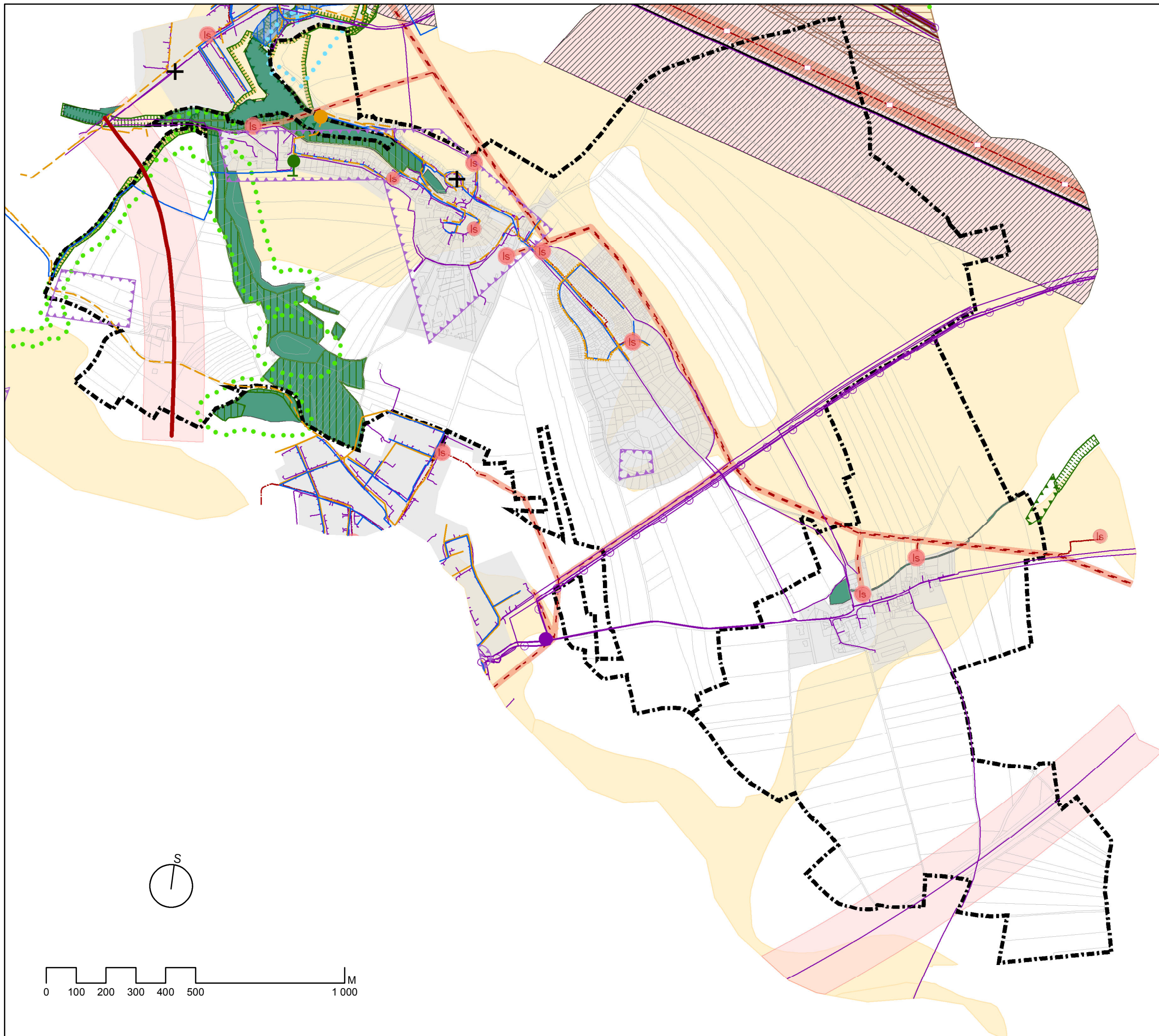
Plánovaná přípojka domova důchodců na ČOV Vínor nebude zakreslena, jelikož již došlo k napojení na jenštejskou ČOV.

Část vodovodní a kanalizační sítě v jižní části Nového Jenštejna, která je v plánu vedena jako realizována realizována nebyla.

Plánované vedení vodovodu a kanalizace pod vozovkou spojující obchvat Dehtár s hlavní ulicí vede přes dnes zastavěné území RD, nelze jej tedy považovat za platný záměr.

ÚKOL: V ÚP bude trasování vodovodu a kanalizace upraveno.

ÚKOL: Výše uvedené nesrovnalosti územního plánu budou během digitalizace opraveny a zakresleny do odpovídajících výkresů.



- Řešené území
- Pozemky KN
- 01 Zastavěné území
- 16 Území s archeologickými nálezy
- 21 ÚSES, Lokální biocentrum
- 21 ÚSES, Lokální biokoridor
- 21 ÚSES, Regionální biokoridor
- 22 Významný krajinný prvek registrovaný
- 23 Významný krajinný prvek ze zákona
- 40 Vzdálenost od kraje lesa 50m
- 41 Bonitovaná půdně ekologická jednotka I. tř. ochrany
- 44 Vodní zdroj povrchové, podzemní vody, OP
- 50 Záplavpvé území Q100
- 51 Aktivní zóna záplavového území
- 72 Elektrická stanice, OP
- 73 Nadzemní vedení elektrizační soustavy, OP
- 75 Vedení plynovodu, OP
- 75 Vedení plynovodu, katodová ochrana, OP
- 75 Vedení plynovodu, BP
- 77 Ropovod, OP
- 78 Produktovod, OP
- 89 Rychlostní silnice, OP
- 68 Vodovodní síť pitná
- 70 Kanalizace, nerozlišeno
- 70 Splašková kanalizace
- 70 Dešťová kanalizace
- 73 Nadzemní vedení elektrizační soustavy, VN
- 73 Nadzemní vedení elektrizační soustavy, VVN
- 73 Podzemní vedení elektrizační soustavy, VN
- 75 Vedení plynovodu, katodová ochrana
- 75 Vedení plynovodu VVTL
- 77 Ropovod
- 82 Komunikační vedení, optický kabel
- 82 Komunikační vedení, nerozlišeno
- 89 Rychlostní silnice (záměr)
- 08 Nemovitá kulturní památka
- 67 Vodojem
- 69 Čistírna odpadních vod
- 72 Elektrická stanice
- 73 Objekty vedení elektrizační soustavy
- 81 Elektronické komunikační zařízení

*Legenda odpovídá legendě ÚAP ORP Brandýs n. L. - Stará Boleslav

zpracovatel
architect



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9,
166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

název výkresu
drawing title

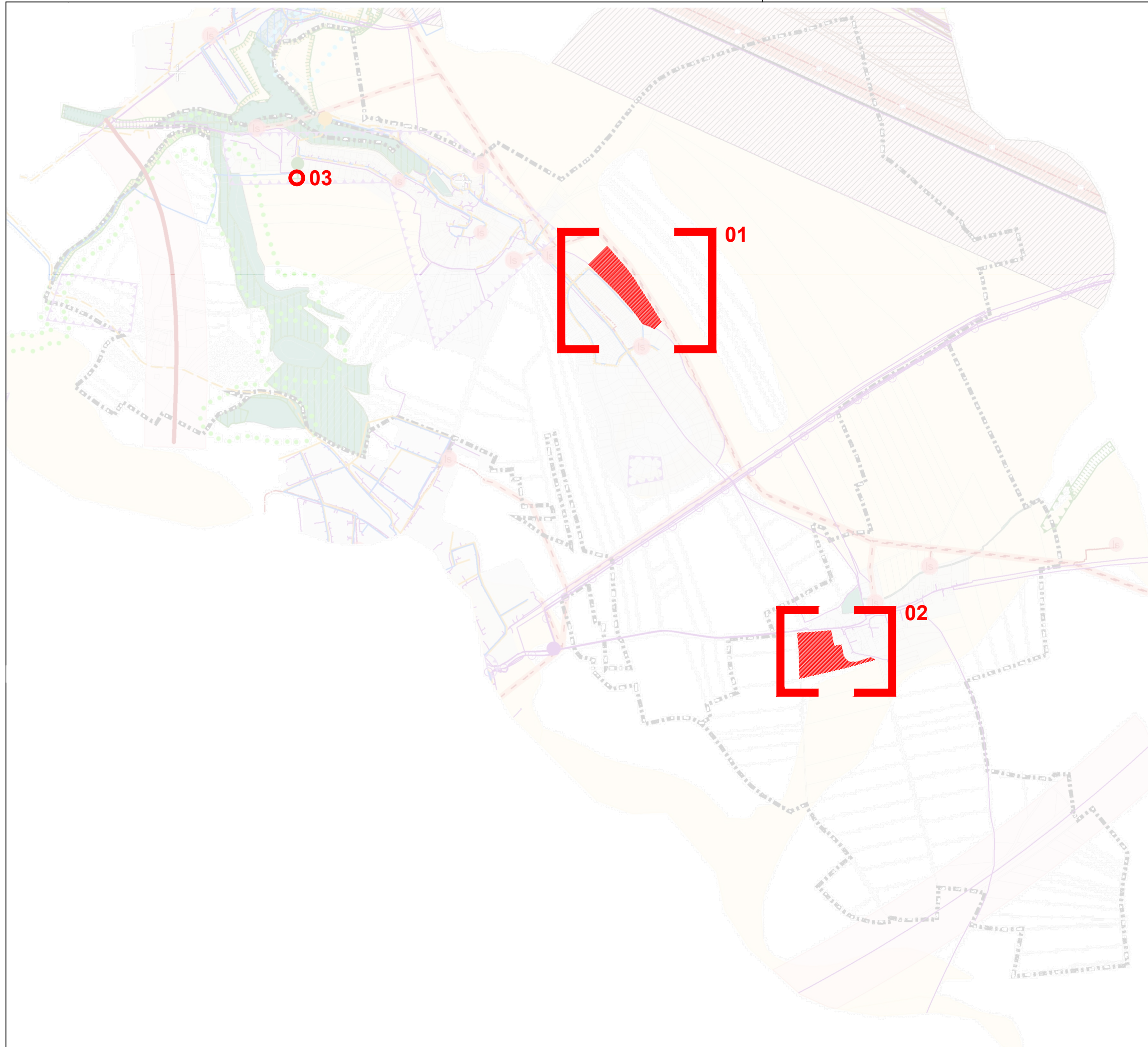
Limity v území

měřítko
scale

1:12 500

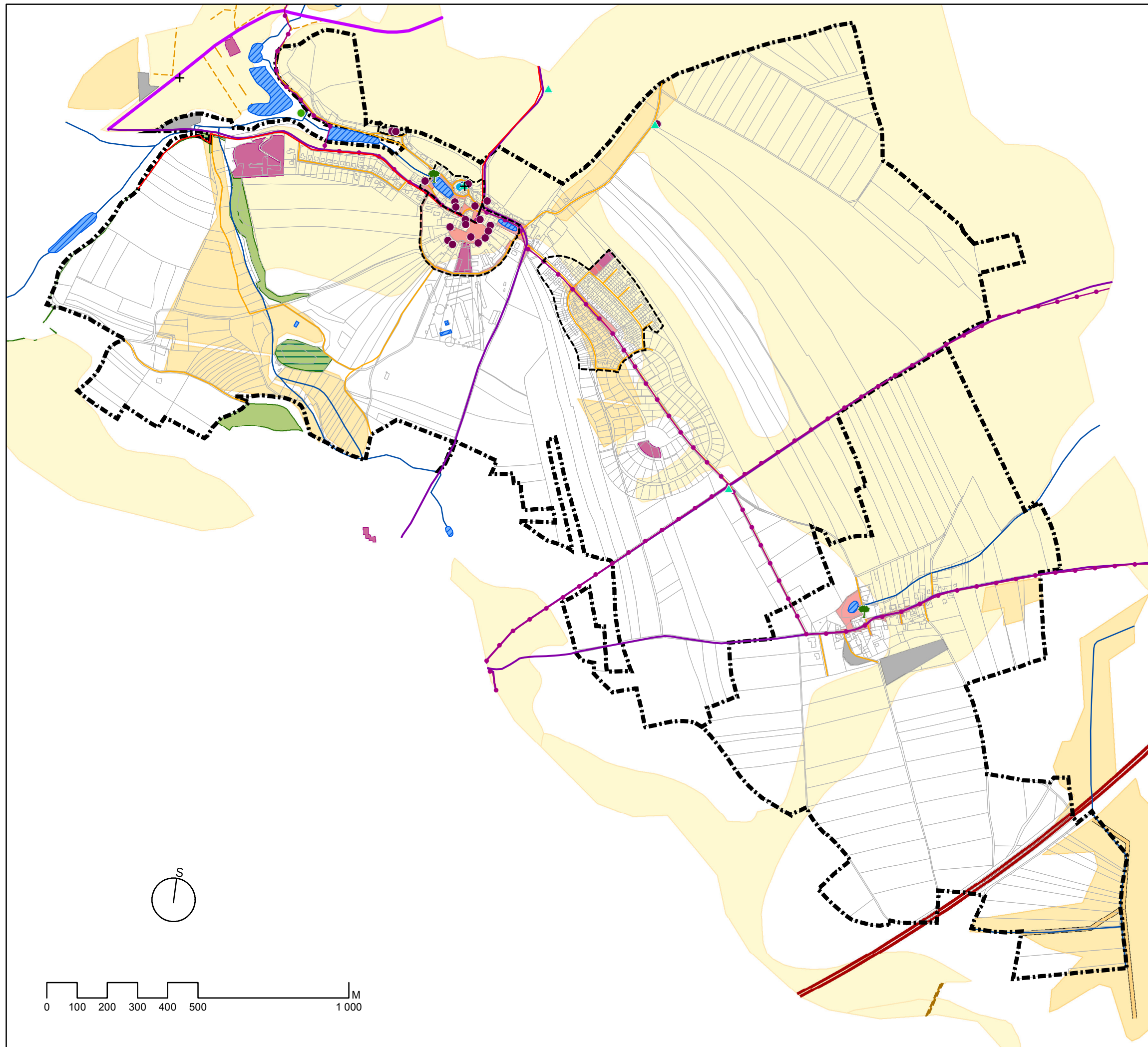
číslo výkresu
drawing no.

DPR_01



- 01** Změna hranic zastavěného území obce
- 02** Změna hranic zastavěného území obce
- 03** Zakreslení vodovodní sítě a zařízení
- Zakreslení kanalizace

[ZMĚNY V ÚAP]



- Řešené území
- Pozemky KN
- 03 Plochy občanského vybavení
- 03 Plochy výroby
- 11 Urbanistické hodnoty: Významné struktury
- 11 Urbanistické hodnoty: Významná veřejná prostranství
- 16 Území s archeologickými nálezy
- 38 Lesy zvláštního určení
- 39 Lesy hospodářské
- 41 Bonitovaná půdně ekologická jednotka I. tř. ochrany
- 43 Investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti
- 47 Vodní útvar povrchových vod stojatých
- 43 Investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti
- 47 Vodní útvar povrchových vod tekoucích
- 89 Rychlostní silnice
- 91 Silnice II. třídy
- 92 Silnice III. třídy
- 93 Místní a účelová komunikace bez rozlišení třídy
- 93 Místní komunikace III. třídy
- 93 Místní komunikace IV. třídy
- 106 Značená turistická trasa, červená
- 106 Cyklotrasa
- + 08 Nemovitá kulturní památka
- 13 Historicky významná stavba
- 14 Architektonicky cenná stavba
- 15 Významná stavební dominanta
- 18 Místo krajinného rázu
- 20 Významný vyhlídkový bod
- 32 Památný strom

*Legenda odpovídá legendě ÚAP ORP Brandýs n. L. - Stará Boleslav

zpracovatel
architect



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9,
166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

název výkresu
drawing title

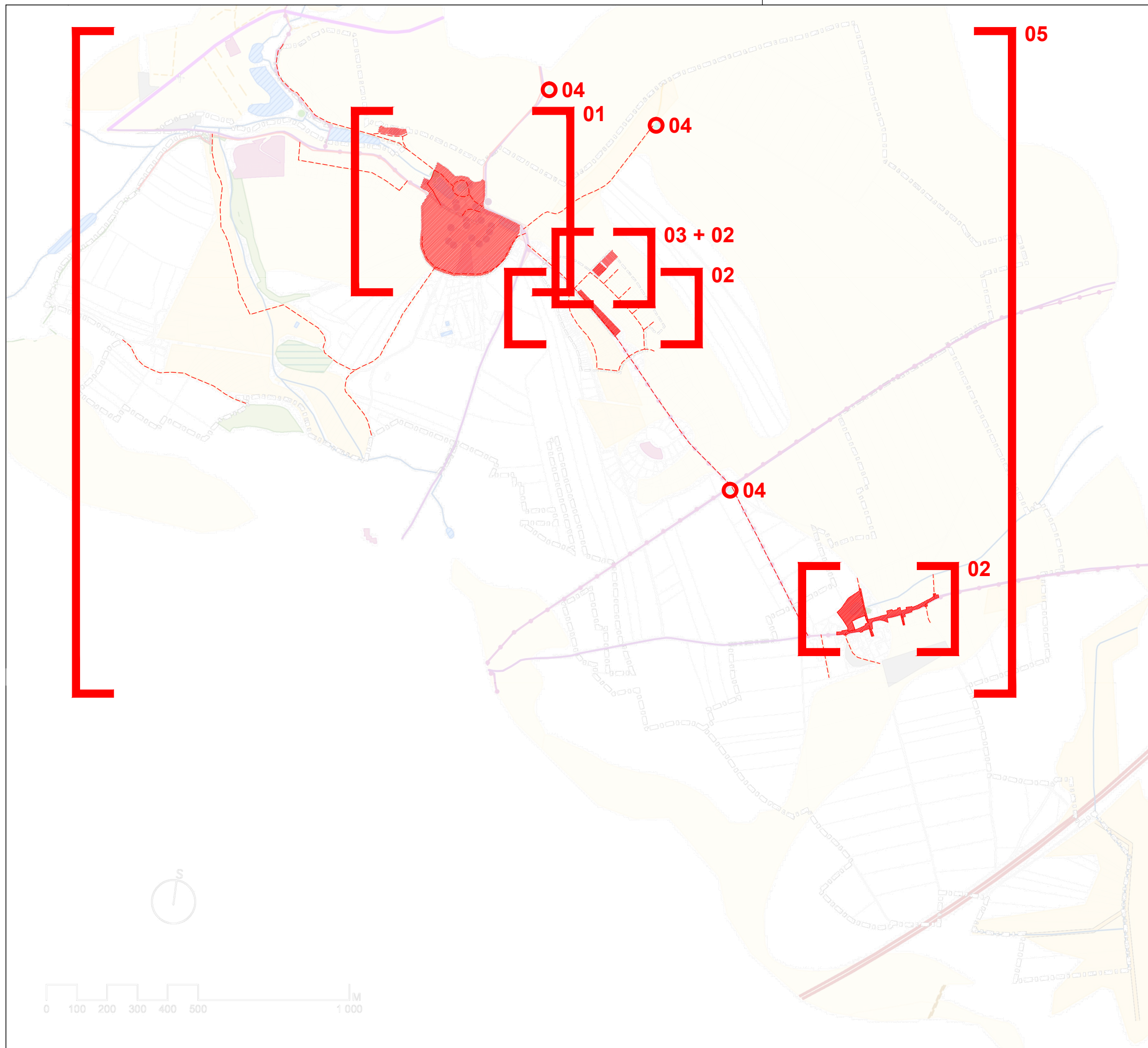
Hodnoty území

měřítko
scale

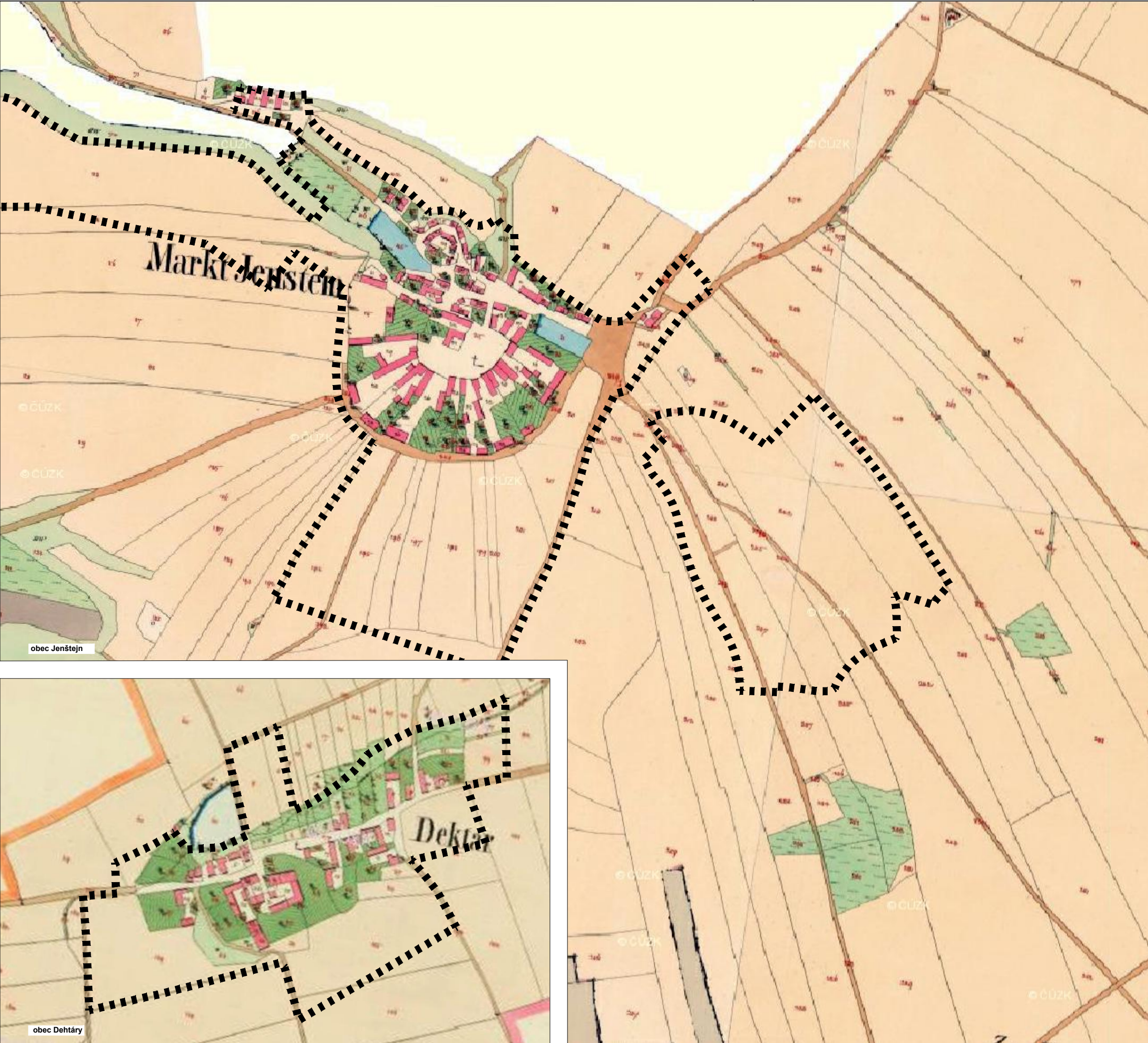
1:12 500

číslo výkresu
drawing no.

DPR_02



- 01** Vymezení urbanistických hodnot v obci Jenštějín
- 02** Vymezení urbanistických hodnot v obci Dehtáry
- 03** Vymezení plochy veřejné vybavenosti
- 04** Vyhlídkové body
- 05** Doplnění sítě místních a obslužných komunikací



Současné zastavěné území

zpracovatel
architect



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9,
166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

název výkresu
drawing title

Císařské otisky katastru
(1. pol. 19. st.)

měřítko
scale

1:5 000

číslo výkresu
drawing no.

DPR_02_01



zpracovatel
architect



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9,
166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

název výkresu
drawing title

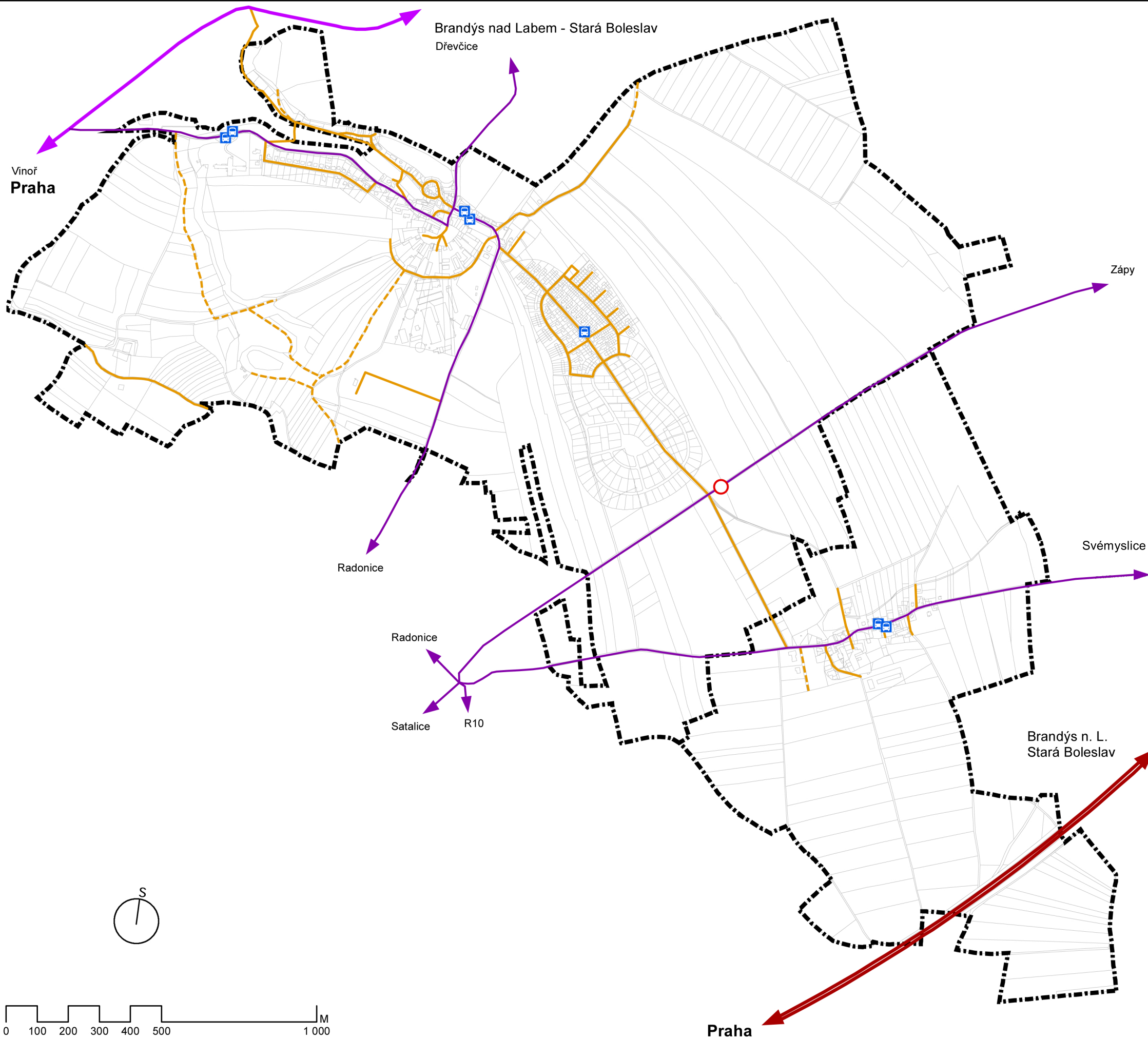
Hodnoty:
Urbanistické hodnoty

měřítko
scale

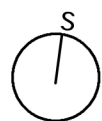
1:5 000

číslo výkresu
drawing no.

DPR_02_02



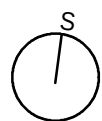
- Řešené území
- Pozemky KN
- Rychlostní silnice
- Silnice II. třídy
- Silnice III. třídy
- Zákaz vjezdu
- Zastávka autobusu
- Místní a účelové komunikace**
- Zpevněná komunikace
- Nezpevněná komunikace



zpracovatel architect	UNIT architekti, s.r.o. Thákurova 9, 166 34 Praha 6 +420 224 356 470 info@unitarch.eu
název výkresu drawing title	Doprava
měřítko scale	1:12 500
číslo výkresu drawing no.	DPR_02_03



- Řešené území
Pozemky KN
- Záměry dle ÚP SÚ Jenštejn
- Lokální biocentrum
 - Lokální biokoridor
 - Lesy
 - Zeleň mimolesní vysoká
 - Zeleň maloplošná
 - Louky, pastviny
 - Silnice III. třídy
 - Místní a účelové komunikace bez rozlišení třídy
 - Elektrické vedení
 - Kanalizace
 - Plyn
 - Vodovod
 - Trafostanice



*Legenda odpovídá legendě ÚAP ORP Brandýs n. L. - Stará Boleslav

zpracovatel
architect



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9,
166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

název výkresu
drawing title

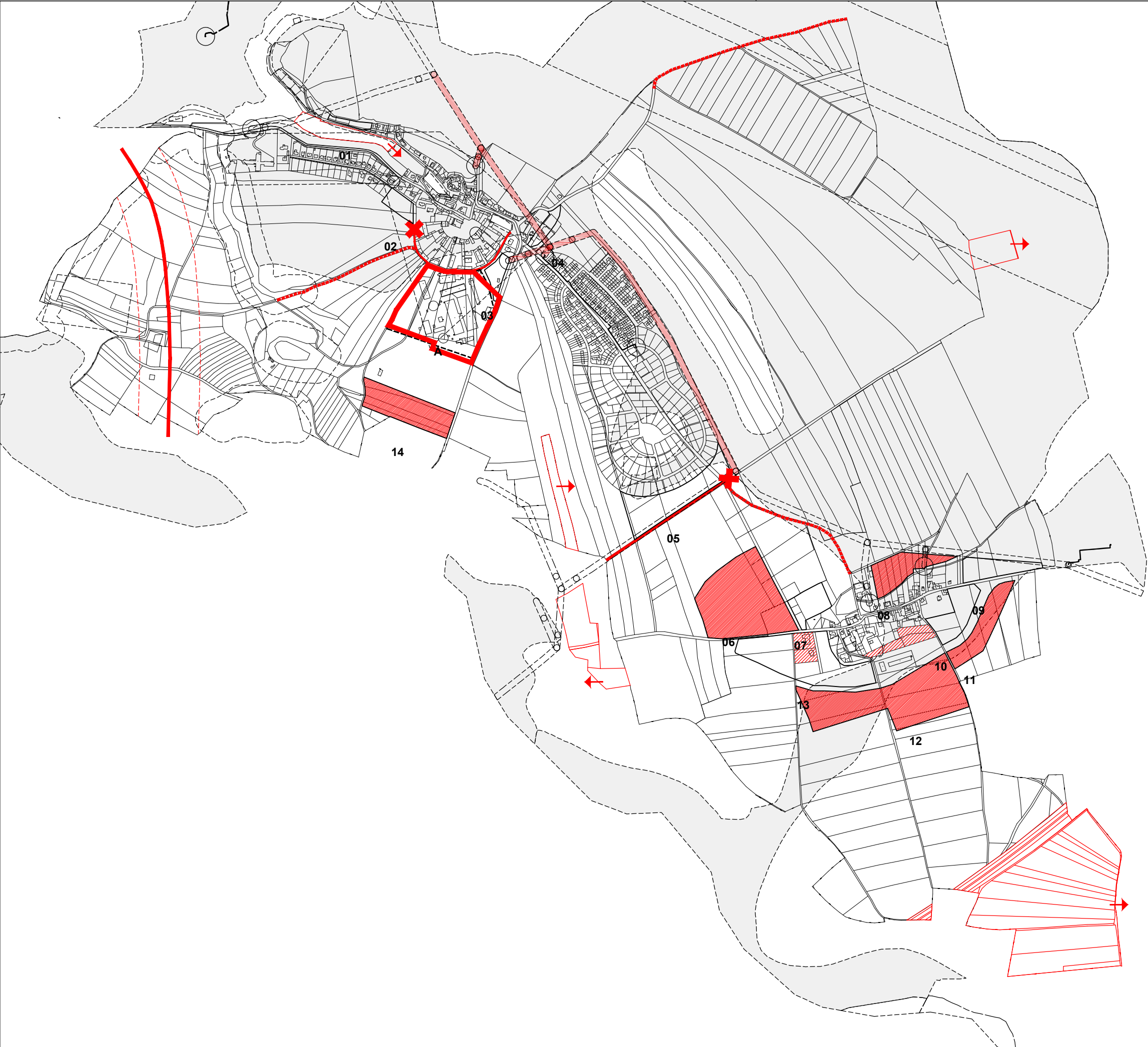
Záměry na provedení změn v území

měřítko
scale

1:12 500

číslo výkresu
drawing no.

DPR_03



- Urban sprawl (stávající / rozvojové plochy v ÚPD)
- Plochy přestavby (areál bývalého JZD)
- Problematické vedení VN
- Nevhodně začleněná katastrální území
- Přerušené významné cesty územím
- Nezachovalé původní vedení cest
- Koridor pražského obchvatu

- 06 Navržené zastavitelné plochy, dle ÚP
- A Navržené plochy přestavby, dle ÚP
- Limity / půda I. tř. ochrany

Sřety navrhovaných funkčních ploch s limity využití území

území s archeologickými nálezy		ÚSES	významný krajinný prvek registrovaný	významný krajinný prvek ze zákona	vzdálenost 50 m od okraje lesa	půda I. tř. ochrany	OP vodního zdroje	OP elektrické stanice	OP elektrizační soustavy	OP ropovodu	OP rychlostní silnice	ochranná zóna NKP	OP silnice III. tř.
A	Plochy BS/NV	●											●
01	Plochy BS		●			●							
02	Plochy BC	●				●							
03	Plochy BS	●						●	●				●
04	Plochy OV	●				●			●				
05	Plochy OV					●			●				●
06	Plochy BM												●
07	Plochy BS												●
08	Plochy BS					●		●	●				
09	Plochy BC		●			●			●				●
10	Plochy BC					●							●
11	Plochy NV					●							
12	Plochy NV					●							
13	Plochy BS					●							●
14	Plochy BC												●

BC čistě obytné území
BS území obytné smíšené
BM území bydlení městského typu
OV plochy občanské vybavenosti
NV plochy nerušící výroby

zpracovatel
architect



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9,
166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

název výkresu
drawing title

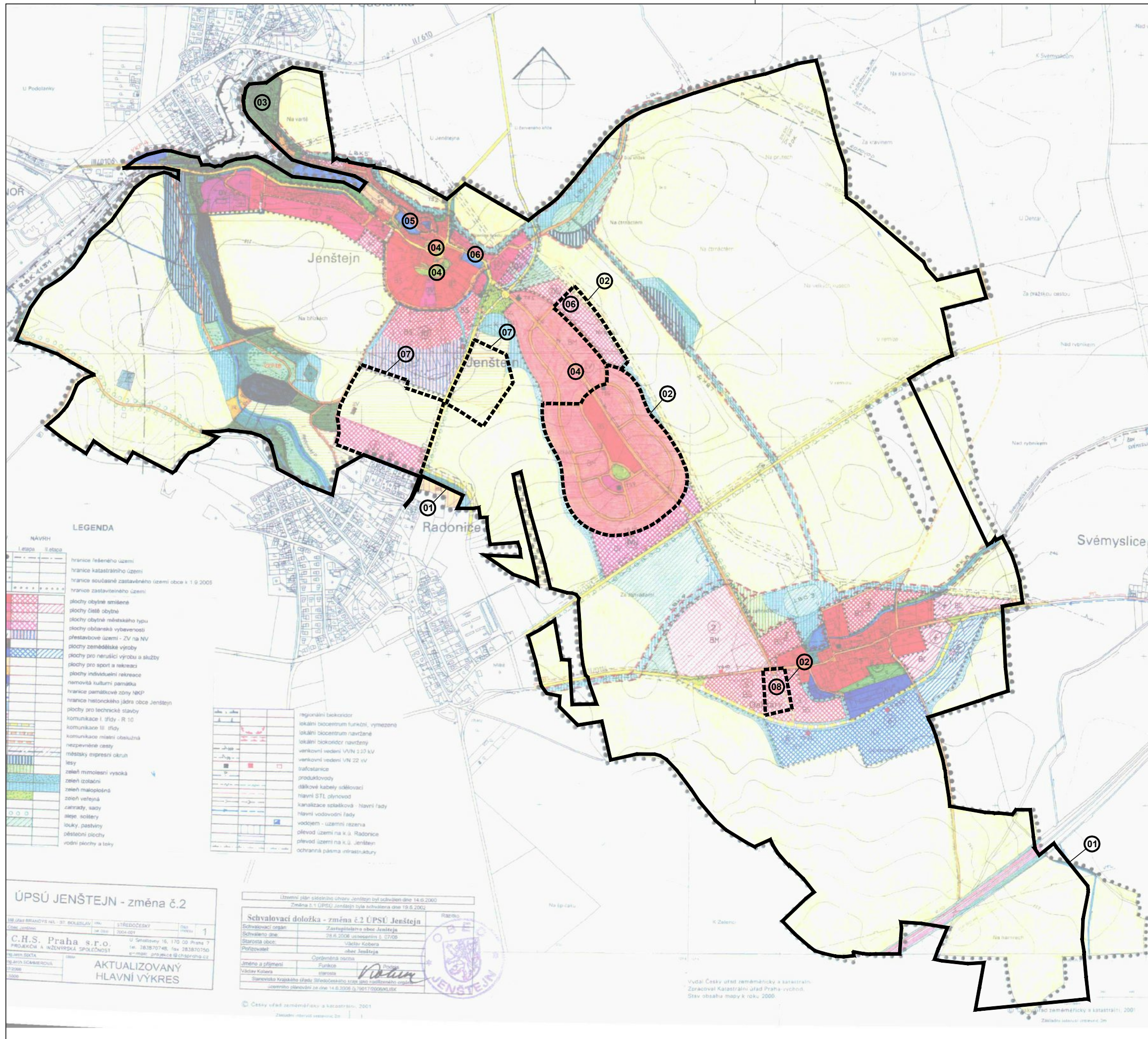
Problémy v území

měřítko
scale

1:12 500

číslo výkresu
drawing no.

DPR_04



- 01 Neodpovídající hranice katastrálních území
 - 02 Neodpovídající zastavěné území obce
 - 03 Neodpovídající regionální ÚSES
 - 04 Nepřesná struktura veřejných prostranství
 - 05 Nesprávné začlenění veřejného prostranství jako ploch BS
 - 06 Nesprávně označená funkční plocha
 - 07 Neodpovídající hranice pěstebních ploch
 - 08 Plánovaná infrastruktura vedená přes stávající objekty
- */ Dále je třeba aktualizovat vedení sítě technické infrastruktury

zpracovatel
architect



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9,
166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

název výkresu
drawing title

Závady stávajícího
územního plánu

měřítko
scale

1:12 500

číslo výkresu
drawing no.

DPR_05