



ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN

ČÁST III: Odůvodnění

UNIT architekti, s.r.o., září 2014

1 Postup při pořizování úpravy územního plánu (pořizovatel)

1.1 Úvod

Územní plán sídelního útvaru Jenštejn (dále ÚPSÚ) byl schválen 14. 6. 2000, Změna 1. úpsú Jenštejn byla schválena 19. 6. 2002, Změna 2. ÚPSÚ byla schválena 28. 6. 2006. Zastupitelstvo obce na svém 11. zasedání dne 22. 12. 2011 rozhodlo pořídit úpravu územního plánu dle §188 zák.183/2006Sb. Dne 3. 9. 2012 požádala obec o pořizování úpravy Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče jako příslušný úřad územního plánování. Určenou zastupitelkou pro spolupráci při pořizování úpravy územního plánu je zastupitelstvem schválena Ing. arch. Magdalena Hlaváčková. Doplnující průzkumy a rozborů zpracovala v únoru 2013 společnost UNIT architekti, s.r.o., která je i zpracovatelem úpravy územního plánu. Zpracovatel vypracoval návrh úpravy územního plánu dle §188 stavebního zákona a bylo zahájeno řízení o návrhu, společné jednání proběhlo 27. 9. 2013, od 9.9.2013 do 27.10.2013 byl návrh úpravy vystaven k veřejnému nahlédnutí, dotčené orgány uplatnily svá stanoviska, každý mohl uplatnit své připomínky, vše bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství v koordinovaném stanovisku ze dne 10. 10. 2013 nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a současně vyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Nebyly požadovány varianty řešení. Pořizovatel vyvolal rozpor se stanoviskem Ministerstva dopravy, rozpor byl vyřešen dohodou ke dni 31. 1. 2014.

1.2 Posouzení Krajským úřadem

Návrh úpravy územního plánu byl společně s kopiemi doručených stanovisek dotčených orgánů a připomínek veřejnosti zaslán k posouzení Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, který vydal dne 17. 4. 2014 stanovisko, ve kterém uvádí, že neshledal žádné rozpory a proto s návrhem souhlasí a je možné následně projednat. Krajský úřad Středočeského kraje upozornil na špatnou formulaci regulativů, která vede ke snížení využitelnosti územně plánovací dokumentace pro rozhodování v území. Formulace byla na základě upozornění upravena.

Návrh úpravy územního plánu byl upraven na základě výsledků společného jednání, stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí a veřejnosti.

1.3 Veřejné projednání

Veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu úpravy územního plánu podle §52 odst. 1 stavebního zákona bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 19. 5. 2014 do 26.6.2014 na Obecním úřadě Jenštejn a na Městském úřadě Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, pracoviště Praha, odbor územního rozvoje a památkové péče, nám. Republiky 3, Praha 1 a na elektronické úřední desce obce a na www.brandysko.cz.

Veřejné projednání s výkladem projektantů, ing. arch. Filipa Tittla a Ing. arch. Jana Karáska se konalo 19. 6. 2014 v zasedací místnosti obecního úřadu Jenštejn. Námitky a připomínky doručené do termínu veřejného projednání a do 7 dnů ode dne veřejného projednání byly pořizovatelem ve spolupráci s určenou zastupitelkou a projektantem vyhodnoceny, Návrh vyhodnocení připomínek a Návrh rozhodnutí o námitkách byly odeslány dotčeným orgánům a Krajskému úřadu Středočeského kraje jako nadřízenému orgánu územního plánování, nikdo neuplatnil nesouhlasné stanovisko, návrh byl tedy předložen zastupitelstvu obce k vydání.

2 Údaje o splnění požadavků obce

2.1 Podstata úpravy územního plánu obce Jenštejn

Podstatou je úprava stávající územně plánovací dokumentace v podobě změny č. 2 ze dne 28. 6. 2006 a to do podoby, která bude v souladu s platnou legislativou. Rozhodující pro úpravu jsou zejména následující právní předpisy:

- zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- vyhláška 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

Zároveň je součástí požadavků obce digitalizace územního plánu do formátu GIS dle metodiky MINIS (ve verzi 2.2).

2.2 Údaje o splnění požadavků

Požadavky byly v úpravě v celém rozsahu splněny, po dohodě s objednatelem byl upraven systém zpřesnění vedení čar v rámci procesu digitalizace: v zastavěném území obce byly čáry ohraničující plochy veřejných prostranství (včetně komunikací) vedeny po katastrální hranici všude tam, kde byla katastrální hranice podkladem pro kresbu územního plánu.

3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

3.1 Soulad stávající ÚPD s Politikou územního rozvoje

Obec Jenštejn spadá do správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a je dle Politiky územního rozvoje 2008 zařazena do rozvojové oblasti OB1 Praha. Žádné další konkrétní požadavky z PÚR pro obec nevyplývají.

Na území obce se nalézá koridor kapacitní silnice SOP – silniční okruh kolem Prahy (R1). Požadavky pro umístění byly v územním plánu upřesněny.

3.2 Soulad stávající ÚPD se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje vedle skutečností převzatých z Politiky územního rozvoje vymezují na území obce veřejně prospěšnou stavbu R01 – Ropovod Družba. Jeho pozice vzdálená od vymezených rozvojových ploch nikterak nemá vliv na koncepci rozvoje obce ve stávající ÚPD.

Regionální biokoridor RK 1151 byl uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje.

Žádné další skutečnosti ovlivňující celkovou koncepci rozvoje obce ve stávající ÚPD ze ZÚR Středočeského kraje nevyplývají.

3.3 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů včetně souladu s ÚPD vydanou krajem (pořizovatel)

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena dne 20. 7. 2009 usnesením vlády ČR.

Zásady územního rozvoje středočeského kraje byly vydány v prosinci 2011, nabyly účinnosti 22. 2. 2012.

Katastrální území obce Jenštejn se nachází v oblasti OB1 stanovené politikou územního rozvoje. Pro tuto oblast nejsou stanoveny žádné specifické úkoly k řešení v územním plánování.

Soulad navrhované úpravy územního plánu se Zásadami územního rozvoje a s Politikou územního rozvoje byl opakovaně prověřován ve věci koridoru silničního obchvatu kolem Prahy (SOP dle Politiky územního rozvoje, SOKP dle Ministerstva dopravy). Politika územního rozvoje vymezuje SOP (SOKP) jako koridor rychlostní silnice, graficky je vyznačen ve schématu 5 Doprava silniční červeným oblakem, ze kterého se nedá dovodit, že by nutně procházel právě územím obce Jenštejn. Pořizovatel vychází z §31 odst. 2 stavebního zákona, kde je uvedeno, že „politika územního rozvoje s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními orgány...“, dále z §36 odst. 1 stavebního zákona, který určuje, že „Zásady územního rozvoje ... vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby...současně s návrhem zásad územního rozvoje se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ a z §36 odst. 3 „zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje“.

Z výše uvedeného usoudil poživatel, že trasa SOKP (SOP) určená politikou územního rozvoje je bezesporu záměrem nadmístního významu a že tedy koordinace tohoto záměru na území kraje přísluší zásadám územního rozvoje. Vymezování záměrů nadmístního významu tedy nepřísluší jednotlivým územním plánům a tedy ani územnímu plánu Jenštejna. Vzhledem k tomu, že v rozsudku Krajského soudu 50A 12/2013 – 87 je uvedeno, že Opatření obecné povahy - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje schválené usnesením zastupitelstva Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 pod č. 4-20/2011/ZK se v části vymezující koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D011 - silniční okruh kolem Prahy v úseku Březiněves (D 8) – R10 (+ 1x MÚK) zrušuje ke dni právní moci toho rozsudku, tento koridor není již vymezen v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Navazující části trasy SOKP nejsou ani vymezeny v Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy.

Pokud byly tyto trasy soudem v ZÚR zrušeny pro nedostatečné vyhodnocení vlivů, je pravděpodobné, že budou v aktualizacích ZÚR trasy znovu prověřovány, možná nejen v původních trasách. Pořivatel má za to, že územnímu plánu Jenštejna nepřísluší předem usuzovat, jak budou trasy prověřeny, ani jak by mohly být vyhodnoceny, domnívá se tedy, že tato koordinace přísluší nadřazeným dokumentacím ZÚR zvláště, byl-li tento koridor v trase vymezené ZÚR (kterou také navrhuje ministerstvo dopravy) zrušen rozsudkem soudu pro nedostatečné vyhodnocení synergických a kumulativních vlivů. Je jisté, že co nebylo dostatečně prověřeno v ZÚR, nemůže prověřit územní plán, který nemá takový územní rozsah. Bylo by jisté mimo smysl územního plánování vymezovat koridor nadmístního, či dokonce celorepublikového významu bez souvislostí s celkem. Je proto dle pořivatele vhodné ponechat koordinaci trasy na ZÚR, kterým toto upřesnění záměru z PÚR náleží.

V územním plánu je tedy uvedeno řešení dle dohody k řešení rozporu s Ministerstvem dopravy, které pořivatel považuje z výše uvedených důvodů za souladné jak s Politikou územního rozvoje, tak Zásadami územního rozvoje.

Veřejně prospěšná stavba R01 ropovod Družba nemá vliv na koncepci rozvoje obce vzhledem ke vzdálenosti od rozvojových ploch, je vyznačen včetně ochranného pásma dle územně analytických podkladů. Regionální biokoridor RK 1151 uveden do souladu se ZUR.

Žádné další problémy souladu s uvedenými dokumentacemi nebyly řešeny.

Dokumentace je tedy v souladu s politikou územního rozvoje s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

3.4 Vyhodnocení stávající ÚPD na základě Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav byly aktualizovány na základě doplňujících průzkumů a rozborů provedených projektantem.

3.5 Vyhodnocení stávající ÚPD na základě doplňujících průzkumů a rozborů

V rámci přípravných prací na úpravě územního plánu byly projektantem zpracovány doplňující průzkumy a rozborů. Nově zjištěné skutečnosti byly následně zpracovány do územního plánu.

Nově zjištěné skutečnosti vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů byly v úpravě zpracovány. Konkrétně jsou popsány níže (kapitoly 3.14 a 3.15).

4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je rozděleno do dvou částí: první část (I.) je aktualizované původní zdůvodnění řešení změny č. 2 ÚP; druhá část (II.) je zdůvodněním úpravy a jejich jednotlivých kroků.*

I. **Komplexní zdůvodnění řešení změny č. 2 (ze dne 28. 6. 2006) územního plánu**

4.1 Základní údaje

- *Autorem původního územního plánu, z jehož textové části toto zdůvodnění vychází, je C.H.S. Praha, s. r. o.*

1. Zhodnocení dříve zpracované územní dokumentace

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., Osadní 12, Praha 7) bylo rozhodnuto dne 3. 3. 2004 usnesením č. 3/2004.

Zadání změny č. 2 ÚPSÚ Jenštejn zastupitelstvo schválilo dne 10. 5. 2005

Územní dokumentace byla 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.

2. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Stávající ÚPD nenarušuje a nepoškozuje složky životního prostředí uvedené v §18. odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Cílem změny č. 2 bylo promítnout do územní dokumentace potřebné úpravy tak, aby umožnily investorům lépe využívat plochy zastavěného a zastavitelného území. Zásadně se nemění koncepte původního ÚPSÚ, navržené nové obytné plochy navazují na původní zastavěné a zastavitelné územní obce.

4.2 Urbanistická koncepce

1. Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje katastrální území obce Jenštejn a katastrální území obce Dehtáry o celkové výměře řešeného správního území 513 ha. Obě obce měly v době vydání změny celkem 540 obyvatel.

V rámci změny č. 2 obec navrhla úpravu katastrální hranice mezi obcí Jenštejn a Radonice – navržena byla 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 j jižní části mezi k. ú. Jenštejn a k. ú. Radonice ve prospěch k. ú. Jenštejn. První část změny (ve prospěch obce Radonice) byla již provedena, druhá zatím nikoliv.

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

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

Sídelní struktura se neměnila, v platnosti zůstala dle schváleného územního plánu.

Obyvatelstvo – změna č. 2 neměnila zásadně původní vstupní údaje o území, vychází z mírného nárůstu počtu obyvatel v posledním desetiletí. Největší nárůst počtu obyvatel byl předpokládán v Dehtářech.

Počet obyvatel (orientační):

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

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

V řešeném území se nachází nemovité kulturní památka – středověká tvrz s obrannou věží kruhového půdorysu, vedená pod č. 22288/2072. Tato skutečnost byla v územním plánu zohledněna vymezením ochranného pásma.

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 nebyly zásadně narušeny, v rámci změny č. 2 došlo k zásahu do umístění lokálních biocenter a biokoridorů v souladu s tehdejšími záměry obce a odboru ochrany ŽP – MěÚ Brandýs n. l. – Stará Boleslav (pracoviště Praha). Ve změně č. 2 byly navrženy další plochy zeleně v rámci biocenter a biokoridorů.

3. 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 využívaná. 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, v původním ÚPSÚ nebylo počítáno s jejím rozvojem - v této obci je velký zájem o nové obytné a komerční plochy.

Vazby na širší území, které byly zpracovány v původním ÚPSÚ obce Jenštejn nebyly změnami ovlivněny. Došlo k rozvoji obytných a komerčních ploch zejména v obci Dehtáry. S rozvojem obce Dehtáry bylo také 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 1. třídy, která protíná jihovýchodní cíp řešeného území ve vzdálenosti cca 800 m od obce.

V obci Jenštejn se změny týkaly funkčního využití ploch - zejména bývalého zemědělského areálu a rozšíření obytné lokality Nový Jenštejn. Dále byl 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 bylo třeba řešit zásobování vodou a kanalizací.

Dále byla navržena změna trasy biokoridorů 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.

4.3 Limity využití území

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

Ochranná pásma technické infrastruktury:

- (1) Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 110 kV:
15 m na každou stranu od krajního vodiče
- (2) Ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV :
2 (7) m na každou stranu od krajního vodiče
- (3) Ochranné pásmo zemního vedení VN a NN:
1 m na každou stranu od krajního vodiče
- (4) Ochranné pásmo trafostanice:
20 m (venkovní), **7 m** (stožárové), **2 m** (zděné), **1 m** (vestavěné)
- (5) 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
- (6) Ochranné pásmo VTL plynovodu, bezpečnostní pásmo:
dle DN (nezjištěno)
- (7) Ochranné pásmo ropovodu DN 500 (MERO):
300 m na každou stranu
- (8) Ochranné pásmo produktovodu DN 200 (ČEPRO):
300 m na každou stranu od osy
- (9) Ochranné pásmo dálkových komunikačních a ovládacích
metalických a optických kabelů:
2 m od osy na každou stranu

- (10) Ochranné pásmo ČOV:
50 m
- (11) Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace do 500 mm:
1,5 m od osy na obě strany
- (12) Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace nad 500 mm:
2,5 m od osy na obě strany
- (13) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o **1,0 m**

Ochranná pásma dopravní infrastruktury

- (14) Ochranné pásmo komunikací I. třídy:
50 m na každou stranu od osy krajního pruhu
- (15) Ochranné pásmo komunikací II. a III. třídy:
15 m na každou stranu od osy krajního pruhu
- (16) Ochranné pásmo letiště Kbely je vymezeno samostatným územním rozhodnutím

4.4 Doprava

V návrhu č. 2/9 a 2/13 byly navrženy změny trasy silnic III. třídy za účelem zlepšení dopravy v řešeném území a zkvalitnění bydlení v obcích. V návrhu č. 2/9 byl navržen obchvat obce Dehtáry z jižní strany, v návrhu č. 2/13 je navržen obchvat obce Jenštejn z východní strany. Bylo doporučeno obnovit silnici III/0103, která je v nevyhovujícím stavu, v parametrech odpovídajících ČSN 73 6110.

Komunikace místní sběrné byly navrženy ve třídě B2.

Doprava v klidu

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.

V nových obytných lokalitách by tak měla být zajištěna parkovací místa na soukromých parcelách a garážích rodinných či obytných domů. Nové parkovací plochy by měly být součástí ploch pro občanskou vybavenost, ploch pro sport a rekreaci a přestavbového území.

Místní hromadná autobusová doprava

Autobusové zastávky jsou vždy ve středu obce (Radonice, Jenštejn, Dehtáry), v Novém Jenštejně byla navržena nová autobusová zastávka, dnes obsluhována autobusovou linkou 378.

Širší dopravní vztahy zůstávají beze změn.

4.5 Zásobování pitnou vodou

V době návrhu bylo v obci Jenštejn zajištěno zásobování vodou stávající vodovodní sítí, která byla napojena na nově vybudovaný přivaděč vody z Víněře. Tento přivaděč je ukončen na severozápadním okraji lokality Nový Jenštejn, kde byla ve výstavbě vodovodní síť.

Napojení obce Dehtáry je možné z Nového Jenštejna, dále propojením na Svěmyslice a Zeleneč, čímž by došlo k propojení sítě HMP z Víněře až do Zeleneče, kde je voda odebírána z vodovodního přivaděče Káraný – Praha. Tímto propojením by došlo ke zlepšení kvality vody i k zabezpečení bezporuchové dodávky vody obcím Víněř, Jenštejn, Dehtáry, Svěmyslice, Zeleneč.

V Jenštejně byla 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 Dehtáry je 2630 a dále zajištění vody pro občanskou vybavenost a komerční zónu.

Výpočet potřeby vody:

Návrhový 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:

$$Q_h = 17,5 \times 2,1 = 36,75 \text{ m}^3/\text{hod} = 10,20 \text{ l/s}$$

Dehtáry 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 změny č. 2 územního plánu a po propojení vodovodu:

Nový Jenštejn, rozvojové území 100 obyvatel

Dehtáry – obytné rozvojové území 450 obyvatel

Občanská vybavenost - Nový Jenštejn - 2,6 ha

Komerční zóna Dehtáry - Jih - 8,8 ha

Celkový plánovaný počet obyvatel 2630 obyvatel

Zaměstnanci v komerčních zónách 450 zam.

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:

$$Q_h = 24,06 \times 2,1 = 50,53 \text{ m}^3/\text{hod} = 14,04 \text{ l/s}$$

4.6 Kanalizace

V době návrhu byla obec Jenštejn odkanalizována na stávající čistírnu odpadních vod v Jenštejně. Při výstavbě lokality Nový Jenštejn byla vybudována čerpací stanice, která přečerpává splaškové vody z nové lokality do systému splaškové kanalizace v Jenštejně a odpadní vody jsou čišťeny 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 v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského Kraje realizováno tlakovou kanalizací s domovními tlakovými čerpacími stanicemi. Výtlačný řad bude zaústěn na stávající čistírnu odpadních vod na severovýchodním okraji obce Svěmyslice. ČOV ve Svěmyslicích 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. Bylo proto doporučeno pouze odkanalizování místních komunikací se zařazením prvků pro retenci vody do celkové koncepce odvádění dešťových vod.

Výpočet spotřeby vody:

Návrhový 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 změny č. 2 územního plánu a po propojení vodovodu:

Nový Jenštejn – rozvojové území 100 obyvatel

Dehtáry – obytné rozvojové území 450 obyvatel

Občanská vybavenost - Nový Jenštejn - 2,6 ha

Komerční zóna Dehtáry - Jih - 8.8 ha

Celkový plánovaný počet obyvatel 2630 obyvatel

Zaměstnanci v komerčních zónách 450 zam.

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:

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

4.7 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 vysokotlaké regulační stanice ve Víně a Radonicích. V lokalitě Nový Jenštejn je vybudována nová plynovodní síť, která slouží pro zásobování nových domů zemním plynem. Středem této lokality prochází STL plynovod PE 110, který má dostatečnou kapacitu pro zásobování plynem obce Dehtáry.

V nově plynifikovaných 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 změny č. 2 územního plánu:

Nový Jenštejn – rozvojové území	100 obyvatel
Dehtáry – obytné rozvojové území	450 obyvatel

Občanská vybavenost - Nový Jenštejn - 2,6 ha
Komerční zóna Dehtáry - Jih - 8,8 ha

Celkový plánovaný počet obyvatel	<u>2630 obyvatel</u>
----------------------------------	----------------------

Spotřeba zemního plynu (m³/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	<u>440 m³/hod</u>
CELKEM	2815 m³/hod

4.8 Zásobování elektrickou energií

Označení transformačních stanic - stávajících

Jenštejn

TS 1/ Domov důchodců - výkon 630kVA, příhradová
TS 2/ Zděná - 250kVA, zděná
TS 3 / U bytovek - 400kVA, příhradová
TS 4/ JZD – zrušena, navrženo přesunutí

Nový Jenštejn

TS 5/ Dle PD - 630kVA, kiosek
TS 6/ Dle PD - 2x630kVA, kiosek

Dehtáry

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

Připojení nových objektů dle stávající ÚPD

Vyznačená oblast v lokalitě "IVa" 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 (630 kVA, kiosek) v závislosti na skutečných požadavcích odběru v daných lokalitách.

Rozvojové území Nový Jenštejn bude napojeno následujícími stanicemi:

- TS7 o výkonu 630 kVA

Rozvojové území v obci Dehtáry bude připojeno následujícími stanicemi:

- TS10 o výkonu 630 kVA
- TS11 o výkonu 630 kVA
- TS12 o výkonu 630 kVA
- TS13 o výkonu 630 kVA
- TS14 o výkonu 630 kVA
- TS15 o výkonu 630 kVA

Výstavba těchto TS byla předjednána STE, a.s. Brandýs n. Labem a je dimenzována na požadovaný příkon, který pro uvedenou zástavbu byl stanoven na 2519kW. TS budou připojeny kabelovým vedením VN 22kV v zemi ze stávajícího venkovního vedení 22kV zokruhováním trasy kabelového vedení VN dle výkresové části.

Zástavba v ploše Z9 bude připojena ze stávající TS9 u které bude provedena úprava spočívající ve výměně stroje o výkonu 250kVA za nový stroj o výkonu 400kVA.

Transformační území JZD bude zásobováno z nové přesunutě kabelové trafostanice TS4.

Výstavba TS16 v lokalitě Nový Jenštejn byla předjednána na STE, a.s. Brandýs n. Labem. Pro zástavbu byla navržena stanice o výkonu 630kVA s ohledem na požadovaný příkon, který pro uvedenou zástavbu je 520kW. TS bude připojena kabelovým vedením VN 22kV v zemi zasmýčkováním na TS7

Nová vedení VN 22 kV

Pro oblast Nový Jenštejn budou nové TS připojeny kabelovým vedením 22kV v zemi, které bude připojeno zasmýčkováním na stávající TS.

Pro oblast 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 TS 10-15 budou připojeny zasmýčkováním kabelového vedení 22kV v zemi, které bude dle požadavků STE a.s. zokruhováno, viz výkresová část.

Přeložky vedení VN 22 kV

V dané oblasti nedochází ke křížení venkovního vedení VN 22kV se zájmovou oblastí, přeložky vedení VN 22kV se proto neuvažovaly.

Vedení NN 0,4kV

Pro oblast Nový Jenštejn bude zástavba připojena sekundárními kabelovými vývody z TS7 a TS 16 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 velikostí a požadovaných příkonů.

Pro oblast 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 stávajícím ÚP bylo navrženo uložení do země.

4.9 Spoje a telekomunikace

Oblast katastrálního území Jenštejn - Dehtáry je připojena na telefonní síť prostřednictvím napájecích kabelů z TÚ Kbely. Trasa kabelového vedení z TÚ Kbely přes Vínůř a Radonice vede zájmovou oblastí. Napájecí kabelové vedení bylo kapacitně nedostačující pro požadovaný nárůst telefonních linek požadovaných v rámci stávajícího ÚP nové zástavby zvláště v lokalitách obce Dehtáry.

V rozvojové oblasti 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 Vínůře, která končí u č.p.69 vedle ÚR 37/4. Účastnický rozvaděč je připojen z Vínůře 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.

Vlastní obec Dehtáry je připojena na JTS kabelovým vedením v zemi ze síťového rozvaděče SR 34 v Radonicích, Vínůřská 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 stávajícího ÚP pro lokality v obci Dehtáry lze řešit dle vyjádření Českého Telecomu a.s. dvojitým způsobem:

Jedna z možností je nový přívodní kabel s požadovanou kapacitou, který bude položen jako přípolož 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 DLe. 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.

4.10 Nakládání s odpady

Nakládání s odpady bylo ponecháno dle původního ÚPSÚ. Obec má obecně závaznou vyhlášku o nakládání s domovním odpadem č.1/92.

4.11 Přírodní faktory a životní prostředí

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

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

Prvky ÚSES: byla 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 byla navržena změna polohy lokálního biocentra č. 2 a 3 do reálně vymezeného území.

Ostatní prvky ÚSES byly zachovány dle původního 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.

4.12 Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Vymezení ploch a staveb pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění staveb nebo pozemků podle stavebního zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, pokud nebude možno řešení majetkoprávních 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 zpravidla značeny, protože není nutné tyto pozemky vykupovat. Součástí nových komunikací v zastavitelném území, vyznačených jako VPS, jsou všechny potřebné inženýrské sítě.

4.13 Řešení požadavků civilní ochrany

Změnou č. 2 ÚP nebyly dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany. Doložka civilní ochrany dle vyhlášky č. 380/2002 Sb.

Stávající počet obyvatel cca 1000, cílový stav cca 2630.

Podle vyhlášky č. 380/2002, §20, jsou požadavky civilní ochrany v obci Jenštejn a 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 současné zastavěném území obce je potok zatrubněn.
- b) Zóna havarijního plánování: není
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: 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 JZD 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.

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.

II. Komplexní zdůvodnění úpravy územního plánu

Úprava územního plánu dle § 188 odst. 1. zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů předpokládá uvedení územního plánu do souladu s platnou legislativou (viz 2.1). Neumožňuje zasahovat do navržených rozvojových ploch, a proto spočívá zejména ve vymezení nových regulativů neobsažených ve stávajícím územním plánu a umožněných platnou legislativou a dále úpravu vymezení regulativů tak, aby byly v souladu se skutečným stavem území a reflektoval změny stavu, ke kterým došlo od vydání stávajícího územního plánu a jeho změn.

Obsah územního plánu byl uveden do souladu s přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a jednotlivé části stávajícího územního plánu byly digitalizovány dle metodiky MINIS ve verzi 2.2 do formátu GIS a náležitě upraveny.

4.14 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (pořizovatel)

Úprava územního plánu Jenštein je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, je zpracována s ohledem na zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Podrobněji v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení a ve vyhodnocení jednotlivých námitek.

4.15 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (pořizovatel)

Úprava územního plánu Jenštein byla zpracována v souladu s platnými právními předpisy. Jedná se o úpravu dle §188 stavebního zákona, nebyly tedy vymezovány žádné nové plochy. Nebylo zpracováno zadání, ale rovnou upravený návrh. Dokumentace ve své textové i grafické části je zpracována podle vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidenci územně plánovací činnosti. Upravený a Krajským úřadem střeďočeského kraje, odborem územního a stavebního řízení posouzený návrh územního plánu byl v souladu s § 52 – 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a § 12 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti projednán.

4.16 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (pořizovatel)

Pořizovatel zohlednil soulad s požadavky dotčených orgánů v úpravách po společném jednání i veřejném projednání tak, aby byl územní plán v souladu s těmito požadavky a tedy i se zvláštními právními předpisy.

Při řešení rozporu se stanoviskem Ministerstva dopravy postupoval pořizovatel dle §136 odst. 6 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č.413/2005Sb.

Úprava územního plánu Jenštejn není v rozporu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů.

Vyhodnocení jednotlivých požadavků a stanovisek:

Ministerstvo dopravy

Požaduje doplnit stavbu SOKP mezi veřejně prospěšné stavby.

Vyřešen rozpor dohodou: Ministerstvo dopravy souhlasí s vymezením územní rezervy pro koridor SOKP tak, jak byla navržena v Návrhu úpravy, stavba tedy nebyla doplněna mezi veřejně prospěšné stavby. Podrobněji také v kapitole soulad s PUR, soulad se ZUR

ŘSD

Požaduje doplnit koridor SOKP mezi veřejně prospěšné stavby

Viz řešení rozporu – Ministerstvo dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje

Vyloučil významný vliv na EVL a ptačí oblasti, nemá připomínky dle zák. 114/1992Sb., nepožaduje posouzení vlivů na životní prostředí (SEA), sděluje, že jakýkoli průmysl by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti, je třeba předcházet problémům. Požaduje navrhnout účinná opatření zmírňující případné negativní vlivy využití ploch v Dehtárech pro sklady, výrobu a komerci vůči obytné zástavbě. Pořizovatel uložil projektantovi prověřit, případně navrhnout opatření, případně zdůvodnit nemožnost navrhnout účinná opatření v územním plánu.

Projektant takto prověřil: pro průmyslovou výstavbu v Dehtárech jsou vymezeny odpovídající plochy, jejich vymezení nelze v rámci úpravy měnit. Plochy jsou od ploch pro bydlení odděleny prostorem obchvatu. Ten je navržen v dostatečných rozměrech a s takovými regulativy, aby umožňoval případnou realizaci adekvátních opatření.

Odbor dopravy nemá připomínky.

V rámci posouzení návrhu krajským úřadem má Odbor regionálního rozvoje 2 připomínky k regulativům textové části.

- ad pojem „hrubá podlažní plocha“: přestože pojem není definován zákonem ani jeho prováděcími vyhláškami, jedná se v architektonické, urbanistické, stavební i územně plánovací praxi o běžně užívaný pojem. Byla doplněna definice
- ad zahnutí podkroví pod nadzemní podlaží: Regulativ byl pro větší srozumitelnost upraven

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Neuplatňuje žádné připomínky.

Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa

Souhlasí.

Ministerstvo životního prostředí

Neuplatňuje žádné připomínky.

Krajská hygienická stanice

Souhlasí. Připomíná protihluková opatření k SOKP, ochranu životního prostředí, trasovat případnou stavbu s ohledem na tyto požadavky. Požadavky byly zapracovány do části 5.1 textové části ÚP. Dále doporučuje zasakování neznečištěných vod na vlastních pozemcích, odkanalizování místních komunikací s prvky pro retenci vody. Požadavky byly zapracovány do části 5.2 textové části ÚP. Odůvodnění doplněno.

Hasičský záchranný sbor

Souhlasí s podmínkami: hydranty, vodní zdroje. Projektant prověřil, požadavky byly zapracovány do části 5.2 textové části ÚP.

Povodí Labe

Připomíná 6m od břehové čáry pro využití správce toku, respektovat ochranné pásmo toku u ploch Z9, Z10, odtokové poměry. Projektant prověřil.

- ad ochranné pásmo: Ochranné pásmo je vymezeno ze zákona a vymezení zastavitelných ploch Z9 a Z10, převzaté z platného územního plánu, jej respektuje - připomínka je tudíž bezpředmětná.
- ad odtokové poměry: Viz výše, regulativ na maximální zasakování, vysvětlen odtokovými poměry v odůvodnění

NET4GAS

5 připomínek

Projektant prověřil. Popis bezpečnostních a ochranných pásem v textové části byl aktualizován dle stanoviska. Ostatní body bereme na vědomí, jsou však pro úpravu ÚP bezpředmětné (resp. vyplývají ze zákona)

Pražská plynárenská

Projektant prověřil.

- ad opravy textové části/odůvodnění: Odůvodnění a textová část byly doplněny dle aktualizovaných informací.
- ad požadavek na zařazení distribuční soustavy do VPS: V rámci úpravy nelze rozšiřovat výčet veřejně prospěšných staveb.

Veolia voda

Bez připomínek, žádná zařízení ani ochranná pásma ve správě Středočeských vodáren

ČEPRO

Bez připomínek

MERO

Produktovod popsán dle územně analytických podkladů, požadavek na doplnění ropovodu DN 500, bylo doplněno

ČEZ Distribuce

- ad požadavek na konzultaci: Bylo projektantem konzultováno, ČEZ Distribuce nevznáší další požadavky, jelikož v rámci úpravy nedochází (ani nemůže) ke změně koncepce distribuční soustavy.
- Ochranná pásma jsou uvedena v ČÁSTI III: Odůvodnění. Vzhledem k tomu, že ochranná pásma jsou vymezena ze zákona a nikoliv územním plánem, nepovažujeme za vhodné je specificky uvádět v textové části.

- Rozvoj distribuční soustavy je vyjádřen v samostatných výkresech č. 3 Veřejně prospěšné stavby a opatření a č. 8 zásobování elektrickou energií. Není třeba (a v rámci úpravy ani možné) doplňovat „plochy pro umístění nových trafostanic a přívodních napájecích vedení“, jelikož úprava ÚP neumožňuje nově vymezovat funkční plochy.

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad

10 připomínek

Po konzultaci vodoprávní úřad sděluje, že není nutné napojení všech objektů v obci na vodovodní síť, postačí zajištění vody z vlastního zdroje

- Byl doplněn požadavek na napojení objektů na kanalizaci, je-li k dispozici
- ÚP byl uveden do souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací StČ Kraje
- OP vodovodů a kanalizací a povinnosti s nimi spojené jsou vymezeny zákonem, připomínka na jejich respektování je bezpředmětná
- ad požadavek aby nedošlo ke zvýšení odtoku – již zohledněno dle připomínky Povodí Labe, viz výše
- území ohrožená povodněmi nebyla nově vymezena. Dle konzultace se správcem toků není pro tyto vzhledem k jejich velikosti vymezeno záplavové území a zároveň nejsou v tuto chvíli zpracovány podklady pro vymezení území ohrožených povodněmi.

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, památková péče

Nesouhlasí s vymezenými plochami a regulativy z důvodu degradace historických a krajinných hodnot území. Požaduje, aby prostor bývalého JZD zůstal nezastavěn a byla zachována historická hodnota současné kulturní krajiny

Prověření projektantem:

Je třeba souhlasit s tím, že historická urbanistická stopa obce Jenštejn je narušena areálem JZD a je k této lokalitě třeba přistupovat komplexně. Dle našeho názoru nyní, v pouhé úpravě územního plánu a bez předchozích analýz, zamyšlení a zpracování konceptu zaměřeného primárně na tuto lokalitu nelze vznášet další požadavky na její transformaci jiné, než-li požadavek na zpracování územní studie, která se takovýmto podkladem stát může. Situace je komplikovaná i z hlediska vlastnických vztahů a záměrů jednotlivých vlastníků, které jsou v souladu se schváleným územním plánem (využití lokality primárně pro podnikatelskou činnost), avšak zcela v rozporu s požadavky dotčených orgánů.

Národní památkový ústav

Z důvodu ochrany kulturních hodnot (kulturní krajina v okolí obce) požaduje, aby prostor bývalého areálu byl nezastavěn, odstranit nevhodnou zástavbu.

Projektant je toho názoru, že podmínky NPÚ jsou v rámci úpravy územního plánu nereálné. Požadavek na nezastavitelnost areálu JZD je v rozporu s platným územním plánem a požadavek na odstranění staveb bez náhrady je dle našeho názoru nezákonný. Zároveň nelze kategoricky deklarovat, že „jakákoliv budoucí zástavba (...) by opět degradovala původní urbanistickou a krajinnou situaci...“. Obce se rozvíjí a i v případě obce Jenštejn došlo k razantnímu rozrůstání do okolí (např. část Nový Jenštejn), která není předmětem konfliktů a odmítavých reakcí. Jsme proto toho názoru, že odmítavý postoj k zástavbě v oblasti JZD vyplývá zejména ze dvou skutečností: (1) z návaznosti na záhumní cestu, jakožto významný prostor původní urbanistické koncepce a (2) z kvality struktury zástavby i jednotlivých objektů a jejich dřívějšího využití. Oboje však lze řešit novou výstavbou, resp. celkovou přestavbou lokality, pokud tato bude koncipována s ohledem na celkové urbanistické kvality obce i okolní krajiny, na její reálné požadavky

a možnosti. Z toho důvodu opět připomínáme požadavek na zpracování územní studie.

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor životního prostředí, ochrana přírody a krajiny

Z hlediska ochrany krajinného rázu dle §12 zákona 114/1992Sb. požaduje odstranění nevhodných a rušivých staveb a úpravu nebo nové využití zdevastovaných ploch v areálu bývalého JZD.

Odbor územního rozvoje a památkové péče Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav jako pořizovatel úpravy územního plánu Jenštejn zveřejnil od 9.9.2013 do 17.10.2013 návrh úpravy. K tomuto návrhu obdržel mj. nesouhlasná stanoviska dotčeného orgánu na úseku památkové péče, vyjádření územního odborného pracoviště Národního památkového ústavu, ze kterých vyplývá, že v návrhu nejsou akceptovány kulturní, historické a krajinné hodnoty. Nesouhlas se týká areálu bývalého JZD – orgán památkové péče navrhuje upravit regulativy tak, aby s ohledem na hodnoty kulturní krajiny tento prostor zůstal nezastavěn a byl rehabilitován původní urbanistický stav této části kulturní krajiny. Orgán památkové péče má za to, že areál JZD je degradujícím prvkem pro historické a krajinné hodnoty nejen v důsledku nevhodné zástavby, ale i faktem, že je tento prostor zastavěný a není tedy v souladu s historickou situací volný. Národní památkový ústav navrhuje odstranit nevhodnou zástavbu a zajistit nezastavěný prostor v areálu bývalého JZD, což dokládá odborným výkladem. Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor životního prostředí, ochrana přírody a krajiny z hlediska ochrany krajinného rázu a z hlediska vytváření krajinných hodnot požaduje odstranění nevhodných a rušivých staveb a úpravu nebo nové využití zdevastovaných ploch v areálu bývalého JZD. Pořizovatel má za to, že je třeba dle § 18 odst.4.stavebního zákona ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

S ohledem na to je třeba určit podmínky pro využívání území, chránit historické hodnoty krajiny, i vytvářet krajinné hodnoty nové. Z hlediska veřejných zájmů je tedy rozhodně pro revitalizaci volné, průchodné kulturní krajiny s výjimečnými solitery zastavění. Zároveň je třeba koordinovat soukromé zájmy v území.

Pořizovatel uložil projektantovi zvážit, jak by mohlo být vyhověno stanoviskům dotčených orgánů vzhledem k tomu, že se pořizuje úprava, nikoli změna nebo nový územní plán a nemohou být tedy vymezovány nebo rušeny zastavitelné plochy. Vzhledem k tomu, že se požadavky dotčených orgánů týkají veřejných zájmů, které nemohly být uplatněny v územním plánu sídelního útvaru, ale vycházejí z nyní platných zákonů (zejména §12 zákona 114/1992Sb.), má pořizovatel za to, že je třeba, aby byly zohledněny.

Vzhledem ke stanoviskům památkové péče a životního prostředí – ochrana přírody a krajiny bylo třeba prověřit přestavbové plochy P1, zařazené do lokality III., plochy SX a vhodně doplnit regulativy, např. %zastavění, tak, aby vyhověly požadavkům památkové péče a ochrany přírody na krajinný ráz. Přitom je třeba, aby nalezené řešení omezovalo vlastníky nejmenším možným způsobem, vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli ochrany krajinného rázu. Je tedy třeba hledat cesty k citlivému zajištění kulturních hodnot nezastavěné krajiny. Je přitom třeba přihlídnout v maximální možné míře k zájmům vlastníků pozemků, vyjádřených v zaslaných připomínkách a námítkách. Návrh by neměl zúžit bez odůvodnění využití ploch, naopak, je vhodné zachovat co nejširší rozsah možností funkčního využití, pořizovatel ukládá projektantovi posoudit (s ohledem na možnosti úpravy územního plánu a s přihlídnutím k provedeným průzkumům a rozborům), případně upravit (rozšířit, bude-li to možné) s ohledem na podnikatelské požadavky vlastníků.

Projektant prověřil, zda je nebo není dodrženo původní užití ploch. Prověřil také soulad s Politikou územního rozvoje. Posoudil, zda je možné, aby byla plocha ponechána jako smíšená obytná se specifickým využitím. Pořizovatel ukládá projektantovi posoudit možnost co nejširšího rozsahu možností funkčního využití ploch lokality 3 (s ohledem na možnosti úpravy územního plánu a s přihlédnutím k provedeným průzkumům a rozborům), případně upravit (rozšířit, bude-li to možné) s ohledem na podnikatelské požadavky vlastníků. Je vhodné zvážit, zda plochy pro nerušící výrobu a služby mohou být uvedeny jako přípustné. Projektant prověřil současné procento zastavění dle katastrální mapy a prověřil, zda je možné s ohledem na krajinný ráz stanovit maximální procento zastavění území tak, aby vyhovělo požadavkům DO a bralo ohled na vlastníky. Územní plán by měl podpořit rozumné intenzivní využití části ploch (proto se snaží neomezovat funkční využití) v krásné nezastavěné krajině (jak požadují orgány ochrany krajiny a orgány památkové péče). K těmto dohodám jako vhodný nástroj ukládá územní plán pořízení územní studie, kde mohou být vztahy v území podrobněji řešeny. Projektant také zvážil, zda je vhodné upřesnit, jaké podmínky ochrany krajinného rázu mají být stanoveny pro pořízení územní studie pro tuto lokalitu a v jaké lhůtě.

Výsledek prověření:

Platný územní plán zcela jasně lokalitu vymezuje jako lokalitu zastavitelnou. V rámci úpravy územního plánu bezpochyby nelze toto vymezení měnit a to i vzhledem k námítkám vlastníků a k požadavkům pořizovatele na co nejširší možné využití lokality. To je však na první pohled v přímém rozporu s požadavky NPÚ a OŽP, které požadují v lokalitě rehabilitaci krajiny. Zásadní rozpor je dle našeho názoru ve vnímání lokality -- z pohledu vlastníků se jedná o produkční, ekonomickou lokalitu, svým ekonomickým významem značně převyšující jakoukoliv jinou lokalitu v obci Jenštejn, což vyplývá z historického využití této lokality; z pohledu dotčených orgánů se jedná o významnou urbanistickou chybu minulého režimu, kterou je třeba odstranit.

Z pohledu projektanta nelze zcela vymazat stávající (resp. minulé) využití lokality jako produkčního centra. Je však možné pro prostorové uspořádání stanovit prostorové podmínky, které budou chránit krajinný ráz (dle vyhlášky 500/2006 Sb., přílohy 7, části I., odst. 1 písm. f). Tyto podmínky jsou stanoveny v části 8 a sestávají z nastavení koeficientu podlažní plochy dle skutečného stavu a v nastavení prostorových parametrů výstavby u záhumní cesty.

- 4.17 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (pořizovatel)**
Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství v koordinovaném stanovisku ze dne 10. 10. 2013 nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a současně vyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody neměl k předloženému návrhu územního plánu připomínky. Pořizovatel ani nikdo jiný neshledal důvody pro nutnost zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, tedy ani na udržitelný rozvoj území, jelikož úprava územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy nad rámec již schválené a projednané ÚPD, není tedy důvod předpokládat budoucí střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví v území.
- 4.18 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch (pořizovatel)**
Základní urbanistická koncepce zůstává beze změn. Žádné zastavitelné plochy se nově nevymezují, jedná se o úpravu územního plánu dle §188 stavebního zákona.

4.19 Grafická část

Ve výkresech byly nově jako stav zakresleny ty skutečnosti, které byly ve stávajícím plánu zakresleny jako návrh, avšak byly od vydání plánu realizovány.

Výkres základního členění území

Výkres byl přidán na základě požadavků přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a obsahuje dle metodiky MINIS ve verzi 2.2 vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, zastavěného území a ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studii podmínkou pro rozhodování.

V souladu s § 2 odst. 1 písm. d) zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů bylo nově vymezeno zastavěné území obce. Nové vymezení na základě doplňujících průzkumů a rozborů a na podkladu aktuální katastrální mapy (platné k 07.01.2013) zahrnuje nad rámec stávajícího vymezení oblast s výstavbou rodinných domů v západní části obce Dehtáry (v rámci doplňujících průzkumů a rozborů bylo zjištěno, že území bylo od vydání změny č.2 ÚPSÚ Jenštejn již zastavěno, proto je třeba jej za zastavěné území považovat) a lokality individuální rekreace (které musí být zahrnuty do zastavěného území, má-li v jejich ploše být umožněna výstavba v souladu s regulativy ÚP a nebýt v rozporu s § 18 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů).

Dále byla na základě doplňujících průzkumů a rozborů ze zastavěného území vyjmuta dosud nere realizovaná část lokality Nový Jenštejn, jelikož se jedná o dnes území prokazatelně nezastavěné.

V území byly v souladu s § 43 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů vymezeny plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studii podmínkou pro rozhodování. Jsou jimi plocha přestavby P1 a zastavitelné plochy Z3, Z5, Z6, Z7, Z12, Z13 a Z17. Dále plochy změn v krajině K4 a K8.

Plochy Z7, Z12, Z13 a Z17 jsou rozsáhlými plochami bez vymezené základní infrastruktury a veřejných prostranství. Ty musí být navrženy pro plochu jako celek. Územní studie tak zajistí minimální potřebnou míru koordinace.

Hlavní výkres

Došlo ke zjednodušení legendy hlavního výkresu tak, aby veškeré funkční plochy odpovídaly požadavkům vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů a zatřídění dle metodiky MINIS ve verzi 2.2.

Rozdílné plochy obytné/obytné smíšené jsou nově sloučeny do jediné plochy smíšené vesnického charakteru, ve které je jiné využití nežli bydlení definováno jako přípustné respektive výjimečně přípustné. Takové uspořádání je pro obec velikosti a charakteru Jenštejna, kde je bydlení zpravidla doplněno dalšími typologiemi (zejména drobnými službami), v možnostech platné legislativy adekvátnější. Stávající ÚP rozděloval tyto plochy primárně podle typologických charakteristik, které jsou v úpravě ošetřeny pomocí prostorové regulace podle lokalit s různými charakterystickými zástavby.

Nově byla v plánu dle metodiky MINIS ve verzi 2.2 a s ohledem na § 3 odst. 5 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů vymezena veřejná prostranství. Ta jsou vymezena na základě doplňujících průzkumů a rozborů nahrazují v zastavěném území obce současně vymezené plochy dopravní infrastruktury, veřejné a izolační zeleně, které lze do těchto ploch i nadále umísťovat.

V relevantních plochách jsou osově vyznačeny stávající a navržené komunikace.

Na pozemcích 156/10, 156/11 a 156/13 bylo dle platného územního rozhodnutí změněno funkční využití na plochy hromadné rekreace.

Výkres veřejně prospěšných staveb

Z výkresu veřejně prospěšných staveb byly odstraněny ty stavby, které již byly realizovány (viz tab. 1)

[Tab. 1] Realizované VPS

Id	VPS
D2	Komunikace Na Stráni (Jenštejn)
T1	Telekomunikace trasa Jenštejn – Dehtáry
T2	Telekomunikace trasa Radonice - Dehtáry

VPS byla přiřazena nová označení dle metodiky MINIS ve verzi 2.2, rozlišující VPS dopravní infrastruktury (WD) a VPS technické infrastruktury (WT).

Vymezení veřejně prospěšné stavby WT1 bylo upraveno na základě opodstatněných námitek a dle domluvy s vlastníkem pozemků.

Výkres koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny převzala funkční plochy zeleně dle stávajícího územního plánu.

ÚSES byl aktualizován na základě územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Do výkresu byly na základě doplňujících průzkumů a rozborů doplněny cesty v krajině. Jejich účelem je zajistit minimální prostupnost krajiny zejména z hlediska turistiky a rekreace. Cesty odpovídají stávajícím a historickým propojením v území.

Výkres dopravy

Do výkresu dopravy byly na základě doplňujících průzkumů a rozborů doplněny stávající nebezpečné komunikace. Na základě námítky vlastníka bylo upraveno trasování pěší cesty podél Radonického potoka.

Výkres kanalizace a vodovodu

Byla aktualizována vedení sítí v realizované části lokality Nový Jenštejn na základě zaměření skutečného provedení stavby a kanalizační propojení Nového Jenštejna s Dehtáry. Dále bylo zakresleno vodovodní napojení do obce Vínůř, které bylo od doby vydání změny územního plánu realizováno.

Výkres zásobování zemním plynem

Výkres byl převzat v plném rozsahu.

Výkres zásobování elektrickou energií a telekomunikací

Výkres byl aktualizován na základě územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Ve všech výkresech bylo na základě doplňujících průzkumů a rozborů upraveno trasování západního napojení obchvatu obce Dehtáry a souvisejících sítí technické infrastruktury a to s ohledem na již realizovanou výstavbu RD, která byla umístěna v rozporu se stávajícím ÚP.

4.20 Textová část

Textová část územního plánu byla uvedena do souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Pro následující práci s územním plánem z hlediska prostorové regulace byly pozměněny ve stávajícím plánu vymezené lokality tak, aby odpovídaly strukturálně a z hlediska prostorového uspořádání podobným celkům. Lokality jsou vyznačeny na samostatném diagramu.

Koncepce rozvoje nově popisuje na základě doplňujících průzkumů a rozborů hodnoty obce a obecné podmínky jejich ochrany a rozvoje, včetně volně nezastavěné krajiny.

Urbanistická koncepce

Obec byla rozdělena na zastavěné a nezastavěné území (dle § 2 odst. 1 písm. d) zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů) a na území rozvojové, které je definováno zastavitelnými plochami (dle § 2 odst. 1 písm. j) zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů).

Rozvojové plochy a plochy přestavby byly nově a oproti stávajícímu plánu jednoznačně označeny tak, jak to vyžaduje metodika MINIS ve verzi 2.2.

Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury byla převzata ze stávajícího územního plánu a aktualizována tak, aby byla v souladu s nově zrealizovanými stavbami dle doplňujících průzkumů a rozborů.

Do kapitoly byly dle požadavků obce a dotčených orgánů státní správy doplněny požadavky na umístění obchvatu kolem Prahy a dále byly vypuštěny nadbytečné požadavky, které vyplívají z jiných právních předpisů a případně ty, které odkazují na parametry, jež nejsou nadále platné, a není možné je jednoznačně substituovat.

Byl upraven popis rozvoje kanalizace v obci Dehtáry dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského Kraje. Zároveň byl dle stanoviska Odboru životního prostředí MÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav doplněn požadavek na napojení nových objektů na kanalizaci.

Popis stavu plynovodní sítě byl aktualizován dle připomínek Pražské plynárenské Distribuce, a. s.

Dle požadavků Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje byly doplněny požadavky na provedení hydrantů.

Koncepce uspořádání krajiny

Byly doplněny obecné hodnoty krajiny v řešeném území a informace o prostupnosti krajiny, kde jsou nově vymezeny neznepevněné cesty.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Kapitola byla uvedena do souladu s vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

Byl doplněn popis pro jednotlivé podmínky funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití a výjimečně přípustné využití).

Byly doplněny funkční regulativy pro veškeré funkční plochy, které ve stávajícím územním plánu chybí (veškeré plochy v nezastavěném území, plochy individuální rekreace, nemovitě kulturní památky), případně byly tyto upraveny na základě stanovisek dotčených orgánů.

Prostorová a další regulace

Kapitola byla doplněna na základě vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a stanovuje základní prostorové a kapacitní požadavky na výstavbu na základě rozborů výsledků doplňujících průzkumů a rozborů.

Prostorová a další regulace je určena pro jednotlivé lokality a navazuje na jednoduché požadavky ze současného územního plánu (požadavky pro lokalitu č.1 – historické jádro obce Jenštejn).

Na základě stanovisek dotčených orgánů byl doplněn v rámci ochrany krajinného rázu zvláštní požadavek na charakter a výstavbu v okolí záhumení cesty. Koeficient podlažních ploch (KPP) v areálu bývalého JZD je zvolen v rámci ochrany krajinného rázu na základě skutečného existujícího KPP.

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

Kapitola byla doplněna na základě vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a na základě rozborů výsledků doplňujících průzkumů a rozborů.

Vybrané stavby jsou projektantem považovány za zásadní pro kvalitu prostředí v obci.

Vymezení veřejně prospěšných staveb

Kapitola byla uvedena do souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů. Pro

veřejně prospěšné stavby pro které lze uplatnit předkupní právo byly vymezeny konkrétní pozemky a subjekty v jejichž prospěch lze předkupní právo uplatnit.

Seznam veřejně prospěšných staveb byl aktualizován, tedy byly z něho vyjmuty stavby, které již byly v řešeném území realizovány, nebo se staly bezpředmětnými.

Územní studie

Byly vymezeny plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Pro jednotlivé plochy byla stanovena lhůta pro pořízení.

Etapizace

Dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů byla konkretizována etapizace stávajícího územního plánu, kdy pro zahájení výstavby ve II. etapě se požaduje naplnění kapacity I. etapy z 80 %. Požadavek 100% naplnění nelze považovat vzhledem k nepochybnému poměru ploch v I. a II. etapě za účelný.

5 Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

5.1 Zábory zemědělského půdního fondu

V rozvojových plochách se předpokládá zábor zemědělského půdního fondu v rozsahu zobrazeném v tabulce 2.

[Tab. 2] Zábor zemědělského půdního fondu

Id.	BPEJ	třída ochrany	rozloha (ha)	rozloha celkem (ha)	využití
Z1	2.01.00	I.	0,28	0,28	SV
Z2	2.01.00	I.	0,51	0,51	SV
Z3	2.01.00	I.	0,44	0,54	OV
	2.30.01	III.	0,10		
Z4	2.01.00	I.	0,65	0,66	SV
	2.30.01	III.	0,01		
Z5	2.01.00	I.	8,46	16,99	SV
	2.19.01	III.	3,43		
	2.31.01	IV.	4,96		
	2.30.01	III.	0,14		
Z6	2.01.00	I.	0,19	3,19	OV
	2.31.01	IV.	1,86		
	2.30.01	III.	1,14		
Z7	2.31.01	IV.	6,08	6,51	SV
	2.30.01	III.	0,43		
Z8	2.30.01	III.	1,14	1,14	SV
Z9	2.01.00	I.	1,74	1,74	SV
Z10	2.01.00	I.	1,37	1,37	SV
Z11	2.01.00	I.	1,79	1,79	SV
Z12	2.01.00	I.	1,14	1,87	VD
	2.19.01	III.	0,73		
Z13	2.01.00	I.	2,65	6,71	VD
	2.19.01	III.	3,93		
	2.30.01	III.	0,13		
Z14	2.01.00	I.	0,92	1,15	SV
	2.30.01	III.	0,23		
Z15	2.31.01	IV.	0,27	2,03	SV
	2.30.01	III.	1,75		
	2.01.00	I.	0,01		
Z16	2.31.01	IV.	2,83	2,83	SV

5.2 Důsledky návrhu na pozemky určené k plnění funkce lesa

Územní plán se nikterak nedotýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

6 Rozhodnutí o námitkách, jejich zdůvodnění, vyhodnocení připomínek (pořizovatel)

6.1 Vyhodnocení připomínek

Všechny doručené připomínky veřejnosti podali vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem a zástupce veřejnosti, byly tedy vyhodnoceny jako námitky. Připomínky sousedních obcí jsou vyhodnoceny v samostatné kapitole.

6.2 Rozhodnutí o námitkách

Stavební zákon, v § 50, odst. 3 uvádí „každý může doručit své *připomínky*“, v §52 uvádí, že k veřejnému projednání mohou *námitky* podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Pořizovatel, vzhledem k nejasnosti jsou-li podané připomínky oprávněných osob námitkami nebo připomínkami, zachází s připomínkami osob oprávněných podat k veřejnému projednání námitky i ve fázi společného projednání jako s námitkami, veden snahou nezpůsobit někomu újmu na jeho právech, volí raději variantu příznivější pro žadatele.

Plné znění všech doručených námitek je v příloze.

Milan Hanyš
adresu neuvádí

Území dotčené námitkou: pozemky žadatele 159/3, 159/1 k. ú. Dehtáry
Připomínka k návrhu pro společné jednání: považuje vymezení veřejně prospěšné stavby trafostanice a komunikace na svých pozemcích 159/3, 159/1k.ú. Dehtáry za nově vymezované úpravou územního plánu a nesouhlasí. Chce, aby pozemky sloužily výhradně potřebám rodiny a navrhuje vymežit veřejně prospěšné stavby na pozemcích sousedů.
K návrhu pro veřejné projednání již námitku nepodal, má se tedy za to, že souhlasí s řešením v návrhu k veřejnému projednání

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v platném územním plánu sídelního útvaru a jeho změnách a úpravou územního plánu se nemění. Pořizovatel má za to, že došlo k nepochopení odlišností pořizování úpravy územního plánu dle §188 stavebního zákona od pořizování změny územního plánu. Obec Jenštejn nyní pořizuje úpravu, tedy „překlopení“ stávajícího platného územního plánu do technické podoby nového stavebního zákona. Úpravou územního plánu se tedy nemění situace v území (kromě výjimek daných např. nadřazenou dokumentací Zásad územního rozvoje), pouze je zohledněn stávající stav v území, tak, jak vyplývá z provedených průzkumů a rozborů. Takto byl zakreslen skutečný stav komunikace na pozemcích p. Hanyše a p. Koprivové. Není tedy možné reagovat na žádosti vlastníků o změnu komunikací, veřejně prospěšných staveb atd., jak požaduje p. Hanyš. Jmenovaný se nezúčastnil sjednané schůzky na úřadu územního plánování v lednu 2014, která byla sjednána k vyjasnění situace, zejména právě procesních možností. Pan Rostislav Hanyš, který se prohlásil za zástupce jmenovaného vlastníka pozemku, byl informován o všech detailech, také o možnostech úpravy územního plánu i možnosti podání podnětu k pořízení změny. Na další schůzku dne 19. 3. 2014 se p. Milan Hanyš dostavil a souhlasil s vymezením veřejně prospěšných staveb tak, jak jsou vyznačeny v návrhu úpravy úp zveřejněném pro společné jednání. Byl informován o možnosti podání podnětu k pořízení změny územního plánu, kde by bylo možné řešit jeho návrhy na změnu veřejně prospěšných staveb.

Martina Kopřivová

adresu neuvádí

Území dotčené námitkou: pozemek žadatelky 159/5 k. ú. Dehtáry
Připomínka k návrhu pro společné jednání: považuje vymezení veřejně prospěšné stavby trafostanice a komunikace na svém pozemku 159/5, k.ú. Dehtáry za nově vymezované úpravou územního plánu a nesouhlasí. Chce, aby pozemky sloužily výhradně potřebám rodiny a navrhuje vymežit veřejně prospěšné stavby na pozemcích sousedů.
K návrhu pro veřejné projednání již námitku nepodala, má se tedy za to, že souhlasí

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v platném územním plánu sídelního útvaru a úpravou územního plánu se nemění.

Pořizovatel má za to, že došlo k nepochopení odlišností pořizování úpravy územního plánu dle e§188 stavebního zákona od pořizování změny územního plánu. Obec Jenštejn nyní pořizuje úpravu, tedy „překlopení“ stávajícího platného územního plánu do technické podoby nového stavebního zákona. Úpravou územního plánu se tedy nemění situace v území (kromě výjimek daných např. nadřazenou dokumentací Zásad územního rozvoje), pouze je zohledněn stávající stav v území, tak, jak vyplývá z provedených průzkumů a rozborů. Takto byl zakreslen skutečný stav komunikace na pozemcích p. Hanyše a p. Kopřivové. Není tedy možné reagovat na žádosti vlastníků o změnu komunikací, veřejně prospěšných staveb atd., jak požaduje p. Kopřivová. Účast na koordinační schůzce na úřadu územního plánování, která byla sjednána k vyjasnění situace, zejména právě procesních možností, telefonicky odmítla. Pan Rostislav Hanyš, který se prohlásil za jejího zástupce, byl informován o všech detailech, také o možnostech úpravy územního plánu i možnosti podání podnětu k pořízení změny územního plánu, kde by bylo možné řešit návrhy p. Kopřivové na změnu veřejně prospěšných staveb.

Věra Toušková
Bruslařská 8, 102 00 Praha 10

Připomínky k návrhu pro společné jednání, k veřejnému projednání již námítky nepodává:

1. Požaduje uvést do souladu text odůvodnění změny územního plánu, kterou dochází ke změně, s územně plánovací dokumentací z roku 2006

Rozhodnutí: námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění

Obec Jenštejn nyní pořizuje úpravu územního plánu dle §188 stavebního zákona. Úpravou územního plánu se tedy nemění situace v území (kromě výjimek daných např. nadřazenou dokumentací Zásad územního rozvoje), jsou zohledněny požadavky dotčených orgánů státní správy, je zohledněn stávající stav v území, tak, jak vyplývá z provedených průzkumů a rozborů. Text upravené dokumentace se nemůže shodovat s textem z roku 2006, musí být upraven v souladu s novými předpisy (zejména stavebním zákonem 183/2006Sb, prováděcími předpisy, nadřazenou dokumentací, tedy Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje středočeského kraje), v této části tedy námítce nelze vyhovět. Tím spíše, že žadatelka neuvádí, čím by byla její práva omezena úpravami v textu odůvodnění územního plánu, vzniká tak dojem, že se spíše domáhá možnosti územní plán měnit, ale stejně neuvádí, o co konkrétně by šlo. Úprava není standardní změnou územního plánu, jak uvádí žadatelka. VPS WT14 byla po dohodě s obcí z dokumentace vypuštěna – v této části vyhověno

2. Návrh změny v části 7 stanovuje podmínky pro využití ploch bez potřebné analýzy a odůvodnění.

Rozhodnutí: námítka je bezpředmětná, odborné posouzení bylo provedeno.

Odůvodnění

Byly provedeny Doplňující průzkumy a rozborů byly provedeny odbornou firmou, autorizovanou osobou, analýzy jsou zohledněny. Žadatelka namítá, že územní plán zužuje využití ploch. Návrh by neměl zúžit bez odůvodnění využití ploch, naopak, je vhodné zachovat co nejširší rozsah možností funkčního využití, pořizovatel uložil projektantovi posoudit (s ohledem na možnosti úpravy územního plánu a s přihlédnutím k provedeným průzkumům a rozborům), případně upravit (rozšířit, bude-li to možné) s ohledem na podnikatelské požadavky vlastníků. Je však nutné zohlednit stanoviska dotčených orgánů, zejména památkové péče a ochrany přírody a krajiny.

Na základě námítky žadatelky projektant znovu prověřil a uvádí:
- v rámci úpravy došlo k agregaci funkčních ploch bydlení (obytné smíšené, čistě obytné, obytné městského typu). Důvodem bylo posouzení skutečného stavu výstavby – ten nezakládá vzhledem k rozloze a velikosti obce nutnost podrobného členění, které se navíc opírá jen o minimální (!) rozdíly v regulativech jednotlivých ploch. Na základě provedených průzkumů a rozborů byly jednotlivé typologie rozčleněny do kategorií (hlavní, přípustné, výjimečně přípustné využití) tak, že zhruba odpovídají původní ploše bydlení městského typu - v území převažujícímu typu zástavby (de facto, nikoliv de iure). Z toho vyplývá, že v území se zejména nachází stavby pro bydlení doplněné o provozy administrativní, případně vybavenosti. Dle našeho názoru nedošlo k zúžení využití (žádné využití původních ploch nebylo vyloučeno), pouze prostory pro podnikatelskou činnost nyní vyžadují individuální posouzení na celém území obce. Tyto provozy se v obci nachází – a nadále nacházet mohou a budou -

nepředstavují však základ využití, „masu“ zástavby. Vždy se jedná o individuální, specifické provozy, jejichž dopad a význam musí být posuzován v měřítku celé obce. Zároveň ale nelze považovat za vhodné zvyhodňovat pro jejich umístění některé z lokality (dříve lokality obytné smíšené), zatímco jiné jsou znevýhodňovány. Náves a okolí hradu lze považovat za centrum obce, jejich charakter však rozhodně nenapovídá, že by měly být místem, kde by měly být přednostně umístěny, nebo dokonce soustředovány stavby pro podnikání (restaurace, ale i řemeslné dílny, servery, obchody, apod.). Např. ulice Hradní v části Nový Jenštejn se může pro tyto provozy zdát stejně vhodná, ne-li vhodnější. Naopak, náves a podhradí je charakterem mnohem klidnějším místem, symbolickým středem obce. Navržené řešení nejen že neupřednostňuje jednostranná řešení, ale naopak podporuje polyfunkční využívání ploch - na celém území obce.

- další připomínky ke koncepci funkčního využití ploch (zaměření na turistický ruch; účelné a hospodárné využívání území; udržitelný rozvoj, apod.) považujeme za bezpředmětné, jelikož vychází z obecných proklamací, jejichž konkrétní naplnění vyžaduje komplexní posouzení a přístup, které zcela přesahují rozsah úpravy územně plánovací dokumentace.

- řešení problematiky bývalého JZD je nesporně klíčovým bodem koncepce (udržitelného) rozvoje obce Jenštejn a nelze nesouhlasit s jeho významem. Bohužel je ovšem opět nezbytné upozornit na to, že účelem úpravy územně plánovací dokumentace není zpracování a implementace nových, nebo úprava existujících koncepcí rozvoje území.

Žadatelka namítá, že nebylo jednáno s vlastníky.

Rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Vlastníkům bylo řádně oznámeno veřejnou vyhláškou, byla stanovena zákonná lhůta pro podání připomínek, vše bylo v řádných lhůtách zveřejněno. Proběhlo řádné veřejné projednání. Žadatelka neuvědla telefonický kontakt, ten sehnal ze své iniciativy pořizovatel, aby žadatelce nabídl možnost konzultace a podrobných informací k pořizování úpravy územního plánu.

Žadatelka namítá absenci analýz.

Rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Návrh vychází z odborně provedených doplňujících průzkumů a rozborů.

Ve svých námitkách žadatelka poukazuje na nutnost souladu s Politikou územního rozvoje a republikovými prioritami.

Rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Tento soulad zajišťuje projektant s autorizací v oboru. Žadatelka neuvádí, čím konkrétně by návrh zasahoval do jejich majetkových práv v souvislosti s uplatňováním Politiky územního rozvoje. Žadatelka zaměňuje změnu s úpravou územního plánu.

3. Žadatelka namítá, že vymezení nových regulativů neodpovídá skutečnosti (mapa lokality), neodpovídá skutečnému stavu území. Dále požaduje, aby

plocha území mezi lokalitou V a III byla vymezena jako území pro rekreaci s občanským vybavením.

Rozhodnutí: námitka je částečně bezpředmětná

Odůvodnění

Územní plán nezaručuje soulad navržených regulativů se skutečností. Úprava územního plánu nemůže vyřešit návaznost lokality V na inženýrské sítě, ani zřídit věcné břemeno. Tato lokalita je jako zastavitelná vymezena platným územním plánem sídelního útvaru a v úpravě územního plánu není zastavitelnost lokality vymezována ani měněna. Popis proto nemůže odpovídat skutečnosti, ale platným regulativům územního plánu. Hranice lokality se úpravou nemění, není tedy zdůvodňováno, platí dle schváleného ÚPSÚ. Námitka je tedy v této části bezpředmětná.

Žadatelka v další části námítky žádá definovat rozvojovou plochu, to však není předmětem úpravy územního plánu.

Území dotčené námitkou: plocha území mezi lokalitou V a III

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Nové plochy se úpravou územního plánu nevymezují.

Poznámka: Je možno podat podnět k pořízení změny územního plánu.

Zástupce žadatelky poučen o této možnosti úřadem územního plánování.

Žadatelka požaduje, aby plocha území mezi lokalitou V a III byla vymezena jako území pro rekreaci (R) s občanským vybavením (OV).

Území dotčené námitkou: plocha území mezi lokalitou V a III

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Nové plochy se úpravou územního plánu nevymezují.

Poznámka: Je možno podat podnět k pořízení změny územního plánu.

Zástupce žadatelky poučen o této možnosti úřadem územního plánování.

4. Žadatelka namítá, že urbanistická koncepce obce v části lokalit III a V, tedy rozdělení území na zastavěné a nezastavěné je v rozporu se skutečností a nelogickým urbanistickým řešením.

Území dotčené námitkou: plocha území mezi lokalitou V a III

Rozhodnutí: námitka je bezpředmětná

Odůvodnění

Rozdělení území a logika tohoto rozdělení není předmětem úpravy územního plánu, nemění se. Členění území je takto stanoveno platným, schváleným územním plánem sídelního útvaru. Územní plán nemusí být vždy shodný se skutečností, jak se namítající domnívá, zejména v případě, kdy je územním plánem navrženo přestavbové území.

Vzhledem k tomu, že se požizuje úprava, nikoli změna územního plánu (jak se mylně domnívá namítající), není možné měnit urbanistické řešení, které se žadatelce jeví jako nelogické.

Požizovatel uložil projektantovi znovu prověřit, zda je nebo není dodrženo původní užití ploch. Provéřít také soulad s Politikou územního rozvoje.

Projektant prověřil a uvádí:

- Vymezení jednotlivých funkčních ploch odpovídá vymezení ve schváleném územním plánu – tedy i v něm je hranice ploch Z16 a P1 vedena nikoliv po hranici pozemku, ale zhruba kolmo ne vymezuující komunikace. Toto vymezení je zcela v souladu (v podrobnosti odpovídající měřítku územního plánu) s ortogonálním členěním pěšebních ploch mezi oběma zmíněnými plochami. Funkční využití bylo terminologicky uvedeno do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a s metodikou MINIS a konkrétní regulativy byly doplněny s ohledem na jejich absenci ve schváleném územním plánu a to tak, aby odpovídaly stávajícímu využití těchto ploch (obecně pěšební plochy a sady). Je třeba upozornit, že předmětem řešení doplněných regulativů není pouze zmíněná plocha (tedy prostor mezi plochami Z16 a P1) ve vlastnictví připomínkujícího, ale všechny plochy vymezené jako pěšební ve schváleném územním plánu (!) a nelze tedy ve stanovení regulativů vycházet výhradně ze skutečného využití zmíněné plochy (sady a rekreační využití jsou stejně tak součástí pěšebních ploch jako pole, byť v mnohem menší míře). Pokud si připomínkující přeje odlišné funkční vymezení, je nezbytné takové vymezení provést formou změny územního plánu.
- Nebyl shledán rozpor s Politikou územního rozvoje.

Úřad územního plánování pozval žadatelku na schůzku k vyjasnění možností úpravy územního plánu, rozdílu mezi úpravou a změnou, se záměrem pomoci žadatelce formulovat své záměry tak, aby mohly být v co největší míře zohledněny v úpravě úp, případně aby mohla podat na zastupitelstvu vhodný podnět k pořízení změny územního plánu. Dostavil se zástupce žadatelky, pan Toušek, kterému se uvedených informací dostalo.

Miroslav Müller
Cvrčovice 170, Jenštejn

Připomínky podal k návrhu pro společné jednání, k veřejnému projednání již námítky nepodává: Žádá o ponechání stávajícího stavu, tj. využití plochy bývalého areálu JZD, lokalita č. 3 jako plochy smíšené obytné a plochy pro nerušící výrobu a služby.

Území dotčené námítkou: plocha přestavbového území – bývalý areál JZD

Rozhodnutí: námítce se vyhovuje.

Odůvodnění

Plocha je ponechána jako smíšená obytná se specifickým využitím. Pořízovatel uložil projektantovi posoudit možnost co neširšího rozsahu možností funkčního využití ploch lokality 3 (s ohledem na možnosti úpravy územního plánu a s přihlédnutím k provedeným průzkumům a rozborům), případně upravit (rozšířit, bude-li to možné) s ohledem na podnikatelské požadavky vlastníků. Je vhodné zvážit, zda plochy pro nerušící výrobu a služby mohou být uvedeny jako přípustné. Je však nutné zohlednit stanoviska dotčených orgánů, zejména památkové péče a ochrany přírody a krajiny. Územní plán by měl podpořit rozumné intenzivní využití části ploch (proto se snaží neomezovat funkční využití) v krásné nezastavěné krajině (jak požadují orgány ochrany krajiny a orgány památkové péče). Výměny pozemků, předání do vlastnictví obce a dohody majitelů jsou vítány, nejsou však řešeny územním plánem. K těmto dohodám jako vhodný nástroj ukládá územní plán pořízení územní studie, kde mohou být vztahy v území podrobněji řešeny.

Projektant na základě námítky znovu prověřil a uvádí:

- Jsme si vědomi složité majetkové situace a neutěšeného stavu areálu. Právě z toho důvodu je vyžadováno zpracování územní studie, která by komplexním způsobem přistupovala k revitalizaci areálu jako celku. V rámci úpravy (a de facto i samotného územního plánu) nelze řešit majetkoprávní vztahy v území, jelikož takovéto podrobnosti neodpovídají měřítku územního plánu a ten k tomu nemá odpovídající nástroje. Co však je v moci plánu je stanovení využití plochy – to bylo v rámci úpravy a uvedení do souladu zejména s metodikou MINIS a z důvodu snížení právní nejistoty dané nejasným vedením rozhraní plochy obytné smíšené a plochy pro nerušící výrobu agregováno do plochy jediné – [SX] území smíšené obytné se specifickým využitím.

- byla explicitně uvedena některá využití z platného územního plánu, přestože jsou dle našeho názoru již součástí staveb pro nerušící výrobu a služby

Aleš Moudrý
Dehtáry 17, Jenštejn

Připomínku podal k návrhu pro společné jednání, k veřejnému projednání již námitky nepodává: Žádá o úpravu ochranných pásem technické infrastruktury

Námitka byla zohledněna.

Projektant prověřil dle předpisů a zákonů, ochranná pásma trafostanic byla aktualizována v odůvodnění. Výkresová část vychází z aktuálních územně analytických podkladů.

Tomáš Šístek

Dehtáry 20, Jenštejn

a dále stejná připomínka **Javůrkovi, Josef Šístek, Šťastní, L. Moudrá, L. Náhlovská, J. Miksa, R. Preissová Erboli**

Připomínky k návrhu pro společné jednání: Žádají zahrnutí pozemků 94,84, 102, 82, 103/1, 104 v k. ú. Dehtáry do I. etapy nebo zrušení etapizace.

Území dotčené námitkou: pozemky 94,84, 102, 82, 103/1, 104 v k. ú. Dehtáry

Rozhodnutí: námitka nemůže být zohledněna

Odůvodnění

Pořizovatel uložil projektantovi posoudit, je-li možno měnit podmínky etapizace. Je třeba zohlednit stanovisko Útvaru rozvoje hl. m. Prahy jako zástupce sousední obce, který žádá omezení nových zastavitelných ploch vzhledem k nárůstu dopravy v hlavním městě.

Projektant prověřil a uvádí:

- Pozemky jsou zařazeny do II. etapy dle již schváleného územního plánu a etapizaci nelze v úpravě územního plánu měnit. Konkrétní podmínka 80% zastavěnosti ploch I. etapy byla zvolena, jelikož nepovažujeme za vhodné vyčkávat na 100% realizaci etapy předchozí.

K veřejnému projednání podána námitka: Žádají možnost změnu podmínek etapizace u pozemků 94, 84, 102, 82, 103/1, 104 v k. ú. Dehtáry, tedy možnost zahájení výstavby II. etapy po naplnění 20% kapacity I. etapy, nikoli 80%, jak je uvedeno v návrhu.

Odůvodnění : vzhledem k velikosti I. etapy považují II. etapu za nelogickou a nesmyslnou, vyřazením z možnosti okamžité výstavby se cítí diskriminováni, vynaložili již náklady na parcelaci a „návrhy“, připomínají návaznost na zastavěnou část obce, celé znění v příloze

Území dotčené námitkou: pozemky 94, 84, 102, 82, 103/1, 104 v k. ú. Dehtáry

Rozhodnutí: námitka nemůže být zohledněna

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že se požaduje úprava, nikoli změna územního plánu nebo nový územní plán, není možno měnit podmínky etapizace. Pořizovatel má za to, že změnou podmínky na 20% by etapizace ztratila logický smysl. Pořizovatel doporučuje vlastníkům podat podnět k pořízení změny územního plánu, kde bude možno o změně podmínek jednat.

Projektant prověřil a ve svém prověření uvádí:

- Etapizace, byla převzata ze stávajícího územního plánu a v rámci úpravy její vymezení (tedy vymezení ploch spadajících do I. a II. etapy) nelze měnit. Dotčené parcely byly navíc vymezeny jako stavební (tedy zařazeny z ploch orné půdy do ploch obytných) teprve v rámci změny č. 2 územního plánu obce Jenštejn a to na žádost vlastníků. Vlastníci si museli být vědomi zařazení do II. etapy již v procesu schvalování této změny a námitky měly tedy být uplatněny nejlépe hned v té době. Z povahy etapizace vyplývá, že ke II. etapě se přistupuje po celém, případně většinovém naplnění etapy I. Vzhledem ke zkušenostem s obcházením neurčitých požadavků a regulativů byla stanovena konkrétní procentuální hodnota pro zahájení výstavby ve II. etapě, vyjádřená v procentech zastavění etapy I (80%). Nelze akceptovat požadavek na zahájení výstavby po naplnění pouhých 20 % kapacity I. etapy, jelikož se jedná o zjevné obcházení smyslu etapizace tak, jak je ustanovena ve stávajícím územním plánu. Pokud vlastníci nesouhlasí s navrženou etapizací a nevznесли námitky již při vymezování dotčených zastavitelných ploch, lze jim pouze doporučit podání žádosti o změnu územního plánu.

Nový Jenštejn, a.s., Ing. Tatiček

Připomínky k návrhu pro společné jednání:

1. V lokalitě II, rozvojové území Z3 ponechat stávající využití území „plochy občanské vybavenosti“

Území dotčené námitkou: rozvojové území Z3

Rozhodnutí: námitce se vyhovuje

Odůvodnění

Pořizovatel uložil projektantovi prověřit, zda je vhodné, např. aby v plochách SV byla občanská vybavenost v přípustných funkcích v území.

Projektant po prověření uvádí:

- *Plocha byla jako plocha pro bydlení zařazena na základě neaktuálního podkladu a je opravena na plochu OV*

2. území K4 mezi lokalitami II a IV navrhuje na účel využití PV plochy veřejných prostranství

Území dotčené námitkou: území K4 mezi lokalitami II a IV

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Stávající vymezení plochy a jejího využití vychází z platného územního plánu a nelze jej v rámci úpravy územního plánu měnit. ((K tomu dodává projektant, že vymezení této plochy jako veřejné prostranství považuje vzhledem k její pozici u obvodu obce, téměř neexistujícímu prostorovému vymezení ze severovýchodní strany a značné rozloze za nevhodné.))

Připomínka znovu podána k návrhu pro veřejné projednání, s dalším zdůvodněním, proč by to bylo vhodné. Pořizovatel doporučuje podat podnět ke změně územního plánu, kde by bylo možné vhodnost změny prověřit

Projektant:

- *Navržené vymezení ploch veřejných prostranství a krajiny vychází z vymezení ve stávajícím plánu: Veřejná zeleň byla obecně během úpravy transformována s ohledem na metodiku MINIS na plochy veřejných prostranství v zastavěném/zastavitelném území a na plochy přírodní mimo něj. Je vhodné podotknout, že plán v tomto území nevylučuje rekreační využití krajiny včetně cest, cyklostezek a turistického mobiliáře (lavičky apod.).*

3. Řešit likvidaci odpadních vod jiným způsobem, než připojením na OV Vinoř

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Ano, napojení na ČOV je třeba řešit, je vhodné prověřit územní studii a případně podat podnět ke změně územního plánu. V rámci úpravy územního plánu nelze měnit koncepci odkanalizování území. Zohledněna také informace Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dříve Útvaru rozvoje) o rekonstrukci a zkapacitnění ČOV Vinoř.

Připomínka znovu podána k návrhu pro veřejné projednání, s dalším zdůvodněním, proč by to bylo vhodné

Pořizovatel doporučuje podat podnět ke změně územního plánu, kde by bylo možné vhodnost změny prověřit.

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění

V rámci úpravy územního plánu nelze měnit koncepci odkanalizování území. Projektant upozorňuje na informaci Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dříve Útvaru rozvoje) o rekonstrukci a zkapacitnění ČOV Vinoř. O změně koncepce je však třeba rozhodnout ve změně územního plánu nebo v územním plánu novém.

4. V rozvojovém území Z4 a K4 dochází k „odskoku“ plánované hranice výstavby. Požadují ponechat severovýchodní hranici území tak, jak byla navržena ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí: námitka je bezpředmětná

Odůvodnění

Hranice ploch K4 a Z4 jsou zcela převzaty ze stávajícího územního plánu a nelze je v rámci úpravy měnit. Stávající zástavba na severu Nového Jenštejna byla provedena v rozporu se stávajícím územním plánem a překročila hranice plochy pro ni vymezené. Zastavěné území tak muselo být upraveno na základě hranic skutečně zastavěného území, jež byly mapovány v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a územní plán tak mohl být v intencích úpravy uveden do souladu se skutečným stavem území.

5. Pozemek 202/13 navrhujeme vyčlenit ze zóny K8 a změnit na plochy obytné smíšené nebo občanskou vybavenost

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Nelze měnit koncepci zástavby, tedy ani hranice zastavitelných ploch. Pořizovatel doporučuje podat podnět ke změně územního plánu, kde by bylo možné prověřit takový záměr

Připomínky k veřejnému projednání:

1. Posunout komunikaci obchvatu mezi Z3 a K4 více směrem k lokalitě Nový Jenštejn

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Vymezení jednotlivých ploch je převzato ze stávajícího územního plánu a v rámci úpravy jej nelze měnit

2. Nezastavěné území K4 změnit na plochu s jiným využitím PV plochy veřejných prostranství

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Navržené vymezení ploch veřejných prostranství a krajiny vychází z vymezení ve stávajícím plánu: Veřejná zeleň byla obecně během úpravy transformována s ohledem na metodiku MINIS na plochy veřejných

prostranství v zastavěném/zastavitelném území a na plochy přírodní mimo něj. Je vhodné podotknout, že plán v tomto území nevyklučuje rekreační využití krajiny včetně cest, cyklostezek a turistického mobiliáře (lavičky apod.) dle §18 odst. 5) stavebního zákona.

Připomínky/námítky **3., 4., 5.** viz výše – stejné

Ing. Milan Honců

Vinořská 6, Radonice, Jenštejn

Připomínky ke společnému jednání, vyhodnoceny jako námítky:

1.-3. Nesouhlas s využitím svých pozemků v areálu bývalého JZD označeném v návrhu úpravy jako plocha P1 (využití SX), nesouhlas s bytovou výstavbou. Požadavek na využití dle schváleného ÚPSÚ. Požadavek na plochy pro podnikání.

Území dotčené námítkou: plocha areálu bývalého ZD Jenštejn, označeném jako P1, zde budova č. p. 346, budovy na pozemcích 133/1, 3, 4, 116/1, 13, 14, 17, 116/20, 110/1, 110/3, pozemky dle grafické přílohy a pozemky 171/100, 171/120, 171/125, 171/128, vše k. ú. Jenštejn. Stejného území se týkají také námítky a připomínky A) – E)

Rozhodnutí: Námítce je částečně vyhověno, částečně je bezpředmětná

Odůvodnění

Námítce na odstranění obytné funkce se nevyhovuje, obytná funkce je zde platná, úpravou se již vymezené plochy a funkce neruší, nemění se koncepce využití ploch.

Projektant prověřil na základě podané námítky a uvádí:

- již platný územní plán umožňuje v lokalitě III. výstavbu staveb pro bydlení, ač pouze v neurčitě vymezené ploše, jež je situována podél záhumní cesty. Tato neurčitost byla z dokumentace odstraněna zavedením nové funkční plochy [SX], která v sobě agreguje původní funkční využití ploch BS a NV. Námítka je v tomto ohledu skutečně bezpředmětná

Požadavku na využití dle schváleného ÚPSÚ se vyhovuje, také požadavku na plochy pro podnikání. Plocha je ponechána jako smíšená obytná se specifickým využitím. Takto bylo však již v návrhu uvedeno, čili je námítka bezpředmětná. Pořizovatel uložil projektantovi posoudit možnost co nejširšího rozsahu možností funkčního využití ploch lokality 3 (s ohledem na možnosti úpravy územního plánu a s přihlédnutím k provedeným průzkumům a rozborům), případně upravit (rozšířit, bude-li to možné) s ohledem na podnikatelské požadavky vlastníků. Je vhodné zvážit, zda plochy pro nerušící výrobu a služby mohou být uvedeny jako přípustné. Je však nutné zohlednit stanoviska dotčených orgánů, zejména památkové péče a ochrany přírody a krajiny. Územní plán by měl podpořit rozumné intenzivní využití části ploch (proto se snaží neomezovat funkční využití) v krásné nezastavěné krajině (jak požadují orgány ochrany krajiny a orgány památkové péče).

Projektant na základě námítky znovu prověřil a uvádí:

- Jsme si vědomi složité majetkové situace a neutěšeného stavu areálu. Právě z toho důvodu je vyžadováno zpracování územní studie, která by komplexním způsobem přistupovala k revitalizaci areálu jako celku. V rámci úpravy (a de facto i samotného územního plánu) nelze řešit majetkoprávní vztahy v území, jelikož takovéto podrobnosti neodpovídají měřítku územního plánu a ten k tomu nemá odpovídající nástroje. Co však je v moci plánu je stanovení využití plochy – to bylo v rámci úpravy a uvedení do souladu zejména s metodikou MINIS a z důvodu snížení právní nejistoty dané nejasným vedením rozhraní plochy obytné smíšené a plochy pro nerušící výrobu agregováno do plochy jediné – [SX] území smíšené obytné se specifickým využitím.

- byla explicitně uvedena některá využití z platného územního plánu, přestože jsou dle našeho názoru již součástí staveb pro nerušící výrobu a služby

- co se týká staveb pro živočišnou výrobu, ty explicitně neumožňuje ani schválený územní plán. Ten zmiňuje zemědělskou výrobu pouze

rostlinného původu. Kolaudační rozhodnutí pochází pravděpodobně z doby, kdy byl areál využíván zemědělským družstvem, případně z doby, kdy toto využití doznávalo. Současnou prioritou obce by měl být komplexní přístup k revitalizaci disfunkční lokality. To nutně neznamená vyloučení staveb pro podnikatelskou činnost širokého rozsahu (koneckonců plán i jeho úprava tuto skutečně umožňuje), vyžaduje to však přístup koncepční a komplexní a to jak ze strany majitelů tak obce. Z toho důvodu je zaveden požadavek na zpracování územní studie.

4. Nesouhlas s umístěním trafostanice WT1 na pozemku 171/5, 171/6
Území dotčené námitkou: pozemek 171/5, 171/6

Rozhodnutí: námitce se vyhovuje

Odůvodnění

Pozice navržené trafostanice a přírodního kabelového vedení je upravena a posunuta dle údajů majitele pozemku.

5. Nesouhlas se zastavěním lokality Z16
Území dotčené námitkou: plocha Z16

Rozhodnutí: námitce nelze vyhovět.

Odůvodnění

Úpravou se nevymezují ani neruší již vymezené zastavitelné plochy. Lokalita Z16 je v územním plánu vymezena jako zastavitelná.

6. Nesouhlas s odkanalizováním plochy Z16 do kanalizační sítě obce Radonice
Území dotčené námitkou: plocha Z16

Rozhodnutí: námitce nelze vyhovět, připomínka byla prověřena

Odůvodnění

Nelze vyhovět, není námitkou, nezasahuje do práv žadatele, bude prověřeno jako připomínka

Požizovatel uložil projektantovi prověřit, lze-li doplnit podmínku připojení případných staveb v lokalitě až po zajištění kapacity kanalizace.

Projektant po prověření uvádí:

- Plocha Z16 nemá ve schváleném územním plánu řešenou koncepci odkanalizování a zpracování koncepce nové není součástí úpravy územního plánu. V takovém případě se samozřejmě neuplatní podmínka napojení na kanalizaci.

7. Nesouhlas s vedením biokoridoru na pozemcích 215 až 218 k. ú. Jenštejn
území dotčené námitkou: plochy K10 na pozemcích 215 a 218 k. ú. Jenštejn

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Bylo prověřeno. Vedení územního systému ekologické stability vyplývá z Generelu ÚSES a je vymezeno ve stávajícím územním plánu a jeho změna není předmětem úpravy.

8. Nesouhlas s obnovou polní cesty Jenštejn – Vnoř, cestou podél Radonického potoka

Rozhodnutí: námitka je částečně bezpředmětná/částečně bylo vyhověno, upraveno

Odůvodnění

Projektant prověřil a uvádí:

- Navržené spojení Jenštejna polní cestou do Vnoře je vedeno výhradně po pozemcích Státního pozemkového úřadu s čísly 86/100, 348/2, 114/16 a po obecních pozemcích č. 348/1 a 348/3 nikoliv po zmíněném pozemku 89/1, připomínka je tedy bezpředmětná. Zároveň nelze souhlasit s uvedenými argumenty – účel cesty v dnešní době není přístup na drobná polička, ale výhradně prostupnost krajinou za účelem využití jejího turistického a rekreačního potenciálu. Nelze také souhlasit s argumentem, že cesta kopíruje jinou cestu vedoucí do Radonic, jelikož obě se značně rozcházejí ještě před údolím Radonického potoka a ani že začíná v prakticky neobydlené části obce, jelikož právě záhumní cesta je klíčová pro vnímání urbanistických hodnot obce a je významným veřejným prostranstvím.

- vedení cesty podél Radonického potoka bylo upraveno

9. Nesouhlas s vymezením lesa na pozemcích 74/4, 81.

Území dotčené námitkou: pozemek 81k.ú. Jenštejn, plocha K12

Rozhodnutí: námitce nelze vyhovět

Odůvodnění

Stávající vymezení ploch a jejich využití vychází z platného územního plánu a nelze jej v rámci úpravy územního plánu měnit.

10. Žadatel navrhuje využít k rekreaci starou silnici k vnořskému cukrovaru, vybudovat cyklistické stezky

Rozhodnutí: námitce nelze vyhovět (ale územní plán budování cyklostezek neomezuje)

Odůvodnění

Návrh nové koncepce cyklistických stezek není předmětem úpravy územního plánu. Přesto její vybudování není v rámci regulativů vyloučeno.

Námítky a připomínky k veřejnému projednání

11. Nesouhlas s výsadbou lesa na pozemcích 74/4 a81 k. ú. Jenštejn
Území dotčené námítkou: pozemek 81 k.ú. Jenštejn, plocha K12

Rozhodnutí: námítce se nevyhovuje

Odůvodnění

Žadatel chce změnit využití plochy, to však úpravou změnit nelze, lesní plochy jsou zde určeny platným územním plánem. To však nebrání užívat plochy jako doposud (viz také stejná připomínka bod 9).

12. Stejná připomínka jako bod 10, viz výše

další připomínky a námítky:

A. Nesouhlas s vymezením funkce v lokalitě bývalého JZD, bez uvedení, co by tedy vlastníkovu vyhovovalo

Rozhodnutí: námítka je bezpředmětná, všemu, čemu lze vyhovět v rámci úpravy, bylo v návrhu vyhověno

Odůvodnění

Podrobné vysvětlení a odůvodnění uvedeno již výše u připomínky 1. - 4.

B. + C. Nesouhlas s koeficientem podlažní plochy v lokalitě SX, nesouhlas s „památkovou ochranou“ mimo intravilán obce, tedy s ochranou krajiny

Rozhodnutí: námítce se nevyhovuje

Odůvodnění (odborné vyjádření projektanta)

- V rámci zadání úpravy nebyl koeficient podlažních ploch tohoto území diskutován, úprava totiž nemá zadání, není jasné, na základě čeho připomínkující dospěl k číslu 0,8. Koeficient 0,2 odpovídá stávajícímu využití území, zcela v souladu s územním plánem je tak možné stavby upravovat či adaptovat na nové využití. Projektant také upozorňuje, že areál se nenachází mimo intravilán obce, naopak, svoji pozici jeho hranici významně posouvá. Ochrana krajinného rázu je legitimní, dle dřívějších zákonů platných v době pořizování starých územních plánů s takovou ochranou nebylo uvažováno, vyjádření odboru památkové péče i orgánu ochrany krajiny není tedy v tomto v rozporu s platnou legislativou. Cílem územního plánování je dle stavebního zákona §18 ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, archeologického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. S ohledem na to určuje územní plán podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a vymezuje zastavitelné plochy. Postupem dle tohoto zákona byly tedy při pořizování úpravy koordinovány veřejné i soukromé zájmy v území nejlépe, jak bylo dle posouzení projektanta a pořizovatele možné.

D. Nesouhlas s koeficientem podlažní plochy, žadatel se jeví jako diskriminační, vzhledem k příspěvku při výstavbě areálu na náklady infrastruktury obce Jenštejn.

Rozhodnutí: námítce se nevyhovuje

Odůvodnění

Koeficient podlažní plochy je s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů v území stanoven s ohledem na cíle územního plánování dle §18 stavebního zákona. Byly zohledněny všechny námítky a připomínky, vyjádření a stanoviska dotčených orgánů a bylo vybráno řešení, které je nejvíce vstřícné k požadavkům vlastníků v území, tak, aby byly zároveň co nejlépe zohledněny zájmy veřejné. Nelze považovat za diskriminační, že na plochách přestavby jsou stanoveny jiné regulativy než na plochách stabilizovaných. Tímto naopak bylo zvoleno neohleduplnější řešení. Je možné zachovat a upravit budovy stávající, nebo tyto chátrající budovy odstranit a zvolit nové řešení, podle posouzení územní studií. Při vynechání koeficientu podlažních ploch by mohlo dojít k zahušťování zástavby, aniž by došlo k rekonstrukci nebo odstranění chátrajících nevyužívaných budov, čímž by mohlo být území znehodnoceno udržováním nevhodného stavu, jak upozorňují dotčené orgány a nemohlo by dojít k ozdravení území. Stanovení koeficientu podlažní plochy nelze považovat za diskriminační ani proto, že byl stanoven pro celou plochu přestavbového území stejně, bez ohledu na vlastnictví. Podrobné vysvětlení také viz předchozí námitka B +C.

E. Nesouhlas s možností, aby v areálu bývalého JZD vzniklo místo pro dekontaminaci. Připomíná neexistenci náhradního zdroje energie.

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Koncepce civilní ochrany je zcela převzata ze stávajícího územního plánu. Informace o absenci náhradního zdroje elektrické energie byla vzata na vědomí, avšak celková koncepce civilní ochrany se tím nijak nemění.

F. Nesouhlas s umístěním trafostanice

Rozhodnutí: námitce je vyhověno.

Odůvodnění: viz výše, námitka 4.

G. Připomíná rozsudek krajského soudu o zrušení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu SOKP úsek Březiněves – R10

Vyhodnoceno jako připomínka, neobsahuje žádný další požadavek, ale pravděpodobně přidává další důvod k vyhodnocení námítky 9. - nesouhlas s vymezením lesa na pozemcích 74/4, 81. Vymezení lesa však nelze v úpravě měnit – viz vyhodnocení námítky 9., toto vyhodnocení není ovlivněno rozsudkem o zrušení koridoru SOKP, připomínka je tedy vzhledem k požadavku odstranit vymezení lesa bezpředmětná.

H. Nesouhlas s vymezením plochy maloplošné zeleně na pozemku 116/4 k. ú. Jenštejn

Území dotčené námitkou: plocha K13

Rozhodnutí: námitce nelze vyhovět

Odůvodnění

Využití ploch bylo převzato ze stávajícího územního plánu a nelze jej v rámci úpravy měnit.

Mgr. Petr Dovolil

zástupce veřejnosti

Hradní 117, 250 73 Jenštejn + dalších 125 podpisů věcně shodná připomínka, vyhodnoceno jako námitka

Námítka k veřejnému projednání

1. Odstranění specifické prostorové regulace v lokalitě Nový Jenštejn – nesouhlas

První regulativ

„v lokalitě IV i v lokalitě IVa (v připomínce uvedeno VIa – ale jedná se pravděpodobně o překlep) – obytné domy v hmotových a výškových proporcích rodinného domu dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění, kromě krajního pásma lokality IV, kde první řada zástavby ve styku s volnou krajinou bude určena pro výstavbu soliterních domů“ (čl. 7 Zásady funkční regulace Změny č. 2.ÚPSÚ

Odůvodnění:

- rozpor se zájmy na ochraně krajiny
- rozpor se zájmy na udržitelném rozvoji území
- rozpor s cílem úpravy územního plánu a nevyvážené řešení veřejných a soukromých zájmů v území
- rušení regulativu v lokalitách, na které se v současné době zpracovává územní studie je z hlediska postupů územního plánování nelogické a s ohledem na cíle územního plánování potenciálně nebezpečné

Území dotčené námitkou: lokality IV a IVa

Vyjádření projektanta:

- námitce týkající se prvního regulativu se vyhovuje, text územního plánu je doplněn tak, aby požadavek na výstavbu soliterních domů v krajním pásmu lokality IV Nového Jenštejna zůstal zachován, v souladu s novým stavebním zákonem, bude požadováno jeho další prověření územní studií (zák. 183/2006Sb., §30). Ta v mnohem větším detailu a s mnohem větší přesností bude schopna zajistit požadavek ochrany krajiny, nežli samotný regulativ v územním plánu. Obecná prostorová regulace lokality zůstává v plánu zachována – viz popis ploch bydlení SV a SX (stavby individuálního bydlení nebo stavby hromadného bydlení s charakterem individuálního bydlení), navíc byla doplněna konkrétní závazná výšková regulace pro celé území. Připomínka se tak týká jediného specifického regulativu, který předepisuje formu zástavby.

Rozhodnutí: námitce týkající se prvního regulativu se vyhovuje, text územního plánu je doplněn tak, aby požadavek na výstavbu soliterních domů v krajním pásmu lokality IV Nového Jenštejna zůstal zachován, v souladu s novým stavebním zákonem, bude požadováno jeho další prověření územní studií (zák. 183/2006Sb., §30)

Odůvodnění:

Připomínka 1: rozpor se zájmy na ochraně krajiny

Vyjádření projektanta:

- kontakt zastavěného území sídla s krajinou je důležitý a měl by být chráněn, spočívá však spíše v přístupnosti a prostupnosti rozhraní krajiny a města, nikoliv pouze ve vizuálních výhledech. Právě tyto požadavky mohou být nyní zohledněny územní studií, stávající plán je nijak neřešil. Výhled do krajiny není z pohledu urbanismu a územního plánování univerzální hodnotou – musí být vždy řešen v kontextu dalších parametrů. Odkaz na §18 stavebního zákona zde není věcně relevantní – hovoří o ochraně nezastavěného území, připomínka se ovšem týká regulativů

v území zastavěném. Zároveň platí, že konkrétní řešení musí odpovídat urbanistické koncepci dané lokality. Srovnávat v tomto ohledu areál bývalého JZD navazující na okrouhlíci historické zástavby s lokalitou Nového Jenštejna je zavádějící.

Autor připomínky zaměřuje požadavek na ochranu nezastavitelné krajiny s požadavkem na výhled do krajiny. Územní plán obsahuje koncepci zástavby, kde je uvedeno, že první řada zástavby ve styku s volnou krajinou bude určena pro výstavbu solitérních domů a pořizovatel má za to, že tato koncepce by měla být v územním plánu zachována. Jedná se však o koncepci zástavby, nikoli formu ochrany krajiny. Je sporné, (viz např. vyjádření projektant), zda zachování tohoto regulativu k ochraně krajiny přispívá či nepřispívá. Dle zmíněné věty druhé a třetí §18 odst. 4 stavebního zákona má být chráněna samotná krajina, nikoli výhledy do krajiny. Dle této části stavebního zákona má být také zajištěno hospodárné využívání zastavěného území, z čehož by pořizovatel dovodil, že je třeba uvažovat o hospodárnějším, tedy například hustěji zastavěném, zastavitelném území právě proto, aby bylo více volné krajiny ochráněno jako nezastavitelné. Pak by bylo třeba uvažovat o požadavku uvedeném v připomínce jako požadavku spíše na odstranění přebytečné regulace nutností solitérních domů jako o málo hospodárném s ohledem na ochranu krajiny. Pořizovatel má ale dojem, že o to autoru připomínky nešlo, že spíše požadoval nižší hustotu zastavění nebo lepší výhledy do krajiny a omylem a nevhodně použil pro odůvodnění § o ochraně krajiny. Pořizovatel uvažoval o tom, že pro ochranu krajiny by bylo lépe tento sporný regulativ odstranit a nahradit jej účinnějším nástrojem s širší působností – tedy podmínkou prověřit koncepci zástavby (včetně ochrany krajiny) územní studií, tak jak navrhoval projektant. Ale s ohledem na tuto připomínku se pořizovatel přiklání k řešení zmínku o koncepci solitérních domů ponechat a doplnit ji podmínkou prověření územní studií, jak odpovídá možnostem nového stavebního zákona. O tom, po kolika metrech nebo stovkách metrů okraje zástavby má i nemá být výhled do krajiny se zákon nezmiňuje. V tom, že by zákon řešil, zda je či není výhled přípustný z hlediska cílů územního plánování se autor připomínky mylí. (cíle územního plánování, §18 stavebního zákona) Projektant i pořizovatel prověřil podmínky ochrany krajiny v souvislosti s uvedeným regulativem zástavby. Ochrana nezastavěné krajiny je dle §18 zajištěna, jak je vidět v regulaci plochy K8. Jsou uvedeny všechny prvky ochrany krajiny, které byly uvedeny v platném územním plánu. Navíc je doplněn požadavek na prověření koncepce zástavby územní studií, což pořizovatel i projektant považují za možnost detailního prověření koncepce a tedy i možnost zvýšení ochrany krajiny a možná i nalezení nejlepšího řešení týkajícího se výhledů do krajiny, jak má zřejmě na mysli autor připomínky. Pořizovatel tedy neshledává žádný rozpor se zájmy na ochraně krajiny dle §18 odst. 4. věta druhá a třetí stavebního zákona), připomínka 1. je bezpředmětná.

Připomínka 2. Rozpor se zájmy na udržitelném rozvoji území (§18 odst. 1 SZ)

Vyjádření projektanta:

- rozvoj zástavby, který je připomínkou napadán (a jeho neudržitelnost z hlediska občanské infrastruktury), byl schválen ve stávajícím územním plánu a úprava jej nemění a ani nemůže změnit. Konkrétní forma zástavby nebyla (s výjimkou uvedeného regulativu, který bude zachován) nikterak stanovena. Naopak, návrh úpravy územního plánu zavádí v souladu s novým stavebním zákonem některé prostorové regulativy, jejichž úkolem je udržet stávající charakter zástavby. Zároveň se v nejširší možné míře využívá nástroj územní studie, který dovoluje podrobněji řešit konkrétní situace. Zároveň je vhodné doplnit, že hustota zástavby (a tím i počet obyvatel) souvisí s její formou jen částečně. Např. zmíněnou solitérní zástavbou lze při husté parcelaci dosáhnout větší hustoty než

např. při použití tradičních vesnických domů orientovaných podél uliční čáry, které na sebe navazují štítovými stěnami. Implikovat přímou vazbu regulativů určujících charakter zástavby na celkové přírůstky obyvatel je v tomto případě mylné.

Cílem územního plánování opravdu je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, k němuž patří i vytváření podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území a podmínek rozvoje, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, jak je uvedeno v odst. 1 §18 stavebního zákona. Jak ale vyplývá z textu připomínky, autor má dojem, že generace budoucí již ohrožuje platná koncepce územního plánu a možnosti z ní vyplývající. Úprava územního plánu ale není změnou územního plánu a nemění tedy koncepci zástavby a možnosti přírůstku obyvatelstva. Nemůže ani vyřešit jinou koncepci občanské vybavenosti než jaká je určena platným územním plánem. Úpravou nejsou (ani nemohou být) navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, ani není navrhováno zastavování proluk, jak se mylně domnívá autor připomínky. V úpravě se zavádí v souladu s možnostmi stavebního zákona nové prvky, které mohou pomoci udržet stávající charakter zástavby nebo prověřit nejlepší možnosti řešení zástavby (prostorová regulace, územní studie). Územní plán po úpravě přebírá všechny koncepce platného územního plánu. Pokud by byl zájem na změně koncepcí, jak naznačuje autor připomínky, bylo by třeba projednat územní plán nový, nebo, v dílčím případě, změnu územního plánu.

Pořizovatel tedy konstatuje, že úpravou územního plánu nevznikl žádný rozpor se zájmy na udržitelném rozvoji území dle §18 stavebního zákona, odst. 1, naopak, zájem na udržitelném rozvoji území byl podpořen novými prvky zavedenými úpravou.

Připomínka 3. Rozpor s cílem úpravy územního plánu a nevyvážené řešení veřejných a soukromých zájmů v území (§18 odst. 2 SZ)

Vyjádření projektanta:

- úprava územního plánu byla zpracována primárně se zřetelem na veřejný zájem (zájem obce). Nelze dovodit, že by solitérní zástavba reprezentovala veřejný zájem, zatímco jiné formy zástavby naopak zájem soukromý. Vzhledem k problémům stávajících lokalit suburbání zástavby v okolí velkých měst tomu dokonce bývá zpravidla naopak. Solitérní zástavba představuje cizorodý prvek neodpovídající charakteru původních vesnic.

Cílem úpravy je opravdu uvedení do souladu s platnou legislativou, jak je uvedeno v návrhu. Jsou ponechány plochy i regulativy vymezené platným územním plánem a regulativy měněny pouze tak, aby využily možnosti nového stavebního zákona, například tedy i ve věci vyváženosti veřejných a soukromých zájmů dle §18 odst.2. Není ale předmětem úpravy nově vymezovat nebo regulovat zastavitelné plochy a tím měnit koncepci územního plánu, která určuje i vztah soukromých a veřejných zájmů. Tato koncepce je již územním plánem určena, přestože si autor připomínky zřejmě představuje, že by mohla být určena jinak. V úpravě nejsou regulativy rušeny, ale doplněny nebo nahrazeny účinnějším řešením. V případě solitérních domů je doplněn požadavek na prověření této koncepce územní studií, což směřuje zejména k veřejným zájmům a jejich ochraně (předpokládá se, že územní studie bude pořizována na základě žádosti obce) a umožňuje přesněji vyladit koordinaci veřejných a soukromých zájmů. Úprava územního plánu tak přidává nové možnosti pro vyvážení veřejných a soukromých zájmů, nikoli že by ubírala, jak se domnívá autor připomínky.

Poživatel tedy má za to, že návrh úpravy není v rozporu s cílem úpravy územního plánu a že zavedením podmínky prověření změn územní studií úprava územního plánu naopak přispívá k větší možnosti vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území dle § 18 odst.2 stavebního zákona.

Připomínka 4. Rušení regulativu v lokalitách, na které se v současné době zpracovává územní studie je z hlediska postupů územního plánování nelogické a s ohledem na cíle územního plánování potenciálně nebezpečné

Regulativy se úpravou neruší a územní studie má prověřit nejvhodnější řešení, včetně všech regulativů. Případně mohou být doplněny další regulace a podmínky pro rozhodování v území. Územní studie „navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů...“ (§30 stavebního zákona) Je tedy vhodné, aby prověřila a našla co nejvhodnější řešení. Mohlo by se stát, že vhodnější řešení (například i takové, jehož důsledkem by byl menší přírůstek obyvatel) by bylo nemožné v rámci regulace „krajní řada soliterních domů...“. V tomto případě by mohl být připomínkou napadaný regulativ překážkou realizace optimálního řešení. To měl projektant i pořizovatel na mysli v úvahách o nahrazení regulativu širším podmíněním územní studií. S ohledem na obavy autora připomínek se však pořizovatel přiklání k názoru, že jednou určená koncepce zástavby, tedy „krajní řada budou soliterní domy“ by měla být zachována a současně podmíněna zpracováním územní studie, jejímž úkolem je všechna možná řešení prověřit. Územní studie je územně plánovacím podkladem, není ale tak úplně „nezávazným“ podkladem, jak udává autor připomínky. K územní studii musí být při rozhodování v území přihlédnuto a řešení lišící se od územní studie by muselo být náležitě zdůvodněno. V úpravě územního plánu jsou tedy zahrnuta všechna dostupná opatření, jak dospět k nejlepšímu řešení, i když se částečně překrývají.

Připomínka 5. úpravou jako formou modifikace územního plánu nelze bez ekvivalentní náhrady rušit prostorové regulativy.

Autor připomínky se domnívá, že v současném územním plánu je „nedostatečně nastaven udržitelný rozvoj území z hlediska ochrany krajiny a občanského vybavení“, zmiňuje chybějící etapizaci výstavby v návaznosti na výstavbu občanského vybavení. Dále zmiňuje chybějící fázi zadání.

Ano, úprava územního plánu neobsahuje fázi zadání. Je to i proto, že se touto úpravou nemění koncepce daná platným územním plánem. Pokud má autor připomínky zájem koncepci (například etapizace výstavby, občanského vybavení) změnit, je vhodné, aby podal podnět ke změně územního plánu, kde je možné o vhodných koncepcích diskutovat a případně je měnit. Změna by také obsahovala autorem připomínek žádanou fázi zadání. Úpravou územního plánu se regulativy neruší, měly být nahrazeny vhodnější formou podmínky územní studie. S ohledem na obavy autora připomínek se však pořizovatel přiklání k názoru, že jednou určená koncepce zástavby, tedy „krajní řada budou soliterní domy“ by měla být zachována a současně podmíněna zpracováním územní studie. Není tedy nic rušeno, naopak je doplněno prověření územní studií.