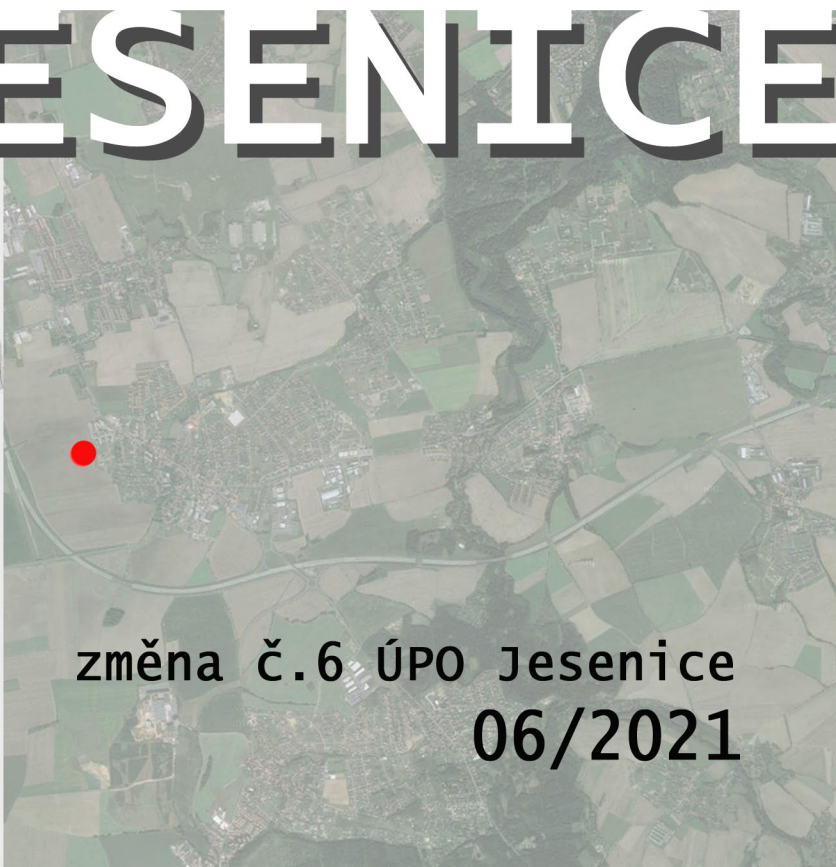
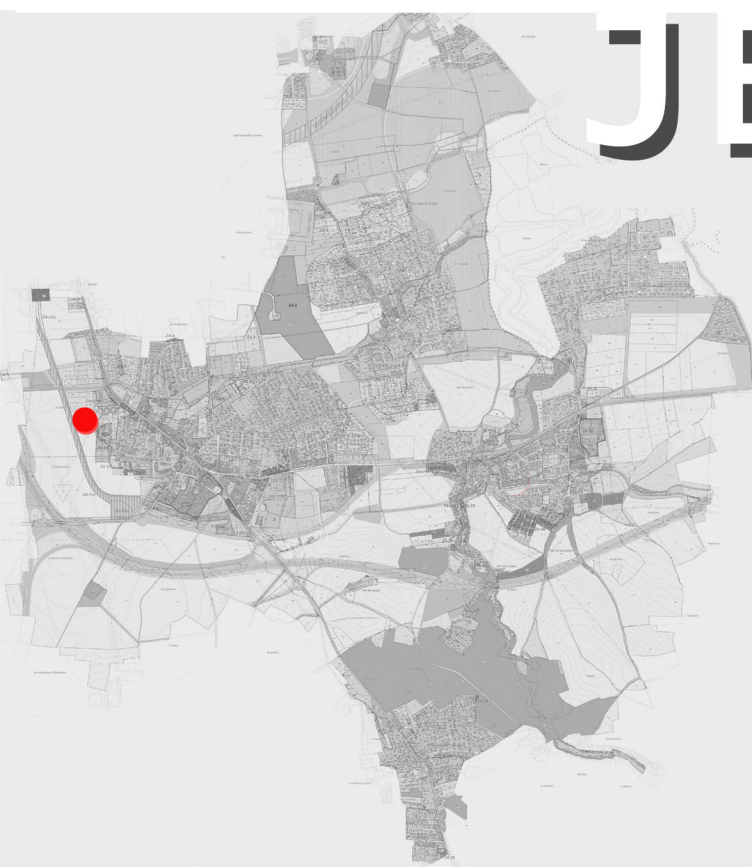


# J E S E N I C E



změna č.6 ÚPO Jesenice  
06/2021

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

## 1. ZMĚNA č. 6 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

1 HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č. 1

1: 5000

8 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č. 1

1: 5000

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 6 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD 1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1: 20 000

OD 2 PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 1

1: 5000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu č. 6 ÚPO Jesenice vydal: <b>Zastupitelstvo města Jesenice</b>	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:     (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti změny č.6 ÚPO: <b>2021</b>	
Pořizovatel: <b>Městský úřad Jesenice</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>ing. Pavel Smutný</b>	
Funkce: <b>starosta města</b>	

**POŘIZOVATEL**

MĚSTO JESENICE

BUDĚJOVICKÁ 303, 252 42 JESENICE

STAROSTA OBCE ING. PAVEL SMUTNÝ

e-mail [ou@oujesenice.cz](mailto:ou@oujesenice.cz)

**VÝKONNÝ POŘIZOVATEL**

ZDEŇKA KLENOROVÁ

ČERNIV 41, 410 00 LOVOSICE

TEL. 604 183 111

e-mail [klenorova.uplan@seznam.cz](mailto:klenorova.uplan@seznam.cz)

**ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY**



**FOGLAR ARCHITECTS**

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021

KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2

VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR

ZPRACOVATELÉ

ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR

ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ

ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

e-mail [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

**PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD**

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK

TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

# 1. ZMĚNA Č. 6 ÚPO JESENICE

## TEXTOVÁ ČÁST

Město Jesenice

V Jesenici dne 22.6.2021

Změna č. 6 územního plánu obce Jesenice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 01/2021

Zastupitelstvo města Jesenice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 54 odst. 2, ve spojení s § 55b odst. 7 stavebního zákona, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále správní řád), ve znění pozdějších předpisů a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

**Změnu č. 6 územního plánu obce Jesenice.**

Územně plánovací dokumentace územního plánu obce Jesenice ve znění změn č. 1 - 5 vydaná formou opatření obecné povahy se změnou č. 6 mění takto:

**1) Změnou č. 6 je doplněna a upravena textová (Závazná) část platného ÚPO Jesenice ve znění jeho změn č.2, 4 a 5 v těchto částech následujícím způsobem:**

### ČÁST DRUHÁ - REGULATIVY

Změnou č.6 se v **Článku 9 – Území veřejného (občanského) vybavení (OV)** doplňují

do odstavce 3) *Přípustné funkce* 3 odrážky tohoto znění:

**„v lokalitě Z6-1 je podmínkou pro zahájení výstavby předložení biologického výzkumu v rámci územního řízení, který vyloučí negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.“**

**„v lokalitě Z6-1 je přípustné bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice v bytech, umístěných v rámci objektů občanské vybavenosti“**

**„výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech z dopravy, případně budou zajištěna patřičná protihluková opatření, která jsou v předmětné ploše uvedena jako přípustné využití.“**

a do odstavce 5) *Regulativy urbanistické koncepce* 1 odrážka tohoto znění:

**„lokalita Z6-1 bude po realizaci přeložky silnice II/603 na tuto komunikaci (západní část obchvatu Jesenice) dopravně napojena a výstavba v lokalitě Z6-1 (s výjimkou objektu mateřské školky napojeného na struktury města komunikací na východní straně území) je napojením na tuto přeložku podmíněna“**

Změnou č.6 se v **Článku 20 – Zóny zeleně** doplňuje do odstavce 3) *Přípustné funkce* 1 odrážka tohoto znění: **„oplocení pozemků v plochách sadů a zahrad (ZS)“**

Změnou č.6 se v **Článku 21 – Zvláštní požadavky na využití území** opravuje část textu (zvýrazněno kurzívou) bodu 5) takto: „Veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, a to u Botiče s Povodím Vltavy, a. s., u Zahořanského potoka s Lesy České republiky, s. p., oblastní správou vodních toků Benešov, a u Jesenického potoka s **Povodím Vltavy, státním podnikem**“ a v bodě 12) článku 21 je text opraven na znění (zvýrazněno kurzívou): „Konkrétní výstavba **ve vymezených územích Ministerstva obrany včetně ochranných pásem je u vyjmenovaných druhů**

**staveb (podle ustanovení §175 zákona č.183/2006 Sb.) podmíněna vydáním závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.**“ Vypouští se text: „musí být projednána s Vojenskou ubytovací a stavební správou Praha, která stanoví podmínky na ochranu objektů vojenské správy, radiokomunikačního zařízení a dálkových sdělovacích kabelů.“

Ostatní články nejsou změnou č. 6 dotčeny.

## **2) Změnou č. 6 je do textové části v oddíle B Řešení ÚPO Jesenice za kapitolu 23, vloženou změnou č. 4, doplněna kapitola 24 tohoto znění:**

### **24. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

- 1) ÚPO Jesenice ve znění změny č.6 vymezuje 1 plochu s podmínkou zpracování územní studie US1-Jesenice západ:

Označení plochy	Název a označení US	Výměra [ha]	Umístění, způsob využití podmínky	Lhůta pro zapsání do evidence územně plánovací činnosti
Z6-1-část (OV)	US1- Jesenice západ	2,03	OV – plochy Území veřejného (občanského) vybavení-návrh místní obslužná komunikace-návrh	4 roky

- 2) Podmínky pro pořízení územní studie US1 jsou definovány takto:

Územní studie prověří a navrhne možnost účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh odpovídajících ploch veřejných prostranství - ploch veřejné zeleně a zároveň bude prověřen požadavek na provedení návrhu izolační zeleně. Dále bude vyřešeno odpovídající dopravní napojení na přeložku silnice II/603 (obchvat), kterým je podmíněna výstavba všech objektů (vyjma objektu MŠ) včetně napojení na stávající komunikační systém města v případě objektu MŠ.

- 3) Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti změny č. 6 územního plánu obce Jesenice.

## **3) Grafická část ÚPO Jesenice se změnou č. 6 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:**

1	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

## **4) Údaje o počtu listů změny č. 6 Územního plánu Jesenice**

Změna: 2 listy textové části, 2 výkresy grafické části

Odůvodnění změny: 35 listů textové části, (z toho 22 listů kapitoly 2.11– Závazná část ÚPO Jesenice s vyznačením změn) a 34 listů textové části zpracované pořizovatelem (samostatné stránkování)

2 výkresy grafické části

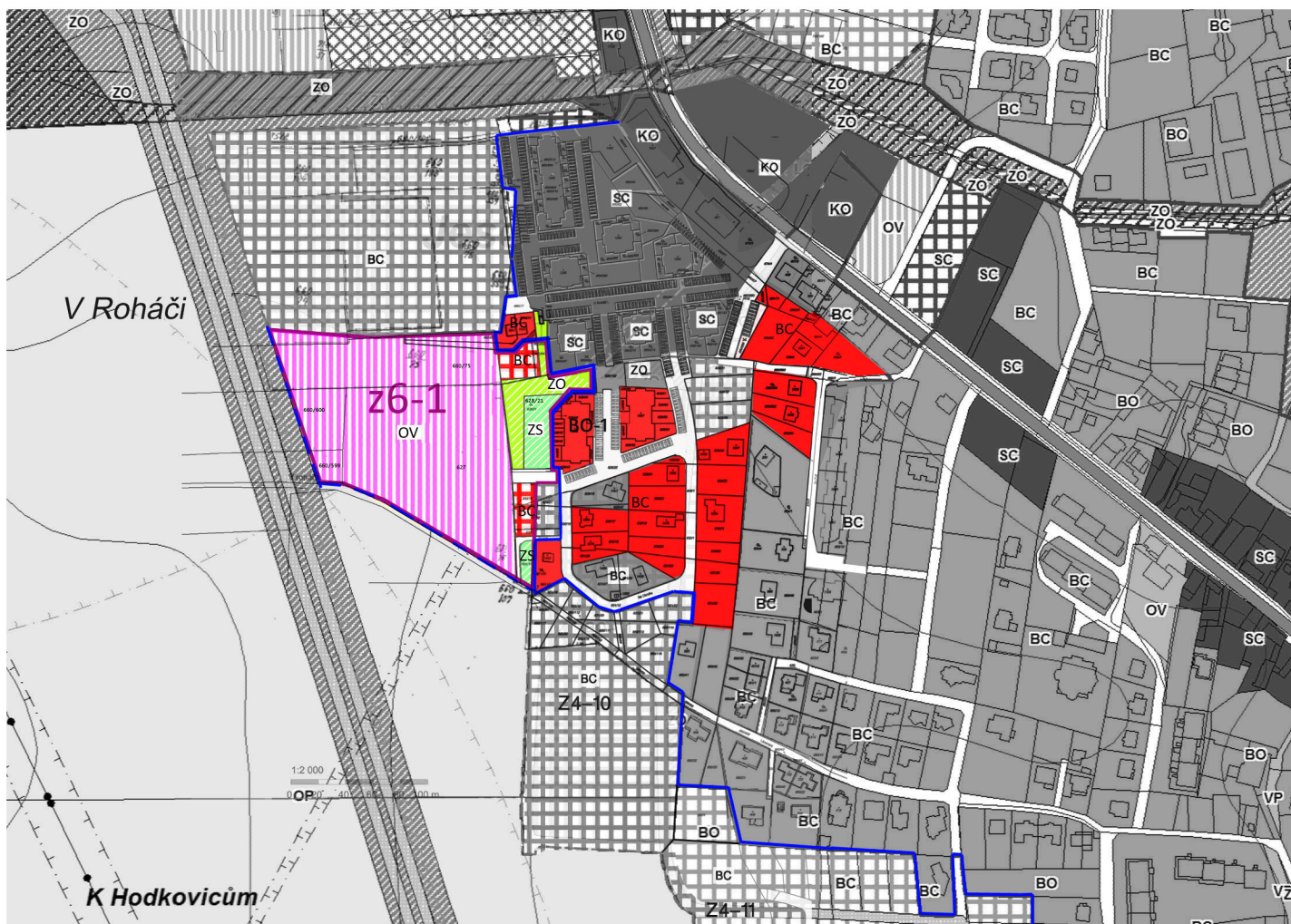
### **Poučení:**

Proti změně č. 6 územního plánu obce Jesenice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

.....  
Ing. Pavel Smutný  
starosta města

.....  
Ing. arch. Iva Řehulková  
místostarostka města





## legenda

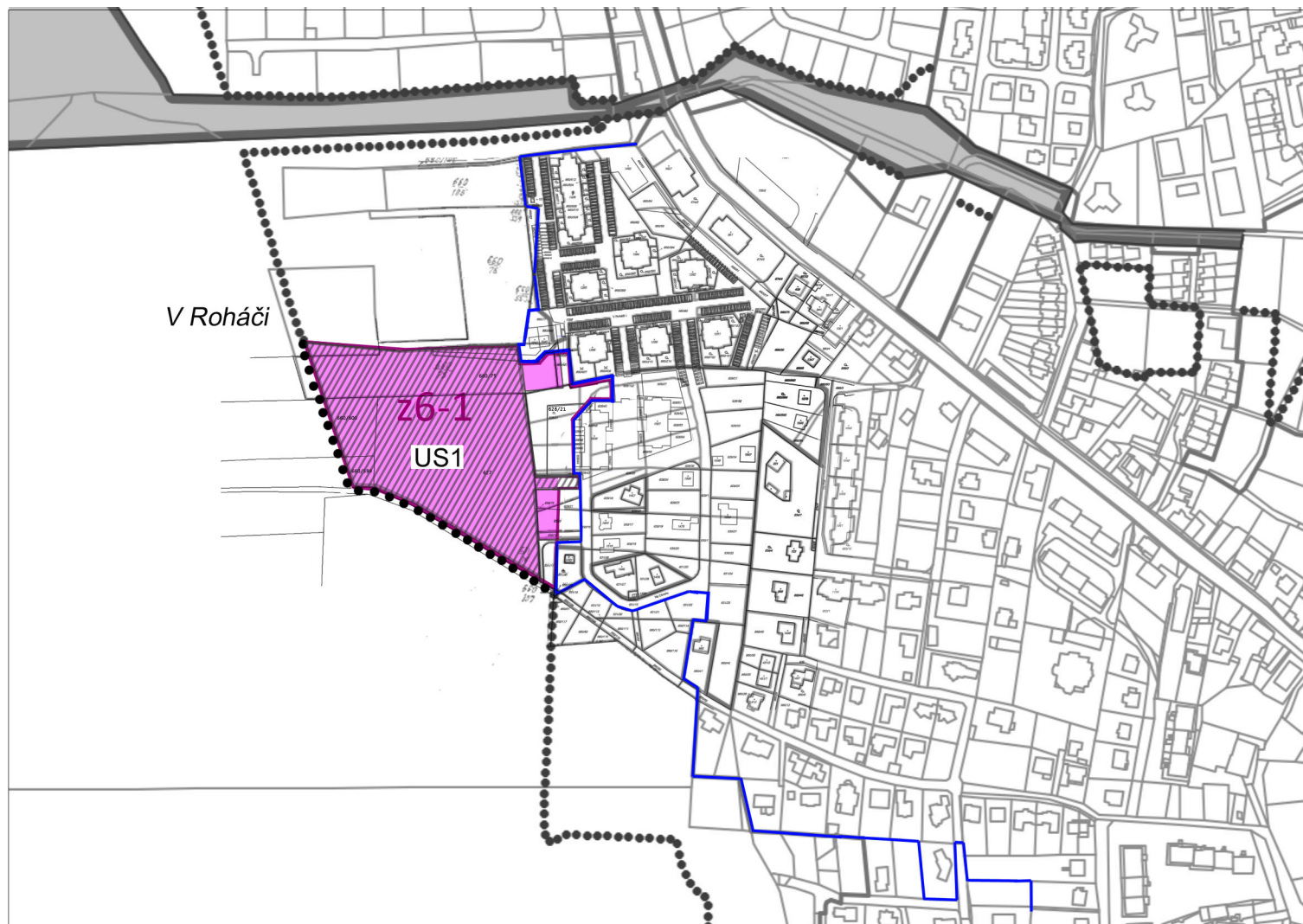
	stav	návrh	výhled	
				zastavěné území aktualizováno změnou č.6 ke dni 1.4.2020
				zastavitelné plochy
BC				čisté obytné území
BO				obecně obytné území
SC				funkčně smíšené (centrální) zóny
OV				území veřejného (občanského) vybavení
ZO				zeleň ochranná
OP				zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond)
ZS				zahrady, sady
				místní komunikace
				HRANICE A OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č.6

## ZMĚNA Č.6 ÚPO JESENICE

1-hlavní výkres 1:5000

výřez č.1

na podkladě výřezu výkresu č.1-využití území ÚPO Jesenice



## legenda

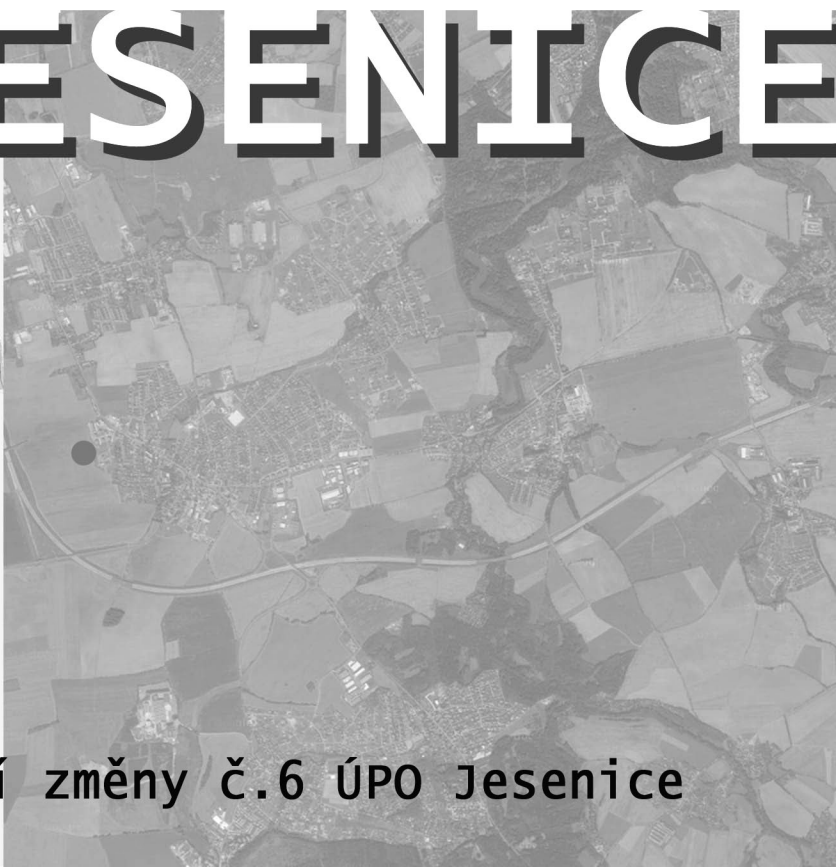
stav	návrh	výhled	
			zastavěné území aktualizováno změnou č.6 ke dni 1.4.2020
			zastavitelné plochy
			zastavitelné plochy doplněné změnou č.6
			plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie doplněné změnou č.6
			HRANICE A OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č.6

## ZMĚNA Č.6 ÚPO JESENICE

8 - základní členění území 1:5000 výřez č.1

na podkladě výřezu výkresu č.8 - základní členění území

# J E S E N I C E



odůvodnění změny č.6 ÚPO Jesenice



## 2.

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚPO JESENICE - OBSAH:

## TEXTOVÁ ČÁST

2.1.	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území</b> , souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	3
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	3
2.2.	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z pokynů pořizovatele pro úpravu návrhu pro opakované veřejné projednání a pro nepodstatnou úpravu před vydáním</b>	3
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	4
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	8
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	9
2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	9
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	9
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	11
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	11
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	13
2.11.	<b>ÚPO Jesenice- Závazná část po změně č. 2, 4, 5 a 6 s vyznačením změn</b>	(samostatné stránkování)
2.12.	<b>Textová část odůvodnění, zpracovaná pořizovatelem</b>	(samostatné stránkování)
2.12.1.	Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání	
2.12.2.	Postup při pořízení změny	
2.12.3.	Vyhodnocení připomínek	
2.12.4.	Rozhodnutí o námitkách o jejich odůvodnění	

## GRAFICKÁ ČÁST

OD 1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 20 000
OD 2	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU– VÝŘEZ Č. 1	1: 5000

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚPO JESENICE

### TEXTOVÁ ČÁST

#### 2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

##### 2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Jesenice je tvořeno čtyřmi katastrálními územími Jesenice u Prahy, Zdiměřice u Prahy, Osnice a Horní Jirčany, jejichž souhrnná výměra je 1754 ha. Město Jesenice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán obce Jesenice, schválený v roce 2000. V pozdější době byly schváleny jeho změna č.1 (r. 2002), a změna č.2 (r. 2006). Změna č.3, pořízená v roce 2010, byla zrušena rozhodnutím Nejvyššího správního soudu rozsudkem čj.1 Ao 5/2010 – 169 dne 24.11.2010.

O pořízení Změny č.5 ÚPO Jesenice (dále jen „změna č. 5“) rozhodlo Zastupitelstvo města Jesenice usnesením č. 026/15 Z02 ze dne 28.5.2015, o pořízení změny č. 5 ÚPO Jesenice z vlastního podnětu, zadání změny č.5 bylo schváleno usnesením č.046/16-Z04 ze dne 20.10.2016. Zastupitelstvo města Jesenice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona podle ustanovení § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 správního řádu, svým usnesením č. 99/19-Z06 ze dne 12.12.2019 vydalo Změnu č. 4 Územního plánu obce Jesenice, jako opatření obecné povahy č. 1/2019, kterou se mění Územní plán obce Jesenice.

**Zadání změny č. 6 je součástí „Obsahu změny č.6 územního plánu Jesenice“, schválené usnesením zastupitelstva města Jesenice ze dne 19. září 2019.**

Změna je pořizována na základě ustanovení § 55a odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) z vlastního podnětu obce **zkráceným postupem**. Pořizovatelem Změny je Městský úřad Jesenice, který ve spolupráci s určeným zastupitelem a Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, vypracoval Zadání, resp. Obsah změny č.6.

Řešené území je součástí ORP města Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) v souladu se zákonem č. 683/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2016.

Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚP Jesenice, ÚAP ORP Černošice a dále pracovní průzkum zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

Změna č.6 má lokální charakter a širší vztahy v území nejsou změnou dotčeny.

##### 2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce Jesenice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR,“) a **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019.

Území obce se **nenachází** v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle Aktualizací č. 6, 2 a 3 PÚR ČR. Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování na úrovni obcí PÚR nestanovuje.

#### Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:

Pro řešení Změny č. 6 ÚP Jesenice nevyplyvají z Aktualizace č. 6 PÚR ČR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32.

Řešeného území se týkají zejména priority:

*(14) chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*

*(16) při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků*

*(19) hospodárně využívat zastavěné území, omezit negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

*(24) vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury*

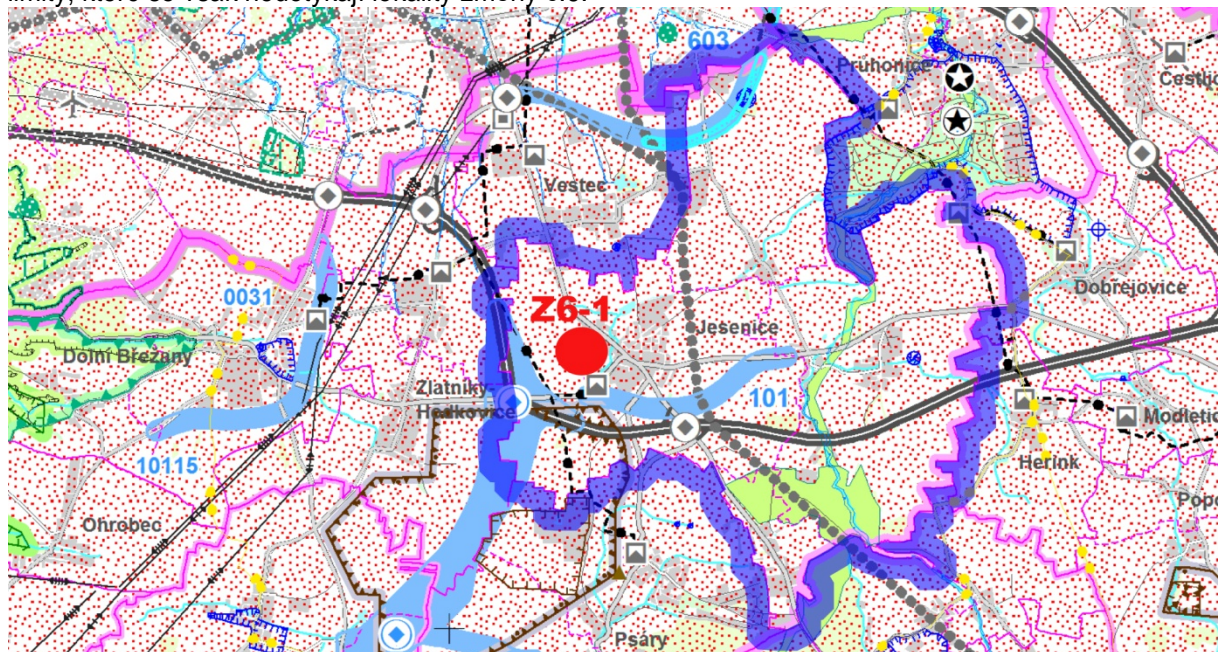
*(28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území a požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.*

Tyto priority jsou ve změně č. 6 ÚP Jesenice respektovány.

#### Vyhodnocení souladu s ÚPD kraje (ZÚR Středočeského kraje):

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - **ZÚR Stč. kraje**, byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26. dubna 2018** byla vydána **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **4. září 2018**.

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po 2. aktualizaci (níže výřez) obsahuje tyto jevy a limity, které se však nedotýkají lokality změny č.6:



-koridory dopravních staveb D 005 a D055

-D0-Pražský okruh

-mimoúrovňová křižovatka

- územní systém ekologické stability: regionální biocentrum RBC 1403, regionální biokoridor RNK 1195

-vodní toky

- plynovod VTL,

- regulační stanice

-vodovodní přivaděč

-chráněné ložiskové území

Dále ZÚR Stč. kraje stanovuje k řešení další níže uvedené požadavky:

- rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro své spádové území
  - rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro své spádové území
  - zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit
- Návrh změny č. 6 je v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

### **2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Návrh změny č. 6 ÚP Jesenice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Změna č. 6 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚPO Jesenice, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změna č. 6 vymezuje jednu zastavitelnou plochu Z6-1 o celkové rozloze 2,63 ha. Lokalita přímo navazuje na zastavěné území a z druhé strany je ohraničena tělesem navržené kapacitní komunikace. Na severní hraně lokality se nachází rozsáhlá zastavitelná plocha pro bydlení. Jihozápadně od lokality se nachází další rozvojová lokalita Z4-10. Lokalita tak defacto částečně vyplňuje proluku mezi zastavěným územím, rozvojovými plochami a kapacitní komunikací a nejedná se tedy o významný zásah do krajiny. Vzhledem k charakteru krajiny s rozsáhlými nečleněnými půdními bloky a výrazným tělesem dálnice D0 nedojde ke znehodnocení krajinného rázu.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Jesenice, se změnou č. 6 zásadně nemění. Změna řeší 1 lokalitu o celkové výměře 2,63 ha, vymezuje zejména novou zastavitelnou plochu občanské vybavenosti OV (2,11 ha) a aktualizuje hranici zastavěného území v řešeném a v těsně navazujícím území. V rámci aktualizace ÚPO dle stavu v území a upřesnění způsobu využití drobných ploch na rozhraní s novou zastavitelnou plochou OV a zastavěným územím jsou doplněny drobné plochy BC-stav a návrh (0,14 ha) v návaznosti nastávající pozemky RD, upraven a doplněn tvar ploch zeleně (ZO) a doplněny 2 drobné plochy ZS-zahrady u stávajícího bytového domu a u stávajícího rodinného domu (tyto části území byly také zahrnuty do řešené lokality Z6-1). Návrh změny vychází při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce.

**Aktualizací zastavěného území v navazujícím území na lokalitu změny (v dotčeném výřezu grafické části) nad mapou KN** ke dni 1.4.2020 bylo zjištěno, že v období mezi vydáním změny č.4 ÚPO Jesenice a zpracováním Návrhu změny č. 6 došlo v zastavitelných plochách východně od lokality Z6-1 k zástavbě částí ploch pro bydlení.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

### **2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Obsah změny č. 6 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 6 územního plánu Jesenice je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

## **2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM**

**V návrhu změny č. 6 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z obsahu změny č. 6 územního plánu obce**

1. Změna č. 6 vymezuje novou zastavitelnou plochu pro občanskou vybavenost v lokalitě Z6-1.



2. Do regulativů funkce OV byla doplněna podmínka biologického výzkumu a vyloučení negativního vlivu na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů před zahájením výstavby v ploše Z6-1

**V návrhu změny č. 6 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z pokynů pořizovatele pro úpravu návrhu pro opakované veřejné projednání**

1. Byly částečně upřesněny formulace přípustných funkcí plochy OV v lokalitě Z6-1 tak, aby bylo zřejmé, že bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice, je možné pouze v bytech, umístěných v rámci objektů občanské vybavenosti, nikoliv v samostatných stavbách.
2. Byly částečně upřesněny formulace podmínek prostorového uspořádání (resp. regulativů urbanistické koncepce) plochy OV v lokalitě Z6-1 tak, aby bylo zřejmé nejen, že lokalita Z6-1 bude po realizaci přeložky silnice II/603 na tuto komunikaci (západní část obchvatu Jesenice) dopravně napojena, ale také, že výstavba v lokalitě Z6-1 s výjimkou stavby mateřské školky je napojením na tuto přeložku podmíněna.
3. Do kapitoly 2.3 tohoto odůvodnění, subkapitoly Koncepce veřejné infrastruktury bylo doplněno: „Vymezení plochy Z6-1 (občanské vybavenosti) je koncepčně navrženo až do jejího kontaktu s obchvatem, kde se předpokládá vymezení izolační a ochranné zeleně, které plochu občanské vybavenosti oddělí od této budoucí dopravní stavby.“
4. Do kapitoly 2.7. tohoto odůvodnění byl doplněn odborný odhad budoucí zastavěné plochy objekty občanské vybavenosti, kterým bude součet zastavěných ploch těmito objekty OV (školka, dům pro seniory, poliklinika apod.) a bylo doplněno ještě podrobnější zdůvodnění veřejné prospěšnosti těchto staveb. S ohledem na vše uvedené bylo konstatováno, že převaha veřejného zájmu na vybudování veřejné infrastruktury v navrhované ploše nad zájmem ochrany ZPF I. bonity je prokázána.
5. Byl opraven v ÚPO chybně uvedený správce vodního toku u Jesenického potoka v článku 21, a to na Povodí Vltavy, s.p.
6. Plocha Občanské vybavenosti (OV-návrh) včetně komunikace v lokalitě Z6-1 byla vymezena jako podmíněná zpracováním Územní studie, což bylo doplněno do textové i grafické části změny č. 6.
7. Za textovou část Odůvodnění byla připojena textová část zpracovaná pořizovatelem.

**Ve změně č. 6 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z pokynů pořizovatele pro nepodstatnou úpravu návrhu před vydáním**

1. Pod legendu výkresu č.1 byla upravena formulace dle požadavku MO ČR: „Celé správní území města je situováno v ochranném pásmu radiolokačních zařízení Ministerstva obrany.“
2. Do textové části odůvodnění byl doplněn požadovaný text., byla doplněna subkapitola do kapitoly 2.9. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů: Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.
3. Textová část ÚP byla dle požadavku MO v bodě 12 článku 21 upravena na znění: „Konkrétní výstavba ve vymezených územích Ministerstva obrany včetně ochranných pásem je vyjmenovaných druhů staveb (podle ustanovení §175 zákona č.183/2006 Sb.) je podmíněna vydáním závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.“
4. Byla doplněna textová část Odůvodnění, zpracovaná pořizovatelem.

## **2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1**

Důvodem pořízení změny č. 6 je realizovat usnesení Zastupitelstva města Jesenice ze dne 19.9.2019 – schválení Obsahu změny č.6 ÚPO Jesenice.

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území obce (doplnění zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost). Záměrem je prověření návrhu zastavitelné plochy na západním okraji Jesenice v lokalitě V Roháči pro potřeby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu.

Změna řeší 1 lokalitu Z1-6:

- v lokalitě dochází k vymezení nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost OV
- k vymezení ploch zeleně ZS v návaznosti na pozemek stávajícího bytového domu a stávajícího rodinného domu na jižním okraji lokality Z6-1
- k doplnění pásu zeleně ZO
- k drobnému doplnění ploch bydlení BC: na severovýchodním okraji lokality Z6-1 z důvodů zajištění smysluplnějšího tvaru pozemku již realizovaného dvojdomu dle požadavku města, na jihovýchodním okraji lokality Z6-1 z důvodů doplnění funkce BC do celé výměry stávajících 2 pozemků pro možnost umístění 2 RD)
- plocha OV bude sloužit zejména pro stavby, zařízení a pozemky určené pro vzdělávání a výchovu (mateřská škola apod.) a pro stavby, zařízení a pozemky staveb sociálních a zdravotních služeb (zdravotnické zařízení, byty s pečovatelskou službou, dům pro seniory, stacionář apod.), s podmíněně přípustným využitím pro bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice v bytech, umístěných v rámci objektů občanské vybavenosti. Součástí plochy bude zároveň vymezení veřejného prostranství, ploch zeleně a plochy pro sport a trávení volného času zde žijících obyvatel- toto bude předmětem projektového řešení lokality.
- Záměrem je, aby byla pro občany pokud možno v pěší vzdálenosti a v přímé návaznosti na zastavěné území zajištěna odpovídající občanská vybavenost, kterou v tuto chvíli město nedisponuje a pro kterou nejsou v platné územně plánovací dokumentaci Územního plánu obce Jesenice ve znění změn č. 1, 2, 4 a 5 vymezeny vhodné pozemky, na kterých by bylo možné tuto rozsáhlou občanskou vybavenost možné realizovat.
- Proluka ve formě veřejného prostranství je vymezena z důvodu možného dopravního propojení s navazující lokalitou rodinných a bytových domů, po realizaci přeložky silnice II/603 bude plocha OV dopravně napojena na tuto budoucí komunikaci (západní část obchvatu Jesenice)

Změnou č.6 dále dochází:

- k uvedení funkčních ploch ÚP Jesenice do souladu se stavem v území v podobě vymezení pozemků již zastavěných objekty jako zastavěné území.
- k aktualizaci hranice zastavěného území v rámci lokality změny a navazujícího území ke dni 1.4.2020 dle údajů mapy KN
- k částečnému doplnění regulativů funkčních ploch **OV a ZS**
- k vymezení plochy OV v lokalitě Z6-1 s podmínkou zpracování **Územní studie ÚS1- Jesenice západ**

Koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury se nemění a jsou změnou č. 6 respektovány. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Jesenice zůstává zachována.

## VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je aktualizováno k 1.4.2020 v rámci lokality změny a navazujícího území. Plochy převedené změnou č.6 do zastavěného území (stejně jako nové zastavitelné plochy) jsou vyznačeny ve výřezech výkresu č.8 -Základní členění území a výkresu č.1 -Hlavní výkres.

## ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 6 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Jesenice. Řešené území přímo navazuje na zastavěné území a z druhé strany je ohraničeno tělesem navržené kapacitní komunikace, na kterou bude po její realizaci dopravně napojeno. Na severní hraně lokality se nachází rozsáhlá zastavitelná plocha pro bydlení, východní okraj lokality navazuje na již zastavěné území. Jihozápadně od lokality se nachází další rozvojová lokalita Z4-10. Lokalita Z6-1 tak defacto částečně vyplňuje proluku mezi zastavěným územím, rozvojovými plochami a budoucí komunikací a nejedná se

tedy o významný zásah do krajiny. Vzhledem k charakteru krajiny s rozsáhlými nečleněnými půdními bloky a výrazným tělesem dálnice D0 nedojde ke znehodnocení krajinného rázu.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 67/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 614/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Přírodní hodnoty území:

Umístění lokality změny pro občanskou vybavenost nevyvolává nevhodný zásah do krajinného rázu. Vymezení zastavitelného území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny.

Vzhledem k významnému zájmu města Jesenice v této lokalitě změny na vybudování staveb pro vzdělávání a výchovu (mateřská škola apod.), staveb sociálních a zdravotních služeb (zdravotnické zařízení, byty s pečovatelskou službou, dům pro seniory, stacionář apod.) a staveb určených pro bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice, bude součástí plochy zároveň vymezení veřejných prostranství, ploch zeleně a ploch pro sport a trávení volného času zde žijících obyvatel, což v budoucnu zajistí prostředí, hodné významu Jesenice jakožto stále se rozvíjejícího města v Metropolitní rozvojové oblasti Prahy.

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokality řešené změnou nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

## URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 6 respektována. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚP Jesenice zůstává zachována. Systém sídelní zeleně je doplněn o plochu zahrad a sadů (ZS) u stávajícího objektu bytového domu a u stávajícího rodinného domu a dále o pás zeleně ZO navazující na sídelní zeleň ve městě a tvořící propojení parkové zeleně s pěšími cestami v navazujícím území s plochou občanské vybavenosti v lokalitě Z6-1.

Změna č.6 doplňuje jednu zastavitelnou plochu. Změnová lokalita je přehledně uvedena a popsána níže a v tabulce:

ZMĚNA Č. 6 ÚP JESENICE				
označení <b>LOKALITY ZMĚNY</b> dotčené pozemky k.ú. Jesenice	Rozloha lokality (ha)	Stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
<b>Z6-1</b> 627, 660/75 (část), 660/600 (část), 660/556(část), 660/585 (část), 660/599 (část), 660/541 (část) 660/74 (část), 629/2(část), 629/1 (část), 630/2(část), 630/15, 631/17, 631/16, 630/14, 628/21, 628/25 (část)	2,63	OP, (stav) ZO, BC (návrh)	OV-návrh BC-stav, návrh ZS-návrh ZO-návrh	+2,28

V lokalitě **Z6-1** dochází k vymezení zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost OV. Menší plochy jsou vymezeny pro doplnění stávajících navazujících ploch bydlení BC. Plochy bydlení navazují na stávající zastavěné a zastavitelné plochy pro bydlení a umožňují výstavbu pouze 2 rodinných domů. Součástí lokality je rovněž aktualizace zastavěného území zařazením dvou pozemků s již realizovanými rodinnými domy do funkce BC-stav. V lokalitě jsou vymezeny rovněž plochy zahrady (ZS) pro přiléhající bytový dům a také pro stávající rodinný dům a izolační zeleně zajišťující pěší propustnost a protažení systému sídelní zeleně k ploše OV.

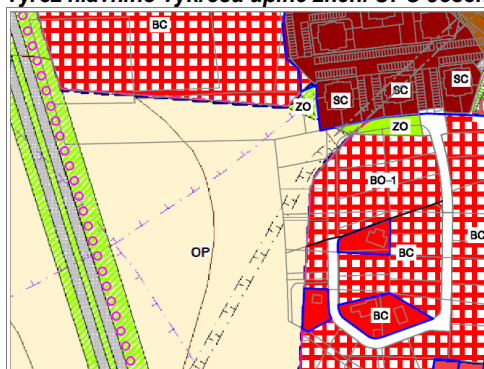
Výstavba v ploše OV (včetně místní komunikace) v lokalitě je podmíněna zpracováním Územní studie, která vyřeší vnitřní členění plochy, vymezení trasy místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební

pozemky. Součástí řešení bude i návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně a řešení dopravního napojení na přeložku silnice II/603, kterým je podmíněna výstavba všech objektů v lokalitě (vyjma objektu MŠ) včetně napojení na stávající komunikační systém města v případě objektu MŠ.

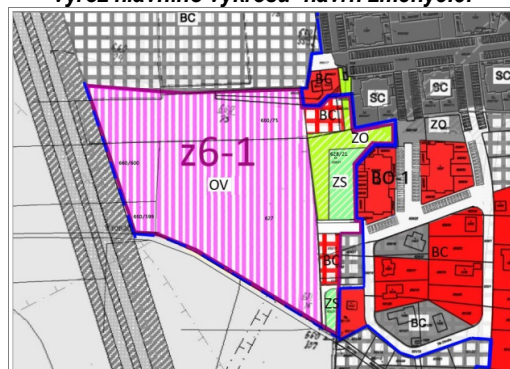
**Vyznačení lokality změny v ortofotomapě:**



**výřez hlavního výkresu úplné znění ÚPO Jesenice:**



**výřez hlavního výkresu -návrh změnyč.6:**



## KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### Koncepce dopravní infrastruktury

Celková koncepce dopravní infrastruktury na území obce zůstává zachována. Proluka ve formě veřejného prostranství je v lokalitě Z6-1 vymezena z důvodu možného dopravního propojení s navazující lokalitou rodinných a bytových domů, po realizaci přeložky silnice II/603 bude pro plochu OV hlavní dopravní napojení zajištěno na tuto budoucí komunikaci (západní část obchvatu Jesenice). Vymezení plochy Z6-1 (občanské vybavenosti) je koncepčně navrženo až do jejího kontaktu s obchvatem, kde se předpokládá vymezení izolační a ochranné zeleně, které plochu občanské vybavenosti oddělí od této budoucí dopravní stavby.

### Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury není změnou č.1 dotčena. Změna respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Koncepce uspořádání krajiny se nemění a je změnou č. 6 respektována. Při návrhu je respektována prostupnost krajiny a napojení stávajícího sídla tak, aby nedošlo k vzniku bariéry zamezující prostupnosti řešeného území.

#### **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Změna č. 6 pouze částečně doplňuje stávající regulativy stanovené platným ÚPO pro plochy OV a ZS. (viz kapitola 2.11. tohoto odůvodnění)

#### **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Změna č.6 nevymezuje žádné VPS ani VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

#### **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Změna č. 6 nevymezuje žádné VPS, pro které je možno uplatnit předkupní právo.

#### **STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Návrh Změny č. 6 nezasahuje svým řešením do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení změny územního plánu Jesenice č. 6 zjištěny.

#### **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

V rámci lokality Z6-1 je vymezena jako plocha s podmínkou zpracování územní studie US1-Jesenice západ plocha OV (Území veřejného občanského vybavení-návrh) včetně místní komunikace

Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky veřejné občanské vybavenosti. Součástí řešení bude i návrh odpovídajících ploch veřejných prostranství - ploch veřejné zeleně a zároveň bude prověřen požadavek na provedení návrhu izolační zeleně. Dále bude vyřešeno odpovídající dopravní napojení na přeložku silnice II/603 (obchvat), kterým je podmíněna výstavba všech objektů (vyjma objektu MŠ) včetně napojení na stávající komunikační systém města v případě objektu MŠ.

### **2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj nebylo požadováno – viz. stanovisko krajského úřadu č.j. 102395/2019/KUSK ze dne 20. 8. 2019 uplatněné k obsahu změny a založené ve spise o pořizování.

### **2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY**



## V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

### 2.6. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.6 nevymezuje žádné prvky regulačního plánu.

### 2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

#### Zábory ZPF

Změna č. 6 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu, která představuje zábor ZPF.

Zábory ZPF vyvolané změnou č.1:

TABULKA ZÁBORŮ ZPF					
Označení plochy (lokality změny)	navržené využití	Třída ochrany a výměra záboru dle třídy ochrany (ha)	kód BPEJ -plocha nového záboru (ha)		Z toho změna kultury na zeleň ZS a ZO
Z6-1	OV BC ZS ZO	I. celkem 2,53	2.11.00	2,10	0,28
			2.02.00	0,43	-

Celkový zábor ZPF vyvolaný změnou č. 6 činí **2,53 ha**. Z výměry lokality Z6-1 (2,63 ha) bylo již v rámci platného ÚPO Jesenice ve znění jeho změn bilancováno 0,10 ha záboru ZPF.

Pro zastavitelné plochy OV a BC je změnou navrženo k záboru ZPF 2,25 ha a k záboru pro změnu kultury na zeleň ZO a ZS 0,28 ha.

#### Odůvodnění záborů ZPF

I přes umístění na vysoce kvalitních půdách s I. třídou ochrany lze zábory označit za odůvodnitelné vzhledem k **veřejnému zájmu v podobě výstavby občanské vybavenosti pro vzdělávací, zdravotní a sociální služby**. Veřejný zájem tohoto návrhu je dán ustanovením § 2 odst. (1) písmene k), bodu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu a sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, a veřejnou správu **veřejnou infrastrukturou určenou k rozvoji nebo ochraně území obce**. V případě projednávaného návrhu se jedná o občanské vybavení, ve kterém jsou uvedeny pouze vybrané druhy určené k poskytování služeb, za něž odpovídá veřejná správa, a je tedy jejím úkolem vytvářet v území podmínky pro umístění tohoto občanského vybavení. Město Jesenice nedisponuje vlastními pozemky pro umístění tohoto souboru staveb veřejné infrastruktury, na které by bylo navrhované využití plochy na svém správním území umístit. Z tohoto důvodu v rámci předmětné plochy vstoupilo Město Jesenice v jednání s vlastníky pozemků – k uzavření smluv o smlouvě budoucí a odkoupení pozemků za účelem vybudování veřejné infrastruktury, proto také v projednávané změně není zájmové území vymezeno, jako území pro veřejně prospěšnou stavbu veřejné infrastruktury, tak jak to umožňuje ustanovení § 2 odst. (1) písmene l) vyhlášky, neboť s ohledem na uzavřené smlouvy s vlastníky pozemků, pořizovatel tento institut nebude muset využít. Současně je třeba konstatovat, že návrh je proveden tak, aby reagoval na poptávku a možnost řešení neexistující občanské vybavenosti v lokalitě, která se se

nachází v území se zvýšenou koncentrací obyvatelstva v rámci bytových domů, ovšem bez adekvátní občanské vybavenosti. Navazující zastavěné území je hustě zastavěno a vnitřní prostory pro umístění občanské vybavenosti takového rozsahu nedostačují. V zastavěném území nelze umístit kapacitní občanskou vybavenost v rámci stávajících ploch OV. Menší plochy záboru pro BC lze považovat za zanedbatelné, vytvářejí pouze doplnění částí pozemků pro RD do smysluplnějšího tvaru parcel. Plochy bydlení přímo navazují na stávající rozvojové plochy pro bydlení a vzhledem k poloze by v případě zamezení jejich rozvoje vznikly nežádoucí proluky. Změnou č. 6 navrhované řešení budoucí občanské vybavenosti v lokalitě je tak komplexním řešením potřeb nejen tohoto zájmového území, ale bude zde možné umístit služby pro všechny obyvatele města, které Jesenice postrádá jako například – péče o seniory. Další podrobnější odůvodnění rozsahu navrhované plochy je uvedeno v kapitole 2.3 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení. Pro úplnost dodáváme, že projektant společně s pořizovatelem při návrhu předmětné změny s ohledem na jeho rozsah a povahu neměli možnost alternativního umístění záměru města na pozemky mimo I. a II. třídu ochrany ZPF. Důvodem je zejména skutečnost, že se jedná o plošně rozsáhlý návrh ve veřejném zájmu, které se město snaží umístit jak na jediné vlastnický dostupné pozemky (pozemky v budoucím vlastnictví města), tak na dobře dostupné z hlediska vzdálenosti od centra a návaznosti na intenzivně zastavěné území města Jesenice. Dopravně bude plocha OV s výjimkou plochy pro MŠ napojena na budoucí obchvat (který se též nachází na I. třídě ochrany BPEJ), stejně jako většina správního území města, a z tohoto důvodu nezbylo provést návrh na ploše, tak jak bylo provedeno. A neposledním důvodem umístění tohoto návrhu tak, jak bylo provedeno, je důvod, že vyjmenované stavby veřejné infrastruktury by měly být kvůli jejich dobré dostupnosti koncentrovány přímo ve městě, nikoliv na jeho okrajích, ani případně v jeho jednotlivých sídlech. S ohledem na výše uvedené odůvodnění považujeme převahu veřejného zájmu na vybudování veřejné infrastruktury v navrhované ploše nad zájmem ochrany ZPF I. bonity z důvodu nemožnosti umístit ji jinde, za prokázanou.

Vedení přeložky komunikace (obchvat) je platným územním plánem převzato z krajské dokumentace ZÚR západně od navrhované plochy, vymezení plochy Z6-1 (občanské vybavenosti) změnou č.6 je koncepčně navrženo až do jejího kontaktu s obchvatem z těchto důvodů:

- 1) v kontaktu dvou ploch se předpokládá vymezení izolační a ochranné zeleně, které plochu občanské vybavenosti oddělí od této budoucí dopravní stavby
- 2) zamezení, aby nedocházelo ke vzniku malých neobhospodařovatelných enkláv mezi plochou Z6-1 a budoucí přeložkou.

**Dle odborného odhadu budoucí zastavěné plochy objekty občanské vybavenosti bude součet zastavěných ploch těmito objekty (školka, dům pro seniory, poliklinika apod.) činit maximálně 7 000 m<sup>2</sup>. (viz výpočet níže), realisticky však zhruba do 5 000 m<sup>2</sup>.**

Z celkové plochy řešeného území 2,63 ha tvoří plocha OV 2,0 ha.

Plocha povinně vymezených veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.: **1000 m<sup>2</sup>**

*("Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.")*

Plocha veřejných prostranství pro umístění komunikací včetně pásů uliční doprovodné zeleně v lokalitě (cca 20% z celkové plochy): **4 000 m<sup>2</sup>**

Výměra pásu zeleně o předpokládané šířce cca 10m v kontaktu s obchvatem: **1000 m<sup>2</sup>**

Na pozemky pro umístění objektů OV tak zbývá: 20 000 m<sup>2</sup> - 6 000 m<sup>2</sup> = 14 000 m<sup>2</sup>

Z toho vyplývá, že při splnění regulativů plochy OV, stanovených ÚPO Jesenice, tj. „koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku; min. 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleně“, bude činit: **zastavěná plocha všech objektů v ploše OV v lokalitě Z6-1 v součtu maximálně 7 000 m<sup>2</sup>**, tj. 0,7 ha.



Plocha pro jednotlivé objekty OV – školka (cca 1000 m<sup>2</sup>), dům pro seniory (cca 1000-1500 m<sup>2</sup>), poliklinika (cca 2000-2500 m<sup>2</sup>) atd. (**realisticky tedy v součtu zhruba do 5 000 m<sup>2</sup>**) však bude přesně specifikována v rámci projektové přípravy území dle požadovaných kapacit.

Minimální plocha zeleně v rámci vlastních pozemků OV v lokalitě Z6-1 (nad rámcem plochy izolační zeleně a zeleně na veřejných prostranstvích) bude činit 4 200 m<sup>2</sup>, tj. 0,4 ha.

V souladu s požadavky ZÚR Stč. kraje změna č. 6 v řešené ploše **rozvíjí obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro své spádové území, rozvíjí nabídku pracovních příležitostí pro své spádové území a zabezpečuje územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit.**

**S ohledem na vše výše uvedené je možno považovat převahu veřejného zájmu na vybudování veřejné infrastruktury v navrhované ploše nad zájmem ochrany ZPF I. bonity za prokázanou.**

### **Zábory PUPFL**

Změnou č.1 nedochází k záborům PUPFL.

## **2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.6 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP**

Zastavitelné plochy pro bydlení vymezené platným ÚP jsou dostatečné a nejsou změnou navrhovány k zásadnímu rozšíření. Pro občanskou vybavenost dostatečně kapacitní plochy chybí. Stávající občanská vybavenost v oblasti je vzhledem k počtu a hustotě obyvatel nedostačující. Vnitřní rezervy města pro kapacitní občanskou vybavenost nedostačují, a proto je nutné vymezit novou zastavitelnou plochu s funkcí OV. Rozvojové plochy pro bydlení, které jsou součástí lokality Z6-1 de facto vyplňují proluky vzniklé vymezením kompaktní plochy OV v návaznosti na členité zastavěné území. Rozvojové plochy pro bydlení rozšiřují stávající plochy bydlení pouze v rozsahu několik rodinných domů.

## **2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Celé správní území města je situováno v ochranném pásmu radiolokačních zařízení Ministerstva obrany. Požadavky vyplývající z polohy celého správního území města ve vymezeném území MO ČR:

- Je nutno respektovat ochranné pásmo radaru SRE podle ustanovení § 37 zákona č.49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 SB. o živnostenském podnikání. V území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany- viz ÚAP-jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území města zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Je nutno respektovat Koridor RR směřů- zájmové území elektronického komunikačního zařízení pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat dle zákona č.222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č.127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany- viz ÚAP- jev 82a.

Do správního území města zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

-Zájmové území Ministerstva obrany (dle ÚAP jev 107), konkrétně ochranné pásmo objektu MO důležitého pro obranu státu, ve které je výškově omezena výstavba staveb. V tomto zájmovém území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

### **Řešení požadavků požární a civilní ochrany**

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Jesenice a **nejsou lokalitami návrhu Změny č. 6 dotčeny.**

#### **Požární ochrana:**

*Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.*

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb. (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 6 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

#### **Civilní ochrana :**

Změna č. 6 respektuje požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 683/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: *Změnou není řešeno.*

B) zóny havarijního plánování

Změnou č.6 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č.6 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č.6 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace, avšak v ploše Z6-1 (plocha OV) je možno po realizaci občanské

vybavenosti (typu školských zařízení atd.) počítat s možným ubytováním obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města: Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací: Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č.6 ÚPO.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č.6 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.6 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není předmětem Změny č.6.

**Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

**Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin**

V řešeném území změnou č.6 se nevyskytují žádná ložiska nerostných surovin.

Dobývací prostor se na území nevyskytuje.

Území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

**Požadavky na ochranu geologické stavby území**

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

**Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

Změna nenavrhuje žádná opatření a stavby vstupující do přírodního koryta vodotečí v řešeném území, a nesnižuje jejich průtočnou schopnost územím. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

## **2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Změna: 2 listy textové části, 2 výkresy grafické části

Odůvodnění změny: 35 listů textové části, (z toho 22 listů kapitoly 2.11– Závazná část ÚPO Jesenice s vyznačením změn) a 34 listů textové části zpracované pořizovatelem (samostatné stránkování)

2 výkresy grafické části

## **2.11. ÚZEMNÍ PLÁN OBCE JESENICE - ZÁVAZNÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN**

(Viz níže, samostatné stránkování)

## 2.11. ÚPO JESENICE - ZÁVAZNÁ ČÁST PO ZMĚNĚ Č. 2, 4, 5 A 6 S VYZNAČENÍM ZMĚN

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z6 ÚPO Jesenice:

aaaaaaaaaaaa.....text beze změny

aaaaaaaaaaaa.....doplněno změnou č.6

### ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1 Závazná část

Závaznou částí územního plánu jsou:

- a) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, funkční využití ploch
- b) funkční využití území, uvedené v grafické části územního plánu ve výkresu č. 1 Využití území (hlavní výkres) a v regulativech,
- c) vymezení zastavěného území ve výkresu č. 8 Základní členění území
- d) koncepce dopravy, uvedená v grafické části ve výkresu č. 2 Doprava,
- e) koncepce technického vybavení, uvedená v grafické části ve výkresech č. 3 Vodní hospodářství a výkresu č. 4 Energetika a spoje,
- f) zásady uspořádání občanského vybavení, uvedené v grafické části ve výkresu č. 1 Využití území (hlavní výkres)
- g) územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části ve výkresu č. 2 Využití území (hlavní výkres) a ve výkresu č. 5 Krajina, USES,
- h) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně, uvedené v grafické části ve výkresu č. 7 Veřejně prospěšné stavby.

#### Článek 2 Struktura funkčního využití území

- 1) Z hlediska funkčního využití jsou na území obce Jesenice rozlišovány zóny urbanizované a zóny neurbanizované.
- 2) Zóny urbanizované v souhrnu tvoří současně zastavěné území obce a zastavitelné plochy, zóny neurbanizované jsou nezastavitelné.
- 3) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu. Stávající parky (a hřbitovy) jsou součástí již zastavěného území, navrhované parky a jiná veřejná zeleň je považována za území nezastavitelné.
- 4) Zóny urbanizované tvoří:
  - a) Čistě obytné území BO
  - b) Čistě obytné území; transformované z území individuální rekreace BC-IR

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| c) | Obecně obytné území                      | BO  |
| d) | Území veřejného (občanského) vybavení    | OV  |
| e) | Plochy veřejné zeleně                    | ZP  |
| f) | Funkčně smíšené (centrální) zóny         | SC  |
| g) | Sportovní a rekreační plochy             | SR  |
| h) | Golfová hřiště                           | GH  |
| i) | Území individuální rekreace              | IR  |
| j) | Výrobní a skladové plochy                | VS  |
| k) | Ostatní plochy pro obchod                | KO  |
| l) | Plochy technického vybavení              | TP  |
| m) | Plochy dopravního vybavení               | DP  |
| n) | Plochy pro jezdecký sport a chovatelství | JCH |
| o) | Plochy občanského vybavení – hřbitovy    | OH  |
- 5) Zóny neurbanizované tvoří:
- |    |   |                   |
|----|---|-------------------|
| a) | Zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond) OP |                   |
| b) | Zóny zeleně                                       |                   |
|    | Lesy  | LL                |
|    | Zahrady, sady                                     | ZS                |
|    | Zeleň ochranná                                    | ZO                |
|    | Louky   | L0                |
| c) | Vodní plochy                                      | VP                |
| d) | Prvky územního systému ekologické stability       | překryvná funkce. |
- 6) V rámci jednotlivých zón jsou stanoveny:
- vhodné a převládající funkce (využití);
  - přípustné funkce (využití) mají charakter doplňujících činností a nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím;
  - nepřípustné funkce (využití);
  - případné podmíněné využití (za podmínek)
  - regulativy urbanistické koncepce.
- 7) Při umisťování stavby na hranici funkčních ploch musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující plochy.
- 8) Urbanistická koncepce obce Jesenice je založena na:
- zachování samostatných (zástavbou nepropojených sídel);
  - soustředění ekonomických aktivit do dopravně dobře dostupných lokalit;
  - vymezení ploch pro vybavenost, sport a veřejnou zeleň;
  - regulace směřující k vysokému zastoupení zeleně na všech zastavitelných plochách.

## **ČÁST DRUHÁ**

### **REGULATIVY**

#### **Článek 3**

#### **Regulativy funkčního využití území a urbanistické koncepce**

- 1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.
- 2) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech a jsou vymezeny ve výkrese č. 1 - Využití území.
- 3) V řešeném území je možno umísťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.
- 4) Pro územní rozhodování v lokalitách nacházejících se na území ochranného pásma Průhonického parku byly zpracovány podrobnější podklady v souladu s „Diferencovaným režimem památkového ochranného pásma Průhonického zámku a parku“ a požadavky orgánu státní památkové péče.
- 5) změna č.4 doplňuje do urbanistické koncepce 1 plochu přestavby P2 v Jesenici, uvedenou v grafické části ve výkrese č.8 Základní členění území
- 6) Pro všechny stavby v katastrálním území Horní Jirčany platí výškové omezení 9,5 m, pokud příslušný typ území nemá limit nižší.
- 7) Počet parkovacích míst u všech typů nemovitostí musí splňovat ČSN.
- 8) V rámci nové zástavby v rozvojových plochách řešit ozelenění nových komunikací (umístění zeleného pruhu podél komunikace s možností výsadby dřevin).

#### **Článek 4**

#### **Čisté obytné území (BC)**

- 1) Vzhledem k tomu, že části k.ú. Osnice a Zdimeřice jsou v ochranném pásmu Průhonického parku, jsou pro tyto části stanoveny zvláštní regulační podmínky. Tyto podmínky vycházejí z diferencovaného režimu památkového ochranného pásma zámku a parku Průhonice, zpracovaného ve spolupráci s Památkovým ústavem stř. Čech a projednaném s orgány památkové péče. Jsou promítnuty v regulativech BC1 – BC4. (viz následující článek). Regulativy tohoto článku se týkají příslušných území BC, která nejsou v uvedeném ochranném pásmu.
- 2) Základní funkční využití:
  - zóna slouží k bydlení v rodinných domech.
- 3) Vhodné a převládající funkce:
  - rodinné domy (izolované či dvojdomy – viz článek Vymezení některých pojmů)
  - vestavěné garáže;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).
- 4) Přípustné funkce:
  - stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - stávající stavby pro rodinnou rekreaci
  - stávající řadové rodinné domy
  - vodní plochy, vodní toky

- bydlení v lokalitách Z4-10 a Z4-11 za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby Pražského okruhu dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
  - v rámci obytných objektů jako vedlejší funkce drobné služby (konzultační a poradenské činnosti, ordinace, ateliéry)
  - drobné provozovny živností – obchod a služby slučitelné s bydlením, které nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, nevyvolávají zvýšené nároky na dopravní obsluhu a jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují přípustnou mez hygienických limitů uvedenou v příslušných předpisech
  - samostatně stojící garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti se základním funkčním využitím
  - bazény na pozemcích rodinných domů
- 5) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů s výjimkou dvojdomů, dopravní služby
- 6) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel:
  - min. 700 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m) bude stát jedna polovina dvojdomu – jeden řadový dům);
  - koeficient zastavění max.30 % plochy pozemku; minimálně 60 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
  - do koeficientu zastavění pozemku se započítávají i veškeré přístřešky, zastřešené terasy, altány a zahradní domky
  - pro lokalitu Z4-28 se pro pozemky stávajících dvojdomů a řadových rodinných domů stanovuje koeficient zeleně min. 40% plochy pozemku
  - pro lokality Z4-10 a Z4-11 bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby Pražského okruhu dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
  - v lokalitě Z4-10 bude zachována prostupnost území do volné krajiny za účelem obhospodařování pozemků
  - pro stávající pozemky v zastavěném území neplatí regulativ minimální velikosti pozemků, stávající stavební pozemky rodinných domů lze však dělit pouze za předpokladu, že velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru
  - drobné provozovny (služby, apod.) mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
  - odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku
  - odstavování vozidel na pozemku rodinného domu bude řešeno garážovými stáními (jako součástí hlavní stavby nebo jako vedlejší stavba na pozemku rodinného domu) nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v počtu 2 na jednu bytovou jednotku
  - výškové omezení rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 9,5 m

## **Článek 5**

### **Čistě obytné území, transformované z území individuální rekreace (BC-IR)**

Regulativy pro území BC se použijí i pro území BC-IR, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

- 1) Základní funkční využití:
  - Zóna slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - sady a zahrady;
  - stavby pro rodinnou rekreaci



- vestavěné garáže;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
- 3) Přípustné funkce:
- bydlení v samostatných rodinných domech o max. I bytové jednotce;
  - samostatné garáže;
  - objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb;
  - skleníky.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - vodní plochy, vodní toky
- 4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů, dopravní služby, skládky
  - plochy, stavby a zařízení pro odstavování motorových vozidel
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel: min. 400 m<sup>2</sup> pro stavbu pro rodinnou rekreaci
  - koeficient zastavění pozemku: max. 20% plochy pozemku
  - koeficient zeleně: min. 70% (včetně ploch zahrádkářských kolonií)
  - výškové omezení: přízemí, podkroví-výška 8,5 m

## Článek 6

### Čistě obytné území (BCI – BC4) v ochranném pásmu Průhonického parku

Regulativy pro území BC se použijí i pro území BC1 až BC4, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

- 1) BC<sub>1</sub> – pozemky bezprostředně navazující na park;  
BC<sub>2</sub> – pozemky do vzdálenosti 300 m od parku; BC<sub>3</sub>, BC<sub>4</sub> – ostatní pozemky v ochranném pásmu.
- 2) Základní funkční využití:
- zóna slouží k bydlení v rodinných domech a objektech rezidenčního typu s hodnotně upravenými zahradami v ochranném pásmu Průhonického parku.
- 3) Vhodné a převládající funkce:
- různé typy rodinných domů (izolované), a rezidencí vč. garážování a parkování na vlastních pozemcích;
  - vestavěné garáže;
  - příslušné komunikace, převážně charakteru „obytné zóny“;
  - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- 4) Přípustné funkce:
- bazény apod. jen pro vlastní využití;
  - výjimečně přípustné izolované objekty garáží, bazénů, altánů.
- 5) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů, dopravní služby
  - jakékoliv ekonomické aktivity s výjimkou konzultačních a poradenských činností, privátních ordinací, apod.
- 6) Regulativy urbanistické koncepce:
- BC<sub>1</sub>:**
- výměra parcel minimálně 3000 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;

- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 12 % výměry pozemku, minimálně 85 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- další podmínky: do 40 m od okraje Průhonického parku nelze umísťovat jakékoliv stavební objekty ani zpevněné plochy, tato část pozemků – zahrad - bude mít krajinářský charakter;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m (drobné stavby mohou být jen přízemní o max. výšce 4,5 m).

**BC<sub>2</sub>:**

- výměra parcel: minimálně 2000 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 15 % výměry pozemku, minimálně 80 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m (drobné stavby mohou být jen přízemní o max. výšce 4,5 m).

**BC<sub>3</sub>:**

- výměra parcel: minimálně 1200 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;
- minimální výměru parcel lze v odůvodněných případech (např. poloha odděleného pozemku v již zastavěném území v bezprostředním dotyku s hranicí ochranného pásma Průhonického parku) snížit na 1000 m<sup>2</sup>
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 20 % výměry pozemku, minimálně 70 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m.

**BC<sub>4</sub>:**

- výměra parcel: minimálně 1200 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 18 % výměry pozemku, přičemž výměra ploch zeleně musí být min. 70 % pozemku;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 8,5 m

## **Článek 7 Obecně obytné území (BO)**

- 1) Základní funkční využití:
  - zóna slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - různé typy rodinných domů (izolované nebo dvojdomy); - vestavěné garáže;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační).
- 3) Přípustné funkce:
  - vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad;
  - samostatně stojící garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím
  - maloobchodní zařízení;
  - řemeslná činnost (pouze nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
  - v lokalitě změny Z4-39 k.ú. Horní Jirčany je možno umístit multifunkční objekt (komunitní dům, veřejná občanská vybavenost) nebo ubytovací zařízení do kapacity 45 lůžek za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční dopravy (silnice II/603) dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - zařízení pro vzdělávání a volnočasové aktivity dětí předškolního věku
  - vodní plochy, vodní toky
  - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;
  - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).
- 4) Nepřípustné funkce:
  - objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov

dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů, dopravní služby

- 5) Regulative urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel: - min. 500 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce; výjimečně lze ve zdůvodněných případech povolit stavbu na menším pozemku nesloužící k bydlení
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m<sup>2</sup>) bude stát jedna polovina dvojdomu-jeden řadový dům);
  - koeficient zastavění pozemku: max. 40% plochy pozemku, koeficient zeleně: min. 50% plochy pozemku
  - v lokalitě změny Z4-39 k.ú. Horní Jirčany je stanoven koeficient zeleně min. 30% plochy pozemku
  - odstavování vozidel na pozemku rodinného domu bude řešeno garážovými stáními (jako součástí hlavní stavby nebo jako vedlejší stavba na pozemku rodinného domu) nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v počtu 2 na jednu bytovou jednotku
  - výškové omezení rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 10,5 m;

### **Článek 8** **Obecně obytné území (BO<sub>I</sub>)**

Regulative pro území BO se použijí i pro území BO<sub>I</sub>, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

- 1) Základní funkční využití:
- zóna slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení);
  - různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy);
  - garáže (pokud možno vestavěné);
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační).
- 3) Přípustné funkce:
- maloobchodní a stravovací zařízení;
  - řemeslná činnost (pouze nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
  - kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;
  - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).
- 4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, dopravní služby
- 5) Regulative urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel:
  - min. 700 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m<sup>2</sup>) bude stát jedna polovina dvojdomu -- jeden řadový dům);
  - min. 400 m<sup>2</sup> pro řadový rodinný dům;

- min. 2000 m<sup>2</sup> pro bytový dům;
- koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku; minimálně 50 % plochy pozemku
- u rodinných domů a minimálně 40 % u bytových domů bude využito pro zeleň;
- výškové omezení: - u rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 10,5 m;
- u bytových domů: max. čtyři nadzemní podlaží (vč. technické-ho přízemí a podkroví); výška 12,0 m.
- bytové domy budou mít řešeno odstavování vozidel garážovými stáními, nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v následujícím počtu:
- byt o jedné obytné místnosti: 0,5 parkovacích stání
- byt do 50 m<sup>2</sup> celkové plochy: 1 parkovací stání
- byt nad 50 m<sup>2</sup> celkové plochy: 2 parkovací stání,
- přičemž min. polovina celkového počtu stání bude umístěna v rámci objektu.

### **Článek 9** **Území veřejného (občanského) vybavení (OV)**

- 1) Základní funkční využití:
  - slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru, tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - mateřské školy (případně jesle);
  - školy (základní, střední, jazykové a odborná učiliště);
  - knihovny, výstavní prostory;
  - společenské sály a místnosti (kluby), kina, galerie;
  - zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny;
  - zařízení sociální péče;
  - veřejná správa včetně policie apod.;
  - církevní zařízení;
  - pošta;
  - parky, ochranná zeleň;
  - příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických); - parkovací plochy a objekty.
- 3) Přípustné funkce:
  - vědecké a výzkumné ústavy;
  - stravovací zařízení;
  - sanatoria, domovy seniorů apod.;
  - administrativní objekty nebo prostory pro tyto činnosti;
  - sportovní zařízení a hřiště, bazény;
  - vodní plochy;
  - shromažďovací plochy;
  - bydlení v rámci jiných objektů (služební byty);
  - garáže (nadzemní i podzemní);
  - nezbytné technické vybavení;
  - nerušící drobná výroba a služby (nepřípustné na území ochranného pásma Průhonického parku);
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - stezky pro pěši a pro rekreační sport
  - bydlení ve stávajícím 1 rodinném domě na pozemku 307/3, k.ú. Zdiměřice u Prahy
  - v lokalitě Z6-1 je podmínkou pro zahájení výstavby předložení biologického výzkumu v rámci územního řízení, který vyloučí negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.
  - v lokalitě Z6-1 bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice v bytech, umístěných v rámci objektů občanské vybavenosti
  - výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech z dopravy, případně budou zajištěna patřičná protihluková opatření, která jsou v předmětné ploše uvedena jako přípustné využití.

- 4) Nepřípustné funkce:
- bytové domy;
  - výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí;
  - velkoobchodní nebo skladovací činnost;
  - dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území;
  - na území ochranného pásma Průhonického parku též drobná a nerušící výroba
  - čerpací stanice pohonných hmot
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku; min. 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
  - výškové omezení: 9,5 m, v centrálních částech staveb lze výjimečně povolit 12,0 m;
  - výškové omezení: 9,5 resp. 12 m se nevztahuje na církevní stavby
  - v území ochranného pásma Průhonického parku (Osnice-sever) musí být forma zástavby přizpůsobena obytné (rezidenční) funkci.
  - **lokalita Z6-1 bude po realizaci přeložky silnice II/603 na tuto komunikaci (západní část obchvatu Jesenice) dopravně napojena a výstavba v lokalitě Z6-1 (s výjimkou objektu mateřské školky napojeného na struktury města komunikací na východní straně území) je napojením na tuto přeložku podmíněna**

## Článek 10 Funkčně smíšené (centrální) zóny (SC)

- 1) Základní funkční využití:
- soustřeďuje zařízení veřejného zájmu a další zařízení administrativy, peněžnictví, obchodu, služeb, kultury, vzdělávání a bydlení (zejména v polyfunkčních objektech).
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- veřejná (obecní) správa; - pošta, telefonní ústředna; kostely a modlitebny;
  - bankovní a pojišťovací služby;
  - zařízení obchodu a služeb;
  - administrativní objekty;
  - bydlení (zejména v polyfunkčních objektech)
  - veřejná prostranství;
  - parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy;
  - příslušné komunikace;
  - parkovací plochy a objekty pro potřeby centrální části;
  - terminály hromadné dopravy (zastávky);
  - hotely vč. garní;
  - restaurace, vinárny, kavárny, cukrárny;
  - vzkovny, výstavní síně;
  - ateliéry, studia;
  - sportovní sály, kluby;
  - kina, divadelní a hudební sály.
  - plochy pro sport v lokalitě změny Z4-15 - krytá i nekrytá sportoviště
- 3) Přípustné funkce:
- sportovní zařízení (v objektech);
  - zdravotnictví (nelůžková oddělení);
  - školy (základní, střední, jazykové a odborná učiliště);
  - rodinné domy;
  - sociální péče (ne lůžkové části);
  - kongresové prostory;
  - herny;
  - nezbytné technické vybavení;
  - drobná nerušící výroba.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport

- 4) Nepřípustné funkce:
- výrobní nebo chovatelská činnost;
  - autobazary;
  - ubytovny;
  - tržnice;
  - velkoobchodní a skladovací činnost;
  - lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení.
  - čerpací stanice pohonných hmot
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: 50 %, minimálně 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň; -výškové omezení: 12,0m.
  - výškové omezení 12 m se nevztahuje na církevní stavby
  - pro lokalitu Z4-35 je stanoveno výškové omezení 6 m
  - pro rozvojové plochy mezi jižním okrajem zastavěného území Jesenice a budoucí přeložkou silnice II/101 je při projektové přípravě území stanoveno koncepčně prověřit dopravní obsluhu celého území vzhledem k omezenému počtu možných dopravních připojení na tuto dopravní stavbu

### **Článek 11**

#### **Plochy veřejné zelené (ZP)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- parky, parkově upravená prostranství;
  - ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační;
  - aleje a stromořadí v zastavěném území.
- 3) Přípustné funkce:
- kašny a vodní plochy;
  - umělecká díla a objekty (sochy, ap.);
  - malé zpevněné plochy s lavičkami;
  - liniové stavby výjma komunikací pro motorová vozidla
  - stánky s květinami, časopisy a jiná drobná architektura;
  - hřiště pro děti (mimo frekventovaná území).
  - cyklostezky
- 4) Nepřípustné funkce: jakékoliv jiné využití.
- hřbitovy a pohřebiště

### **Článek 12**

#### **Sportovní a rekreační plochy (SR)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží k oddechu a zotavení obyvatel.
  - stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu, sport a rekreaci (hřiště, stadiony, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly, bazény, zimní stadiony, kluziště, kynologická cvičiště, plovárny apod.)
  - hlavní využití plochy SR lokality Z5-1 je umístění venkovních hřišť
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště; kondiční dráhy;
  - vodní plochy, bazény; zeleň veřejná – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění;
  - příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště.

- 3) Přípustné funkce:
  - v lokalitě Z4-1: stavby a pozemky veřejného občanského vybavení – školství
  - v lokalitě Z4-31: sportovní plocha s využitím pro krosovou dráhu a terénní úpravy (bez zázemí a zpevněných ploch)
  - byty majitelů a správců jako doplňková funkce k funkci hlavní v rozsahu max.1 bytu
  - vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování (výjimečně přípustné, na území do 300 m od Průhonického parku nepřípustné);
  - nezbytná technická vybavenost;
  - provozy údržby;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - sídelní a doprovodná zeleň, prvky ÚSES
  - v lokalitě Z5-1 je kromě hlavního využití přípustné pouze umístění drobné parkovací plochy (max.10% plochy SR v lokalitě Z5-1) a zázemí hřišť pro sportovce pouze v souvislosti s hlavním využitím
- 4) Nepřípustné funkce:
  - objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, dopravní služby
  - areály pro motoristické sporty
  - v lokalitě Z4-31: zpevněné plochy a jakékoliv stavby s výjimkou oplocení
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
  - koeficient zastavění: diferencovaný podle konkrétních případů, krytá sportoviště až 40 %, některá otevřená méně než 5 % (doprovodné stavby jako šatny apod.).
  - výškové omezení: 9,5 m, ve výjimečných případech lze povolit 12,0 m,
  - výškové omezení u areálů v území do 300 m od Průhonického parku 6.0 m, ve výjimečných případech lze povolit 7,5 m.
  - pro lokalitu Z4-3 je stanovena podmínka zachování dopravní prostupnosti směrem východním do ploch OV-návrh a směrem jižním do ploch SR-návrh
  - pro lokalitu Z5-1 je stanovena podmínka nenarušení břehových porostů potoka a prvků ÚSES
  - stavbou hřišť v lokalitě Z5-1 nesmí dojít ke zmenšení průtočného profilu koryta potoka a ke zhoršení podmínek pro průtok velkých vod

### **Článek 13 Golfová hřiště (GH)**

- 1) Základní funkční využití:
  - slouží ke sportovně rekreačním účelům (specifické využití).
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - golfové hřiště
  - vodní plochy a toky
  - pěší cesty;
  - solitérní a izolační zeleň; louky.
- 3) Přípustné funkce:
  - příslušné služby a zařízení (klubovny, šatny, stravování);
  - ZPF a LPF obhospodařovat jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí;
  - jiné sportovní a rekreační využití pouze v tom případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území a vlastní golfové hřiště;
  - zařízení pro údržbu areálu;
  - byt správce;
  - příslušné místní a obslužné komunikace;
  - drobné doprovodné objekty budou umísťovány ve vzdálenosti min. 300 m od hranice parku.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - výstavba pro jiné účely.



- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient (%) zastavění: vzhledem k rozloze vlastního hřiště je zastavění přípustnými objekty zanedbatelné, žádoucí je koncentrovat objekty na co nejmenším počtu míst (lze oddělit prostory pro návštěvníky od areálu údržby);
  - objekty vybavení golfového hřiště nesmí (jednotlivě) přesáhnout zastavěnou plochu 200 m<sup>2</sup>
  - výškové omezení: 6,0 m.

#### **Článek 14** **Území individuální rekreace (IR)**

- 1) Základní funkční využití:
- plochy staveb pro rodinnou rekreaci nebo zahrádkářskou činnost a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- sady a zahrady;
  - chaty a rekreační domky, chalupy;
  - příslušné komunikace a parkoviště.
- 3) Přípustné funkce:
- garáže (pokud možno vestavěné);
  - objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb;
  - skleníky.
  - stavby a zařízení, které s rekreací souvisejí a jsou s ní slučitelné (např. informační a turistické služby, hygienická zařízení, klubovny, občerstvení apod.)
  - stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury – místní a účelové komunikace, chodníky, stezky pro pěší a pro rekreační sport apod. a vedení a stavby technické infrastruktury pro stavby hlavního a přípustného využití;
  - přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku
  - plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
  - dětská hřiště, venkovní sportoviště
  - sídelní a doprovodná zeleň, vodní plochy, vodní toky, prvky ÚSES
- 4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, dopravní služby, skládky odpadu včetně odstavení motorových vozidel
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: max. 10 % plochy pozemku, minimální plocha zeleně (vč. zahrádkářských ploch) 80 %.
  - výškové omezení: přízemí, podkroví – výška 7,5 m.

#### **Článek 15** **Výrobní a skladové plochy (VS)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží k soustředění výrobních a skladových ploch s možným (minimalizovaným) vlivem na okolí, nesmí mít negativní účinky na obytná území. Lokalizují se v dobré vazbě na nadřazenou silniční síť.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- objekty průmyslové výroby a služeb;
  - administrativa v rámci areálů (resp. objektů);
  - servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky, ap.;
  - objekty skladů a překladišť;

- stavební dvory, ap.;
  - objekty zemědělské výroby vč. skladů a údržby staveb a techniky;
  - příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy;
  - příslušné technické vybavení (trafostanice, regulační stanice, úpravní odpadních vod, odlučovače aj.);
  - ochranná a izolační zeleň.
- 3) Přípustné funkce:
- vodní plochy;
  - specifické služby a stravovací zařízení;
  - parkoviště a dopravní zařízení;
  - čerpací stanice PHM;
  - sběrný a třídírný odpadních surovin.
  - nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, slučitelné se stanoveným funkčním využitím
- 4) Nepřípustné funkce:
- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů);
  - zdravotnictví (lůžková oddělení) a sociální služby;
  - sport a rekreace.
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výškové omezení max. 12,0 m.
  - koeficient zastavění: 40 % (u nových areálů), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku.

### **Článek 16 Ostatní komerční plochy (KO)**

- 1) Základní funkce využití:
- slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb (i nadmístního či regionálního významu), ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.).
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- nákupní centra různých forem;
  - obchodní areály a jednotky; prodejní sklady (nábytek, stavebniny aj.);
  - autosalony, autoservisy; opravní a půjčovny průmyslového zboží (nářadí, ap.);
  - sklady (pronajímatelné);
  - administrativní plochy (pronajímatelné);
  - výzkumná a technologická střediska;
  - komerční sportovní zařízení (fitcentra, bazény ap.), sportovní haly;
  - zařízení obchodu a služeb;
  - vzorkovny, výstavní sítě, výstavní plochy;
  - plochy a objekty pro skladování;
  - veřejná a izolační zeleň;
  - restaurace a jiná stravovací zařízení;
  - příslušné komunikace;
  - veřejná a izolační zeleň; vodní plochy,
- 3) Přípustné funkce:
- hotely, penziony, motely, motoresty;
  - kulturní a společenská (zábavní) zařízení;
  - bankovní a pojišťovací služby;
  - administrativní centra;
  - hasičské zbrojnice;
  - sběrný odpadových surovin;
  - základny údržby komunikací a technické infrastruktury;
  - kina a podobná zábavní zařízení;
  - půjčovny automobilů;
  - garáže, parkoviště; čerpací stanice PHM.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport

- 4) Nepřípustné funkce:
- výroba s rušivým vlivem na okolí;
  - autobazary;
  - ubytovny;
  - komerční chov zvířat;
  - tržnice;
  - bydlení (kromě pohotovostních, případně služebních bytů).
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: 40 %; min. plocha zeleně 40 %;
  - výškové omezení: max. 12,0 m.

#### **Článek 17** **Plochy technického vybavení (TP)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- čistírny odpadních vod;
  - čerpací stanice odpadních vod; vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže); vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody;
  - rozvodny, trafostanice;
  - regulační stanice plynu;
  - hasičské zbrojnice;
  - sběrný odpadových surovin;
  - základny údržby komunikací a technické infrastruktury.
- 3) Přípustné funkce:
- provozy údržby;
  - související administrativa;
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - ochranná a izolační zeleň.
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
  - pohotovostní bydlení jako doplňková funkce k funkci hlavní v rozsahu max. 1 bytu
- 4) Nepřípustné funkce:
- bydlení
  - zdravotnictví, sociální služby;
  - sport a rekreace.
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: bude řešeno individuálně.
  - výškové omezení: 9,0 m, výjimkou mohou být věžové vodojemy, věže hasičských zbrojnic ap.

#### **Článek 18** **Plochy dopravního vybavení (DP)**

- 1) Základní funkční využití:
- plocha slouží k zabezpečení potřeb dopravy, nezahrnuje koridory tras nadřazených komunikací ani plochy mimoúrovňových křižovatek.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- plochy terminálu hromadné dopravy
  - plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží;
- 3) Přípustné funkce:
- vybavení parkovišť (kiosky, hygienická zařízení, ap.);
  - doprovodná a izolační zeleň.
  - koridor trasy hromadné dopravy v lokalitě Z4-12c

- cyklostezky v rámci ploch doprovodné a izolační zeleně a v koridoru hromadné dopravy
  - terénní úpravy
  - protihluková opatření
  - technická infrastruktura
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
- 4) Nepřípustné funkce:
- všechny ostatní funkce.
  - veřejná parkoviště, garáže a vybavení parkovišť v koridoru trasy hromadné dopravy v lokalitě Z4-12c
- 5) Zvláštní podmínky:
- u podzemních a nadzemních garáží a parkovišť budou zastavovací podmínky řešeny individuálně;
  - zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic a místních sběrných komunikací.

#### **Článek 19** **Zóny zemědělské výroby (OP)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF).
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch);
  - příslušné provozy údržby a související administrativu je možné situovat do vybraných současných areálů zemědělské výroby, zahrnutých do ploch výroby a skladů (VS).
- 3) Přípustné funkce:
- skleníky (nejsou však přípustné na území ochranného pásma Průhonického parku, zejména v zóně 300 m od hranice vlastního parku);
  - účelové komunikace;
  - umísťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.;
  - izolační a doprovodná zeleň.
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
- 4) Nepřípustné funkce:
- nová výstavba kromě staveb dle odstavce 2 vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu;
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou ochranného pásma vodních zdrojů;
  - zneškodňování jakýchkoli odpadů;
  - skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.
- 5) Regulative urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: 0 %.

#### **Článek 20** **Zóny zeleně**

- 1) Základní funkční využití:
- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
  - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
  - uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- územní systém ekologické stability;
  - významné krajinné prvky;
  - část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES; parky a ostatní veřejná zeleň (ZP) mimo zastavěné či zastavitelné území;
  - lesy (LE);
  - ochranná a izolační zeleň (ZO);
  - sady, zahrady (ZS);
  - louky a pastviny (LO);
  - vodní plochy a toky (VP).

- 3) Přípustné funkce:
- ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa lze obhospodařovat jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí;
  - rekreační využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území;
  - liniové stavby v případě, kdy nepoškozuji přírodní hodnoty území
  - cyklostezky v plochách ochranné a izolační zeleně (ZO)
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
  - **oplocení pozemků v plochách sadů a zahrad (ZS)**
- 4) Nepřípustné funkce:
- jakákoliv nová výstavba s výjimkou staveb uvedených jako přípustné funkce;
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
  - intenzivní hospodaření na pozemcích;
  - zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
  - sběr rostlin a chytání živočichů;
  - používání chemických prostředků.

### **Článek 21** **Zvláštní požadavky na využití území**

- 1) Veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy.
- 2) Větší část obce Jesenice je v ochranném pásmu vyhlášeném pro Kontrolní a měřicí středisko Vestec (KMS) Okresním národním výborem Praha-západ územními rozhodnutí pod čj. výst. 154124-9462/1971fKuč. ze dne 31. prosince 1971. Podmínky uvedené v tomto rozhodnutí musí být respektovány, jedná se o kruhová ochranná pásma 0,6 km, 1 km, 2 km, 3 km, 4 km, 5 km, 14 km a 20 km (poslední dvě pásma jsou pro nové vysílače s výkonem do 25 kw a 120 kw) vycházející od středu objektů, věže kontrolního střediska Vestec a budovy pro měření elektromagnetických polí ve Zlatnících. Ochranná pásma se vztahují zejména na výstavbu nových objektů bytových i průmyslových, technických zařízení a konstrukcí, jakož i podstatné zvýšení provozu vozidel trvalého rázu.
- 3) Veškerou plánovanou výstavbu včetně nadzemních inženýrských sítí v ochranném pásmu KMS Vestec je nutno předem (investiční záměr) projednat s Českým telekomunikačním úřadem – odborem státní inspekce radiokomunikací – pracoviště KMS Vestec, Vestec 94, 252 42 Jesenice u Prahy. tel. (02) 6448118.
- 4) Pro výstavbu ve M. pásmu hygienické ochrany zdroje pitné vody pro hl. město Prahu v Praze 4 - Podolí je závazné Rozhodnutí NV hl. m. Prahy čj. OVLHEZ 56631851PEiHarb ze dne 17. 12. 1985. Výstavba v tomto území musí být projednána s organizací Pražské vodovody a kanalizace, a. s., odbor plánu výroby a hospodaření s vodou, Národní 13, 112 65 Praha 1, tel. (02) 21094421.
- 5) Veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, a to u Botiče s Povodím Vltavy, a. s., u Zahořanského potoka s Lesy České republiky, s. p., oblastní správou vodních toků Benešov, a u Jesenického potoka s **Povodím Vltavy, státním podnikem**
- 6) V řešeném území se nachází výhradní ložisko cihlářských hlín B3 125400, Dolní Jirčany, DP 700504, v chráněném ložiskovém území Dolní Jirčany 12540000, Dolní Jirčany – cihlářská surovina. Podmínky pro umístění staveb a zařízení v území výhradního ložiska cihlářských hlín v chráněném ložiskovém území jsou stanoveny zvláštními předpisy a stanovisky MŽP ČR a Obvodního báňského úřadu v Kladně.
- 7) Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným ve Jmenném seznamu ne/movitých kulturních památek ČR chráněných podle zvláštních předpisů (viz kapitola 5.3 textové části územního plánu) a v jejich okolí nepovolovat nevhodné stavby a stavební úpravy narušující

- svým měřítkem a způsobem provedení prostředí těchto kulturních památek. Jsou vyznačeny ve výkrese č. 1 - Využití území.
- 8) Ke každé stavební činnosti v řešeném území musí být vyžádáno vyjádření organizace ČESKY TECOM, a. s., oblast Praha, odd. ochrany kabelové sítě.
  - 9) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením §4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.
  - 10) V ochranném pásmu štolového přivaděče Želivka není možné zřizovat studny všech typů včetně vrtů za účelem zřizování tepelných čerpadel. O připravovaných stavbách a jiných činnostech na území I. a II. ochranného pásma štolového přivaděče Želivka musí být informováni a ke stavebnímu řízení přizváni vždy Pražské vodovody a kanalizace. a. s. závod Želivka, Zruč nad Sázavou.
  - 11) Na k. ú. Jesenice zasahují kruhová ochranná pásma 0,5 km a 1.5 km od hranice pozemků vojenské správy na území k. ú. Vestec u Prahy, v nichž platí omezující podmínky vojenské správy:
    - a) v ochranném pásmu 0,5 km od hranice pozemků vojenské správy není přípustná výstavba objektů s celkovou výškou nad 8 m n. l. s kovovým opláštěním a střešní krytinou a objektů, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení a vř. záření. Dále v tomto ochranném pásmu nebudou výstavbou narušeny stávající hydrogeologické poměry území;
    - b) v ochranném pásmu 1,5 km od hranice pozemků vojenské správy není přípustná výstavba objektů s celkovou výškou nad 10 metrů n. l., s kovovým opláštěním a střešní krytinou a objektů, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení a vř. záření.
  - 12) Konkrétní výstavba **ve vymezených územích Ministerstva obrany včetně ochranných pásem je u vyjmenovaných druhů staveb (podle ustanovení §175 zákona č.183/2006 Sb.) podmíněna vydáním závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR. musí být projednána s Vojenskou ubytovací a stavební správou Praha, která stanoví podmínky na ochranu objektů vojenské správy, radiokomunikačního zařízení a dálkových sdělovacích kabelů.**
  - 13) U obytné zástavby v blízkosti silnic SO 512, SO 513. 11/101 a 111603 nesmí být překročeny hlukové hygienické limity.
  - 14) Dopravní obslužnost zemědělsky obhospodařovaných pozemků v úseku mezi silnicí II/101 a II/105 bude zajištěna vedlejší polní cestou VPC2 dle schváleného Plánu společných zařízení se zohledněním platné ÚPD města Jesenice.
  - 15) Veškerá nová výstavba na území Jesenice je podmíněna napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci, zakončenou dostatečně kapacitní obecní ČOV

## Článek 22

### Územní systém ekologické stability a ochrana přírody – překryvná funkce

#### Biokoridory

- 1) Přípustné funkce:
  - současné využití;
  - využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
  - jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.
- 2) Podmíněně přípustné funkce:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.
  - zakládání přírodních vodních ploch
- 3) Nepřípustné funkce:
- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
  - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, terénní úpravy apod., mimo činností podmíněných.

### **Biocentra**

- 1) Přípustné funkce:
- současné využití;
  - využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
  - jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.
- 2) Podmíněně přípustné funkce:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
  - zakládání přírodních vodních ploch
- 3) Nepřípustné funkce:
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.
  - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
  - rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněné.

## **Článek 23**

### **Plochy pro jezdecký sport a chovatelství (JCH, JCH1, JCH2)**

- 1) Základní funkční využití:
- Slouží pro jezdecký sport a chovatelství koní
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- JCH1:
    - plocha pro stavby sloužící k ustájení koní a dobytka, stavby pro jezdecký sport, jezdeckou školu a její zázemí a související podpůrné a doprovodné aktivity, a to včetně kryté jezdecké haly;
    - veškeré stavby a zařízení provozního i technického zázemí jako např. sklad steliva a krmiva
    - přístřešky a stavby související s organizací areálu – přístřešky, altány, kryté tribuny apod.
    - plocha pro jezdecký sport v krajině,
    - výběhy a pastviny pro koně a dobytek
  - JCH2:
    - plocha pro jezdecký sport v krajině,
    - venkovní jízdárna
    - výběhy a pastviny pro koně a dobytek
- 3) Přípustné funkce:
- venkovní závodistiště a zařízení pro jezdecký sport

- přístřešky pro zvířata včetně napájecích zařízení
  - oddechové přístřešky a altány pro návštěvníky ploch
  - terénní úpravy
  - veřejná prostranství a veřejná zeleň,
  - pobytové louky
  - zařízení technického vybavení zajišťující provoz jezdeckého areálu
  - požární nádrž
- 4) Nepřípustné funkce:
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
  - JCH2: umísťování staveb s výjimkou venkovní jízdrny, zpevněných ploch, terénních úprav a oplocení ohradníkem
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- v této funkční ploše nebudou umísťovány žádné trvalé nadzemní stavby vyjma vhodných a přípustných
  - maximální rozsah terénních úprav činí 20 % celkové plochy pro jezdecký sport a volný čas
  - koeficient zastavění: max. 30%,
  - koeficient zeleně: min. 25%
  - výška staveb: max. 10m
  - podmínkou umísťování staveb v ploše JCH1 prokázání nenarušení krajinného rázu.

#### **Článek 24**

##### **Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)**

- 1) Základní funkční využití:
- Slouží pro stávající hřbitovy, jejich rozšíření a navrhované hřbitovy
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- plochy pohřebišť
  - kolumbária
- 3) Přípustné funkce:
- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže, kapličky) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
  - nezbytná zařízení a stavby související s hlavním využitím včetně parkování návštěvníků
  - hřbitova
  - zeleň
  - technická infrastruktura
- 4) Nepřípustné funkce:
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- nejsou stanoveny

#### **ČÁST TŘETÍ**

##### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ OPATŘENÍ**

#### **Článek 25**

##### **Veřejně prospěšné stavby**

- 1) Veřejně prospěšnými stavbami, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit jsou pro:
- a) **katastrální území Jesenice**



1. přeložka silnice 11/101;
  2. napojení severní části Jesenice na silnici I11603(místní sběrná komunikace);
  3. přeložka silnice II/105 (součást výstavby silničního okruhu);
  4. dálnice D3 vč. napojení;
  5. trasa silničního okruhu
  6. centrální náměstí s parkovou úpravou a veřejnými budovami;
  7. areál školy se sportovním vybavením a parkem;
  8. rozšíření hřbitova;
  9. dopravní terminál (hromadné dopravy)
  10. park v obytné zóně Mladíkov
  11. administrativní centrum pro veřejnou správu (policie, úřady veřejné správy);
  15. suchý polder;
  17. cyklostezka na Horní Jirčany
  18. koridor hromadné dopravy;
  19. západní obvodová komunikace
- b) **katastrální území Osnice**
5. trasa silničního okruhu mezi D3a D1;
  26. rozšíření hřbitova;
- c) **katastrální území Zdiměřice u Prahy**
41. propojení komunikace 11/603 - DI (vestecká spojka);
  42. místní sběrná komunikace Drazdy – Rozkoš;
  43. cyklostezka Zdiměřice-Vestec
  44. okružní křižovatka Zdiměřice-sever
  46. koridor stavby V14-vodovodní řad dle ZÚR Stč. kraje
- d) **katastrální území Horní Jirčany**
61. propojovací komunikace Horní Jirčany – Dolní Jirčany;

*\* Na trasu SO ve variantě JVD byla vyhlášena stavební uzávěra. Výjimky ze stavební uzávěry uděluje Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozhodování.*

Nároky na asanaci se týkají jen velmi malé části území, několika (3) objektů v trojúhelníku mezi ulicemi Zbraslavská, Budějovická a Na Spojce. Tyto asanace předpokládal již dřívější územní plán, schválený v r. 1997. Asanace již byla částečně provedena.

Cílem těchto asanačních úprav je vytvořit předpoklady pro přestavbu a dostavbu centrálního náměstí Jesenice.

V případě výstavby silničního okruhu v prostoru jižně Kocandy nelze zřejmě nalézt řešení, které by neznamenal asanaci několika rekreačních chat. Počet dotčených objektů nelze v úrovni územního plánu přesně uvést, bude záviset na řešení mostu přes údolí Botiče (a způsobu jeho výstavby).

## Článek 26

### Případné vyvlastnění pozemků nebo staveb

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pro uskutečňování staveb, uvedených ve článku 22, nebude-li možné cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

## ČÁST ČTVRTÁ

### SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Článek 27

##### Vymezení některých pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- 1) **Řemeslnou činností** jsou provozovny do 50 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty o užitkové hmotnosti nad 1,5 t, nezpůsobující hluk, zápach, vibrace ani jiné negativní vlivy nad úroveň přípustnou pro bydlení.
- 2) **Nerušící drobnou výrobou** jsou provozovny do 100 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty o užitkové hmotnosti nad 1,5 t, nezpůsobující hluk, zápach, vibrace ani jiné negativní vlivy nad úroveň přípustnou pro bydlení.
- 3) **Nerušícími službami, nerušící výrobou a nerušící občanskou vybaveností** se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad míru přípustnou pro daný typ území. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.
- 4) **Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení** se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.
- 5) **Zastavěná plocha pozemku** je dle SZ součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.
- 6) **Zpevněná plocha pozemku** je součtem všech ploch na pozemku, které nejsou zastavěnou plochou ani zelení. Zatravnění dlaždice jsou součástí zpevněné plochy.
- 7) **Koeficient zastavění** udává maximálně přípustný procentní podíl zastavěné plochy z plochy pozemku. Zpevněné plochy se jako zastavěné nezapočítávají.
- 8) **Současně zastavěným územím** se rozumí části území obce, vymezené hranicí současně zastavěného území obce dle výkresu č. I – Využití území.
- 9) **Zastavitelné území** je území zahrnuté dle územního plánu do využití (k předpokládanému zastavění) v návrhovém období tohoto územního plánu.
- 10) **Dvojdomek** jsou dva řadové rodinné domy, každý o jedné bytové jednotce. Za dvojdomek se považují i jiná obdobná uspořádání řadových domů, například když jsou sousedící domy navzájem pootočené.
- 11) **Řadové domy** jsou tři a více řadových rodinných domů, každý o jedné bytové jednotce.

- 12) **Volnou krajinou** se rozumí území za hranicí současně zastavěného území obce.
- 13) **Izolační ochrannou zelení** se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi výrobním zařízením a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí od-povídat hlavní funkci plochy.
- 14) **Maloobchodním zařízením** se rozumí stavba pro obchod s přímým prodejem spotřebiteli sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samostatně stojící, která slouží pro obsluhu jen daného území, popř. určená pro širší území, s prodejní plochou do 800 m<sup>2</sup>.
- 15) **Liniové stavby** jsou stavby, pro něž je charakteristický délkový rozměr, jedná se o stavby sítí technického vybavení a pozemních komunikací.
- 16) **Výškovým omezením** se v regulativech vždy rozumí maximální výška stavby od nivelety původního terénu v místě stavby.

## 2. 12. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ, ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

### 2.12.1 VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOŠLÝCH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

#### SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

Změna č. 6 územního plánu obce Jesenice byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávání.

Změna byla pořizována tzv. kráceným postupem podle § 55a stavebního zákona a projednávána podle § 55b téhož zákona. Dotčené orgány, popř. oprávnění investoři tak uplatňovaly svá stanoviska až v rámci veřejného projednání k návrhu změny č. 6 – viz. níže.

- **Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, dopisem ze dne 17. 7. 2020, č.j. SVS/2020/081984-S**

Citace: „Stanovisko: Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 4 a odst. 7 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko k Návrhu změny č. 6 územního plánu města Jesenice, který byl přijat dne 14. 7. 2020 pod č.j.: SVS/2020/081841-S. Odůvodnění: Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj obdržela dne 14. 7. 2020 pod č.j.: SVS/2020/081841-S, výzvu Městského úřadu Jesenice ke sdělení stanoviska k Návrhu změny č. 6 územního plánu města Jesenice. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedený dokument a zjistila, že v Návrhu změny č. 6 územního plánu města Jesenice nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění. Poučení: Proti obsahu stanoviska se lze podle § 149 odst. 5 správního řádu odvolat pouze prostřednictvím odvolání proti konečnému rozhodnutí podmíněnému tímto závazným stanoviskem.“

**Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.**

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, dopisem ze dne 23. 7. 2020, č.j. MPO 450091/2020**

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice pro veřejné projednání pořizované zkráceným postupem. Závazná část: Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice toto stanovisko: S návrhem Změny č. 6 ÚPO Jesenice souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění: Jediným předmětem Změny č. 6 ÚPO Jesenice je vymezení plochy občanské vybavenosti Z6-1 na západním okraji města, mimo výhradní ložisko cihlářské suroviny č. 3125400 Dolní Jirčany, chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 12540000 Dolní Jirčany i dobývací prostor č. 70504 Dolní Jirčany, zasahující do jihozápadní části správního území města, i mimo nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5154100 Hodkovice – Jesenice 2 (jihozápadně a západně od Jesenice) a ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3183800 Dobřejské, zasahujícího do východní části správního území města. Ochrana nerostného bohatství na správním území města Jesenice tak nebude touto změnou nijak omezena.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

- **Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, oddělení správy nemovitého majetku, dopisem ze dne 30. 7. 2020, č.j. KRPS-170738-1/ ČJ-2020-0100MN**

Citace: „Návrh změny č. 6 územního plánu obce Jesenice – stanovisko k č. j. MěÚJ/08081/2020. Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu změny č. 6 územního plánu obce Jesenice připomínek.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

- **Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, dopisem ze dne 4. 8. 2020, č.j. 1953/20/KSUS/KLT/JRC**

Citace: „Návrh změny č. 6 ÚP obce Jesenice. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. třídy na území obce Jesenice k výše uvedenému Návrhu změny č. 6 ÚP obce Jesenice sděluje:

- Je nutné zachovat koridor veřejně prospěšné stavby přeložky silnice II/603 do koridoru bývalého metrobuse a ten tím nahradit. Zachovat volný koridor pro propojení stávající silnice II/603 a budoucí přeložky silnice II/603.
- Rozvojová lokalita musí splňovat požadavky pro připojení na budoucí silnici II. třídy dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na jednu obslužnou komunikaci.
- V rámci předmětné lokality bude řešena pěší a případně cyklistická doprava (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek) rezerva pro pokládku inženýrských sítí a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.
- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.
- Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u budoucí silnice II/603 navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.“

**Vyhodnocení:** *Ke sdělení oprávněného investora pořizovatel ohledně koridoru VPS přeložky silnice II/603 uvádíme, že tento koridor není změnou č. 6 řešen ani nijak dotčen, a z tohoto důvodu považujeme uplatněnou připomínku za bezpředmětnou. Všechny ostatní připomínky vyplývající z citovaného zákona o pozemních komunikacích popř. z prováděcích vyhlášek se vztahují až navazujícím územním popř. stavebním řízením a nemají tak (vyjma požadavku na splnění limitních hladin hluku z dopravy, což je v návrhu změny ošetřeno) do výrokové části změny žádný dopad.*

- **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, dopisem ze dne 11. 8. 2020, č.j. SBS 26806/2020/OBÚ-02/1**

Citace: „Návrh změny č. 6 územního plánu obce Jesenice – vyjádření OBÚ ve smyslu § 18 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. K Vašemu oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 6 územního plánu obce Jesenice ze dne 14. 7. 2020 č.j.: MěÚJ/08081/2020, které bylo zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního Města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 14. 7. 2020 pod č.j. SBS 26806/2020/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že tento cit. návrh se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ nemá námítky k tomuto cit. návrhu.“

**Vyhodnocení:** *Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.*

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, dopisem ze dne 5. 8. 2020, č.j. KHSSC 36365/2020**

Citace: „Jesenice u Prahy – návrh Změny č. 6 ÚP obce Jesenice – stanovisko k veřejnému projednání. Na základě oznámení Městského úřadu Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice, IČ:00241318, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví (dále jen OOVZ) a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh Změny č. 6 ÚP obce Jesenice k veřejnému projednání. Po zhodnocení souladu předloženého návrh Změny č. 3 územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem Změny č. 6 územního plánu Jesenice se souhlasí. V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění níže uvedené podmínky, která je stanovena na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků §12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“).

1/ Vzhledem k tomu, že plochy lokality Z6-1 (OV), území veřejného (občanského) vybavení a plochy (BC), čisté obytné území, mohou být zatíženy nadměrným hlukem z Pražského okruhu a obchvatu města Jesenice a vzhledem k tomu, že mezi přípustné využití ploch v lokalitě Z6-1 patří objekty s chráněným prostorem z hlediska OOVZ (sanatoria, služební byty, domov pro seniory) budou tyto plochy zařazeny do ploch podmíněné přípustného využití pro bydlení. V dalším stupni posuzování bude pro dané plochy nutné tuto hlukovou zátěž blíže specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku ze silniční dopravy u

obytné zástavby dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, případně zajistit patřičná protihluková opatření.

Odůvodnění: Dopisem výše citované značky jste požádali o stanovisko k Návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice k veřejnému projednání k částem, které byly od společného jednání změněny. K návrhu zadání Změny č. 6 ÚP Zlatníky-Hodkovice se KHS nevyjadřovala. Řešeným územím územního plánu je správní území obce Jesenice, které se skládá ze čtyř katastrálních území: Horní Jirčany, Jesenice, Osnice a Zdiměřice.

Navrhované funkční využití plochy Z06-1 zahrnuje plochy (BC), čisté obytné území. Zóna slouží k bydlení v rodinných domech. Předložený návrh změny č. 6 uvádí, že bydlení v lokalitách Z4-10 a Z4-11 bude přípustné za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby Pražského okruhu dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Předložený návrh změny č. 6 dále uvádí, že nepřipustné funkce budou zahrnovat: objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů s výjimkou dvojdomů a dopravní služby.

Navrhované funkční využití plochy Z06-1 zahrnuje dále plochy (OV), území veřejného (občanského) vybavení.

V lokalitě Z6-1 jsou dle předloženého návrhu změny č. 6 přípustné stavby, zařízení a pozemky staveb určených pro bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice.

Předložený návrh změny č. 6 uvádí, že přípustné funkce budou dále zahrnovat:

- vědecké a výzkumné ústavy;
- stravovací zařízení;
- sanatoria, domovy seniorů apod.;
- administrativní objekty nebo prostory pro tyto činnosti;
- sportovní zařízení a hřiště, bazény;
- vodní plochy;
- shromažďovací plochy;
- bydlení v rámci jiných objektů (služební byty);
- garáže (nadzemní i podzemní);
- nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- bydlení ve stávajícím 1 rodinném domě na pozemku 307/3, k.ú. Zdiměřice u Prahy

Předložený návrh změny č. 6 dále uvádí, že nepřipustné funkce budou zahrnovat:

- bytové domy;
- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí;
- velkoobchodní nebo skladovací činnost;
- dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území;

Regulativy urbanistické koncepce v rámci území veřejného vybavení zahrnují:

- Lokalita Z6-1 bude po realizaci přeložky silnice II/603 na tuto komunikaci (západní část obchvatu Jesenice) dopravně napojena

U obytné zástavby v blízkosti silnic SO 512, SO 513, 11/101 a 111603 dle předloženého návrhu změny č. 6 dále nesmí být překročeny hlukové hygienické limity.

Výše uvedená podmínka je dána požadavky § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků §12 nařízení.“

***Vyhodnocení: Požadavku na prokázání plnění hygienických limitů hluku ze silniční dopravy bylo vyhověno a podmínka na prokázání splnění hlukových limitů byla doplněna podmínka, že výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech z dopravy, případně budou zajištěna patřičná protihluková opatření, která jsou v předmětné ploše uvedena jako přípustné využití.***

• **Krajský úřad Středočeského kraje, dopisem ze dne 12. 8. 2020, č.j. 098908/2020/KUSK**

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11. Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55b odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k veřejnému projednávání návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice. Změna je pořizována ve zkráceném postupu.

Předmětem navrhované změny je vymezení zastavitelné plochy Z1-6 s funkčním využitím OV – plochy pro občanskou vybavenost. Dále je aktualizováno zastavěné území ke dni 1. 4. 2020.

**1. Odbor životního prostředí a zemědělství**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Středočeského kraje obdržel dne 14. 7. 2020 pod č.j. 098908/2020/KUSK Vaši žádost o stanovisko orgánu ochrany přírody k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Jesenice (dále jen ÚP Jesenice). Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) a písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí) **nemá další připomínky** k předložené koncepci „Veřejné projednání návrhu změny č. 6 Územního plánu Jesenice“, k.ú. Jesenice. Krajský úřad se z hlediska jím chráněných zájmů na úseku ochrany přírody a krajiny již vyjádřil v předchozích fázích pořizování ÚP Chrást u Poříčan, a to prostřednictvím stanoviska č.j. 102395/2019/KUSK, ze dne 20. 8. 2019, k navrhovanému obsahu změny č. 6 ÚP Jesenice. Koncepce, aktuálně spočívající ve veřejném projednání návrhu změny č. 6 ÚP Jesenice, negeneruje změny, které by měly negativní vliv na zájmy hájené orgánem ochrany přírody ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Výše uvedení stanovisko tudíž zůstává nadále v platnosti.

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.***Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) posoudil dokumentaci „Veřejné projednání změna č. 6 Územního plánu Jesenice“, z května 2020 odůvodnění a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona **nesouhlasí** s navrženou změnou plochy Z6-1 o celkové výměře 2,53 v I. třídě ochrany.

Plocha **Z6-1** se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle bonity do I. třídy ochrany, kterou lze v souladu s § 4 odst. 3 zákona odejmout ze ZPF pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tato převaha veřejného zájmu nebyla prokázána. Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF: *je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnostmi, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.* Skutečnost, že byla plocha Z6-1 (plochy občanské vybavenosti, plochy bydlení, plochy zahrad a sadů a plochy zeleně) vymezena již v předchozí – platné územně plánovací dokumentaci (dále je „ÚPD“), není důvodem k jejich automatickému převzetí do nového územního plánu.

Orgán ochrany ZPF upozorňuje, že nebyla navržena alternativa pro umístění záměru na jiné pozemky mimo I. a II. třídu ochrany v k.ú. Jesenice (ustanovení § 7 odst. 1 zákona).

***Vyhodnocení: Pořizovatel na základě vydaného stanoviska a následného jednání s dotčeným orgánem nechal doplnit textovou část odůvodnění a úpravy ve výrokové části a požádal o vydání změny stanoviska, které bylo pod č.j.: 131816/2020/KUSK dne 19. 10. 2020 vydáno jako souhlasné.***Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) upozorňuje, že pokud by v dané lokalitě došlo k umístění záměru vyjmenovaného v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, je potřeba tento záměr podrobit zjišťovacímu řízení provedeného dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

***Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že upozornění o posuzování vlivů umísťovaných záměrů se netýká předmětné změny, ke které bylo vydáno stanovisko dotčeného orgánu k obsahu zadání bez uplatnění požadavku na posouzení změny, ale až následných etap územního popř. stavebního řízení, kdy budou umísťovány jednotlivé záměry – stavby.***

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k veřejnému projednání návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.

***Vyhodnocení: Informace o stanoviscích jednotlivých dotčených orgánů bez uplatnění připomínek vzata na vědomí.***

## **2. Odbor dopravy**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. Návrh změny neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.

**Vyhodnocení: Informace tohoto orgánu byla vzata na vědomí.**

## **3. Odbor kultury a památkové péče**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. 2c) a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obcí s rozšířenou působností.“

**Vyhodnocení: Informace tohoto orgánu byla vzata na vědomí.**

- **Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava jako oprávněný investor, dopisem ze dne 12. 8. 2020, č.j. PVL-48688/2020/240/Má/PVL-11456/2020/SP**

Citace: „Veřejné projednání návrhu změny č. 6 ÚP Jesenice – vyjádření správce povodí a oprávněného investora. Obec: Jesenice, Kraj: Středočeský, K.ú.: Jesenice u Prahy, Vodoprávní úřad: Černošice, Č.h.p.: 1-12-01-0150-0-00 (Jesenický potok), VÚ povrchových vod: DVL\_0740 Botič od pramene po ústí do toku Vltava, VÚ podzemních vod: 62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy. Dopisem zn. MěÚJ/08081/2020 ze dne 14.7. 2020 jsme obdrželi oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice. Změna č. 6 vymezuje na západním okraji obce jednu zastavitelnou plochu Z6-1 o celkové rozloze 2,63 ha. Lokalita přímo navazuje na zastavěné území. Území obce je odvodňováno drobným vodním tokem Jesenický potok (IDVT 1010264) a jeho drobným bezejmenným přítokem (IDVT 10247909). Oba tyto DVT jsou ve správě Povodí Vltavy, státní podnik.

- A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor nemá k návrhu změny č. 6 územního plánu obce Jesenice námitky.
- B. Jako příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, máme k návrhu změny č. 6 územního plánu obce Jesenice následující připomínky:
  1. Srážkové vody z nové zástavby budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona, § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území a dalšími právními předpisy dle TNV 75 9011 a ČSN 75 9010. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace či přímo do toku budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.
  2. V článku 21 Zvláštní požadavky na využití území bod 5) je chybně uvedeno, že správcem Jesenického potoka je Zemědělská vodohospodářská správa. Tato organizace již zanikla, správu toku převzalo Povodí Vltavy, státní podnik.“

**Vyhodnocení: Vyjádření oprávněného investora bez uplatnění námitek vzato na vědomí. Připomínka vyplývající z citovaného vodního zákona popř. dalších právních norem se vztahuje až navazujícím územním popř. stavebním řízením a nemá tak do výrokové části změny žádný dopad. Připomínka týkající se nesprávně uvedeného správce Jesenického potoka byla vzata na vědomí a textová část změny uvedena do souladu s aktuálním stavem.**

**V rámci projednávání návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice nebyl řešen žádný rozpor, veškerá stanoviska dotčených orgánů byla respektována popřípadě dohodnuta.**

## **2.12.2 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY**

O pořízení změny č. 6 územního plánu Jesenice bylo rozhodnuto z vlastního podnětu města. Cílem změny bylo prověření návrhu zastavitelné plochy na západním okraji Jesenice pro potřeby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu.

Zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu podle ust. § 55a odst. (2) stavebního zákona na základě návrhu na pořízení změny podaného podle § 44 písm. a) stavebního zákona z vlastního podnětu.

Na základě výše uvedených skutečností byl ve smyslu ust. § 55a odst. (2) písmene c) stavebního zákona zpracován návrh obsahu změny, který byl opatřen ve smyslu ust. § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona stanoviskem příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny, ve kterém bylo uvedeno, že je možné vyloučit



významný vliv na evropsky významnou lokalitu a stanoviskem krajského úřadu, který neuplatnil požadavek na posouzení vlivů změny na životní prostředí. Obsah změny byl schválen zastupitelstvem města dne 19. 9. 2019. Na základě schváleného obsahu změny byl zpracován návrh změny č. 6 územního plánu obce Jesenice k veřejnému projednání.

Místo a dobu konání veřejného projednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona oznámil pořizovatel dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům, a to dopisem ze dne 14. 7. 2020 č.j. MěÚJ/0808/2020. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění, a to do sedmi dnů ode dne konání veřejného projednání. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh změny, včetně odůvodnění bude vystaven na obci a na internetové adrese pořizovatele: [www.mujiesenice.cz](http://www.mujiesenice.cz). Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 55b odst. 1 stavebního zákona, když doručil návrh změny veřejnou vyhláškou. Rovněž toto oznámení obsahovalo informaci o vystavení dokumentace, termínu veřejného projednání a dále poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu změny písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, ve které může uplatňovat v termínu do sedmi dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. do 25. 8. 2020 své písemné námítky a připomínky.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obelány dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávnění investoři.

Veřejné projednání o návrhu změny č. 6 územního plánu obce Jesenice se konalo dne 18. 8. 2020. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

**Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání je provedeno v kapitole 2.9) tohoto odůvodnění. Stanoviska dotčených orgánů byla respektována, popřípadě dohodnuta a nebyl tak řešen žádný rozpor. ŘSD Žádná ze sousedních obcí k projednávané změně ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 stavebního zákona nevyjádřila a neuplatnila písemné připomínky. Ze strany veřejnosti byly v rámci ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 stavebního zákona uplatněny písemné připomínky a písemné námítky, jejichž konečné vypořádání bude v souladu s § 53 stavebního zákona opatřeno stanovisky dotčených orgánů a poté vloženo do příslušných kapitol odůvodnění. Jejich předběžné vypořádání je nyní součástí této kapitoly – viz. níže.**

Po ukončení projednávání konaného podle § 55b odst. 2 za použití § 52 stavebního zákona pak pořizovatel, za použití § 55b odst. 4 stavebního zákona, požádal o vydání stanoviska k návrhu změny č. 6 územního plánu obce Jesenice od nadřízeného orgánu územního plánování. Toto stanovisko vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu dne 25. 11. 2020 pod č.j. 164428/2020/KUSK, citujeme: „Stanovisko k návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 6 územního plánu obce Jesenice (dále jen návrh Změny č. 6), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 16. 11. 2020 podal Městský úřad Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice ve spolupráci se Zdeňkou Klenorovou (dále jen pořizovatel). Předložený návrh Změny č. 6 zpracoval Ing. arch. Petr Foglar a kol., autorizovaný architekt, číslo autorizace u ČKA 02 667, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh Změny č. 6 z hlediska zajištění koordinace území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR, se ZÚR Stč. kraje a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu Změny č. 6:

- Opatřit záznamem o účinnosti Změny č. 6 všechna její paré, 1 paré včetně dokladů o jejím pořízení uložit u obce, pro kterou byla pořízena a dále pak jednotlivě poskytnout změnu územního plánu příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu ve smyslu ustanovení § 165 odst. 1 stavebního zákona.
- Zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydané Změně č. 6 a místech, kde je možné do této ÚPD a do její dokladové dokumentace nahlížet, toto oznámit dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 § 165 stavebního zákona jednotlivě.
- Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat vyplněný registrační list (příloha č. 16 vyhlášky č. 5000/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování.
- Vyhotovení územního plánu zahrnující úplné znění po vydání jeho Změny č. 6 opatřený záznamem o účinnosti dle § 55 odst. 5 stavebního zákona.“

Na základě výše popsaného výsledku veřejného projednání pak pořizovatel úpravy v dokumentaci změny vyplývající z výsledků veřejného projednání s ohledem na skutečnost, že zasahují do výrokové části změny, označil jako úpravu podstatnou, kterou bude nezbytné projednat v opakovaném veřejném projednání změny.

#### TEXTY PŘIPOMÍNEK A NÁMITEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

##### 1) Sylva Marková, dopisem ze dne 24. 8. 2020

Citace: „Připomínky k návrhu Změny č. 6 ÚP města Jesenice. V řešené lokalitě v Roháči se vyskytuje silně ohrožený druh savce Křeček polní (*Cricetus cricetus*).

1) Podle ustanovení zákona o ochraně přírody č. 114/91 Sb je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů, zejména je chytat, chovat v zajetí, rušit, zraňovat nebo usmrčovati. Není dovoleno sbírat, ničit, poškozovat či přemísťovat jejich vývojová stadia nebo jimi užívaná sídla. V této lokalitě nebyl proveden biologický průzkum a tudíž není možné situovat další výstavbu do tohoto místa bez předchozího vyhodnocení dané lokality a předchozího souhlasu orgánu ochrany přírody podle výše uvedeného zákona.

2) V textové části čl. 21 Zony zeleně zpracovatel přidal text: - oplocení pozemků v plochách sadů a zahrad (ZS). Oplocování v takovýchto lokalitách je v příkrém rozporu se zásadami ochrany přírody jelikož se významně znemožňuje možnost volného pohybu zejména savců, některým plazům a obojživelníkům. Jesenice a její okolí se nachází z hlediska prostupnosti krajiny v kritickém stavu a je zcela vyloučeno připustit takovéto zásadní omezování volného pohybu živočichů. Omezení pohybu živočichů je významným zásahem do jejich lokalit a stanovišť a zásadním porušením ustanovení zák. č. 114/92 Sb. Omezení migrace znamená postupné snižování výskytu živočichů v dané lokalitě a snižování biodiverzity území. Tento postup je rovněž v rozporu se zákony pro ochranu biodiverzity.

Oba body jsou v naprostém rozporu s platným Zadáním územního plánu Jesenice, které schválilo zastupitelstvo obce Jesenice.“

**Vyhodnocení:** Informace o výskytu zvláště chráněných druhů živočichů zaznamenaných podle vyjádření dotčeného orgánu v celém intravilánu je pořizovateli známa. Připomínky uvedené pod bodem 1) se vyhovuje tím, že do podmínek výroku bude doplněn požadavek na provedení biologického průzkumu před započítím stavebních prací. Připomínky uvedené pod bodem 2) se nevyhovuje – oplocení zahrad a sadů je v souladu s platnými právními předpisy a vlastním návrhem ÚP, tak jak je proveden k blokování prostupnosti krajiny a k omezení pohybu živočichů nedochází. Pro úplnost dodáváme, že projednávaná změna není pořizování na základě zadání územního plánu Jesenice, ale na základě obsahu schváleného ZM Jesenice.

##### 2) Martina Kotasová, dopisem ze dne 25. 8. 2020

Citace: „Připomínka: Nesouhlasím s vykácením, vzrostlých stromů remízek u pole v případě plánované výstavby. Odůvodnění: Chtěla bych upozornit na význam zeleně v dané lokalitě. Konkrétně remízek vzrostlé stromy u pole. Čistí nám vzduch, chrání nás před prachem z pole. Je útočiště ptactva, zajíců, koroptví a bažantů z pole. Na navazující pozemek budeme na podzim v rámci dotačního programu státního fondu životního prostředí osazovat stromy a keře jako větrolam a čistič vzduchu. Přejde mě paradox vykácet již vzrostlé stromy na tomto pozemku, které nám plní stejnou ochranou funkci jako, ty které budeme sázet.“

**Vyhodnocení:** K uplatněné připomínce namítající nesouhlas s kácením stromů, popř. remízků, uvádíme, že vlastní návrh změny kácení stromů či likvidaci remízků způsobit nemůže, toto bude řešeno v následných správních řízeních souvisejících s územním popř. stavebním povolením. Význam zeleně v dané lokalitě pořizovatel nepopírá a s ohledem na návrh plochy se odkazuje na ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území uvádí, že do návrhu změny – regulativů plochy Z6-1 byl doplněn požadavek na vymezení odpovídající plochy veřejných prostranství, které bude obsahovat mimo jiné i veřejnou zeleň.

##### 3) Tomáš Najman, dopisem ze dne 25. 8. 2020

Citace: „Připomínka: Připomínka se týká podmínek, ve kterých má být zbudována občanská vybavenost. Dle vyjádření p. architektky Foglarové a zástupců města má tento projekt pomoci doposud z hlediska občanské vybavenosti přehlížené lokalitě. Jakožto spoluvlastník těsně přilehlého pozemku 628/21 a bytové jednotky 23 a tedy pravděpodobný budoucí uživatel (školka, hřiště, veřejná zeleň) bych chtěl podat připomínku k současným nevhodným podmínkám, které by negativně ovlivnily kvalitu občanské vybavenosti, pokud by nebyly ze strany města aktivně řešeny:

- Přílišná hlučnost ze směru D0
- Roznášení prachu a hnojiv z přilehlých polí

Odůvodnění: Vyjmenované projekty občanské vybavenosti (škola, centrum pro seniory, prostor pro volnočasové aktivity – hřiště, veřejná zeleň) jsou dle mého názoru velmi zranitelné vůči takovým podmínkám. Říkám to jako majitel bytové jednotky ve směru D0, který je o velký kus dále než plánovaná občanská vybavenost. Hluk: Ve dne v noci je zde značný hluk aut projíždějících po D0, navíc umocněný faktem, že D0 lokalitu obtáčí a tudíž prodlužuje vystavení hluku.

Pole: Prašnost a roznášení zemědělských hnojiv ve zdejším otevřeném větrném prostředí je další problém, který se již řešil přímo s majitelem polí ale bez většího výsledku. Přináší to zvýšené potíže pro občany citlivé na rozptylové podmínky, astmatiky a alergiky. Myslím si, že děti a senioři patří do rizikové skupiny a ani občané hledající volnočasové aktivity (sport, odpočinek v parku) v nové lokalitě by nebyli nadšeni. Na veřejném jednání padla otázka, jak se tyto vlivy budou řešit – zůstala z větší části nezodpovězena.“

**Vyhodnocení: Ke konkrétním připomínkám směřovaným k současným nevhodným podmínkám - přílišné hlučnosti ze směru D0 a roznášení prachu a hnojiv z přilehlých polí, které by negativně ovlivnily kvalitu občanské vybavenosti, pokud by nebyly ze strany města řešeny, uvádíme, že územní plán ani jeho změna hlučnost a roznášení prachu a hnojiv z okolních polí samy o sobě nevyřeší. Toto jsou požadavky, které budou řešeny částečně v návrhu územní studie vhodným vymezením ploch pro umístění staveb a odpovídajícím návrhem izolační zeleně a dále pak zejména v navazujících správních řízeních, kde bude pro konkrétní stavby nezbytné prokázat dodržení limitních hodnot hluku stanovených v nařízení vlády. Pro úplnost uvádíme, že odpověď k otázce, jak se budou tyto vlivy řešit, byla na veřejném projednání ve smyslu výše uvedeného textu zodpovězena.**

## VEŘEJNOST NÁMITKY:

### 4) Jiří Hluchý, dopisem ze dne 20. 8. 2020

Citace: „Písemná námitka k návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice. Navrhovatel: Jiří Hluchý, nar. 21. 1. 1958, bytem trvale: Budějovická 116, Jesenice, 252 42 jako vlastník nemovitostí v k.ú. Jesenice u Prahy, a k.ú. Horní Jirčany, obci Jesenice, dotčených návrhem Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice a tedy fyzická osoba oprávněná k podání námitek. Nemovitosti přímo dotčené tímto návrhem v mém vlastnictví jsou:

Pozemky a stavby v ulici Budějovická v katastrálním území Jesenice u Prahy, obci Jesenice, zapsaných na listu vlastnictví 254, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Praha – západ. Konkrétně jde o rodinný dům – objekt bydlení číslo popisné 116, který je součástí pozemku parc. č. st. 117 (zastavěná plocha a nádvoří), pozemek parc. č. st. 128 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je zemědělská stavba bez čísla popisného a evidenčního, a dále pozemek parc. č. 741/4 – zahrada, pozemek parc.č. 742/10 – ostatní plocha, pozemek parc. č. 759/16 – zahrada, pozemek parc. č. 759/17 – zahrada a pozemek parc. č. 664 – orná půda, zapsané na listu vlastnictví 254 pro katastrální území Jesenice u Prahy.

Dne 13. 07. 2020 byla na úřední desce Městského úřadu v Jesenici vyvěšena veřejná vyhláška – oznámení o zpřístupnění návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice a konání veřejného projednání, která byla oznámena Městským úřadem Jesenice jako pořizovatelem (dále jen „pořizovatel“).Veřejné projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice se pak konalo dne 18. 8. 2020 od 18.00. Včas ve stanovené zákonné lhůtě 7 dnů od konání veřejného projednání tímto podávám jako osoba dotčená návrhem Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice následující námitky:

- Námitka č. 1 – zařazení návrhu plochy Z6-1 mezi zastavitelné plochy není vhodné, protože je nedostatečně vyřešeno vsakování a likvidace dešťových vod, a zhorší se významným způsobem odtokové poměr v lokalitě dešťových vod. Zhoršení retence krajiny. Podle zkušeností z minulosti je uvedená lokalita v těsné blízkosti nově navrhované plochy Z6-1 známá jako problémová, protože v místě prakticky není možné vsakování dešťové vody, a při prudkých deštích docházelo již nyní k zaplavování pozemků v sousedství (včetně mých pozemků shora uvedených pozemků, dvora a zahrady). V důsledku této skutečnosti jsem již byl mimo jiné účastníkem řízení na povolení výstavby bytových domů v těsné blízkosti nově navrhované plochy Z6-1. Rozšíření zastavitelných ploch o plochu Z6-1 v této lokalitě je zcela nevhodné, nebude-li současně podmíněno přijetím opatření na prevenci záplav či povodní v této oblasti, a odstranění již nyní závadného stavu. Nedomnívám se ani, že je za této situace vhodné řešit navrhovanou změnu zkráceným postupem. Namítám, aby s ohledem na tento nedostatek byl návrh Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice doplněn o podmínku podrobného hydrogeologického průzkumu a územní studie, tak, aby bylo navrženo komplexní řešení likvidace dešťových vod v lokalitě. Konkrétně navrhuji požadavek – podmínku (regulativ) pro plochu Z6-1 formulovat takto: „v lokalitě Z6-1 je podmínkou pro zahájení využívání území zajistit podrobný hydrogeologický průzkum a na základě územní studie navrhnout komplexní řešení likvidace dešťových vod.“

- **Námítka č. 2 – napojení na vodu a kanalizaci.** Podle stávajícího platného a účinného územního plánu obce Jesenice (ve znění č. 4 územního plánu), platí zvláštní požadavek na využití území, který podmiňuje veškerou novou výstavbu na území Jesenice napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci, zakončenou dostatečně kapacitní obecnou ČOV. Ten zní takto: Článek 21  
Zvláštní požadavky na využití území 15) Veškerá nová výstavba na území Jesenice je podmíněna napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci, zakončenou dostatečně kapacitní obecní ČOV. V současnosti pak nemá obecní ČOV dostatečnou kapacitu, a v tomto směru by neměla být nová výstavba v lokalitě Z6-1 vyjmuta z tohoto obecného požadavku. Bylo by diskriminační, aniž je v návrhu č. 6 Územního plánu obce Jesenice dán veřejný zájem na takovou výjimku. Na ploše Z6-1 teoreticky mohou být postaveny dle stávajícího návrhu stavby pro bydlení. Navrhují, aby pro lokalitu Z6-1 byl v tomto směru doplněn regulativ požadavek na doplnění návrhu o odstavec: „v lokalitě Z6-1 je podmínkou před zahájením využívání území požadavek na zvýšení kapacity čistírny odpadních vod a úpravu ATS Jesenice (automatická tlaková stanice) pro zásobování vodou.“ Namítám proto, že návrh změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice by mohl být v tomto směru nezákonný, když není dán veřejný zájem na zvýhodnění této zastavitelné plochy oproti jiným, při stanovení podmínek napojení na kapacitní obecní ČOV.
- **Námítka č. 3 – návrh změny č. 6** sice „kosmeticky“ vymezuje v lokalitě Z6-1 převážně nové plochy OV, avšak podle regulativů pro celou tuto plochu Z6-1 je zde přípustné využití stavbami určenými pro bydlení. Jde tedy o rozšíření využitelnosti této plochy OV regulativy nezákonným způsobem, nad rámec navrženého základního vymezení (OV), nejde o plochy pro bydlení (BC, BO, BO1). V návrhu Změny č. 6 územního plánu obce Jesenice je konkrétně obsažen u plochy OV tento regulativ: „v lokalitě Z6-1 jsou přípustné stavby, zařízení a pozemky staveb určených pro bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice“. Regulativ může v zásadě zpřísnit požadavky na využití ploch, nemůže je však nezákonně rozšířit, musí vždy být v souladu s funkčním využitím plochy tak, jak je označena. V daném případě tento regulativ je natolik neurčitý a vágní, že umožňuje do plochy OV umístit v zásadě stavby bytových domů, za předpokladu, že budou v projektu obsahovat prohlášení stavebníka, že mají být byty prioritně určeny pro zaměstnance obsluhující občanskou vybavenost města Jesenice. Namítám tedy, že návrh Změny č. 6 územního plánu obce Jesenice by mohl být z tohoto důvodu nezákonný.“

**Vyhodnocení:** *K námítce uvedené pod č. 1 uvádíme, že změna sama o sobě likvidaci dešťových vod zajistit nedokáže. To lze až v rámci projektové přípravy jednotlivých staveb v území, kdy budou posouzeny reálné hydrogeologické podmínky s ohledem na stávající a budoucí zastavěnost území. Na základě tohoto posouzení bude stanovena vhodná koncepce hospodaření se srážkovými vodami, včetně případného vymezení potřebných ploch a koridorů v řešeném území. Požadavku na stanovení podrobného hydrogeologického průzkumu a navržení komplexního řešení likvidace dešťových vod v územní studii se nevyhovuje. Důvodem je skutečnost, že se jedná o požadavek, který v rámci následných správních řízení vyplyne na základě zákonných požadavků z platných právních předpisů uplatňovaných ze strany vodoprávního úřadu. Územní studie, která je pouze tzv. územně plánovacím podkladem, tedy komplexní řešení likvidace dešťových vod závazně řešit nemůže a nedokáže. Pořízení předmětné změny tzv. zkráceným způsobem přitom na řešení výše uvedených požadavků nemá vliv a její pořízení podle stavebního zákona je možné, bez toho aniž by stavební zákon pro její pořízení tímto způsobem stanovoval nějaké limity či omezení. Dále uvádíme, že požadavku, aby v ploše Z6-1, bylo rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, bylo s ohledem na její rozsah a potřebu řešení veřejných prostranství, vyhověno. Hydrogeologický průzkum však její součástí nebude, což pořizovatel odůvodnil v textu výše.*

*K námítce uvedené pod č. 2 pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem změny uvádí, že článek 21 platné územně plánovací dokumentace územního plánu (ÚPD) obce Jesenice ve znění jeho změn se nemění. Námítka tak nemá do výrokové části předmětné změny žádný dopad, a je jí v konečném důsledku vyhověno, neboť jak již bylo uvedeno v textu výše, podmínka napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou kapacitní ČOV vychází z platné ÚPD a zůstává tak v platnosti i plochu Z6-1. Nelze tedy hovořit o žádné nezákonnosti či zvýhodňování plochy. Pro úplnost dodáváme, že úprava ATS bude v letošním roce realizována.*

*Námítce uvedené pod č. 3 se vyhovuje. Pro naprostou jednoznačnost byl regulativ plochy upraven takto: bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice v bytech, umístěných v rámci objektů občanské vybavenosti. Z upraveného textu regulativu je zřejmé, že bydlení v samostatných stavbách (rodinné či bytové domy) přípustné není.*

Citace: „Námítka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice: Námítka se týká části pozemku 628/25 ostatní plochy v místech mezi pozemky SVJ 628/21 a MÚ Jesenice 629/2, kde je podle navržené změny ÚP č. 6-1 a vyjádření p. arch. Foglarové na přímý dotaz, plánována komunikace propojující ulici Na Okruhu s územím plánované výstavby OV. Nesouhlasím s vybudováním jakékoliv komunikace vzhledem k nevhodnosti jejího umístění, neboť těsně přiléhá k pozemkům SVJ, předzahrádkám a parkovacím stáním v soukromém vlastnictví majitelů bytů SVJ Na Okruhu 1402. (č. k. 629/18) a je v podstatě technicky neproveditelné tak, aby neomezovala parkovací stání. Odůvodnění uplatněné námítky: S uvedeným návrhem ÚP 6-1 nesouhlasím a to z těchto zásadních důvodů:

1/ omezení parkovacích stání, bezpečnost, zvýšení hluků, emisí a prachu- umístění plánované komunikace koliduje se soukromými parkovacími místy obyvatel BD Na Okruhu 1402 a těsně kopíruje předzahrádky a pozemek ve vlastnictví SVJ. Umístění komunikace nelze ani provést bez toho, aby neomezilo parkující vozidla. Provoz by také zhoršil hlučnost, emise, prašnost a hlavně bezpečnost v již zatížené oblasti. Myšlenka, že by chodili obyvatelé do oblasti OV pěšky nebo dokonce objížděli Jesenici po přeložce II/603 je zcela nesmyslná. Všichni včetně zásobování a další obslužnosti by jezdili touto „zkratkou“. (již jsme poučeni z projíždění zákazu vjezdu z ulice Na Okruhu do ulice Lázeňská). Situace se velmi zkomplikuje i plánovaným zrušením provizorního parkoviště na pozemku 629/2. Vozidla před jeho zbudováním parkovala, kde se dalo, omezovala soukromá parkovací místa i průjezdnost úzké komunikace. Dle návrhu ÚP 6-1 bude místo parkoviště stavební pozemek a parkování v lokalitě bude opět problém. Na další dopravní zatížení nemá stávající místní komunikace kapacitu.

2/ bezpečnost - stávající komunikace Na Okruhu je značena jako obytná zóna s omezenou rychlostí na 20 km/h. Pohybují se zde děti na kolech, tříkolkách apod., maminky zde jezdí s kočárky. Komunikace je obousměrná, přičemž její šíře je pouze 3 m. V místech, kde je pozemek 629/2 končí chodník, kterých kolem celého bloku vilek. Pěší jsou tedy nuceni chodit po silnici. Z důvodu bezpečnosti je opravdu nežádoucí tuto oblast zatěžovat další dopravou. Žádám úpravu ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba OV byla podmíněna připojením této oblasti na přeložku II/603 a to ještě před započítáním samotné výstavby v lokalitě V Roháči a Na Okruhu.“

**Vyhodnocení: Námítce vyjadřující nesouhlas s vybudováním jakékoliv komunikace související s obsluhou plochy Z6-1 se vyhovuje pouze částečně. Vyhovuje se požadavku na doplnění podmínky o zajištění dopravní obslužnosti a připojení staveb v ploše Z6-1 (vyjma stavby MŠ) na přeložku II/603 (obchvat). Potřeba vlastního propojení plochy občanské vybavenosti s územím města je však z hlediska urbanistického nezpochybnitelná. Z pohledu platného stavebního zákona, jeho cílů a úkolů uvozených v §§18 a 19 plochu občanské vybavenosti nelze vymezit jako samostatně vyloučenou plochu dopravně obslouženou dopravně pouze z přeložky komunikace, bez zajištění její návaznosti a propojení na již zastavěné území sídla. Z tohoto propojení, které je prodloužením stávající místní komunikace bude, jak již bylo uvedeno výše, napojena jen mateřská školka, ostatní stavby jsou podmíněny napojením na obchvat. Tvrzení o nevhodnosti umístění komunikace (která je ostatně z části již stávající), z důvodu, že těsně přiléhá k pozemkům SVJ, předzahrádkám a parkovacím stáním není žádným relevantním argumentem, neboť na většinu komunikací v zastavěném území navazují parkovací místa, chodníky, předzahrádky, zahrady a stavební pozemky bytových či rodinných domů. Návrh na prodloužení komunikace žádné parkovací stání neruší ani jinak neomezuje. Naopak ohledně parkování v této oblasti se město snaží vyjít vstříc, když na svém pozemku zřídilo provizorní parkoviště, neboť developer všechna parkovací stání, jejichž počet byl nedostatečný, neboť se nepočítalo s více než jedním autem/byt, rozprodal obyvatelům BD.**

**6) Ing. Kateřina Hluchá, dopisem ze dne 20. 8. 2020 na konci písemnosti pak uvedeném ze dne 24. 8. 2020**

Citace: „Písemná námítka k návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice. Navrhovatel Ing. Kateřina Hluchá jako občan s trvalým pobytem v obci Jesenice u Prahy, který je dotčený návrhem Změny č. 6 Územního plánu Jesenice a tedy fyzická osoba oprávněná k podání připomínek a námitek. Dne 13. 07. 2020 byla na úřední desce Městského úřadu v Jesenici vyvěšena veřejná vyhláška – oznámení o zpřístupnění návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice a konání veřejného projednání, která byla oznámena Městským úřadem Jesenice jako pořizovatelem (dále jen „pořizovatel“).

Zároveň bylo ve vyhlášce zveřejněno, že „Na základě výše uvedeného oznamujeme, že v termínu od 13. 07. 2020 do 25. 08. 2020 (včetně) bude dokumentace Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice zpřístupněna k veřejnému nahlédnutí takto: v tištěné podobě: v Městském úřadu Jesenice, Odbor správy majetku a investic, a to: v úředních hodinách: v pondělí a ve středu od 08:00 – 12:00 a 13:00 – 17:30 hodin. Veřejné projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice se pak konalo dne 18. 8. 2020 od 18.00. Včas ve stanovené zákonné lhůtě 7 dnů od konání veřejného projednání tímto podávám jako osoba dotčená návrhem Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice následující námítku: Podávám námítku k průběhu zveřejnění a k veřejnému projednání konanému dne 18. 8. 2020 od 18.00. Odůvodnění: V pondělí 17. 8. 2020 jsem v dopoledních hodinách (úřední den) navštívila Městský úřad Jesenice a požádala úředníka Odbor správy a majetku o možnost nahlédnout do podkladů k veřejnému projednání. Úředník mi sdělil, že

nemá dokumentaci k dispozici, že je v místnosti Ing. Arch. Řehulkové zamčená a nemá k ní přístup. Chtěla jsem nahlédnout do spisu, zajímala mne především vyjádření. Úředník se spojil s Ing. Arch. Řehulkovou telefonicky a ta mi vzkázala, že do spisu nelze nahlížet. Při veřejném projednání jsem svůj požadavek opět vznesla veřejně, dostalo se mi odpovědi od paní Zdeňky Klenorové, která veřejné projednávání moderovala, že se jedná o správní spis a nemám právo do spisu nahlížet. Několikrát zopakovala, že je vše v souladu se zákonem. Namítám, že: „Možnost nahlédnout do písemnosti musí příslušný správní orgán zajistit po celou dobu vyvěšení písemnosti nebo oznámení a v průběhu lhůt stanovených pro podání stanovisek, námitek a připomínek (§ 20 odst. 2 stavebního zákona). Dokladová část procesu pořízení ÚPD, která má povahu spisu dle správního řádu se nezveřejňuje, ale je k nahlédnutí u pořizovatele.“ Namítám, že já i ostatní občané jsme byli zkráceni na svých právech. Toto je procesní vada natolik závažná, že by se mělo veřejné projednání opakovat.“

**Vyhodnocení: Námitce požadující nahlížení do spisu - myšleno tím nikoliv do vlastní změny, která byla řádně zveřejněna a přístupná, ale požadavku nahlížení do stanovisek dotčených orgánů v době řízení o návrhu změny vyhověno být nemohlo. Důvodem je skutečnost, že v případě projednávání změny se jednalo o probíhající a dosud neuzavřené řízení. Tato odpověď byla sdělena ze strany Z. Klenorové pisatelce na její dotaz při veřejném projednání. Odkaz na ust. § 20 odst. 2 stavebního zákona odmítáme jako irelevantní, neboť se nejedná o doručování písemností ve smyslu správního řádu (na pořizování územního plánu ani jeho změn se správní řád nevztahuje), ale o zveřejňování projednávaných dokumentů územního plánování – tedy dokumentace změny, a ta byla v souladu se stavebním zákonem řádně zveřejněna. V odstavci 2 § 20 stavebního zákona je zcela jasně přímo definováno, že písemností se rozumí výkresy, schémata a jiná vyobrazené používaná v rámci územně plánovací dokumentace. Pro úplnost dodáváme, že stanoviska dotčených orgánů navíc s ohledem na procesní lhůty předepsané stavebním zákonem, nemusí být v době veřejného projednání ještě doručena a tudíž známa. Navíc nemusí být s ohledem na proces pořizování a možné uzavírání následných dohod, popřípadě řešení rozporů, stanovisky konečnými. Účelem řízení o návrhu územního plánu – v tomto případě změny je možnost se s návrhem změny (nikoliv stanovisek dotčených orgánů) seznámit, což bylo naplněno beze zbytku. Tvzení, že by se tedy mělo jednat o procesní vadu veřejného projednání, odmítáme jako neopodstatněnou.**

#### 7) Bc. Monika Sankotová, dopisem ze dne 24. 8. 2020

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: 630/18 a 631/28. Vymezení území dotčeného námitkou: p.p.č. 629/2, 630/2, 629/21, 629/2, 630/15, 628/25. Námitka se týká 1) pozemku č. 629/2. 2) pozemku č. 628/25, kde je podle navržené změny č. 6-1 plánována komunikace propojující ulici na Okruhu s územím plánované výstavby. Námitka se týká pozemku č. 630/2, 629/21, 629/2, 630/15 k.ú. Jesenice, kde plánovaná výstavba obytného domu. Odůvodnění námitky: 1) Omezení parkovacích stání, zvýšení hluku, emise, bezpečnost. Již v tuto chvíli je kapacita parkovacích míst v ulici NA Okruhu nedostačující, a to jak pro rodinné domy, tak i pro obyvatele z obytných domů, není možné zde vystavit další obytný dům a to s ohledem na parkovací místa a rovněž zatížení komunikace další dopravou. 2) bezpečnost – jedná se o obytnou zónu, kde se pohybují děti na kolech, odrážedlech a maminky s kočárky. Komunikace je obousměrná, chybí chodník. Opravdu není možné tuto komunikaci více zatěžovat další dopravou. V souladu s námitkou paní Věry Janečkové, byt č. 9, Na Okruhu 1402, Jesenice, i já žádám důrazně o úpravu ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba OV byla podmíněna připojením této oblasti na přeložku II/603 a to ještě před započítáním samotné výstavby. Již při koupi stavebního pozemku mám bylo garantováno, že již nedojde k další výstavbě obytných domů, což bylo poté porušeno a došlo k výstavbě obytných domů s čísly popisnými 1402 a 1401 v ulici Na Okruhu. S další výstavbou se nehodláme smířit a budeme se bránit všemi možnými cestami. Jesenice je přelidněná a žítí v ní se pomalu stává nesnesitelným!!! Stavte si pane Smutný před svým domem ve Zdiměřicích!

**Vyhodnocení: K námitce uvedené pod bodem 1) se nevyhovuje. Odůvodnění: Z pohledu změny územního plánu se v případě pozemkové parcely číslo 628/25 nejedná o žádný návrh, ale o komunikaci již stávající, když se jedná o právní stav evidovaný v katastru nemovitostí, kde je p. p. č. 628/25 v k.ú. Jesenice u Prahy ve vlastnictví Města Jesenice, vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Návrh se tedy týká jen p.p.č. 629/2, která je rovněž ve vlastnictví města a bude sloužit k urbanistickému propojení zastavěného a zastavitelného území tak, aby nedocházelo ke vzniku od zastavěného území města odloučených lokalit. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze MŠ, která bude v ploše Z6-1 umístěna. Umístění zbývajících staveb (nikoliv však pisatelkou uváděného obytného domu) je podmíněno jejich dopravním napojením na obchvat – přeložku silnice II/603, což bylo pro naprostou jednoznačnost do regulativů výkové části změny doplněno. Navrhovaným prodloužením komunikace se neruší ani jinak žádné parkovací stání neomezuje. Naopak, město se snaží SVJ vyjít vstříc a na svém pozemku zřídilo provizorní parkoviště, neboť developer všechna parkovací stání, jejichž počet byl nedostatečný, kdy se nepočítalo s více než jedním parkovacím stáním na byt, rozprodal obyvatelům BD. Cílem územního plánování je koordinace veřejných zájmů – v tomto zájmu na vybudování související veřejné**



**infrastruktury garantované městem se zájmy soukromými a s ohledem na potenciál rozvoje území nelze nezastavitelnost území – tedy to, zda nedojde k další výstavbě navazující na již zastavěné území, garantovat.**

**8) Dagmar Pavlová, dopisem ze dne 24. 8. 2020**

Citace: „Námítka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: 629/22 a 630/17. Vymezení území dotčeného námitkou: p.p.č. 629/21, 629/2, 629/25, 630/2, 629/21 a 630/15. Námítka se týká č. pozemku 1) 629/2 k. ú. Jesenice. 2) 628/25 v k. ú. Jesenice. Nesouhlasím s vybudováním jakékoliv komunikace propojující ulici Na Okruhu s územím plánované výstavby OV. Odůvodnění námítky: 1) Omezení parkovacích stání, bezpečnost, zvýšení hluku a prachu emisí, nedostatek parkovacích míst, znemožnění návštěv, opravárenských firem. Pohybují se zde pouze děti na kolech, maminky s kočárky. Stávající komunikace není přizpůsobena pro takový provoz v obytné zóně. Navržení: Provést místní šetření osobami s odbornými znalostmi a osobní prohlídku skutečného stavu. Ižádám důrazně o úpravy ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba byla podmíněna připojením této oblasti na přeložku II/603 a to ještě před započítáním samotné výstavby. Je to již podruhé, kdy je nám takto drastickou výstavbou – dost rozsáhlou zasahováno do rodinného bydlení.“

**Vyhodnocení: K námítce uvedené pod bodem 1) se nevyhovuje. Odůvodnění: Z pohledu změny územního plánu se v případě pozemkové parcely číslo 628/25 nejedná o žádný návrh, ale o komunikaci již stávající, když se jedná o právní stav evidovaný v katastru nemovitostí, kde je p. p. č. 628/25 v k.ú. Jesenice u Prahy ve vlastnictví Města Jesenice, vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Návrh se tedy týká jen p.p.č. 629/2, která je rovněž ve vlastnictví města a bude sloužit k urbanistickému propojení zastavěného a zastavitelného území tak, aby nedocházelo ke vzniku od zastavěného území města odloučených lokalit. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze MŠ, která bude v ploše Z6-1 umístěna. Umístění zbývajících staveb (nikoliv však pisatelkou uváděného obytného domu) je podmíněno jejich dopravním napojením na obchvat – přeložku silnice II/603, což bylo pro naprostou jednoznačnost do regulativů výrokové části změny doplněno. Navrhovaným prodloužením komunikace se neruší ani jinak žádné parkovací stání neomezuje. Naopak, město se snaží SVJ vyjít vstříc a na svém pozemku zřídilo provizorní parkoviště, neboť developer všechna parkovací stání, jejichž počet byl nedostatečný, kdy se nepočítalo s více než jedním parkovacím stáním na byt, rozprodal obyvatelům BD. Cílem územního plánování je koordinace veřejných zájmů – v tomto zájmu na vybudování související veřejné infrastruktury garantované městem se zájmy soukromými a s ohledem na potenciál rozvoje území nelze nezastavitelnost území – tedy to, zda nedojde k další výstavbě navazující na již zastavěné území, garantovat.**

**9) Rostislav Trubač, dopisem ze dne 25. 8. 2020 bez podpisu??**

Citace: „Námítka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice: Pozemek p.č. 628/21 je soukromý společný pozemek členů SVJ 1401 a 1402. (Z návrhu změny č. 6-1 ÚP Jesenice, dále návrh změny pozemku p.č. 628/21 ZO a ZS)

1) Úplné vymazání na straně číslo 6: ZO – izolační zeleně „zajišťující pěší propustnost k ploše OVI!“

2) ZO a pozemku p.č. 628/21 je ZO – izolační zeleň soukromá!

Odůvodnění: Ad) 1. Soukromý pozemek p.č. 628/21 se nachází v současné době mimo městskou zástavbu na okraji pole a slouží výhradně k soukromému využití členů SVJ 1401, 1402. O uvedený pozemek se pečlivě starají výbory SVJ, pravidelná seč, pravidelné odplevelování, revize herních prvků, laviček, renovace nátěru a povrchů vše podložené fakturami a fotodokumentací o provedení od roku 2016, kdy došlo k předání bytových domů a pozemků členům SVJ. V žádném případě se nejedná ani nebude jednat o zelený chodník pro občany města Jesenice zajišťující pěší propustnost k navrhované ploše OV Jesenice!

Pozemek p.č. 628/21 je řádně geodeticky vyznačený, označený cedulemi, že se jedná o soukromý pozemek! V současnosti je na navrhované ZO schválený projekt Větrolam Jesenice z dotačního programu „SÁZÍME BUDOUCNOST“, 47 dřevin a 98 křovin. (Vedení města Jesenice obdrželo schválenou studii Větrolamu Jesenice od SVJ) Větrolam Jesenice bude členy SVJ chránit před emisními limity hluku, prachu, v budoucnu se docílí zamezení erozí půdy, ochranu v tropických letních dnech a celkový estetický přínos vzrostlou zelení. Větrolam Jesenice uzavře celý pozemek a bude také chráněn oplocenkou, která je nedílnou součástí schváleného projektu! SVJ provede výsadbu svépomocí začátkem října 2020 a má také povinnost se o Větrolam Jesenice starat a udržet ho deset let po výsadbovou péčí.

Ad) 2. Rozlišuje se jak ZO – veřejná, tak ZO – soukromá

Jelikož se jedná o soukromý pozemek členů SVJ, jednoznačně trvám na ZO – soukromé a žádný navrhovaný zelený chodník pro občany města Jesenice zajišťující pěší propustnost k navrhované ploše OV Jesenice na soukromém pozemku SVJ, o který se starají a udržují výbory SVJ. Soukromý pozemek p.č. 628/21!“

**Vyhodnocení: Námitka na vymazání izolační zeleně ZO se nevyhovuje. Plocha veřejné izolační zeleně v tomto místě byla takto vymezena již v původní podobě územně plánovací dokumentace – v územním plánu obce Jesenice, tedy dříve před zpracováním změny č. 6 územního plánu a dříve, než byly postaveny bytové domy Na Okruhu, a než se nynější vlastníci bytů sem nastěhovali. Plochu zeleně izolační soukromé dosud v územně plánovací dokumentaci územního plánu obce Jesenice vymezena nebyla a pořizovatel o jejím zavedení do územního plánu neuvažuje. Pěší propustnost v území je nezbytné zachovat s ohledem na úkoly a cíle územního plánování uvedené v §§ 18 a 19 stavebního zákona.**

**10) Veronika Kolesárová, dopisem bez uvedení data**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: č. parc. st. 1442, p. 631/30 k.ú. Jesenice u Prahy. Vymezení území dotčeného námitkou: p.p.č. 629/2, 629/25. Námitka se týká č. parcely dotčené = 629/2 část pozemku KÚ Jesenice u Prahy, =628/25 č.p. KÚ Jesenice u Prahy. Odůvodnění: Můj pozemek je na okraji pole a další zástavba v blízkém přilehlém okolí by dělala velký hluk, velmi by celou mojí rodinu obtěžovali projíždějící vozy, zvětšil by se objem lidí a tudíž objem vozidel, prachu, hluku a životní komfort by to velmi zhoršilo. Měla to být klidová čtvrť a netoleruji žádné další výjimky apod. Nesouhlasím se stavbou. Žádám úpravu ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba OV byla podmíněna připojením této oblasti na přeložku II/603 a to ještě před započítáním samotné výstavby. Tím by se vyřešil i problém s námitkou.“

**Vyhodnocení: K námitce k návrhu změny č. 6 představované návrhem ploch Z6- 1 se vyhovuje částečně, a to v rozsahu uvedeném v textu níže. Odůvodnění: Návrh změny je návrhem občanské vybavenosti pro město z pohledu stavebního zákona občanské vybavenosti zřizované ve veřejném zájmu pro stavby a zařízení sloužící pro sociální popř. zdravotní služby, pro vzdělávání a výchovu (MŠ). Navíc v případě pozemkové parcely číslo 628/25 se nejedná o žádný návrh, ale o komunikaci již stávající, když se jedná o právní stav evidovaný v katastru nemovitostí, kde je p. p. č. 628/25 v k.ú. Jesenice u Prahy ve vlastnictví Města Jesenice, vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Návrh se tedy týká jen p.p.č. 629/2, která je rovněž ve vlastnictví města a bude sloužit k urbanistickému propojení zastavěného a zastavitelného území tak, aby nedocházelo ke vzniku od zastavěného území města odloučených lokalit. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze MŠ, která bude v ploše Z6-1 umístěna. Umístění zbývajících staveb je podmíněno jejich dopravním napojením na obchvat – přeložku silnice II/603, což bylo pro naprostou jednoznačnost do regulativů výrokové části změny doplněno.**

**11) Pavel a Iveta Gayerovi, dopisem ze dne 25. 8. 2020**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: č. parc. st. 1457. Vymezení území dotčeného námitkou: p.p.č. 629/2, 629/25, 630/15, 629/21, 630/2. Námitka se týká pozemku 1 – 629/2 – k.ú. Jesenice, 2 – 628/25 – k.ú. Jesenice. Nesouhlasíme s jakoukoliv výstavbou další komunikace navazující na ulice Na Okruhu Jesenice s plánovaným projektem výstavby naproti našemu domu. Odůvodnění: Hluk, prach, bezpečnost, špatné horší ovzduší – emise. Omezení park. míst provizorního parkoviště pro návštěvy, atd., ulice Na Okruhu jako zóna již nyní není přizpůsobena provozu, pěším – bez chodníků, dětem. Další a silnější provoz zamítáme!! Žádáme místní šetření osobami s patřičným vzděláním s os. prohlídkou stavu této oblasti. Žádáme o úpravu ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba byla podmíněna přepojením této oblasti na přeložku II/603 před zahájením výstavby, je to již podruhé, kdy jste nám výstavbou dvou byt. Domů, které nebyly plánovány, znehodnotili naše domy – domovy! Je velice příjemné, když vám lidé koukají na zahrady a koupou se s vámi v bazénu! A dost je toto šmírování baví. Původně toto pole bylo plánováno na výstavbu RD, ale na Jesenici jde vše!“

**Vyhodnocení: K námitce k návrhu změny č. 6 představované návrhem ploch Z6- 1 se vyhovuje částečně, a to v rozsahu uvedeném v textu níže. Odůvodnění: Návrh změny je návrhem občanské vybavenosti pro město z pohledu stavebního zákona občanské vybavenosti zřizované ve veřejném zájmu pro stavby a zařízení sloužící pro sociální popř. zdravotní služby, pro vzdělávání a výchovu (MŠ). Navíc v případě pozemkové parcely číslo 628/25 se nejedná o žádný návrh, ale o komunikaci již stávající, když se jedná o právní stav evidovaný v katastru nemovitostí, kde je p. p. č. 628/25 v k.ú. Jesenice u Prahy ve vlastnictví Města Jesenice, vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Návrh se tedy týká jen p.p.č. 629/2, která je rovněž ve vlastnictví města a bude sloužit k urbanistickému propojení zastavěného a zastavitelného území tak, aby nedocházelo ke vzniku od zastavěného území města odloučených lokalit. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze MŠ, která bude v ploše Z6-1 umístěna. Umístění zbývajících staveb je podmíněno jejich dopravním napojením na obchvat – přeložku silnice II/603, což bylo pro naprostou jednoznačnost do regulativů výrokové části změny doplněno. Pro úplnost, k vypořádání tvrzení (které se netýká předmětného řešení změny), o znehodnocení domovů pisatelů výstavbou dvou bytových domů, uvádíme, že územně plánovací dokumentace tuto výstavbu umožňovala, jinak by k ní ani nemohlo dojít. Tvrzení o tom, že původně bylo pole plánováno pro výstavbu RD se tak nezakládá na pravdě.**

**12) Společenství vlastníků pro dům Na Okruhu 1402, Jesenice, dopisem ze dne 25. 8. 2020**

Citace: „Námítka k návrhu změny č. 6- 1 Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: p. č. 628/1. Vymezení území dotčeného námitkou: p.č.628/1. Pozemek p. č. 628/21 je soukromý společný pozemek členů SVJ 1401 a 1402. (Z návrhu změny č. 6-1 ÚP Jesenice, dále návrh změny pozemku p.č. 628/21 ZO, ZS, a propojující komunikace k ploše OV). 1) Úplné vymazání na straně č. 6: ZO – izolační zeleně zajišťující pěší propustnost k ploše OV!. 2) ZO na pozemku p. č. 628/21 je ZO – izolační zeleň soukromá! 3) Komunikace propojující ulici Na Okruhu s návrhem k ploše OV Jesenice, z části pozemku p. č. 628/25 ostatní plochy v místech mezi soukromém pozemku SVJ p. č. 628/21 a pozemku MÚ Jesenice p. č. 629/2. Odůvodnění: Ad) 1. Soukromý pozemek p. č. 628/21 se nachází v současné době mimo městskou zástavbu na okraji pole a slouží výhradně k soukromému využití členů SVJ 1401, 1402. O uvedený pozemek se pečlivě starají výbory SVJ, pravidelná seč, pravidelné odplevelování, revize herních prvků, laviček, renovace nátěru a povrchů vše podložené fakturami a fotodokumentacemi o provedení od roku 2016, kdy došlo k předání bytových domů a pozemků členům SVJ. V žádném případě se nebude jednat o zelený chodník pro občany města Jesenice zajišťující pěší propustnost k navrhované ploše OV Jesenice! Pozemek p. č. 628/21 je řádně geodeticky vyznačený, označený cedulemi, že se jedná o soukromý pozemek! V současnosti je již na navrhované ZO schválený projekt Větrolam Jesenice z dotačního programu SÁZÍME BUDOUCNOST, 47 dřevin a 98 křovin. (Vedení města Jesenice obdrželo schválenou studii Větrolamu Jesenice od SVJ). Větrolam Jesenice bude členy SVJ chránit před emisními limity hluku, prachu a v budoucnosti se docílí zamezení erozi půdy, ochranu v tropických letních dnech a celkový estetický přínos vzrostlou zelení. Větrolam Jesenice uzavře celý pozemek a bude také chráněn oplocenkou, která je nedílnou součástí schváleného projektu! SVJ provede výsadbu svépomocí začátkem října 2020 a má také povinnost se o Větrolam Jesenice starat a udržet ho deset let po výsadbovou péčí. Ad) 2. Rozlišuje se jak ZO – veřejná, tak ZO – soukromá. Jelikož se jedná o soukromý pozemek členů SVJ, jednoznačně členové SVJ trvají na ZO – soukromé a žádná navrhovaný zelený chodník pro občany města Jesenice zajišťující pěší propustnost k navrhované ploše OV Jesenice na soukromém pozemku SVJ, o který se starají a udržují výbory SVJ. Soukromý pozemek p. č. 628/21!

Ad) 3. Omezení parkovacích stání, bezpečnost, zvýšení hluku, emisí a prachu.

– umístění plánované komunikace koliduje se soukromými parkovacími místy obyvatel BD Na Okruhu 1402 a těsně kopíruje předzahrádky a pozemek ve vlastnictví SVJ. Umístění komunikace nelze ani provést bez toho, aby neomezilo parkující vozidla. Provoz by také zhoršil hlučnost, emise a prašnost v již zatížené oblasti. Myšlenka, že by obyvatelé chodili do oblasti OV pěšky nebo dokonce objížděli Jesenici po přeložce II/603 je zcela nesmyslná. Všichni včetně zásobování a další obsluhy by jezdili touto zkratkou. (viz. projíždění zákazu vjezdu z ulice Na Okruhu do ulice Lázeňská). Na další dopravní zatížení nemá stávající místní komunikace kapacitu.

- Stávající komunikace Na Okruhu je značena jako obytná zóna s omezenou rychlostí na 20km/h. Pohybují se zde děti na kolech, tříkolkách apod., maminky zde jezdí s kočárky. Komunikace je obousměrná, přičemž její šíře je pouze 3m. V místech, kde je pozemek 692/2 končí chodník, který chybí kolem celého bloku vilek. Pěší jsou tedy nuceni chodit po silnici. Z důvodu bezpečnosti je opravdu nežádoucí tuto oblast zatěžovat další dopravou. Kvůli těmto závažným důvodům s propojující komunikací k ploše OV zásadně nesouhlasíme! Výbor SVJ je usnesením zmocněn k zastupování a hájení ohledně společných pozemků SVJ. Výhradně ve věci omezující vlastnických práv a jejich využití na soukromých pozemcích členů SVJ a pozemcích sousedících. Ze schůze shromáždění členů SVJ zápis č. 5 (31. 10. 2019).“

**Vyhodnocení: Námítka na vymazání izolační zeleně ZO, tak jak je nastavena v územně plánovací dokumentaci se nevyhovuje. Plocha veřejné izolační zeleně v tomto místě byla takto vymezena již v původní podobě územně plánovací dokumentace – v územním plánu obce Jesenice, tedy dříve před zpracováním změny č. 6 územního plánu a dříve, než byly postaveny bytové domy Na Okruhu, a než se nynější vlastníci bytů sem nastěhovali. Plocha zeleně izolační soukromé dosud v územně plánovací dokumentaci územního plánu obce Jesenice vymezena nebyla a pořizovatel o jejím zavedení do územního plánu neuvažuje. Nemůže se tedy jednat o ZO – izolační zeleň soukromou, jak pisatel ve své námitce uvádí. Navíc zachování pěší propustnosti v území je nezbytné zachovat s ohledem na úkoly a cíle územního plánování uvedené v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Pro úplnost dodáváme, že na p. p.č. 628/21 je vymezena plocha ZO – zeleň ochranná jen v její části nezbytné z důvodu zajištění prostupnosti a v části je pak vymezena jako zahrady, sady ZS, kterou mohou vlastníci SVJ využít jako společnou zahradu k bytovému domu. O projektu větrolamu se město dozvědělo až na veřejném projednávání změny a z pohledu plochy ZO, jak již bylo uvedeno výše, je nezbytné zachovat pěší prostupnost území směrem do volné krajiny, a to bez ohledu zda je toto území dotčeno výstavbou nebo nikoliv. Požadavek na zachování prostupnosti vychází jak z republikových priorit územního plánování stanovených v platné Politice územního rozvoje ČR, tak z krajských priorit územního plánování vycházejících z platné krajské dokumentace.**

Na základě výše popsaného výsledku veřejného projednání, návrhů na vyhodnocení došlých písemností (připomínek a námitek) ze strany veřejnosti pak byla upravena a doplněna jak výroková část územního plánu, tak i její odůvodnění. Úpravy výrokové části pak pořizovatel vyhodnotil jako podstatnou úpravu návrhu, kterou je třeba projednat na opakovaném veřejném projednání.

Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice bylo ve smyslu ustanovení § 53 odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 1 a § 55b odst. 2 stavebního zákona a za použití ustanovení § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 26. 3. 2021 a návrh předmětné územně plánovací dokumentace byl zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na městském úřadě a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu. Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání pořizovatel bylo jednotlivě datovými schránkami zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům dopisem ze dne 22. 3. 2021.

Opakované veřejné projednání o návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice se konalo dne 26. 4. 2021. O průběhu opakovaného veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o pořizování předmětné změny. V rámci opakovaného veřejného projednání obdržel pořizovatel stanoviska od těchto dotčených orgánů: Obvodního báňského úřadu pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského č.j. SBS 1146/2021/OBÚ-02/1 ze dne 24. 3. 2021 (*Poznámka pořizovatele: řešené území se nachází mimo hranice dobývacích prostorů a CHLÚ*), Ministerstva průmyslu a obchodu č.j. MPO 302947/2021 ze dne 1. 4. 2021, Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje č.j. 2386/21/KSUS/KLT/JRC se sdělením, že změna ÚP musí zahrnovat koridor po vedení připravované stavby II/603 Jesenice (*Poznámka pořizovatele: koridor nebyl součástí území řešeného změnou č. 6 a nejedná se tak o stanovisko k návrhu řešení změny č. 6*), Krajského ředitelství policie Středočeského kraje č.j. KRPS-65268-1/ČJ-2021-0100MN ze dne 8. 4. 2021, Povodí Vltavy s.p. – č.j. PVL-27889/2021/240-Vo ze dne 13. 4. 2021 jako oprávněného investora – bez námitek a vyjádření jako správce povodí s podmínkami na likvidaci srážkových vod podle vodního zákona (*Poznámka pořizovatele: jedná se o zmatečný požadavek na likvidaci srážkových vod ze střech rodinných domů, který bude řešen až následných správních řízení o povolování převážně staveb občanské vybavenosti*), v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 037807/2021/2021/KUSK ze dne 19. 4. 2021 (odbor životního prostředí a zemědělství – stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění; zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi; zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů s upozorněním, že tematické areály na ploše od stanoveného limitu 2 ha, krematoria je třeba podrobit zjišťovacímu řízení (*Poznámka pořizovatele - netýká se řešené změny*); odbor dopravy a odbor kultury a památkové péče; Ministerstva obrany ČR č.j. 123072/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 30. 4. 2021 s požadavkem na zapracování území vymezených ministerstvem obrany do odůvodnění ÚP (*poznámka pořizovatele: jedná se o limity využití území podle stavebního zákona doplňované do textové a grafické části odůvodnění, které ze své povahy nejsou podstatnou úpravou*).

Rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání obdržel pořizovatel písemné připomínky a námítky ze strany veřejnosti. Po ukončení opakovaného veřejného projednání pořizovatel k připomínkám a k námítkám uplatněným v rámci veřejného a opakovaného veřejného projednání zpracoval konečný návrh vypořádání a ve smyslu ust. § 53 stavebního zákona je rozeslal ke stanoviskům dotčených orgánů a krajského úřadu.

V průběhu zákonem předepsané 30 ti denní lhůty byla pořizovateli k návrhu na rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení doručena tato stanoviska:

#### **1. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj – dopisem č.j. SVS/2021/058743-S ze dne 11. 5. 05. 2021**

Citace: „Stanovisko. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj (dále jen správní orgán) jako správní orgán věcně a místně příslušný podle § 47 odst. 4 a 7 a § 49 odst. 1 písm. i) zákona č. 166/199 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen veterinární zákon), a v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko. K Návrhu na vyhodnocení připomínek a k návrhu na rozhodnutí o námítkách k návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice, který byl přijat dne 10. 5. 2021 pod č.j. SVS/2021/058624-S. Odůvodnění. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj obdržela dne 10. 5. 2021 pod č.j. SVS/2021/058624-S výzvu Městského úřadu Jesenice ke sdělení stanoviska k Návrhu na vyhodnocení připomínek a k návrhu na rozhodnutí o námítkách k návrhu změny č. 6 územního plánu obce Jesenice. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj se seznámila se zasláným dokumentem a konstatuje, že v Návrhu na vyhodnocení připomínek a v návrhu na rozhodnutí o námítkách k návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění. Poučení. Proti obsahu závazného stanoviska se lze podle § 149 odst. 3 správního řádu

odvolat pouze prostřednictvím odvolání proti konečnému rozhodnutí podmíněnému tímto závazným stanoviskem.“

**Vyhodnocení:** *Stanovisko bez připomínek vzato na vědomí s tím, že pro úplnost pořizovatel uvádí, že se nejedná o závazné stanovisko podle správního řádu, ale o stanovisko vydávané podle § 4 stavebního zákona.*

## 2. Krajský úřad Středočeského kraje – dopisem č.j. 058848/2021/KUSK ze dne 24. 5. 2021

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 53 odst. 1, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice. Na základě výsledků veřejného projednání návrhu změny územního plánu pořizovatel vyzývá k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

### 1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. n) a písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí) nemá další připomínky k předložené koncepci Výsledky projednání návrhu změny č. 6 Územního plánu Jesenice, k. ú. Jesenice u Prahy, k.ú. Horní Jirčany, k.ú. Osnice, k.ú. Zdiměřice u Prahy. Krajský úřad se z hlediska jím chráněných zájmů na úseku ochrany přírody a krajiny již vyjádřil v předchozích fázích pořizování ÚP Jesenice, a to prostřednictvím stanoviska č.j. 102395/2019/KUSK ze dne 20. 8. 2019 k navrhovanému obsahu Změny č. 6 ÚPO Jesenice, stanoviska č.j. 098908/2020/KUSK ze dne 12. 8. 2020 k veřejnému projednání navrhovaného obsahu Změny č. 6 ÚP Jesenice a stanoviska č.j. 037807/2021/KUSK ze dne 19. 4. 2021 k opakovanému veřejnému projednání navrhovaného obsahu Změny č. 6 ÚP Jesenice. Koncepce, aktuálně spočívající ve výsledcích veřejného projednání navrhovaného obsahu změny č. 6 ÚP Jesenice, negeneruje změny, které by měly negativní vliv na zájmy hájené orgánem ochrany přírody ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Výše uvedená stanoviska tudíž zůstávají nadále v platnosti.“

**Vyhodnocení:** *Stanovisko bez připomínek vzato na vědomí.*

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice, neboť nejsou dotčeny naše zájmy, případně není Krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.“

**Vyhodnocení:** *Stanovisko bez připomínek vzato na vědomí.*

### 2. Odbor dopravy

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky.“

**Vyhodnocení:** *Stanovisko bez připomínek vzato na vědomí.*

### 3. Odbor kultury a památkové péče

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 6 územního plánu Jesenice, a proto nemá připomínky.“

**Vyhodnocení:** *Sdělení bez připomínek vzato na vědomí.*

**3. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského – dopisem č.j. SBS 18465/2021/OBÚ-02/1 ze dne 1. 6. 2021**

Citace: „Návrh na vyhodnocení připomínek a námitek k návrhu č. 6 územního plánu Jesenice - vyjádření OBÚ ve smyslu § 18 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. K Vašemu oznámení o návrhu vyhodnocení připomínek a námitek uplatněných k návrhu Změny č. 6 územního plánu Jesenice, ze dne 10. 05. 2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen OBÚ) dne 10. 05. 2021 pod č.j. SBS 18465/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že k citovanému návrhu změny č. 6 neměl připomínky, a proto OBÚ k uvedenému návrhu rozhodnutí nemá námítky. OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.“

**Vyhodnocení: Stanovisko bez námitek vzato na vědomí.**

**4. Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje – dopisem č.j. KRPS-107426-1/ČJ-2021-0100MN ze dne 4.6.2021**

Citace: „Návrh na vyhodnocení připomínek a námitek k návrhu změny č. 6 územního plánu obce Jesenice – stanovisko. Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu vyhodnocení připomínek a námitek uplatněných k návrhu změny č. 6 územního plánu obce Jesenice připomínek.“

**Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek vzato na vědomí.**

**5. Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí – dopisem č.j. MUCE 73090/2021 OŽP/Hru ze dne 8. 6. 2021**

Citace: „Stanovisko odboru životního prostředí. Návrh změny č. 6 ÚP Jesenice – návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu vypořádání námitek a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání změny č. 6 návrhu územního plánu Jesenice následující stanovisko:

Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů): bez připomínek. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

**Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek vzato na vědomí.**

Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů): Orgán ochrany přírody nesouhlasí s vypořádáním připomínky paní Markové č. 1.1 ad 1) Křeček polní je silně ohroženým druhem, proto se na něj vztahuje zvláštní ochrana dle § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podmínky využití území dle územního plánu jsou povinny respektovat výskyt druhu. Příslušným orgánem ochrany přírody k ochraně zvláště chráněných druhů je Krajský úřad Středočeského kraje, tedy k věci je třeba si vyžádat jeho stanovisko. Ad 2): Připomínka je pravdivá v tom, že území je silně urbanizované a že je omezena možnost volného pohybu. Zároveň však platí, že zahrady a sady je možné oplotit. Provedení oplocení však může migraci živočichů významně ovlivnit – přispět či volný pohyb omezit. Proto orgán ochrany přírody požaduje doplnění regulace tak, že případná podezřívka bude řešena v rámci řízení podle stavebního zákona. Orgán ochrany přírody k návrhu vypořádání připomínky paní Kotasové č. 1.2 doporučuje stanovit, že stávající hájek bude zařazen jako plocha veřejné zeleně. Orgán ochrany přírody konstatuje, že se k návrhu změny č. 6 v rámci veřejného projednání nevyjádřil, neboť tuto informaci neobdržel. Patrně došlo k chybnému administrativnímu postupu, mohlo se tak stát i na straně úřadu. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

**Vyhodnocení: Pokud se týká nesouhlasu s vypořádáním připomínky paní Markové, uvádíme, že podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) je k uplatňování stanoviska v případě zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů věcně a místně příslušným dotčeným orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, Praha. Tento věcně a místně příslušný dotčený orgán neuplatnil k návrhu na rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek podle § 53 stavebního zákona s odkazem na svá předchozí stanoviska žádné další připomínky. Jeho připomínka jako orgánu přírody příslušného podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona uvedená v rámci stanoviska č.j. 102395/209/KUSK ze dne 12. 8. 2020 vydávaného k návrhu obsahu změny, která požadovala, aby z důvodu zaznamenaného výskytu chráněných druhů živočichů, byl před započítáním stavebních prací proveden aktuální biologický průzkum předmětné plochy, byla do návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice zpracována formou regulativu. Veřejný zájem na ochraně zvláště chráněných druhů, který krajský úřad hájí ze zákona, tak byl naplněn.**

**K doporučení ochrany stávajícího hájku uvádíme, že vymezování samostatné plochy veřejné zeleně, případně ochrany jednotlivých stromů není v případě předmětné plochy v rámci změny možné ani důvodné. Pro plošně rozsáhlou zastavitelnou plochu vymezenou změnou č. 6 ÚPO Jesenice bude zpracována územní studie, která bude mimo jiné reagovat na požadavek § 7 vyhlášky č. 500/2001 Sb.,**



***o vymezení veřejných prostranství. V rámci e-mailové korespondence byla s ohledem na výše uvedený text potvrzena akceptace námítky týkající se zvláště chráněného druhu. Pro úplnost vypořádání vyjádření tohoto správního orgánu uvádíme, že tvrzení, že území je silně urbanizované nespochybňujeme, jedná se však o stav území a v rámci nově navrhované zastavitelné plochy, která bude prověřována územní studií, bude řešeno jak vymezení veřejného prostranství, tak i související návaznosti ohledně urbanizace. Požadavek na doplnění regulace oplocení, aby případná podezřívka byla řešena v rámci řízení podle stavebního zákona, není důvodný. Toto tvrzení opíráme o skutečnost, že oplocení nemusí nezbytně podléhat vydání stavebního povolení. Navíc by se jednalo o regulativ nad podrobnost nad rámec územního plánu, který do této kategorie územní plán nepatří.***

Na základě výše popsaného výsledku opakovaného veřejného projednání a zpracovaného vyhodnocení připomínek a návrhu na rozhodnutí o námitkách pak byly provedeny konečné úpravy dokumentace a takto upravená dokumentace byla předložena zastupitelstvu města k jejímu vydání formou opatření obecné povahy.

### 2.12.3 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

#### 1. PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU podle § 52 odst.(3) stavebního zákona:

**Sylva Marková - písemnost ze dne 24. 8. 2020**

Citace: „Připomínky k návrhu Změny č. 6 ÚP města Jesenice. V řešené lokalitě v Roháči se vyskytuje silně ohrožený druh savce Křeček polní (*Cricetus cricetus*).

- 3) Podle ustanovení zákona o ochraně přírody č. 114/91 Sb je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů, zejména je chytat, chovat v zajetí, rušit, zraňovat nebo usmrčovat. Není dovoleno sbírat, ničit, poškozovat či přemísťovat jejich vývojová stadia nebo jimi užívaná sídla. V této lokalitě nebyl proveden biologický průzkum a tudíž není možné situovat další výstavbu do tohoto místa bez předchozího vyhodnocení dané lokality a předchozího souhlasu orgánu ochrany přírody podle výše uvedeného zákona.
- 4) V textové části čl. 21 Zony zeleně zpracovatel přidal text: - oplocení pozemků v plochách sadů a zahrad (ZS). Oplocování v takovýchto lokalitách je v příkrém rozporu se zásadami ochrany přírody jelikož se významně znemožňuje možnost volného pohybu zejména savců, některým plazům a obojživelníkům. Jesenice a její okolí se nachází z hlediska prostupnosti krajiny v kritickém stavu a je zcela vyloučeno připustit takovéto zásadní omezování volného pohybu živočichů. Omezení pohybu živočichů je významným zásahem do jejich lokalit a stanovišť a zásadním porušením ustanovení zák. č. 114/92 Sb. Omezení migrace znamená postupné snižování výskytu živočichů v dané lokalitě a snižování biodiverzity území. Tento postup je rovněž v rozporu se zákony pro ochranu biodiverzity.

Oba body jsou v naprostém rozporu s platným Zadáním územního plánu Jesenice, které schválilo zastupitelstvo obce Jesenice.“

***Vyhodnocení: Informace o výskytu zvláště chráněných druhů živočichů zaznamenaných podle vyjádření dotčeného orgánu v celém intravilánu je pořizovateli známa. Připomínce uvedené pod bodem 1) se vyhovuje tím, že do podmínek výroku bude doplněn požadavek na provedení biologického průzkumu před započatím stavebních prací. Připomínce uvedené pod bodem 2) se nevyhovuje – oplocení zahrad a sadů je v souladu s platnými právními předpisy a vlastním návrhem ÚP, tak jak je proveden k blokování prostupnosti krajiny a k omezení pohybu živočichů nedochází. Pro úplnost dodáváme, že projednávaná změna není pořizována na základě zadání územního plánu Jesenice, ale na základě obsahu schváleného ZM Jesenice.***

**Martina Kotasová - písemnost ze dne 25. 8. 2020**

Citace: „Připomínka: Nesouhlasím s vykácením, vzrostlých stromů remízek u pole v případě plánované výstavby. Odůvodnění: Chtěla bych upozornit na význam zeleně v dané lokalitě. Konkrétně remízek vzrostlé stromy u pole. Čistí nám vzduch, chrání nás před prachem z pole. Je útočiště ptactva, zajíců, koroptví a bažantů z pole. Na navazující pozemek budeme na podzim v rámci dotačního programu státního fondu životního prostředí osazovat stromy a keře jako větrolam a čistí vzduch. Přijde mě paradox vykácet již vzrostlé stromy na tomto pozemku, které nám plní stejnou ochranou funkci jako, ty které budeme sázet.“

***Vyhodnocení: K uplatněné připomínce namítající nesouhlas s kácením stromů, popř. remízků, uvádíme, že vlastním návrhem změny územního plánu ke kácení stromů či likvidaci remízků nedochází, toto bude řešeno v následných správních řízeních souvisejících s územním popř. stavebním povolením. Význam zeleně v dané lokalitě pořizovatel nepopírá a s ohledem na návrh plochy se odkazuje na ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání***

**území uvádí, že do návrhu změny – regulativů plochy Z6-1 byl doplněn požadavek na vymezení odpovídající plochy veřejných prostranství, které bude obsahovat mimo jiné i veřejnou zeleň.**

**Tomáš Najman - písemnost ze dne 25. 8. 2020**

Citace: „Připomínka: Připomínka se týká podmínek, ve kterých má být zbudována občanská vybavenost. Dle vyjádření p. architektky Foglarové a zástupců města má tento projekt pomoci doposud z hlediska občanské vybavenosti přehlížené lokalitě. Jakožto spoluvlastník těsně přilehlého pozemku 628/21 a bytové jednotky 23 a tedy pravděpodobný budoucí uživatel (školka, hřiště, veřejná zeleň) bych chtěl podat připomínku k současným nevhodným podmínkám, které by negativně ovlivnily kvalitu občanské vybavenosti, pokud by nebyly ze strany města aktivně řešeny:

- Přílišná hlučnost ze směru D0

- Roznášení prachu a hnojiv z přilehlých polí

Odůvodnění: Vyjmenované projekty občanské vybavenosti (školka, centrum pro seniory, prostor pro volnočasové aktivity – hřiště, veřejná zeleň) jsou dle mého názoru velmi zranitelné vůči takovým podmínkám. Říkám to jako majitel bytové jednotky ve směru D0, který je o velký kus dále než plánovaná občanská vybavenost. Hluk: Ve dne v noci je zde značný hluk aut projíždějících po D0, navíc umocněný faktem, že D0 lokalitu obtáčí a tudíž prodlužuje vystavení hluku. Pole: Prašnost a roznášení zemědělských hnojiv ve zdejším otevřeném větrném prostředí je další problém, který se již řešil přímo s majitelem polí ale bez většího výsledku. Přináší to zvýšené potíže pro občany citlivé na rozptylové podmínky, astmatiky a alergiky. Myslím si, že děti a senioři patří do rizikové skupiny a ani občané hledající volnočasové aktivity (sport, odpočinek v parku) v nové lokalitě by nebyli nadšeni. Na veřejném jednání padla otázka, jak se tyto vlivy budou řešit – zůstala z větší části nezodpovězena.“

**Vyhodnocení: Ke konkrétním připomínkám směřovaným k současným nevhodným podmínkám - přílišné hlučnosti ze směru D0 a roznášení prachu a hnojiv z přilehlých polí, které by negativně ovlivnily kvalitu občanské vybavenosti, pokud by nebyly ze strany města řešeny, uvádíme, že územní plán ani jeho změna hlučnost a roznášení prachu a hnojiv z okolních polí samy o sobě nevyřeší. Toto jsou požadavky, které budou řešeny částečně v návrhu územní studie vhodným vymezením ploch pro umístění staveb a odpovídajícím návrhem izolační zeleně, popřípadě protihlukových opatření; a dále pak zejména v navazujících správních řízeních, kde bude pro konkrétní stavby nezbytné prokázat dodržení limitních hodnot hluku stanovených v nařízení vlády. Pro úplnost uvádíme, že odpověď k otázce, jak se budou tyto vlivy řešit, byla na veřejném projednání ve smyslu výše uvedeného textu zodpovězena.**

## **2. PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V OPAKOVANÉ ETAPĚ ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU podle § 52 odst.(3) ve spojení s § 53 odst. (2) stavebního zákona:**

**Mgr. R. Vladyková - písemnost ze dne 3. 5. 2021**

Citace: „Podání námítky – změna č. 6 územního plánu Jesenice pořizované zkráceným postupem. Městský úřad Jesenice, jako pořizovatel změny č. 6 územního plánu obce Jesenice, ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 ve spojení s § 55b odst. 2 stavebního zákona a za použití ustanovení § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, oznámil, že na základě výsledků projednání změny č. 6 ÚPO Jesenice zajistil její úpravu. S ohledem na skutečnost, že se z pohledu stavebního zákona jedná o podstatnou úpravu dokumentace zasahující do výrokové části, zajistil pořizovatel opakované veřejné projednání, které se konalo ve Společenském centru Jesenice v přízemí budovy Městského úřadu Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice dne 26. 4. 2021 od 18:00 hodin a zároveň oznámil, že v době od 26. 3. Do 3. 5. 2021 (včetně) zajistí pořizovatel zpřístupnění upraveného návrhu změny č. 6 územního plánu a to – v tištěné podobě na Městském úřadu Jesenice, v úředních hodinách – v pondělí a ve středu od 08:00 – 12:00 a od 13:00 – 17:30 hodin, nebo v jiných dnech na základě předchozí telefonické dohody – tel. 241 021 719, 607 088 246; a v elektronické podobě vystavením na webových stránkách města Jesenice [www.mujesenice.cz](http://www.mujesenice.cz). Jako občan, zastupitel a vlastník nemovitosti v obci Jesenice podávám námítku k opakovanému projednávání upraveného návrhu změny č. 6

Námítka – neprokázání potřeby přidání nově zastavitelných ploch, zmatečnost procesu pořízení změny č. 6. V zadání je uvedeno: Záměrem je, aby byla pro občany pokud možno v pěší vzdálenosti a v přímé návaznosti na zastavěné území zajištěna odpovídající občanská vybavenost, kterou v tuto chvíli město nedisponuje a pro kterou nejsou v platné územně plánovací dokumentaci Územního plánu obce Jesenice ve znění změn č. 1, 2, 4 a 5 vymezeny vhodné pozemky, na kterých by bylo možné tuto rozsáhlou občanskou vybavenost možné realizovat. Paragraf 55/odst.4 stavebního zákona Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Pořizovateli se nepodařilo prokázat veřejný zájem na zastavění půdy nejvyšší kvality. Na území

všech obcí v katastrálním území Jesenice se nacházejí vymezené plochy OV v dostatečné míře, je připraven projekt mateřské školy v Horních Jirčanech, který současně vedení přepracovává částečně na domov pro seniory. Stavby pro občanské vybavení je možné kromě ploch OV umísťovat též do ploch BC, BO a BO1 a SC. Ve velmi krátké pěší vzdálenosti je od zastavěné části v dané části města stávající mateřská škola, autobusová zastávka, obchod a centrum služeb města. Argumentace, že toto v této části města není pravdivá. Pořizovateli se ani v opakovaném projednávání nepodařilo prokázat veřejný zájem na zastavění takto rozsáhlého území a znehodnocení kvalitní zemědělské půdy. Nebylo doloženo a nijak prokázáno, že není možné využít stávajících rozvojových ploch k dosažení cílů územního plánování a zřízení obecně prospěšných staveb. Pořizovatel mimo jiné uvádí: A neposledním důvodem umístění tohoto návrhu tak, jak bylo provedeno, je důvod, že vyjmenované stavby veřejné infrastruktury by měly být kvůli jejich dobré dostupnosti koncentrovány přímo ve městě, nikoliv na jeho okrajích, ani případně v jeho jednotlivých sídlech. S ohledem na výše uvedené odůvodnění považujeme převahu veřejného zájmu na vybudování veřejné infrastruktury v navrhované ploše nad zájmem ochrany ZPF I. bonity z důvodu nemožnosti umístit ji jinde, za prokázanou. Vedení přeložky komunikace (obchvat) je platným územním plánem převzato z krajské dokumentace ZÚR západně od navrhované plochy, vymezení plochy Z6. Toto tvrzení je v přímém rozporu se skutečností. Navrhovaná plocha se nachází na samém okraji města, na západní straně obce Jesenice, daleko od centra obce, v blízkosti dálnice D0 a přímo sousedí s navrhovanou přeložkou velmi zatížené silnice II/603. V území převládají západní větry, které přinášejí do území již nyní vysoký hluk a znečištěný vzduch emisemi z tranzitní dopravy. Zcela nevhodné pro umístění předškolních a školních zařízení a pro trvalý pobyt seniorů a pro umístění jiných staveb pro bydlení. V centru města jsou dosud nevyužité plochy k zástavbě, nejsou sice ve vlastnictví města, avšak jejich dostupnost je výrazně lepší pro většinu obyvatel území.

Námítka – napojení na přeložku silnice II/101. Namítám, že dopravní řešení celé nově navrhované plochy je podmíněno napojením na přeložku silnice II/101, využití plochy je podmíněno neexistující stavbou, která nejen že neexistuje reálně, ale ani není projednávána v rámci územního plánování a její trasa není stabilizována v území. Přeložka silnice II/101 je v současnosti předmětem řešení změny ÚP obce Jesenice č. 8 a v podobě v jaké není ani zanesena v ZÚR Středočeského kraje.

Námítka – nezpřístupnění vyjádření dotčených orgánů státní správy a tím způsobená nemožnost posouzení předložené dokumentace z hlediska zapracování všech podmínek. Namítám, že občanům byla opakovaně odmítnuta možnost nahlížení do spisu a možnost seznámit se s vyjádřeními orgánů státní správy, konkrétně byl odmítnut požadavek občana na seznámení se s obsahem stanoviska 131816/2020/KUSK dne 19. 10. 2020. Na toto stanovisko je v textu pouze odkaz na číslo jednací. Při veřejném projednání bylo sděleno, že bude mít možnost se s ním seznámit až po dokončení procesu schvalování. Původní stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bylo nesouhlasné. Souhlasné stanovisko č.j. 131816/2020/KUUK ze dne 19. 10. 2020 bylo zasláno e-mailem dne 3. 5. 2021 ve 12.07 hodin – tedy 5 hodin před ukončením možnosti podat námítky a připomínky. V rámci změněného stanoviska Odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje je uvedeno, že k žádosti je pořizovatelem předložen upravený návrh územního plánu včetně odůvodnění vymezení tohoto záboru ZPF. V textu je uvedeno: Orgán ochrany ZPF s navrhovanou plochou souhlasí. Navržená plocha bydlení navazuje na zastavěné území, aby nevznikaly nežádoucí proluky. Zastavěné území je hustě zastavěno a vnitřní prostory pro umístění OV takového rozsahu nepostačují. V navržené změně č. 6 se však o ploše k bydlení nepíše. Vzhledem k tomu, že doposud nebyla poskytnuta žádost, kterou pořizovatel na OŽP KUSK zaslal, která je vzhledem ke kontextu nutná, nelze považovat vyjádření OŽP KUSK jinak než za zmatečné.

Námítka zmatečnosti procesu a dokumentace. Přeložená dokumentace změny č. 6 ÚPO Jesenice není úplná, jednotlivé části na sebe nenavazují a je zmatečná. Například: na straně 2. Změny č. 6 ÚPO je uvedeno (ve zkratce pospán níže přiložený obrázek zveřejněné dokumentace): vložení kapitoly č. 24 do oddílu B – nikde dále v dokumentaci však není uvedeno celé znění oddílu B ani kapitola 24 – nelze tedy posoudit, zda a jak bylo toto vloženo. Tato část dokumentace v přeloženém a zveřejněném chybí. Dále za bodem 2) stejně graficky znázorněn až bod 4) grafická část..., nelze tedy jednoznačně určit, jak pořizovatel řeší bod 3)?. Uvedená pochybení přesahují rámec běžné zjevné nesprávnosti. Uvedené je pouze příkladem.

Závěr: Zákonná lhůta pro podávání námitek a připomínek byla znehodnocena obstrukčním přístupem určené zastupitelky pro pořízení Změny č. 6 územního plánu. Dále byla veřejnost pořizovatelkou na veřejném projednání informována, že nahlížet do spisu nelze, resp. lze až po přijetí Změny ÚP č. 6. – ve stejném duchu reagovala určená zastupitelka na žádost o zaslání podkladových stanovisek. Možnost se kvalifikovaně v řízení vyjádřit je závislá na plnohodnotném informačním základu, jehož součástí jsou i úplné podklady. Nesplnění těchto předpokladů představuje podstatnou vadu řízení. Způsob zpracování návrhu sám o sobě vyvolává pochybnost o tom, zda je dokumentace úplná (nesousledná struktura bodů aj. viz. výše). Takto zpracovaná a přeložená dokumentace je tudíž zmatečná a nelze ji posoudit“.

**Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem změny prověřili písemné podání a konstatují, že toto podání nazvané jako námítky status námítky nesplňuje.**

Důvodem je skutečnost, že ve smyslu ustanovení § 52 odst. stavebního zákona mohou podávat námítky vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři, případně zástupce veřejnosti zmocněný dle ustanovení § 23 stavebního zákona. V námítce musí být podle výše citovaného § 52 odst. 2 a za použití § 55b odst. 2 stavebního zákona uvedeno nejen její odůvodnění, ale i údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva včetně vymezení území dotčeného námítkou. Uplatněná písemnost tyto náležitosti nesplňuje, přestože ve veřejné vyhlášce s oznámením veřejného projednání a vystavení dokumentace byly v poučení tyto požadavky na námítku uvedeny. Pisatelka ve svém podání neuvedla, v čem se cítí dotčena na svých vlastnických právech, a ke které její nemovitosti se vztahují. S ohledem na výše uvedené bude proto s písemností dále nakládáno jako s připomínkou, které se částečně vyhovuje, a to v případě úpravy nepřesných, popřípadě nevhodně zvolených formulací textu, tak jak je uvedeno v textu níže. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem změny zcela zásadně nesouhlasí s tvrzením, že by návrhem změny nebyla prokázána potřeba návrhu nové zastavitelné plochy nebo veřejný zájem na záboru zemědělské půdy, což ostatně dokládá textová část odůvodnění - její jednotlivé kapitoly, ve kterých je mimo jiné k této problematice uvedeno, že i přes umístění na vysoce kvalitních půdách s I. třídou ochrany lze záboře označit za odůvodnitelné vzhledem k veřejnému zájmu v podobě výstavby občanské vybavenosti pro vzdělávací, zdravotní a sociální služby. Veřejný zájem tohoto návrhu je dán ustanovením § 2 odst. (1) písmene k), bodu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu a sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, a veřejnou správu veřejnou infrastrukturou určenou k rozvoji nebo ochraně území obce. V případě projednávaného návrhu se jedná o návrh občanského vybavení, ve kterém jsou uvedena zařízení určená k poskytování specifických služeb (nejedná se o komerční občanskou vybavenost), za něž odpovídá veřejná správa, a je tedy jejím úkolem vytvářet v území podmínky pro umístění tohoto občanského vybavení. Město Jesenice nedisponuje vlastními pozemky pro umístění tohoto souboru staveb veřejné infrastruktury, na které by bylo možné navrhované využití plochy na svém správním území umístit. Z tohoto důvodu v rámci předmětné plochy vstoupilo Město Jesenice v jednání s vlastníky pozemků – k uzavření smluv o smlouvě budoucí a odkoupení pozemků za účelem vybudování veřejné infrastruktury, proto také v projednávané změně není zájmové území vymezeno, jako území pro veřejně prospěšnou stavbu veřejné infrastruktury, tak jak to umožňuje ustanovení § 2 odst. (1) písmene l) vyhlášky, neboť s ohledem na uzavřené smlouvy s vlastníky pozemků, pořizovatel tento institut nebude muset použít. Současně je třeba konstatovat, že návrh je proveden tak, aby reagoval na poptávku a možnost řešení dostatečné občanské vybavenosti v lokalitě, která se nachází v území se zvýšenou koncentrací obyvatelstva v rámci bytových domů, ovšem bez odpovídající občanské vybavenosti. Navazující území je hustě zastavěno a vnitřní prostory pro umístění občanské vybavenosti takového rozsahu nedostačují. V zastavěném území nelze umístit kapacitní občanskou vybavenost v rámci stávajících ploch OV. Menší volné plochy v plochách pro BC lze považovat za zanedbatelné, protože vytvářejí pouze doplnění částí pozemků pro RD dotvářející smysluplnějšího tvaru parcel. Navrhované řešení budoucí občanské vybavenosti v lokalitě změny je tak komplexním řešením potřeb nejen tohoto zájmového území, ale bude zde možné umístit služby pro všechny obyvatele města, které Jesenice postrádá jako například – péče o seniory. Z výše uvedeného textu je tedy zřejmé, že veřejný zájem vymezení předmětné plochy je dán a byl prokázán, což ostatně potvrzuje i následné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu 131816/2020/KUSK ze dne 19. 10. 2020, ve kterém je udělen souhlas s navrhovaným odnětím zemědělské půdy. Pro úplnost uvádíme, že pořizovatel přitom žádným způsobem nezpochybňuje, že existují jiná stávající zařízení občanské vybavenosti, nebo že se připravuje projekt MŠ v Horních Jirčanech, nicméně ten sám o sobě nemůže nahradit vysokou neuspokojenou poptávku po těchto službách. Tuto skutečnost potvrzuje i demografická studie zveřejněná na adrese <https://mujesenice.cz/demograficka-studie/ms-4454/p1=4454> zpracovaná v říjnu 2018, ze které vyplývá, že ve městě je nedostatečná kapacita mateřských škol, absence jakéhokoliv zařízení pro seniory, jejichž počet v Jesenici stále narůstá. Ve městě zároveň není žádná poliklinika ani jiné zdravotnické zařízení, které by na jednom místě sdružovalo ordinace lékařů. Námítka vztahující se k podmínce dopravního napojení plochy OV (vyjma stavby MŠ) z budoucího obchvatu – přeložky silnice II/603 (západní část obchvatu (nikoliv II/101, jak uvádí pisatelka), se zamítá. Stanovená podmínka je reálná a realizovatelná. V současné době je tato stavba ve stadiu projektové přípravy. Je zpracována studie, nyní bude projednána změna č. 7 ÚPO Jesenice (nikoliv č. 8, jak uvádí pisatelka), aby mohlo být vydáno ÚR. Aktuálně je zpracovávána dokumentace posouzení vlivů na ŽP, neboť délka silnice již naplňuje podmínku, že musí být záměr posouzen. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem došli k závěru, že některé formulace, na které pisatelka ve své námítce poukazuje, mohou budít zdání nepřesnosti a z důvodu, aby nedocházelo k jejich špatné interpretaci, bude provedena jejich úprava: Jedná se o

*formulace o neexistující občanské vybavenosti v této lokalitě, či o formulaci, v níž bylo uvedeno, že vyjmenované veřejné služby by měly být kvůli jejich dobré dostupnosti koncentrovány přímo ve městě, nikoliv na jeho okrajích, ani případně v jeho jednotlivých sídlech, neboť hlavní myšlenkou v tomto případě bylo umístování takto rozsáhlého komplexu služeb přímo ve městě na pro město dostupných pozemcích, nikoliv v jeho sídlech. Ke konstatování, že návrh je zcela nevhodný pro umístění předškolních a školních zařízení, seniorů nebo staveb pro bydlení uvádíme, že územní plán řeší v souladu s platným stavebním zákonem pouze vymezení ploch včetně podmínek pro jejich umístování a nikoliv umístování staveb, o kterých je rozhodováno až v následných správních řízeních při respektování podmínek a požadavků vycházejících ze zvláštních právních předpisů – např. zákona o ochraně veřejného zdraví, kdy bude nezbytné naplnit a prokázat např. podmínku na prokázání splnění hygienických limitů hluku ze silniční dopravy. Tato podmínka byla již v projednávané změně uvedena. Námitku o nemožnosti posouzení předložené dokumentace z hlediska zapracování všech podmínek z důvodu zneprůstřednění vyjádření dotčených orgánů odmítáme jako nedůvodnou. Zapracování všech podmínek a požadavků uplatněných ve stanoviscích dotčených orgánů přezkoumává pořizovatel, nikoliv veřejnost. Nicméně veškerá stanoviska dotčených orgánů byla v textové části odůvodnění uvedena v plné citaci, a tudíž veřejnost byla o způsobu a výsledku projednání informována vystavením dokumentace a mohla si tak o zapracování všech podmínek udělat představu. Plná citace stanoviska nebyla uvedena pouze v jediném případě, a to u stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje, kde bylo uvedeno, že pořizovatel požádal o vydání změny stanoviska, které bylo pod č.j.: 131816/2020/KUSK dne 19. 10. 2020 vydáno jako souhlasné. S ohledem na skutečnost, že toto stanovisko neobsahovalo žádné podmínky, se kterými by se měl pořizovatel dále vypořádávat, není z této námítky možné dovozovat pro návrh změny, tak jak byl proveden a projednán, jakékoliv právní důsledky anebo rozpor se stavebním zákonem, protože, jak již bylo řečeno, ve stanovisku je pouze udělen souhlas s odnětím. Stanovisko bylo vydáváno podle ust. § 4 stavebního zákona a nelze se proti němu odvolat. Stanovisko dotčeného orgánu pisatelka považuje za zmatečné z důvodu, že je v něm zmiňována plocha bydlení, kterou údajně podle pisatelky změna neřeší. K tomu dodáváme, že plocha pro bydlení je a již od prvního projednání byla v projednávané změně vymezena, a to z důvodu zajištění koncepčního a komplexního řešení na navazující území.*

## 2.12.4 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH O JEJICH ODŮVODNĚNÍ

### 1. PÍSEMNÉ NÁMITKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU podle § 52 odst.(2) stavebního zákona:

**Jiří Hluchý – písemnost ze dne 20. 8. 2020**

Citace: „Písemná námitka k návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice. Navrhovatel: Jiří Hluchý, nar. 21. 1. 1958, bytem trvale: Budějovická 116, Jesenice, 252 42 jako vlastník nemovitostí v k.ú. Jesenice u Prahy, a k.ú. Horní Jirčany, obci Jesenice, dotčených návrhem Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice a tedy fyzická osoba oprávněná k podání námitek. Nemovitosti přímo dotčené tímto návrhem v mém vlastnictví jsou:

Pozemky a stavby v ulici Budějovická v katastrálním území Jesenice u Prahy, obci Jesenice, zapsaných na listu vlastnictví 254, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Praha – západ. Konkrétně jde o rodinný dům – objekt bydlení číslo popisné 116, který je součástí pozemku parc. č. st. 117 (zastavěná plocha a nádvoří), pozemek parc. č. st. 128 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je zemědělská stavba bez čísla popisného a evidenčního, a dále pozemek parc. č. 741/4 – zahrada, pozemek parc.č. 742/10 – ostatní plocha, pozemek parc. č. 759/16 – zahrada, pozemek parc. č. 759/17 – zahrada a pozemek parc. č. 664 – orná půda, zapsané na listu vlastnictví 254 pro katastrální území Jesenice u Prahy.

Dne 13. 07. 2020 byla na úřední desce Městského úřadu v Jesenici vyvěšena veřejná vyhláška – oznámení o zpřístupnění návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice a konání veřejného projednání, která byla oznámena Městským úřadem Jesenice jako pořizovatelem (dále jen „pořizovatel“). Veřejné projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice se pak konalo dne 18. 8. 2020 od 18.00. Včas ve stanovené zákonné lhůtě 7 dnů od konání veřejného projednání tímto podávám jako osoba dotčená návrhem Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice následující námítky:

- Námitka č. 1 – zařazení návrhu plochy Z6-1 mezi zastavitelné plochy není vhodné, protože je nedostatečně vyřešeno vsakování a likvidace dešťových vod, a zhorší se významným způsobem odtokové poměry v lokalitě dešťových vod. Zhoršení retence krajiny. Podle zkušeností z minulosti je uvedená lokalita v těsné blízkosti nově navrhované plochy Z6-1 známá jako problémová, protože

v místě prakticky není možné vsakování dešťové vody, a při prudkých deštích docházelo již nyní k zaplavování pozemků v sousedství (včetně mých pozemků shora uvedených pozemků, dvora a zahrady). V důsledku této skutečnosti jsem již byl mimo jiné účastníkem řízení na povolení výstavby bytových domů v těsné blízkosti nově navrhované plochy Z6-1. Rozšíření zastavitelných ploch o plochu Z6-1 v této lokalitě je zcela nevhodné, nebude-li současně podmíněno přijetím opatření na prevenci záplav či povodní v této oblasti, a odstranění již nyní závadného stavu. Nedomnívám se ani, že je za této situace vhodné řešit navrhovanou změnu zkráceným postupem. Namítám, aby s ohledem na tento nedostatek byl návrh Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice doplněn o podmínku podrobného hydrogeologického průzkumu a územní studie, tak, aby bylo navrženo komplexní řešení likvidace dešťových vod v lokalitě. Konkrétně navrhuji požadavek – podmínku (regulativ) pro plochu Z6-1 formulovat takto: „v lokalitě Z6-1 je podmínkou pro zahájení využívání území zajistit podrobný hydrogeologický průzkum a na základě územní studie navrhnout komplexní řešení likvidace dešťových vod.“

- **Námítka č. 2 – napojení na vodu a kanalizaci.** Podle stávajícího platného a účinného územního plánu obce Jesenice (ve znění č. 4 územního plánu), platí zvláštní požadavek na využití území, který podmiňuje veškerou novou výstavbu na území Jesenice napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci, zakončenou dostatečně kapacitní obecnou ČOV. Ten zní takto: Článek 21 Zvláštní požadavky na využití území 15) Veškerá nová výstavba na území Jesenice je podmíněna napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci, zakončenou dostatečně kapacitní obecní ČOV. V současnosti pak nemá obecní ČOV dostatečnou kapacitu, a v tomto směru by neměla být nová výstavba v lokalitě Z6-1 vyjmuta z tohoto obecného požadavku. Bylo by diskriminační, aniž je v návrhu č. 6 Územního plánu obce Jesenice dán veřejný zájem na takovou výjimku. Na ploše Z6-1 teoreticky mohou být postaveny dle stávajícího návrhu stavby pro bydlení. Navrhuji, aby pro lokalitu Z6-1 byl v tomto směru doplněn regulativ požadavek na doplnění návrhu o odstavec: „v lokalitě Z6-1 je podmínkou před zahájením využívání území požadavek na zvýšení kapacity čistírny odpadních vod a úpravu ATS Jesenice (automatická tlaková stanice) pro zásobování vodou.“ Namítám proto, že návrh změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice by mohl být v tomto směru nezákonný, když není dán veřejný zájem na zvýhodnění této zastavitelné plochy oproti jiným, při stanovení podmínek napojení na kapacitní obecní ČOV.
- **Námítka č. 3 – návrh změny č. 6 sice „kosmeticky“ vymezuje v lokalitě Z6-1 převážně nové plochy OV,** avšak podle regulativů pro celou tuto plochu Z6-1 je zde přípustné využití stavbami určenými pro bydlení. Jde tedy o rozšíření využitelnosti této plochy OV regulativy nezákonným způsobem, nad rámec navrženého základního vymezení (OV), nejde o plochy pro bydlení (BC, BO, BO1). V návrhu Změny č. 6 územního plánu obce Jesenice je konkrétně obsažen u plochy OV tento regulativ: v lokalitě Z6-1 jsou přípustné stavby, zařízení a pozemky staveb určených pro bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice“. Regulativ může v zásadě zpřísnit požadavky na využití ploch, nemůže je však nezákonně rozšířit, musí vždy být v souladu s funkčním využitím plochy tak, jak je označena. V daném případě tento regulativ je natolik neurčitý a vágní, že umožňuje do plochy OV umístit v zásadě stavby bytových domů, za předpokladu, že budou v projektu obsahovat prohlášení stavebníka, že mají být byty prioritně určeny pro zaměstnance obsluhující občanskou vybavenost města Jesenice. Namítám tedy, že návrh Změny č. 6 územního plánu obce Jesenice by mohl být z tohoto důvodu nezákonný.“

**Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námítce bylo částečně vyhověno, a to v rozsahu uvedeném v jejím odůvodnění.**

**Odůvodnění:** K námítce uvedené pod č. 1 uvádíme, že územní plán ani jeho změna sama o sobě likvidaci dešťových vod zajistit nedokáže. To lze až v rámci projektové přípravy jednotlivých staveb v území, kdy budou posouzeny reálné hydrogeologické podmínky s ohledem na stávající a budoucí zastavěnost území. Na základě tohoto posouzení bude stanovena vhodná koncepce hospodaření se srážkovými vodami, včetně případného vymezení potřebných ploch a koridorů v řešeném území. Požadavku na stanovení podrobného hydrogeologického průzkumu a navržení komplexního řešení likvidace dešťových vod v územní studii se nevyhovuje. Požadavek na řešení problematiky likvidace odpadních vod vyplyne až z následných správních řízení, a to základě zákonných požadavků z platných právních předpisů uplatňovaných ze strany vodoprávního úřadu k jednotlivým návrhům staveb. Územní studie, která je pouze tzv. územně plánovacím podkladem, tedy komplexní řešení likvidace dešťových vod závazně řešit nemůže a nedokáže. Pořízení předmětné změny tzv. zkráceným způsobem přitom na řešení výše uvedených požadavků nemá vliv a její pořízení podle stavebního zákona je možné, bez toho aniž by stavební zákon pro její pořízení tímto způsobem stanovoval nějaké limity či omezení. Dále uvádíme, že požadavku, aby v ploše Z6-1, bylo rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, bylo s ohledem na její rozsah a potřebu řešení veřejných prostranství, vyhověno. Hydrogeologický průzkum však její součástí nebude, což pořizovatel odůvodnil v textu výše.

**K námitce uvedené pod č. 2 pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem změny uvádí, že článek 21 platné územně plánovací dokumentace územního plánu (ÚPD) obce Jesenice ve znění jeho změn se nemění. Námitka tak nemá do výrokové části předmětné změny žádný dopad, a je jí v konečném důsledku vyhověno, neboť jak již bylo uvedeno v textu výše, podmínka napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou kapacitní ČOV vychází z platné ÚPD a zůstává tak v platnosti i pro plochu Z6-1. Nelze tedy hovořit o žádné nezákonnosti či zvýhodňování plochy. Pro úplnost dodáváme, že úprava ATS bude v letošním roce realizována. Námitce uvedené pod č. 3 se vyhovuje. Pro naprostou jednoznačnost byl regulativ plochy upraven takto: bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice v bytech, umístěných v rámci objektů občanské vybavenosti. Z upraveného textu regulativu je zřejmé, že bydlení v samostatných stavbách (rodinné či bytové domy) přípustné není.**

**Věra Janečková – písemnost ze dne 24. 8. 2020**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice: Námitka se týká části pozemku 628/25 ostatní plochy v místech mezi pozemky SVJ 628/21 a MÚ Jesenice 629/2, kde je podle navržené změny ÚP č. 6-1 a vyjádření p. arch. Foglarové na přímý dotaz, plánována komunikace propojující ulici Na Okruhu s územím plánované výstavby OV. Nesouhlasím s vybudováním jakékoliv komunikace vzhledem k nevhodnosti jejího umístění, neboť těsně přiléhá k pozemkům SVJ, předzahrádkám a parkovacím stáním v soukromém vlastnictví majitelů bytů SVJ Na Okruhu 1402. (č. k. 629/18) a je v podstatě technicky neproveditelné tak, aby neomezovala parkovací stání. Odůvodnění uplatněné námítky: S uvedeným návrhem ÚP 6-1 nesouhlasím a to z těchto zásadních důvodů:

1/ omezení parkovacích stání, bezpečnost, zvýšení hluků, emisí a prachu - umístění plánované komunikace koliduje se soukromými parkovacími místy obyvatel BD Na Okruhu 1402 a těsně kopíruje předzahrádky a pozemek ve vlastnictví SVJ. Umístění komunikace nelze ani provést bez toho, aby neomezilo parkující vozidla. Provoz by také zhoršil hlučnost, emise, prašnost a hlavně bezpečnost v již zatížené oblasti. Myšlenka, že by chodili obyvatelé do oblasti OV pěšky nebo dokonce objížděli Jesenici po přeložce II/603 je zcela nesmyslná. Všichni včetně zásobování a další obslužnosti by jezdili touto „zkratkou“. (již jsme poučeni z projíždění zákazu vjezdu z ulice Na Okruhu do ulice Lázeňská). Situace se velmi zkomplikuje i plánovaným zrušením provizorního parkoviště na pozemku 629/2. Vozidla před jeho zbudováním parkovala, kde se dalo, omezovala soukromá parkovací místa i průjezdnost úzké komunikace. Dle návrhu ÚP 6-1 bude místo parkoviště stavební pozemek a parkování v lokalitě bude opět problém. Na další dopravní zatížení nemá stávající místní komunikace kapacitu.

2/ bezpečnost - stávající komunikace Na Okruhu je značena jako obytná zóna s omezenou rychlostí na 20 km/h. Pohybují se zde děti na kolech, tříkolkách apod., maminky zde jezdí s kočárky. Komunikace je obousměrná, přičemž její šířka je pouze 3 m. V místech, kde je pozemek 629/2 končí chodník, kterých kolem celého bloku vilek. Pěší jsou tedy nuceni chodit po silnici. Z důvodu bezpečnosti je opravdu nežádoucí tuto oblast zatěžovat další dopravou. Žádám úpravu ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba OV byla podmíněna připojením této oblasti na přeložku II/603 a to ještě před započítáním samotné výstavby v lokalitě V Roháči a Na Okruhu.“

**Návrh na rozhodnutí: Námitce vyjadřující nesouhlas s vybudováním jakékoliv komunikace související s obsluhou plochy Z6-1 se vyhovuje pouze částečně, a to v rozsahu uvedeném v jejím odůvodnění.**

**Odůvodnění: Vyhovuje se požadavku na doplnění podmínky o zajištění dopravní obslužnosti a připojení staveb v ploše Z6-1 (vyjma stavby MŠ) na přeložku II/603 (obchvat). Potřeba vlastního propojení plochy občanské vybavenosti s územím města je však z hlediska urbanistického nezpochybnitelná. Z pohledu platného stavebního zákona, jeho cílů a úkolů uvozených v §§18 a 19 plochu občanské vybavenosti nelze vymezit jako samostatně vyloučenou plochu dopravně obslouženou dopravně pouze z přeložky komunikace, bez zajištění její návaznosti a propojení na již zastavěné území sídla. Z tohoto propojení, které je prodloužením stávající místní komunikace bude, jak již bylo uvedeno výše, napojena jen mateřská škola, ostatní stavby jsou podmíněny napojením na obchvat. Tvzení o nevhodnosti umístění komunikace (která je ostatně z části již stávající), z důvodu, že těsně přiléhá k pozemkům SVJ, předzahrádkám a parkovacím stáním není žádným relevantním argumentem, neboť na většinu komunikací v zastavěném území navazují parkovací místa, chodníky, předzahrádky, zahrady a stavební pozemky bytových či rodinných domů. Návrh na prodloužení komunikace žádné parkovací stání neruší ani jinak neomezuje. Naopak ohledně parkování v této oblasti se město snaží vyjít vstříc, když na svém pozemku zřídilo provizorní parkoviště, neboť developer všechna parkovací stání, jejichž počet byl nedostatečný, neboť nepočítal s více než jedním autem/byt, rozprodal obyvatelům BD.**

**Ing. Kateřina Hluchá - písemnost ze dne 20. 8. 2020 na konci písemnosti pak uvedeno ze dne 24. 8. 2020**

Citace: „Písemná námitka k návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice. Navrhovatel Ing. Kateřina Hluchá jako občan s trvalým pobytem v obci Jesenice u Prahy, který je dotčený návrhem Změny č. 6



Územního plánu Jesenice a tedy fyzická osoba oprávněná k podání připomínek a námitek. Dne 13. 07. 2020 byla na úřední desce Městského úřadu v Jesenici vyvěšena veřejná vyhláška – oznámení o zpřístupnění návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice a konání veřejného projednání, která byla oznámena Městským úřadem Jesenice jako pořizovatelem (dále jen „pořizovatel“).

Zároveň bylo ve vyhlášce zveřejněno, že „Na základě výše uvedeného oznamujeme, že v termínu od 13. 07. 2020 do 25. 08. 2020 (včetně) bude dokumentace Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice zpřístupněna k veřejnému nahlédnutí takto: v tištěné podobě: v Městském úřadu Jesenice, Odbor správy majetku a investic, a to: v úředních hodinách: v pondělí a ve středu od 08:00 – 12:00 a 13:00 – 17:30 hodin. Veřejné projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice se pak konalo dne 18. 8. 2020 od 18.00. Včas ve stanovené zákonné lhůtě 7 dnů od konání veřejného projednání tímto podávám jako osoba dotčená návrhem Změny č. 6 Územního plánu obce Jesenice následující námitku: Podávám námitku k průběhu zveřejnění a k veřejnému projednání konanému dne 18. 8. 2020 od 18.00. Odůvodnění: V pondělí 17. 8. 2020 jsem v dopoledních hodinách (úřední den) navštívila Městský úřad Jesenice a požádala úředníka Odbor správy a majetku o možnost nahlédnout do podkladů k veřejnému projednání. Úředník mi sdělil, že nemá dokumentaci k dispozici, že je v místnosti Ing. Arch. Řehulkové zamčená a nemá k ní přístup. Chtěla jsem nahlédnout do spisu, zajímala mne především vyjádření. Úředník se spojil s Ing. Arch. Řehulkovou telefonicky a ta mi vzkázala, že do spisu nelze nahlížet. Při veřejném projednání jsem svůj požadavek opět vznesla veřejně, dostalo se mi odpovědi od paní Zdeňky Klenorové, která veřejné projednávání moderovala, že se jedná o správní spis a nemám právo do spisu nahlížet. Několikrát zopakovala, že je vše v souladu se zákonem. Namítám, že: „Možnost nahlédnout do písemnosti musí příslušný správní orgán zajistit po celou dobu vyvěšení písemnosti nebo oznámení a v průběhu lhůt stanovených pro podání stanovisek, námitek a připomínek (§ 20 odst. 2 stavebního zákona). Dokladová část procesu pořízení ÚPD, která má povahu spisu dle správního řádu se nezveřejňuje, ale je k nahlédnutí u pořizovatele.“ Namítám, že já i ostatní občané jsme byli zkráceni na svých právech. Toto je procesní vada natolik závažná, že by se mělo veřejné projednání opakovat.“

**Návrh na rozhodnutí: Námitce požadující nahlížení do spisu na veřejném projednání změny - myšleno tím nikoliv do vlastní změny, která byla řádně zveřejněna a přístupná, ale požadavku nahlížení do stanovisek dotčených orgánů v době řízení o návrhu změny vyhověno být nemohlo. Důvodem je skutečnost, že v případě projednávání změny se jednalo o její veřejné projednání podle § 52, jehož účelem bylo přítomné seznámit s návrhem změny. Protože se jednalo o první projednání (změna byla pořízena zkráceným postupem), byla pro uplatňování stanovisek dotčených orgánů stanovena stejná lhůta jako pro veřejnost – do 7mi dnů ode dne konání veřejného projednání a pořizovatel k probíhajícímu řízení ani neměl veškerá stanoviska k dispozici. Tato odpověď byla sdělena ze strany Z. Klenorové pisatelce na její dotaz při veřejném projednání. Odkaz na ust. § 20 odst. 2 stavebního zákona odmítáme jako irelevantní, neboť se nejedná o doručování písemností ve smyslu správního řádu (na pořizování územního plánu ani jeho změn se správní řád nevztahuje), ale o zveřejňování projednávaných dokumentů územního plánování – tedy dokumentace změny, a ta byla v souladu se stavebním zákonem řádně zveřejněna. V odstavci 2 § 20 stavebního zákona je zcela jasně přímo definováno, že písemností se rozumí výkresy, schémata a jiná vyobrazení používaná v rámci územně plánovací dokumentace. Jak již bylo řečeno výše, stanoviska dotčených orgánů navíc s ohledem na procesní lhůty předepsané stavebním zákonem, nebyla všechna v době veřejného projednání ještě doručena a tudíž známa. Navíc nemusí s ohledem na proces pořizování a možné uzavírání následných dohod, popřípadě řešení rozporů, být stanoviska dotčených orgánů konečná, což byl i případ této změny. Účelem řízení o návrhu územního plánu, jak již bylo řečeno výše, je možnost se s návrhem změny seznámit, což bylo naplněno beze zbytku. Tvzení, že by se tedy mělo jednat o procesní vadu veřejného projednání, odmítáme jako neopodstatněnou.**

**Bc. Monika Sankotová - písemnost ze dne 24. 8. 2020**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: 630/18 a 631/28. Vymezení území dotčeného námitkou: p.p.č. 629/2, 630/2, 629/21, 629/2, 630/15, 628/25. Námitka se týká 1) pozemku č. 629/2. 2) pozemku č. 628/25, kde je podle navržené změny č. 6-1 plánována komunikace propojující ulici na Okruhu s územím plánované výstavby. Námitka se týká pozemku č. 630/2, 629/21, 629/2, 630/15 k.ú. Jesenice, kde plánovaná výstavba obytného domu. Odůvodnění námitky: 1) Omezení parkovacích stání, zvýšení hluku, emise, bezpečnost. Již v tuto chvíli je kapacita parkovacích míst v ulici NA Okruhu nedostačující, a to jak pro rodinné domy, tak i pro obyvatele z obytných domů, není možné zde vystavit další obytný dům, a to s ohledem na parkovací místa a rovněž zatížení komunikace další dopravou. 2) bezpečnost – jedná se o obytnou zónu, kde se pohybují děti na kolech, odrážedlech a maminky s kočárky. Komunikace je obousměrná, chybí chodník. Opravdu není možné tuto komunikaci více zatěžovat další dopravou. V souladu s námitkou paní Věry Janečkové, byt č. 9, Na Okruhu 1402, Jesenice, i já žádám důrazně o úpravu ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba OV byla podmíněna připojením této oblasti na přeložku II/603 a to ještě před započítáním samotné výstavby. Již při koupi stavebního pozemku mám bylo garantováno, že již nedojde k další výstavbě obytných domů, což

bylo poté porušeno a došlo k výstavbě obytných domů s čísly popisnými 1402 a 1401 v ulici Na Okruhu. S další výstavbou se nehodláme smířit a budeme se bránit všemi možnými cestami. Jesenice je přelidněná a žít v ní se pomalu stává nesnesitelným!!! Stavte si pane Smutný před svým domem ve Zdiměřicích!

**Vyhodnocení: K námitce uvedené pod bodem 1) se nevyhovuje.**

**Odůvodnění: Z pohledu změny územního plánu se v případě pozemkové parcely číslo 628/25 nejedná o žádný návrh, ale o komunikaci již stávající, kdy se jedná o právní stav evidovaný v katastru nemovitostí, kde je p. p. č. 628/25 v k.ú. Jesenice u Prahy ve vlastnictví Města Jesenice, vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Návrh se tedy týká jen p.p.č. 629/2, která je rovněž ve vlastnictví města a bude sloužit k urbanistickému propojení zastavěného a zastavitelného území tak, aby nedocházelo ke vzniku od zastavěného území města odloučených lokalit. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze MŠ, která bude v ploše Z6-1 umístěna. Umístění zbývajících staveb (nikoliv však pisatelkou uváděného obytného domu) je podmíněno jejich dopravním napojením na obchvat – přeložku silnice II/603, což bylo pro naprostou jednoznačnost do regulativů výrokové části změny doplněno. Navrhovaným prodloužením komunikace se neruší ani jinak žádné parkovací stání neomezuje. Naopak, město se snaží SVJ vyjít vstříc a na svém pozemku zřídilo provizorní parkoviště, neboť developer všechna parkovací stání, jejichž počet byl nedostatečný, když nepočítal s více než jedním parkovacím stáním na byt, rozprodal obyvatelům BD. Cílem územního plánování je koordinace veřejných zájmů – v tomto zájmu na vybudování související veřejné infrastruktury garantované městem se zájmy soukromými a s ohledem na potenciál rozvoje území nelze nezastavitelnost území – tedy to, zda nedojde k další výstavbě navazující na již zastavěné území, garantovat. Vypořádání osobních invektiv uvedených v závěru námítky není z pochopitelných důvodů její součástí.**

**Dagmar Pavlová - písemnost ze dne 24. 8. 2020**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: 629/22 a 630/17. Vymezení území dotčeného námitkou: p.p.č. 629/21, 629/2, 629/25, 630/2, 629/21 a 630/15. Námitka se týká č. pozemku 1) 629/2 k. ú. Jesenice. 2) 628/25 v k. ú. Jesenice. Nesouhlasím s vybudováním jakékoliv komunikace propojující ulici Na Okruhu s územím plánované výstavby OV. Odůvodnění námítky: 1) Omezení parkovacích stání, bezpečnost, zvýšení hluku a prachu emisí, nedostatek parkovacích míst, znemožnění návštěv, opravárenských firem. Pohybují se zde pouze děti na kolech, maminky s kočárky. Stávající komunikace není přizpůsobena pro takový provoz v obytné zóně. Navržen: Provést místní šetření osobami s odbornými znalostmi a osobní prohlídku skutečného stavu. !Žádám důrazně o úpravy ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba byla podmíněna připojením této oblasti na přeložku II/603 a to ještě před započatím samotné výstavby. Je to již podruhé, kdy je nám takto drastickou výstavbou – dost rozsáhlou zasahováno do rodinného bydlení.“

**Vyhodnocení: K námitce uvedené pod bodem 1) se nevyhovuje.**

**Odůvodnění: Z pohledu změny územního plánu se v případě pozemkové parcely číslo 628/25 nejedná o žádný návrh, ale o komunikaci již stávající, když se jedná o právní stav evidovaný v katastru nemovitostí, kde je p. p. č. 628/25 v k.ú. Jesenice u Prahy ve vlastnictví Města Jesenice, vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Návrh se tedy týká jen p.p.č. 629/2, která je rovněž ve vlastnictví města a bude sloužit k urbanistickému propojení zastavěného a zastavitelného území tak, aby nedocházelo ke vzniku od zastavěného území města odloučených lokalit. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze MŠ, která bude v ploše Z6-1 umístěna. Umístění zbývajících staveb (nikoliv však pisatelkou uváděného obytného domu) je podmíněno jejich dopravním napojením na obchvat – přeložku silnice II/603, což bylo pro naprostou jednoznačnost do regulativů výrokové části změny doplněno. Navrhovaným prodloužením komunikace se neruší ani jinak žádné parkovací stání neomezuje. Naopak, město se snaží SVJ vyjít vstříc a na svém pozemku zřídilo provizorní parkoviště, neboť developer všechna parkovací stání, jejichž počet byl nedostatečný, když nepočítal s více než jedním parkovacím stáním na byt, rozprodal obyvatelům BD. Cílem územního plánování je koordinace veřejných zájmů – v tomto zájmu na vybudování související veřejné infrastruktury garantované městem se zájmy soukromými a s ohledem na potenciál rozvoje území nelze nezastavitelnost území – tedy to, zda nedojde k další výstavbě navazující na již zastavěné území, garantovat.**

**Rostislav Trubač - písemnost ze dne 25. 8. 2020 bez podpisu**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice: Pozemek p.č. 628/21 je soukromý společný pozemek členů SVJ 1401 a 1402. (Z návrhu změny č. 6-1 ÚP Jesenice, dále návrh změny pozemku p.č. 628/21 ZO a ZS)

- 3) Úplné vymazání na straně číslo 6: ZO – izolační zeleně „zajišťující pěší propustnost k ploše OV!“
- 4) ZO a pozemku p.č. 628/21 je ZO – izolační zeleň soukromá!

Odůvodnění: Ad) 1. Soukromý pozemek p.č. 628/21 se nachází v současné době mimo městskou zástavbu na okraji pole a slouží výhradně k soukromému využití členů SVJ 1401, 1402. O uvedený pozemek se pečlivě starají výbory SVJ, pravidelná seč, pravidelné odplevelování, revize herních prvků, laviček, renovace nátěru a povrchů vše podloženo fakturami a fotodokumentací o provedení od roku 2016, kdy došlo k předání bytových domů a pozemků členům SVJ. V žádném případě se nejedná ani nebude jednat o zelený chodník pro občany města Jesenice zajišťující pěší propustnost k navrhované ploše OV Jesenice!

Pozemek p.č. 628/21 je řádně geodeticky vyznačený, označený cedulemi, že se jedná o soukromý pozemek! V současnosti je na navrhované ZO schválený projekt Větrolam Jesenice z dotačního programu „SÁZÍME BUDOUCNOST“, 47 dřevin a 98 křovin. (Vedení města Jesenice obdrželo schválenou studii Větrolamu Jesenice od SVJ) Větrolam Jesenice bude členy SVJ chránit před emisními limity hluku, prachu, v budoucnu se docílí zamezení erozi půdy, ochranu v tropických letních dnech a celkový estetický přínos vzrostlou zelení. Větrolam Jesenice uzavře celý pozemek a bude také chráněn oplocenkou, která je nedílnou součástí schváleného projektu! SVJ provede výsadbu svépomocí začátkem října 2020 a má také povinnost se o Větrolam Jesenice starat a udržet ho deset let po výsadbovou péčí. AD) 2. Rozlišuje se jak ZO – veřejná, tak ZO – soukromá. Jelikož se jedná o soukromý pozemek členů SVJ, jednoznačně trvám na ZO – soukromé a žádný navrhovaný zelený chodník pro občany města Jesenice zajišťující pěší propustnost k navrhované ploše OV Jesenice na soukromém pozemku SVJ, o který se starají a udržují výbory SVJ. Soukromý pozemek p.č. 628/21!“

**Návrh na rozhodnutí: Námitce na zrušení izolační zeleně bylo vyhověno pouze částečně dle textu uvedeného v jejím odůvodnění.**

**Vyhodnocení: Veřejná izolační zeleň, byla v zájmovém území vymezena již v původní podobě územně plánovací dokumentace – v územním plánu obce Jesenice, tedy dříve před zpracováním změny č. 6 územního plánu a dříve, než byly postaveny bytové domy Na Okruhu, a než se nynější vlastníci bytů sem nastěhovali. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem přistoupil k plošnému zmenšení plochy ZO poté, co bylo prověřeno, že navrhovaného řešení lze dosáhnout i při zmenšení plošné výměry ZO při zachování všech platných právních předpisů na úseku územního plánování (§§18, 19 a 43 stavebního zákona a při naplnění republikových a krajských priorit územního plánování). Návrhu na vymezení plochy zeleně izolační soukromé, která v územně plánovací dokumentaci územního plánu obce Jesenice vymezena nebyla, vyhověno nebylo. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem změny její zavedení do územního plánu neprovedli s ohledem na zachování vnitřní provázanosti s původní dokumentací; stávající členění území a klasifikace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak zůstává z důvodu provázanosti s platnou územně plánovací dokumentací zachována. Došlo tak k naplnění jednoho z úkolů územního plánování, kterým je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území a veřejný zájem na jejich provedení. Provedený návrh je tak kompromisním řešením směřujícím k omezení plošného rozsahu izolační zeleně, tak aby zůstaly zachovány požadavky na propojení stávající zeleně s novým návrhem, a to včetně propustnosti území. Systém sídelní zeleně u stávajícího objektu bytového domu a rodinného domu byl po výše uvedeném prověření nově doplněn o plochu zahrad a sadů (ZS), která vlastníkům bytového domu dává větší možnosti využití, než tomu bylo v případě dosud platného územního plánu. Návrh izolační zeleně ZO byl tedy zmenšen tak, aby zůstal zachován v nezbytné míře, aby mohlo dojít k již výše avizovanému zajištění propustnosti území a k propojení zeleně navazující na stávající městskou zeleň a pěší cesty. Zpracovaný návrh je tedy výsledkem kompromisního, a přitom komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů, což je jedním z cílů územního plánování. Zároveň byl tak naplněn i jeden z bodů republikové dokumentace Politiky územního rozvoje ČR, dávat při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků. Zpracovaným návrhem nebyly negativně dotčeny požadavky na naplnění úkolů a cílů územního plánování uvedených v §§ 18 a 19 stavebního zákona a zároveň byla respektována celková urbanistická koncepce územního plánu. K vybudování větrolamu lze konstatovat, že tento byl navržen v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, jejíž výřez pisatel přiložil formou obrázků a z níž je tato skutečnost patrná. Část větrolamu by měla být mimo jiné vybudována na zemědělském půdním fondu, zařazeném jako orná půda, tzn., že pro jakýkoliv jiný nezemědělský účel využití, byl v souladu s platným zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu nezbytný souhlas dotčeného orgánu s jejím odnětím, což se ovšem nestalo. V ust. § 43 odst. (5) stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že územní plán je závazný pro rozhodování v území a poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že dotace na zřízení větrolamu by tedy byla poskytnuta v rozporu s tímto právním předpisem.**

#### **Veronika Kolesárová - písemnost bez uvedení data**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: č. parc. st. 1442, p. 631/30 k.ú. Jesenice u Prahy. Vymezení území dotčeného námitkou: p.p.č. 629/2, 629/25. Námitka se týká č. parcely dotčené = 629/2 část pozemku KÚ Jesenice u Prahy, 628/25 č.p. KÚ Jesenice u Prahy. Odůvodnění: Můj pozemek je na okraji pole a další zástavba v blízkém přílehlém okolí by dělala velký hluk, velmi by celou mojí rodinu obtěžovali projíždějící vozy, zvětšil by se objem lidí a tudíž objem vozidel, prachu, hluku a životní komfort by to velmi zhoršilo. Měla to být klidová čtvrť a netoleruji žádné další výjimky apod. Nesouhlasím se stavbou. Žádám úpravu ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba OV byla podmíněna připojením této oblasti na přeložku II/603 a to ještě před započatím samotné výstavby. Tím by se vyřešil i problém s námitkou.“

**Návrh na rozhodnutí: K námitce k návrhu změny č. 6 představované návrhem ploch Z6- 1 se vyhovuje částečně, a to v rozsahu uvedeném v textu odůvodnění.**

**Odůvodnění: Návrh změny je návrhem občanské vybavenosti pro město z pohledu stavebního zákona občanské vybavenosti zřizované ve veřejném zájmu pro stavby a zařízení sloužící pro sociální, popř. zdravotní služby, pro vzdělávání a výchovu (MŠ). Navíc v případě pozemkové parcely číslo 628/25 se nejedná o žádný návrh, ale o komunikaci již stávající, o právní stav evidovaný v katastru nemovitostí, kde je p. p. č. 628/25 v k.ú. Jesenice u Prahy ve vlastnictví Města Jesenice, vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Návrh se tedy týká jen p.p.č. 629/2, která je rovněž ve vlastnictví města a bude sloužit k urbanistickému propojení zastavěného a zastavitelného území tak, aby nedocházelo ke vzniku od zastavěného území města odloučených lokalit. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze MŠ, která bude v ploše Z6-1 umístěna. Umístění zbývajících staveb je podmíněno jejich dopravním napojením na obchvat – přeložku silnice II/603, což bylo pro naprostou jednoznačnost do regulativů výrokové části změny doplněno.**

#### **Pavel a Iveta Gayerovi – písemnost ze dne 25. 8. 2020**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 ÚPO Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: č. parc. st. 1457. Vymezení území dotčeného námitkou: p.p.č. 629/2, 629/25, 630/15, 629/21, 630/2. Námitka se týká pozemku 1 – 629/2 – k.ú. Jesenice, 2 – 628/25 – k.ú. Jesenice. Nesouhlasíme s jakoukoliv výstavbou další komunikace navazující na ulice Na Okruhu Jesenice s plánovaným projektem výstavby naproti našemu domu. Odůvodnění: Hluk, prach, bezpečnost, špatné horší ovzduší – emise. Omezení park. míst provizorního parkoviště pro návštěvy atd., ulice Na Okruhu jako zóna již nyní není přizpůsobena provozu, pěším – bez chodníků, dětem. Další a silnější provoz zamítáme!! Žádáme místní šetření osobami s patřičným vzděláním s os. prohlídkou stavu této oblasti. Žádáme o úpravu ÚP Jesenice č. 6-1 tak, aby výstavba byla podmíněna přepojením této oblasti na přeložku II/603 před zahájením výstavby, je to již podruhé, kdy jste nám výstavbou dvou byt. Domů, které nebyly plánovány, znehodnotili naše domy – domovy! Je velice příjemné, když vám lidé koukají na zahrady a koupou se s vámi v bazénu! A dost je toto šmírování baví. Původně toto pole bylo plánováno na výstavbu RD, ale na Jesenici jde vše!“

**Vyhodnocení: K námitce k návrhu změny č. 6 představované návrhem ploch Z6- 1 se vyhovuje částečně, a to v rozsahu uvedeném v textu odůvodnění.**

**Odůvodnění: Návrh změny je návrhem občanské vybavenosti pro město z pohledu stavebního zákona občanské vybavenosti zřizované ve veřejném zájmu pro stavby a zařízení sloužící pro sociální, popř. zdravotní služby, pro vzdělávání a výchovu (MŠ). Navíc v případě pozemkové parcely číslo 628/25 se nejedná o žádný návrh, ale o komunikaci již stávající, když se jedná o právní stav evidovaný v katastru nemovitostí, kde je p. p. č. 628/25 v k.ú. Jesenice u Prahy ve vlastnictví Města Jesenice, vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Návrh se tedy týká jen p.p.č. 629/2, která je rovněž ve vlastnictví města a bude sloužit k urbanistickému propojení zastavěného a zastavitelného území tak, aby nedocházelo ke vzniku od zastavěného území města odloučených lokalit. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze MŠ, která bude v ploše Z6-1 umístěna. Umístění zbývajících staveb je podmíněno jejich dopravním napojením na obchvat – přeložku silnice II/603, což bylo pro naprostou jednoznačnost do regulativů výrokové části změny doplněno. Pro úplnost, k vypořádání tvrzení (které se netýká předmětného řešení změny), o znehodnocení domovů pisatelů výstavbou dvou bytových domů, uvádíme, že územně plánovací dokumentace tuto výstavbu umožňovala, jinak by k ní ani nemohlo dojít. Tvrzení o tom, že původně bylo pole plánováno pro výstavbu RD se tak nezakládá na pravdě.**

#### **Společenství vlastníků pro dům Na Okruhu 1402, Jesenice – písemnost ze dne 25. 8. 2020**

Citace: „Námitka k návrhu změny č. 6 - 1 Jesenice. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající práva – číslo parcely: p. č. 628/1. Vymezení území dotčeného námitkou: p.č.628/1. Pozemek p. č. 628/21 je soukromý společný pozemek členů SVJ 1401 a 1402. (Z návrhu změny č. 6-1 ÚP Jesenice, dále návrh změny pozemku p.č. 628/21 ZO, ZS, a propojující komunikace k ploše OV). 1) Úplné vymazání na straně

č. 6: ZO – izolační zeleně zajišťující pěší propustnost k ploše OV! 2) ZO na pozemku p. č. 628/21 je ZO – izolační zeleň soukromá! 3) Komunikace propojující ulici Na Okruhu s návrhem k ploše OV Jesenice, z části pozemku p. č. 628/25 ostatní plochy v místech mezi soukromém pozemku SVJ p. č. 628/21 a pozemku MÚ Jesenice p. č. 629/2. Odůvodnění: Ad) 1. Soukromý pozemek p. č. 628/21 se nachází v současné době mimo městskou zástavbu na okraji pole a slouží výhradně k soukromému využití členů SVJ 1401, 1402. O uvedený pozemek se pečlivě starají výbory SVJ, pravidelná seč, pravidelné odplevelování, revize herních prvků, laviček, renovace nátěru a povrchů vše podložené fakturami a fotodokumentacemi o provedení od roku 2016, kdy došlo k předání bytových domů a pozemků členům SVJ. V žádném případě se nebude jednat o zelený chodník pro občany města Jesenice zajišťující pěší propustnost k navrhované ploše OV Jesenice! Pozemek p. č. 628/21 je řádně geodeticky vyznačený, označený cedulemi, že se jedná o soukromý pozemek! V současnosti je již na navrhované ZO schválený projekt Větrolam Jesenice z dotačního programu SÁZÍME BUDOUCNOST, 47 dřevin a 98 křovin. (Vedení města Jesenice obdrželo schválenou studii Větrolamu Jesenice od SVJ). Větrolam Jesenice bude členy SVJ chránit před emisními limity hluku, prachu a v budoucnosti se docílí zamezení erozi půdy, ochranu v tropických letních dnech a celkový estetický přínos vzrostlou zelení. Větrolam Jesenice uzavře celý pozemek a bude také chráněn oplocenkou, která je nedílnou součástí schváleného projektu! SVJ provede výsadbu svépomocí začátkem října 2020 a má také povinnost se o Větrolam Jesenice starat a udržet ho deset let po výsadbovou péčí. Ad) 2. Rozlišuje se jak ZO – veřejná, tak ZO – soukromá. Jelikož se jedná o soukromý pozemek členů SVJ, jednoznačně členové SVJ trvají na ZO – soukromé a žádná navrhovaný zelený chodník pro občany města Jesenice zajišťující pěší propustnost k navrhované ploše OV Jesenice na soukromém pozemku SVJ, o který se starají a udržují výbory SVJ. Soukromý pozemek p. č. 628/21! Ad) 3. Omezení parkovacích stání, bezpečnost, zvýšení hluku, emisí a prachu.

- umístění plánované komunikace koliduje se soukromými parkovacími místy obyvatel BD Na Okruhu 1402 a těsně kopíruje předzahrádky a pozemek ve vlastnictví SVJ. Umístění komunikace nelze ani provést bez toho, aby neomezilo parkující vozidla. Provoz by také zhoršil hlučnost, emise a prašnost v již zatížené oblasti. Myšlenka, že by obyvatelé chodili do oblasti OV pěšky nebo dokonce objížděli Jesenici po přeložce II/603 je zcela nesmyslná. Všichni včetně zásobování a další obsluhy by jezdili touto zkratkou. (viz. projíždění zákazu vjezdu z ulice Na Okruhu do ulice Lázeňská). Na další dopravní zatížení nemá stávající místní komunikace kapacitu.
- Stávající komunikace Na Okruhu je značena jako obytná zóna s omezenou rychlostí na 20km/h. Pohybují se zde děti na kolech, tříkolkách apod., maminky zde jezdí s kočárky. Komunikace je obousměrná, přičemž její šíře je pouze 3m. V místech, kde je pozemek 692/2 končí chodník, který chybí kolem celého bloku vilek. Pěší jsou tedy nuceni chodit po silnici. Z důvodu bezpečnosti je opravdu nežádoucí tuto oblast zatěžovat další dopravou. Kvůli těmto závažným důvodům s propojující komunikací k ploše OV zásadně nesouhlasíme! Výbor SVJ je usnesením zmocněn k zastupování a hájení ohledně společných pozemků SVJ. Výhradně ve věci omezující vlastnických práv a jejich využití na soukromých pozemcích členů SVJ a pozemcích sousedících. Ze schůze shromáždění členů SVJ zápis č. 5 (31. 10. 2019).“

**Návrh na rozhodnutí: Námitce na vymazání izolační zeleně ZO, tak jak je vymezena v územně plánovací dokumentaci se vyhovuje pouze částečně. Odůvodnění: Plocha veřejné izolační zeleně v tomto místě byla takto vymezena již v původní podobě územně plánovací dokumentace – v územním plánu obce Jesenice, tedy dříve před zpracováním změny č. 6 územního plánu a dříve, než byly postaveny bytové domy Na Okruhu, a než se nynější vlastníci bytů sem nastěhovali. Plocha zeleně izolační soukromé dosud v územně plánovací dokumentaci územního plánu obce Jesenice vymezena nebyla a pořizovatel o jejím zavedení do územního plánu neuvažuje s ohledem na zachování vnitřní provázanosti s původní dokumentací. Nemůže se tedy jednat o ZO – izolační zeleň soukromou, jak pisatel ve své námitce uvádí. Navíc zachování pěší propustnosti včetně dopravního napojení v území je nezbytné zachovat s ohledem na úkoly a cíle územního plánování uvedené v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Pro úplnost dodáváme, že na p. p.č. 628/21 je vymezena plocha ZO – zeleň ochranná jen v její části nezbytné z důvodu zajištění prostupnosti a v části je pak vymezena jako zahrady, sady ZS, kterou mohou vlastníci SVJ využít jako společnou zahradu k bytovému domu. Projekt větrolamu nebyl navržen v souladu s platnou územně plánovací dokumentací územního plánu obce Jesenice ve znění jeho změn, ve které je předmětný pozemek součástí plochy OP - zóny zemědělské výroby (ZPF). Navíc jak již bylo uvedeno výše, je nezbytné zachovat prostupnost území směrem do volné krajiny. Požadavek na zachování prostupnosti území vychází z platných právních předpisů na úseku územního plánování – ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, z republikových priorit územního plánování stanovených v platné Politice územního rozvoje ČR, tak z krajských priorit územního plánování vycházejících z platné krajské dokumentace.**

## 2. PÍSEMNÉ NÁMITKY UPLATNĚNÉ V OPAKOVANÉ ETAPĚ ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ

ÚZEMNÍHO PLÁNU podle § 52 odst.(2) ve spojení s § 53 odst. (2) stavebního zákona:

**Pan P. Kříž, paní V. Janečková, pan V. Toman, pan K. Lambert, paní L. Čermáková, paní H. Topinková, paní M. Kotasová, pan M. Bureš, pan R. Šrámek, pan T. Vyskočil, paní V. Hrdinová, pan O. Trtík, pan J. Mile, pan V. Holovchyn a paní L. Golovchyn, paní J. Procházková a pan J. Procházka, pan T. Najman a M. Najmanová, paní Z. Walzerová a D. Walzer, paní Karamfilova M. Maksinova a pan Yassenov Y. Sevdalinov, pan M. Borovička a K. Borovičková, pan R. Trubač a paní K. Trubačová zastoupení na základě plné moci Společenstvím vlastníků pro dům Na Okruhu 1402, Jesenice zastoupené na základě plné moci Ing. T. Váchalem, PhD, Arquitecto técnico - písemnost ze 3. 5. 2021**

Citace:

„I. Navrhovatelé jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 628/21 – zahrada, obec Jesenice u Prahy, zapsáno na příslušném LV v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ, (dále jen pozemek parc. č. 628/21). Navrhovatelé se seznámili s návrhem změny č. 6 územního plánu obce Jesenice (včetně upravené dokumentace ve verzi 03/2021 – upraveno pro veřejné projednání), dále jen změna ÚP č. 6, a jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení změny podávají v zachované lhůtě námitky ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

II. Navrhovatelé mají za to, že navrhovaná změna je v rozporu se stavebním zákonem a zasahuje do jejich vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. V souladu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č.j. 6 Ao3/2009 – 76, je pořizovatel při vytváření územního plánu povinen respektovat princip proporcionality s ohledem na omezení vlastnických práv. Dle usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120, zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Pro to, aby byl zásah do vlastnického práva akceptovatelný, musí být v souladu s názorem Nejvyššího správního soudu splněny kumulativně následující podmínky: a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, b) zásah je činěn v nezbytně nutné míře, c) zásah je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem a e) zásah je činěn s vyloučením libovůle. Námitkami napadená změna územního plánu tato kritéria nesplňuje. Navrhovatelé mají též výhrady k postupu pořizovatele v řízení o změně územního plánu a vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska splnění cílů územního plánování a urbanistickému řešení. Protiprávnost a nesprávnost navrhovatelé spatřují v následujících bodech:

1) Nezpracování námitek vlastníků pozemků a staveb do úpravy změny ÚP č. 6. V rámci projednávání změny s veřejností v 08/2020 byly předloženy připomínky a námitky veřejnosti, většinou vlastníků pozemků a staveb dotčených změnou ÚP č. 6. S ohledem na zásadní připomínky a námitky dotčených orgánů státní správy a vlastníků pozemků a staveb přistoupil pořizovatel k úpravě návrhu ÚP č. 6, bohužel na základě výsledků projednání nebyla dokumentace zcela upravena a nebyly zapracovány všechny námitky, které byly předloženy. V rámci zpracované úpravy změny ÚP č. 6 nebylo odůvodněno, proč nebyly zapracovány všechny předložené objektivní a faktické námitky. V dokumentaci je pouze informace, že provedené úpravy jsou z pohledu stavebního zákona podstatnou úpravou dokumentace zasahující do výrokové části, takže pořizovatel je povinen zajistit opakované veřejné projednání. A to navzdory tomu, že navržené řešení je v rozporu s principem proporcionality při vytváření či změně územního plánu s ohledem na omezení vlastnických práv, konkrétně v hledisku, že opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně, a tento zásah do vlastnických práv není náležitě odůvodněn jako jediné možné a přiměřené řešení vedoucí k naplnění deklarovaného cíle.

2) Nesoulad navržené i upravené dokumentace změny ÚP č. 6 se schváleným obsahem – rozsah řešeného území a umístění nových ploch zeleně. Deklarovaným záměrem pořizovatele je, změnou územního plánu v území označeném na kopii územního plánu jako plocha Z6/1, pro své občany, pokud možno v pěší vzdálenosti a v přímé návaznosti na zastavěné území zajistit odpovídající občanskou vybavenost, kterou v tuto chvíli město nedisponuje. V obsahu změny ÚP č. 6 vymezení plochy pro veřejnou občanskou vybavenost, nikoliv však vymezení nových ploch zeleně kromě ploch v rámci veřejného vybavení OV. Dle obsahu změny ÚP č. 6 měla být součástí plochy OV zároveň vymezení veřejného prostranství, ploch zeleně a plochy pro sport a trávení volného času zde žijících obyvatel. Z tohoto důvodu je patrné, že v navržené změně ÚP č. 6 i v její upravené verzi na základě výsledků projednání je v rozporu se schváleným obsahem změny ÚP z 19. 9. 2019 vymezena nová plocha izolační zeleně ZO na pozemku parc. č. 628/21. Toto řešení je z hlediska zadání změny, deklarovaného cíle a urbanistického řešení nelogické a v rozporu s principem proporcionality, neboť lze konstatovat, že opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a cíle nelze dosáhnout jiným, vhodnějším prostředkem a následek opatření obecné povahy je úměrný sledovanému cíli.

3) Nesoulad navržené i upravené dokumentace změny ÚP č. 6 se schváleným obsahem této změny ÚP – nekoncepční umístění plochy ZO uvnitř zástavby. Mezi plochou BO-1 a budoucí OV je dle návrhu změny

ÚP č. 6 i v upravené verzi na základě výsledků projednání rozšířena stávající plocha ZO (izolační ochranná zeleň) i na část pozemku parc. č. 628/1. Jak vyplývá z vymezení pojmů uvedených v části čtvrté Společná a závěrečná ustanovení, ve článku 27 změny ÚP č. 6: Izolační ochranou zelení (ZO) se rozumí vegetace a pro ní určená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi výrobním zařízením a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Zároveň je třeba upozornit, že částí druhé Regulativy, ve článku 9 Území veřejného (občanského) vybavení (OV) je definováno: Základní funkční využití, Vhodná převládající funkce, Přípustné funkce, Nepřípustné funkce a Regulativy urbanistické koncepce. Jak je uvedeno v odstavci 4) Nepřípustné funkce: nelze v OV umístit výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí. Historicky byla na pozemcích parc. č. 628/27, 628/102 a severovýchodní části pozemku 628/21 vymezena plocha ZO, neboť tato plocha tvořila ochranu před intenzivní zemědělskou činností na pozemcích budoucí změny z OR (orná půda) na OV. Zároveň je patrné, že tato stávající plocha ZO (vymezena ve znění ÚP č. 2 a i změně ÚP č. 4) je izolovaný ostrov v rámci stávající zástavby viz. zakres níže. *(Poznámka pořizovatele: Vložen výřez platného územního plánu)*

5) Nekoncepční umístění plochy ZO na svahu pro zajištění prostupnosti krajinou a nezachování propustnosti krajinou v jižní části řešeného území. V rámci částečného vypořádání námitek při projednání v 08/2020 bylo uvedeno, že rozšíření plochy ZO na pozemku parc. č. 628/21 je z důvodu zajištění prostupnosti krajinou. S ohledem na fakt, že i pořizovatel uvádí, že zmíněná oblast řešeného území změny ÚP č. 6 je mu dobře známa, je s podivem, že rozšíření plochy ZO je provedeno na příčně svažitém pozemku, který by měl zajistit prostupnost. V rámci projednání měl pořizovatel tento fakt prověřit a ohledem na tyto výškopisné vlastnosti plochy změnit pojem ZO na např. ZS (sady a zahrady), u kterých není nutné zachování prostupnosti krajinou. Nezpracování této skutečnosti do upravené dokumentace změny ÚP č. 6 je chybné. Na základě prostudování návrhu změny ÚP č. 6 a upravené dokumentace změny ÚP č. 6 (viz. níže) je zřejmé, že v návrhu není zachován princip prostupnosti krajinou z navržené plochy ZO a ZS jižním směrem, kde je navržena bariéra prostupnosti plochou BC a za ní je plocha ZS. Tímto autor změny a pořizovatel popírá zásady, na které odkazuje ve schváleném obsahu změny ÚP č. 6 z 19. 9. 2019, kde je uvedeno: respektována prostupnost krajiny a stávající dopravní napojení sídla tak, aby nedošlo k vzniku bariéry zamezující prostupnosti území. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 629/2, 629/21, 630/2, 630/14 a 630/15. *(Poznámka pořizovatele: vložen výřez změny č. 6 územního plánu)*. S ohledem na výše uvedené požadujeme rozšíření plochy ZS západním směrem na hranici s budoucí plochou OV nahrazující nyní navrženou plochu ZO. Plochu ZO navrhuje zachovat pouze západním směrem na severní části pozemku parc. č. 628/21 a zbytek pozemku změnit na ZS. Opět nelze konstatovat respektování principu proporcionality řešení, řešení je libovolné a jeho odůvodnění není dostatečně logicky podpořeno a cíle je možné dosáhnout jiným vhodnějším prostředkem, který bude omezovat vlastníky dotčeného pozemku akceptovatelnou měrou a přispěje ke splnění deklarovaného cíle.

6) Nesoulad a rozpor navržené i upravené dokumentace změny ÚP č. 6 se schváleným obsahem této změny ÚP – změny urbanistické koncepce a změna vymezení zastavitelných ploch. V obsahu změny územního plánu Jesenice schváleného ZM Jesenice dne 19. 9. 2019 bylo v bodě I. Požadavky na urbanistickou koncepci, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch uvedeno: Urbanistická koncepce ani vymezení zastavitelných ploch se nemění. Dle obsahu změny ÚP č. 6 neměla být součástí změna urbanistické koncepce ani změna vymezení zastavitelných ploch. Konkrétně se jedná o plochu ZO v severovýchodním rohu a BC východní hranice řešeného území. Zde jsou dle stávajícího ÚP po změně č. 4 plochy ZO a BC-1. *(Poznámka pořizovatele: Vložen výřez platného územního plánu)*

7) V navržené změně ÚP č. 6 a upravené dokumentaci změny ÚP č. 6 jsou tyto pozemky měněny na BC v severovýchodním rohu a ZS/ZO východní hranice řešeného území. *(Poznámka pořizovatele: Vložen výřez změny č. 6 územního plánu)*. Změna ze ZO na BC se týká konkrétně pozemků parc. č. 660/75, 660/557 a 660/541. Změna z BC-1 na ZS se týká konkrétně pozemku parc. č. 628/21. Z výše uvedeného je zřejmé, že byly porušeny požadavky na urbanistickou koncepci, plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch. Navržené řešení tedy negativně zasahuje do vlastnických práv pozemků a staveb, kde je navržena změna, a nadmíru je omezuje, čímž nerespektuje princip proporcionality a ústavní práva vlastníků pozemků. S ohledem na výše uvedené požadujeme rozšíření plochy ZS západním směrem na hranici s budoucí plochou OV nahrazující nyní navrženou plochu ZO. Plochu ZO navrhuje zachovat pouze západním směrem na severní části pozemku parc. č. 628/21 a zbytek pozemku změnit na ZS.

8) Nekoncepční návrh rozsahu požadovaného zpracování Územní studie na omezené ploše předmětu řešení. V rámci projednání návrhu změny ÚP č. 6 vyšlo najevo, že výstavba v ploše OV (včetně místní komunikace) v lokalitě je podmíněna zpracováním územní studie, která vyřeší vnitřní členění plochy, vymezí trasy místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně a řešení dopravního napojení na přeložku silnice II/603, kterým je podmíněna výstavba všech objektů v lokalitě (vyjma objektu MŠ) včetně napojení na stávající komunikační



systém města v případě objektu MŠ. Pokud bude akceptována nutnost zpracování Územní studie (ÚS), musí být rozsah ÚS proveden na ploše OV, ale musí být rozšířen na navazující pozemky BC, kde má být provedeno dopravní napojení na stávající zástavbu. V rámci této studie musí být prověřena možnost kapacitního napojení MŠ na stávající dopravní infrastrukturu. Bez tohoto rozšíření je řešení koncepce jen v rozsahu OV nekoncepční a zavádějící a projevem libovůli pořizovatele v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.

9) Nekoncepční umístění plochy ZO na pozemku se soukromou zelení. Rozšíření plochy ZO na pozemek parc. č. 628/21 jižním a západním směrem je v kolizi s projektem větrolamu, který vybudovali vlastníci tohoto pozemku. V rámci částečného vypořádání námitek při projednání v 08/2020 bylo uvedeno, že zpracovatel a pořizovatel byl informován o projektu větrolamu až na veřejném projednání změny. Tato informace není přesná a správně, případně by mohla být zavádějící. Jak je doloženo v příloze (Časová osa – dotace zeleň Větrolam Jesenice) bylo již v dubnu 2019 seznámeno vedení města Jesenice zástupci SVD (Společenství vlastníků pro dům Na Okruhu 1402, Jesenice) se záměrem vybudování ochranné zeleně na soukromém pozemku parc. č. 628/21a také bylo zástupcům SVD sděleno, že případnou dotaci na zeleň mají řešit SVD samostatně a město se na tom nebude podílet. Zároveň byla zástupcům SVD v květnu 2019 přislíbena možnost připomínkování a spolupodílení na návrhu úpravy zeleně ve změně ÚP na pozemku parc. č. 628/21. Toto nebylo dodrženo. V návaznosti na informaci, že SVD má řešit vybudování ochranné zeleně na pozemku parc. č. 628/21 vlastními silami, byl zahájen projekt větrolamu a podána žádost o dotaci z státního fondu životního prostředí ČR, která byla schválena v 05/2020. Vedení města bylo o schválení žádosti o dotaci informováno na schůzce začátkem srpna 2020, tzn. před samotným projednáním změny ÚP č. 6. S ohledem na fakt, že i pořizovatel věděl o záměru vybudování soukromé izolační zeleně na pozemku parc. č. 628/21 a ve schváleném obsahu změny ÚP č. 6 není popsán záměr na rozšíření ploch ZO v řešeném prostoru, je absolutně nekoncepční a v rozporu s dobrými mravy návrh rozšíření ploch ZO západním a jižním směrem na pozemku parc. č. 628/21. Navržené řešení je v rozporu s pravidly pro čerpání dotace a vlastníkům bude tímto řešením, které disproportionálně a tím pádem zároveň protiprávně omezí jejich práva z hlediska využití pozemku a čerpání dotace ze státního fondu životního prostředí ČR, způsobena majetková újma. S ohledem na výše uvedené požadujeme rozšíření plochy ZS západním směrem na hranici s budoucí plochou OV nahrazující nyní navrženou plochu ZO. Plochu ZO navrhujeme zachovat pouze západním směrem na severní části pozemku parc. č. 628/21 a zbytek pozemku změnit na ZS.

10) Nejasné podmínky získání souhlasného stanoviska k odnětí ze ZPF. V rámci projednání změny ÚP č.6 bylo obdrženo negativní stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 12. 8. 2020, č.j.098908/2020/KUSK z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Zároveň zde orgán ochrany ZPF upozorňuje, že nebyla navržena alternativa pro umístění záměru na jiné pozemky mimo I. a II. třídu ochrany v k.ú. Jesenice (ustanovení § 7 odst. 1 zákona). Dále pořizovatel v upravené dokumentaci změny ÚP č. 6 uvádí, že na základě tohoto vydaného stanoviska a následného jednání s dotčeným orgánem nechal doplnit textovou část odůvodnění a úpravy ve výrokové části a požádal o vydání změny stanoviska, které bylo pod č.j. 131816/2020/KUSK dne 19. 10. 2020 vydáno jako souhlasné. Nikde není uvedeno, za jakých podmínek bylo změněno negativní závazné stanovisko na kladné. Dle nepotvrzených informací byla mezi orgánem ochrany ZPF a pořizovatelem uzavřena dohoda, ale v aktualizované dokumentaci ke změně ÚP č. 6 není o obsahu této dohody ani jejich případných podmínkách žádná informace. Opět nelze konstatovat respektování proporcionality návrhu řešení, řešení je libovolné a jeho odůvodnění není dostatečně logicky podpořeno a cíle je možné dosáhnout jiným vhodnějším prostředkem, který bude omezovat vlastníky dotčeného pozemku akceptovatelnou měrou a přispěje ke splnění deklarovaného cíle.

B) Závěr. Z výše uvedených skutečností, předložených podkladů ke změně ÚP č. 6 a upravené dokumentace změny ÚP č. 6, je patrné, že navržené řešení změny ÚP č. 6 není v souladu s principem proporcionality při vytváření či změně územního plánu s ohledem na omezení vlastnických práv, zvolená urbanistická koncepce je nelogická a nevhodná a navržená změna je v rozporu se stavebním zákonem.“

**Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námitky na další úpravu plochy ZO se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:** *S tvrzením pisatele, že navrhovaná změna je v rozporu se stavebním zákonem a nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva podle listiny základních lidských práv a svobod se neztotožňujeme. Jsme přesvědčeni, že při návrhu změny (opatření obecné povahy - OOP) byl dodržen princip proporcionality, tedy že OOP umožňuje dosáhnout sledovaný cíl, který představuje veřejný zájem na zajištění prostupnosti území a cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem. OOP po přehodnocení rozsahu plochy ZO a jejím zmenšením oproti předchozí etapě omezuje vlastníky co nejméně a je naprosto úměrný svému cíli. K tomu odkazujeme na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120: „Územní plán reguluje možné způsoby využití území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení*

ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (článek 11 Listiny základních lidských práv a svobod), jež je jedním z pilířů, na nichž stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZLPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (k civilizační a politické úloze vlastnického práva v dějinách viz komplexně Richard Pipes: Vlastnictví a svobody, Praha 2008). Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody – územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmů přesahující dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny – strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnu-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem. Dále nelze souhlasit s tvrzením pisatele, že by v rámci zpracované změny nebylo odůvodněno, proč nebyly zapracovány všechny předložené námítky. V textové části odůvodnění bylo v kapitole 2.12 Postup při pořízení změny uvedeno rámcové, dotčenými orgány ve smyslu ust. § 53 stavebního zákona dosud neopatřené vyhodnocení veškerých námitek uplatněných ve veřejném projednání. Kdokoliv z pisatelů připomínek nebo námitek se tak mohl seznámit se způsobem jejich vypořádání. Některým z připomínek nebo námitek bylo vyhověno, popřípadě částečně vyhověno, což mělo vliv na následnou úpravu výrokové části změny, která byla pořizovatelem, jak pisatel uvádí, vyhodnocena jako podstatná úprava, a proto ji podle stavebního zákona bylo nezbytné projednat v opakovaném veřejném projednání. S odkazem na již výše uvedený text odůvodnění jsme přesvědčeni, že sama skutečnost, že některým připomínkám nebo námitkám nebylo vyhověno, nemůže automaticky znamenat, že by navrhované řešení bylo v rozporu s principem proporcionality. Jsme přesvědčeni, že návrh změny včetně jeho jednotlivých dílčích řešení tak, jak je proveden, je kompromisním řešením mezi veřejnými a soukromými zájmy, přičemž byl proveden ve veřejném zájmu a odpovídá jak cílům a úkolům územního plánování, tak i požadavkům na řešení priorit územního plánování stanovených v republikové dokumentaci PÚR. Pokud se týká návrhu plochy veřejné izolační zeleně, konstatujeme, že tato byla v zájmovém území vymezena již v původní podobě územně plánovací dokumentace – v územním plánu obce Jesenice, tedy dříve před zpracováním změny č. 6 územního plánu a dříve, než byly postaveny bytové domy Na Okruhu, a než se nynější vlastníci bytů sem nastěhovali. Pisatelem doporučovaný návrh na vymezení plochy zeleně izolační soukromé není v platné územně plánovací dokumentaci územního plánu obce Jesenice vymezen a pořizovatel společně se zpracovatelem o jejím zavedení do územního plánu s ohledem na zachování vnitřní provázanosti s původní dokumentací, neuvažoval. Navíc zachování propustnosti území včetně dopravního napojení v území je nezbytné zachovat s ohledem na úkoly a cíle územního plánování uvedené v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Pro úplnost dodáváme, že na p. p.č. 628/21 je vymezena plocha ZO – zeleň ochranná jen v její části nezbytné z důvodu zajištění prostupnosti území. Ve zbývajících částech je pak vymezena plocha ZS zahrady, sady, kterou mohou vlastníci SVJ využít jako společnou zahradu k bytovému domu. Projekt větrolamu, který nebyl navržen v souladu s platnou územně plánovací dokumentací územního plánu obce Jesenice ve znění jeho změn, neboť v ní je předmětný pozemek součástí plochy zóny zemědělské výroby a tudíž zpracovaný a projednávaný návrh změny č. 6 nemůže být, jak pisatel uvádí v rozporu s dobrými mravy. Při návrhu větrolamu na zemědělské půdě, tak jak byl naplánován, by došlo k porušení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, kde pro jiný, než je zemědělský účel užívání, je nezbytný souhlas s odnětím půdy. Za současné situace, kdy se změnou č. 6 část plochy vymezuje jako plocha ZS zahrady a sady, by větrolam byl po jejím vydání realizovatelný již bez rozporu s územně plánovací dokumentací. Je zřejmé, že práva vlastníka v tomto ohledu krácena nejsou. Požadavek na vymezení zeleně ZO je nezbytné ve zmenšeném rozsahu (oproti předchozí etapě veřejného projednání) zachovat, protože vychází z požadavku na zachování prostupnosti území a krajiny, který vychází jak z republikových priorit územního plánování stanovených v platné Politice územního rozvoje ČR, tak z krajských priorit územního plánování vycházejících z platné krajské dokumentace Zásad územního rozvoje. Ke zpochybňování reálnosti návrhu ze strany pisatele s odkazem na příčně svažité pozemek uvádíme, že prověřovat výškopisné vlastnosti území nepatří mezi cíle ani úkoly územního plánu. Územně plánovací dokumentace vymezuje pouze plochy, vlastní způsob řešení je již věcí následných technických řešení prokazovaných a povolovaných v následných správních řízeních. V části námítky

*týkající se nesouladu změny se schváleným obsahem uvádíme, že v textu obsahu byl mimo jiné uveden tento požadavek: Obsahem změny je vymezení plochy pro veřejnou občanskou vybavenost blíže specifikované v kapitole I. Úvod a vyznačené v příložené situaci. Při návrhu bude respektována prostupnost krajiny a stávající dopravní napojení sídla tak, aby nedošlo k vzniku bariéry zamezující prostupnosti řešeného území. Jsme přesvědčeni, že zpracovaný návrh není v rozporu se schváleným obsahem, přestože se v něm neobjevují konkrétní formulace na vymezení ploch zeleně. Pokyn k zajištění prostupnosti byl dán a zpracovatel změny jako autorizovaná osoba zodpovědná nejen za správnost, ale i celistvost a úplnost zpracované územně plánovací dokumentace podle ust. § 159 stavebního zákona, provedla tento návrh tak, aby byl komplexní a koncepční, přičemž naplnila požadavek uvedený rovněž ve schváleném obsahu, který zněl: Urbanistická koncepce ani vymezení zastavitelných ploch se nemění. Námitku v části údajně nejasných podmínek získání souhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF považujeme rovněž za nedůvodnou. Opakované veřejné projednání návrhu změny se ve smyslu stavebního zákona konalo již o dohodnutém a posouzeném návrhu. Veškeré úpravy, které byly dotčeným orgánem odsouhlaseny, již byly součástí změny projednávané v opakovaném veřejném projednání. Upravený text návrhu a odůvodnění změny, byl v rámci veřejného projednání pro rychlou orientaci barevně odlišen a tak změny uvedené v jednotlivých kapitolách, včetně kapitoly 2.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa) byly naprosto jednoznačně seznatelné a transparentní.*

**Paní V. Janečková – písemnost ze dne 2. 5. 2021**

Citace: „Námitka proti návrhu změny č. 6 územního plánu ÚPO Jesenice. Vymezení území dotčeného námitkou: Část pozemku 628/25 mezi pozemky 628/21 a 629/2 a mezi 628/25 a 629/18. Námitka se týká propojení komunikace k plánované MŠ na pozemku 628/25 ostatní plocha – komunikace, která přiléhá k pozemkům 628/21 – soukromý pozemek – komunitní zahrada a 628/43 soukromá předzahrádka. Na příjezdové komunikaci se nachází 9 parkovacích stání majitelů bytů v bytovém domě Na Okruhu 1402, Jedná se o pozemky 629/18, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 a 20: tato parkovací místa jsou napsána v KN na jednotlivé majitele bytových jednotek. Na veřejném projednání dne 26. 4. 2021 bylo zmíněno přestěhování parkovacích míst na jiné místo. Toto jednání považuji za zásah do vlastnictví majitele a zásadně s ním nesouhlasím. S uvedeným návrhem ÚP6-1 nesouhlasím z těchto zásadních důvodů: 1/ propojení pro automobilovou dopravu ze stávající komunikace na pozemku 628/25 k pozemkům pro plánovanou výstavbu MŠ zasahuje do majetkových práv BD Na Okruhu 1402, ohrožuje bezpečnost provozu, příjezd pro integrovaný záchranný systém a bezpečnost občanů/např. částečně chybějící chodníky, oboustranný provoz na 3m široké silnici apod./viz. příloha.“

**Návrh na rozhodnutí: Námitka se odmítá.**

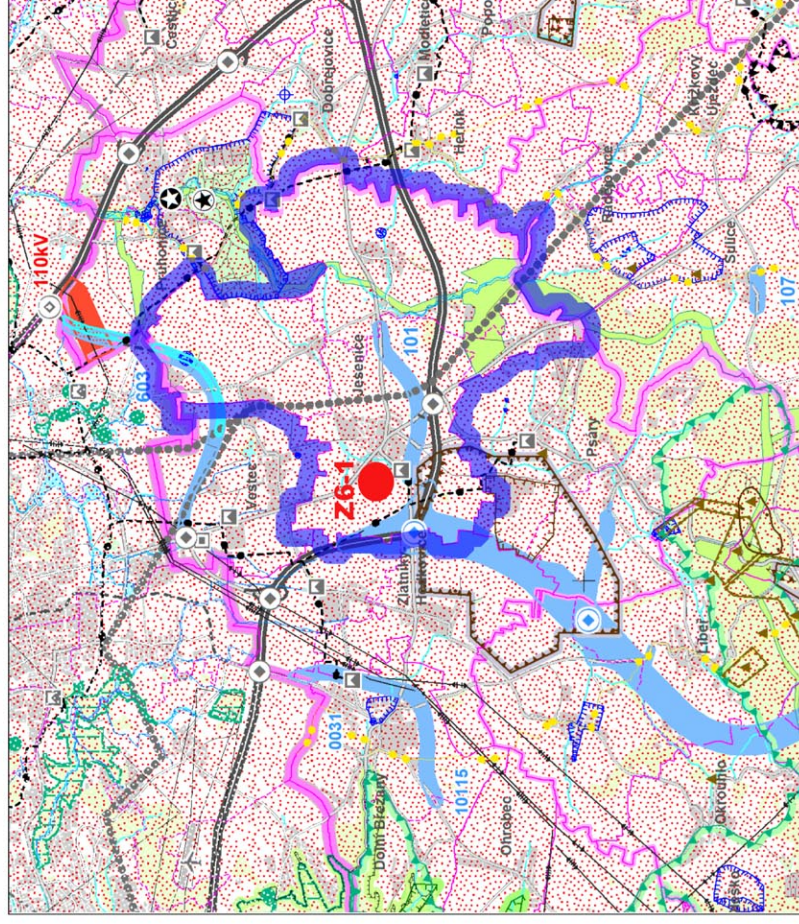
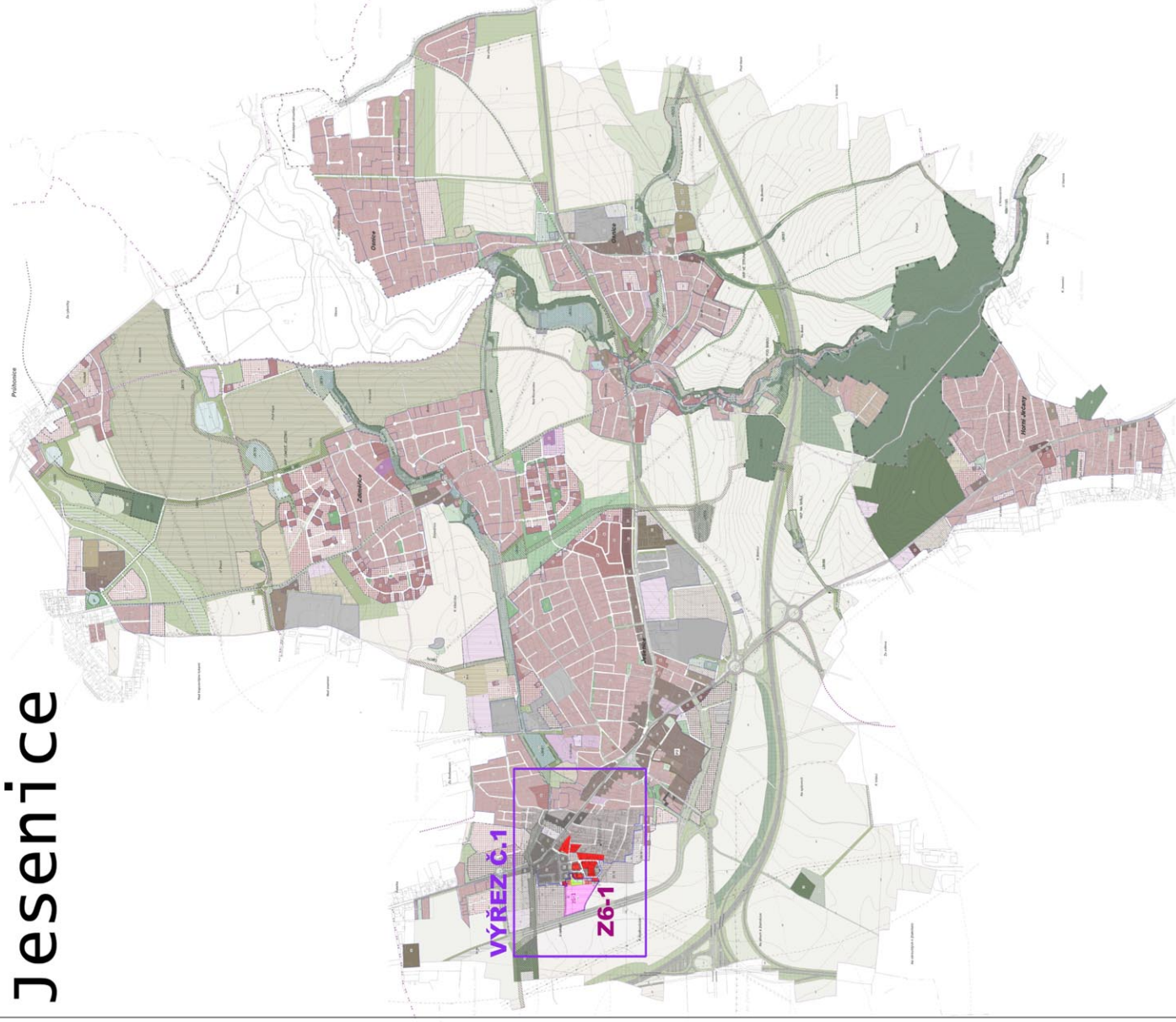
**Odůvodnění:** V rámci opakovaného veřejného projednání bylo možné uplatňovat připomínky a námitky pouze k částem měněným od předchozího veřejného projednání, což není tento případ, navíc předmětná parkovací stání se nachází mimo území řešené změnou č. 6 ÚPO Jesenice. Předmětná změna se tedy výše uvedených parkovacích stání netýká, nijak je neřeší, tedy ani neruší.



# Jesenice

VÝŘEZ Č.1

Z6-1



VE ZNĚNÍ 2. AKTUALIZACE

CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ MĚSTA JE SITUOVÁNO V OCHRANNÉM PÁSMU  
RADIOLOKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY



HRANICE K.Ú. JESENICE



OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY



UMÍSTĚNÍ VÝŘEZU GRAFICKÉ ČÁSTI  
A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

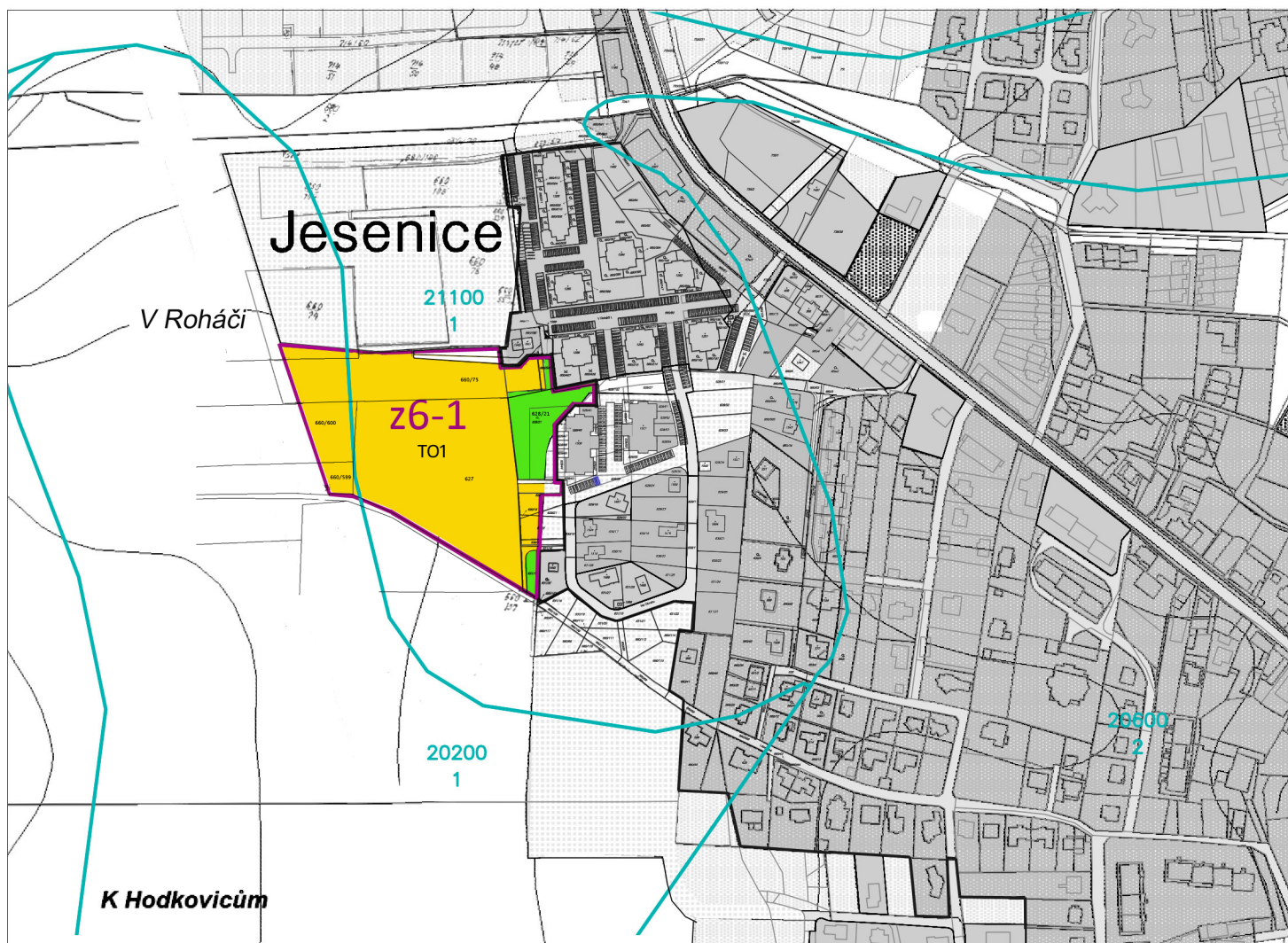
odůvodnění změny č.6 ÚPO Jesenice  
OD1-výkres širších vztahů

VE ZNĚNÍ 2. AKTUALIZACE

CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ MĚSTA JE SITUOVÁNO V OCHRANNÉM PÁSMU  
RADIOLOKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY

VE ZNĚNÍ 2. AKTUALIZACE





## Legenda

	zastavěné území ke dni 1.4.2020
<b>stav</b>	
	Hranice a kód BPEJ
	Hranice a označení lokality -již bilancované zábory v ÚPO Jesenice Třídy ochrany zemědělské půdy
	TO1
	TO2
	TO3
	TO4
	TO5
	Druh pozemků v záborech půdního fondu
	Orná půda
	Sady a zahrady
	Louky a pastviny
	Ostatní

## změna č.6:

	HRANICE A OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č.6
	ZÁBOR ZPF PRO ZASTAVITELNÉ PLOCHY V I.TŘÍDĚ OCHRANY - DOPLNĚNO ZMĚNOU Č.6
	ZÁBOR ZPF PRO PLOCHY ZELENĚ (ZMĚNA KULTURY)
	HRANICE, KÓD A TŘÍDA OCHRANY BPEJ
	JIŽ BILANCOVANÉ ZÁBORY V ÚPO JESENICE

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.6 ÚPO JESENICE

OD2 - předpokládané zábory půdního fondu výřez č.1

1:5000