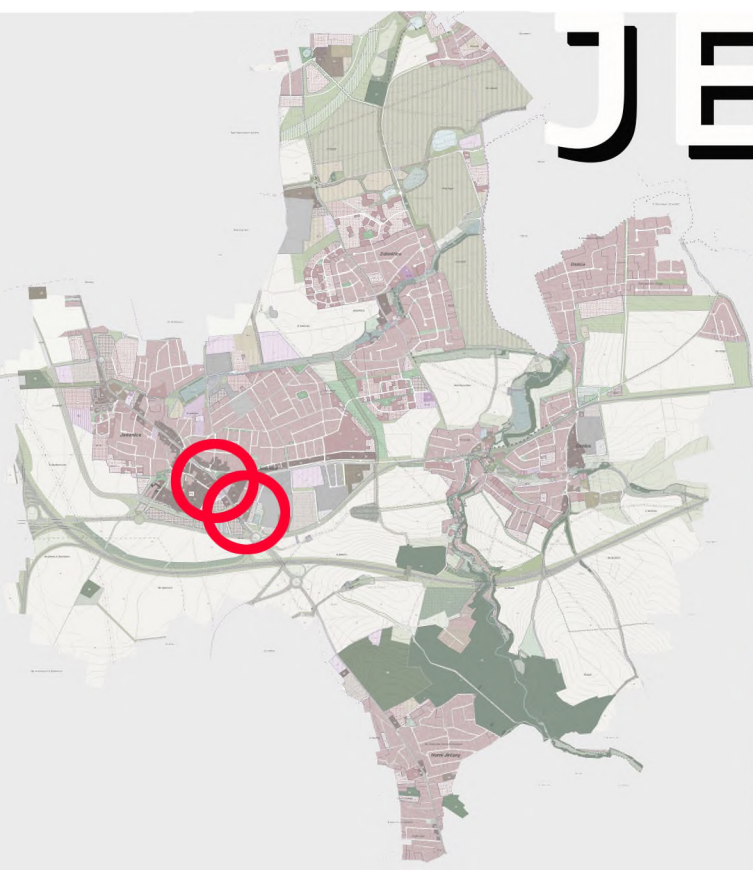


JESENICE



změna č.9 ÚPO Jesenice
návrh a odůvodnění 04/2024

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA č. 9 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

1	VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) – VÝŘEZ Č. 1	1: 5000
2	DOPRAVA – VÝŘEZ Č. 1	1: 5000
7	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY– VÝŘEZ Č. 1	1: 5000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č. 1	1: 10 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 9 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD 1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 25 000
OD 2	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF – VÝŘEZ Č. 1	1: 5000

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který změnu č. 9 ÚPO Jesenice vydal jako opatření obecné povahy č.....: Zastupitelstvo města Jesenice	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti změny č. 9 ÚPO: 2024	
Pořizovatel: Městský úřad Jesenice	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: ing. Pavel Smutný	
Funkce: starosta města	

POŘIZOVATEL

MĚSTO JESENICE

BUDĚJOVICKÁ 303, 252 42 JESENICE

STAROSTA: ING. PAVEL SMUTNÝ

POVĚŘENÝ ZASTUPITEL:

ING. ARCH. IVA ŘEHULKOVÁ

e-mail ou@oujesenice.cz

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

ZDEŇKA KLENOROVÁ

ČERNIV 41, 410 00 LOVOSICE

TEL. 604 183 111

e-mail 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

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. 9 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

Město Jesenice

V Jesenici dne 11.06.2024

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

. 03/2024

ZMĚNA Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE JESENICE

Zastupitelstvo města Jesenice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 54 odst. 2, ve spojení s § 55b odst. 10 zákona a ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), 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. 9 Územního plánu obce Jesenice.

1) Změnou č. 9 je doplněna a upravena textová (Závazná) část platného ÚPO Jesenice ve znění jeho změn č.2, 4, 5, 6, 7 a 8 v těchto částech následujícím způsobem:

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 2

Struktura funkčního využití území

Změnou č.9 se v odstavci 4) doplňuje na konec seznamu „Zóny urbanizované“ řádek:

„p) **Plochy veřejných prostranství PV**“

ČÁST DRUHÁ REGULATIVY

Článek 9

Území veřejného (občanského) vybavení (OV)

Změnou č.9 se v odstavci 5) Regulativy urbanistické koncepce ploch OV upravují tyto odrážky (doplněný text je zvýrazněn):

- „koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku; **pro lokalitu Z9-1 (P1) není stanoven**
 - min. 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň; **pro lokalitu Z9-1 (P1) není stanoveno**
- a doplňují se odrážky:
- „**výškové omezení pro lokalitu Z9-1 (P1) je stanoveno na 14 m po korunní římsu nebo atiku předposledního, tj.neustupujícího podlaží (výška se vztahuje k úrovni terénu v místě vstupu do objektu),**
 - **pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách OV je stanovena max. podlažnost 4 NP (3NP + 1 ustupující podlaží),**
 - **pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách OV.1 je stanovena max. podlažnost 5NP (4NP + 1 ustupující podlaží)**

- **regulativy stanovující maximální podlažnost v plochách OV.1 a maximální výšku staveb se nevztahují na 1 dominantu v části plochy zahrnující městský úřad, kde je max. podlažnost stanovena 6NP“**

Článek 10

Funkčně smíšené (centrální) zóny (SC)

Změnou č.9 se v odstavci 2) Vhodné a převládající funkce ploch SC upravují tyto odrážky takto (doplněný text je zvýrazněn):

- bydlení (zejména v polyfunkčních objektech **nebo v bytových domech s občanskou vybaveností v parteru**)
- parkovací plochy a objekty (**např.parkovací dům**) pro potřeby centrální části;

Změnou č.9 se v odstavci 5) Regulativy urbanistické koncepce ploch SC upravují odrážky (doplněný text je zvýrazněn):

- „koeficient zastavění: 50 %, **pro lokalitu Z9-1 není stanoven -bude určen územní studií US2**
- minimálně 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň,
tato podmínka neplatí pro lokalitu Z9-1-bude určeno územní studií US2
- pro rozvojové plochy mezi jižním okrajem zastavěného území Jesenice a budoucí přeložkou silnice II/101 **a pro rozvojové plochy Jesenice mezi zastavěným územím a přeložkou silnice II/603** je při projektové přípravě území stanoveno koncepčně prověřit dopravní obsluhu celého území vzhledem k omezenému počtu možných dopravních připojení na tuto dopravní stavbu

a doplňují se odrážky:

- „**pro lokalitu Z9-1 (P1) je stanoveno výškové omezení 14 m po korunní římsu nebo atiku předposledního, tj. neustupujícího podlaží (výška se vztahuje k úrovni terénu v místě vstupu do objektu).**
- **pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách SC je stanovena max. podlažnost 4NP (3NP + 1 ustupující podlaží)**
- **pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách SC.1 je stanovena max. podlažnost 5NP (4NP + 1 ustupující podlaží)**
- **v lokalitě Z9-1 (P1) bude zajištěna dopravní prostupnost do plochy P2 podmíněné regulačním plánem RP-02 a plochy podmíněné regulačním plánem RP-01**
- **v lokalitě Z9-1 (P1) budou vymezena veřejná prostranství a pěší propojení dle územní studie US2, která je podmínkou pro rozhodování o změnách v území, stanovenou změnou č.9**
- **v lokalitě Z9-1 (P1) je mezi ulicí Budějovickou a plochou přestavby P2 předepsáno vymežit souvislé veřejné prostranství o min. výměře 1000 m² a propojit jej s ulicí Budějovickou obchodní ulicí o min. šířce 15 m**

Změnou č.9 se do ČÁSTI DRUHÉ „REGULATIVY“ doplňují 3 články tohoto znění:

Článek 25

Plochy veřejných prostranství (PV)

- 1) **Základní funkční využití (hlavní využití):**
 - **veřejně přístupné prostory se společenským významem (náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)**
- 2) **Vhodné a převládající funkce:**
 - **v lokalitě Z9-1 (P1) centrální náměstí**
 - **předzahrádky kaváren a restaurací s venkovním posezením v parteru centrálního náměstí i vedlejších náměstí v lokalitě Z9-1 (P1)**
 - **pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky**
 - **prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, vodní prvky) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)**

- prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
 - drobná dětská hřiště
 - místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
 - prvky místních informačních systémů
- 3) **Přípustné funkce:**
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury
 - stavby a zařízení technické infrastruktury
 - stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- 4) **Nepřípustné funkce:**
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Článek 26

Podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu

ÚP ve znění změny č.9 stanovuje v ploše Z9-1 (P1) tyto prvky regulačního plánu, které musí být splněny při navrhování a umísťování nových staveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb v území vymezeném ve výkresu základního členění území jako U1:

- 1) **Architektonické řešení staveb v návaznosti na centrální náměstí musí adekvátně reagovat na potřebu vytvoření nového centra města (na historický kontext, reprezentativní funkci centra města a zejména funkci společenskou a pobytovou).**
- 2) **Stavby v přímé návaznosti na centrální náměstí i vedlejší náměstí mají předepsán aktivní parter.**
- 3) **Charakter městského centra bude podpořen předzahrádkami kaváren a restaurací s venkovním posezením, které je přípustné umísťovat na veřejném prostranství**
- 4) **Oplocení:**
 - směrem do veřejných prostranství je nepřípustné
 - oplocení předzahrádek a společných zahrad ve vnitroblocích je přípustné, max. výška 1,6 m
- 5) **Reklama:**
 - nepřípustné je umísťování billboardů a velkoplošných reklam nad 4 m²
- 6) **Uliční čáry budou stanoveny územní studií ÚS2 a budou totožné s čarami stavebními**
- 7) **Tvary střech a materiálové řešení staveb a veřejných prostranství mohou být předepsány, resp. doporučeny územní studií ÚS2, přednostně budou navrhovány střechy s vegetační skladbou.**
- 8) **Ustupující podlaží je limitováno max. výškou 3 m (vyjma vyústění technických zařízení, fotovoltaiky apod.) a bude po většině obvodu mít odstup od hlavní fasády průčelí min. 2,5 m.**
- 9) **V rámci veřejných prostranství je předepsána výsadba vzrostlých listnatých stromů přednostně před průčelím jižních a západně orientovaných fasád a v prostoru náměstí.**
- 10) **Dlažba veřejných prostranství bude použita s vysokou propustností, dešťové vody budou akumulovány v podzemních vsakovacích a akumulacích nádržích s bezpečnostním přepadem do kanalizace.**

11) Světlá výška podloubí nebo římsy před průčelím obchodních ploch je stanovena min.3m nad úrovní terénu.

12) Světlá výška 1.NP v návaznosti na veřejná prostranství je stanovena min. 3 m.

Článek 27

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán ve znění změny č.9 vymezuje tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby (zpracování projektové dokumentace podléhá zákonu 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b):

Všechny novostavby a změny dokončených staveb včetně jejich rekonstrukcí v centrální části Jesenice, tj. v ploše přestavby P1, která je graficky vymezena ve výkresu Základního členění území.

Změnou č.9 jsou ostatní články textové části ÚPO přečíslovány takto:

ČÁST TŘETÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ OPATŘENÍ

„Článek 28 Veřejně prospěšné stavby

Změnou č.9 se na konec seznamu v odstavci a) katastrální území Jesenice doplňují 4 odrážky:

20. **parkovací dům**
21. **náměstí nové centrum – veřejné prostranství dle ÚS2**
22. **komunikace a veřejná prostranství – ulice Kapitulní a Školní dle ÚS2**
23. **budova poštovny- občanská vybavenost na novém náměstí**

Článek 29 Případné vyvlastnění pozemků nebo staveb

ČÁST ČTVRTÁ

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 30

Vymezení některých pojmů

Změnou č.9 se doplňuje na konec seznamu bod:

- (17) „Aktivním parterem se rozumí občanská vybavenost a služby v úrovni přízemí staveb v přímé návaznosti na veřejné prostranství s preferencí venkovního posezení na předzahrádkách kaváren a restaurací“

2) Ostatní články textové (Závazné) části platného ÚPO Jesenice nejsou změnou č. 9 dotčeny

3) Změnou č. 9 je doplněna a upravena textová část v oddíle B platného ÚPO Jesenice ve znění jeho změn č.2, 4, 5, 6, 7 a 8 v těchto částech následujícím způsobem:

Kapitola 6. Urbanistická koncepce

Změnou č.9 je odstavec Vymezení ploch přestavby doplněn o text:

„Změna č. 9 vymezuje 1 plochu přestavby – P1 v Jesenici, vymezenou v grafické části ve výkrese č. 8 Základní členění území:

P1 – v lokalitě v zastavěném území v centru Jesenice

Stávající funkční využití: SC, KO, OV, ZP, ZS, DP

Navržené funkční využití: SC, SC.1, OV, OV.1, PV

rozloha lokality: 4,80 ha

Změna č. 9 stanovuje pro plochu P1 prvky regulačního plánu U1.“

Kapitola 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

Změnou č.9 se první odstavec kapitoly upravuje takto (doplněný text je zvýrazněn):

- 1) „ÚPO Jesenice ve znění změny č.9 vymezuje 2 plochy s podmínkou zpracování územní studie US1-Jesenice západ a **US2 – Nové centrum Jesenice**:

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
P1	US2 – Nové centrum Jesenice	5,13	SC, SC.1 – funkčně smíšené (centrální) zóny – stav i návrh OV, OV.1 – území veřejného (občanského) vybavení – stav i návrh PV – plochy veřejných prostranství - návrh	Již zapsáno v evidenci územně plánovací činnosti

4) Grafická část ÚPO Jesenice se změnou č. 9 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:

1	VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
2	DOPRAVA – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
7	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

5) Údaje o počtu listů změny č. 9 Územního plánu Jesenice

Změna:

5 listů textové části, 4 výkresy grafické části

Odůvodnění změny:

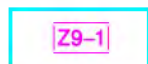
41 listů textové části, (z toho 28 listů kapitoly 2.11 – Závazná část ÚPO Jesenice s vyznačením změn)

2 výkresy grafické části



LEGENDA

VÝŘEZ 1



lokality změny č. 9



plocha přestavby doplněná změnou č. 9



úprava hranice stávající plochy přestavby změnou č. 9

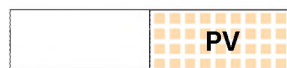
STAV NÁVRH



funkčně smíšené (centrální) zóny



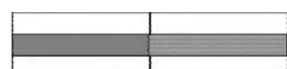
území veřejného (občanského) vybavení



plochy veřejných prostranství, funkce doplněna změnou č. 9

DP

plochy dopravního vybavení



ostatní silnice vyššího významu

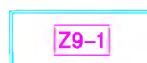


hlavní místní komunikace
a silnice III. třídy

ZMĚNA Č.9 ÚPO JESENICE
výkres č. 1 - VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES)
výřez č.1 ; 1:5000



LEGENDA



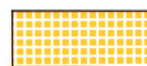
lokalita změny č. 9



Ostatní silnice I. a II. třídy



Silnice III. třídy a místní sběrné komunikace - upraveno změnou č. 9



Plochy veřejných prostranství - centrální náměstí - pěší zóna - dolněno změnou č. 9
Místní obslužné, příp. účelové komunikace

VÝŘEZ 1

ZMĚNA Č.9 ÚPO JESENICE
výkres č. 2 - DOPRAVA
výřez č.1 ; 1:5000



LEGENDA

VÝŘEZ 1



lokalita změny č. 9



veřejně prospěšné stavby doplněné změnou č. 9

- 20. - parkovací dům
- 21. - náměstí nové centrum - veřejné prostranství dle ÚS2
- 22. - komunikace a veřejná prostranství - ulice Kapitulní a Školní dle ÚS2
- 23. - budova poštovny - občanská vybavenost na novém náměstí

ZMĚNA Č.9 ÚPO JESENICE
výkres č. 7 - VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
výřez č.1 ; 1:5000



LEGENDA

VÝŘEZ 1

	lokalita změny č. 9
	plocha přestavby doplněná změnou č. 9
	úprava hranice stávající plochy přestavby změnou č. 9
	plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie - doplněno změnou č. 9
	plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu - hranice upravena změnou č. 9
	vypuštění plochy z podmínky regulačního plánu změnou č. 9
	část územního plánu s prvky regulačního plánu - doplněno změnou č. 9

ZMĚNA Č.9 ÚPO JESENICE
výkres č. 8 - ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
 výřez č.1 ; 1:10 000

JESENICE



změna č.9 ÚPO Jesenice
-odůvodnění

2.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚPO JESENICE – OBSAH:

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 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	4
2.2.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem a splnění pokynů pro nepodstatnou úpravu před vydáním	4
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	5
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	9
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	11
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	12
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	12
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	14
2.11	ÚPO Jesenice - Závazná část po změně č. 9 s vyznačením změn (samostatné stránkování)	14
2.12	Textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem (samostatné stránkování)	
2.12.1.	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání změny č. 9 územního plánu obce Jesenice	
2.12.2.	Postup při pořízení změny č. 9	
2.12.3.	Vyhodnocení připomínek	
2.12.4.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	

GRAFICKÁ ČÁST

OD 1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 25 000
OD 2	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 1	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 9 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 a vydány 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. Zastupitelstvo města Jesenice dále vydalo změnu č. 5 (19.12.2017), změnu č. 4 (12.12.2019), změnu č. 6 (21.6.2021), změnu č. 7 a změnu č. 8 (obě účinné k 29. 12. 2021).

Zadání změny č. 9 je součástí „**Obsahu změny č. 9 územního plánu obce Jesenice**“, schválené zastupitelstvem města v listopadu 2022.

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.9.

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. 9 má lokální charakter a širší vztahy v území nebudou 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. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.618 ze dne 12.července 2021 a **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.542 ze dne 19.července 2023.

Dne 1. 3. 2024 nabyla účinnosti **7. aktualizace PÚR ČR**, která se správního území města Jesenice netýká (zrušeny čl. 180 a 190 PÚR ohledně průplavního spojení Odry – Dunaj – Labe).

Město se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.

Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování na úrovni obcí PÚR nestanovuje.

Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:

Změna č. 9 nenarušuje podmínky a úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9, vymezenou Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Zlepšování parametrů území v souvislosti s úkoly pro oblast SOB9 není předmětem změny č. 9, změnou je řešena jedna lokalita v centru města s cílem umožnění rozvoje centra dle územní studie Nové centrum Jesenice. V rámci studie je řešeno hospodaření s vodou a další prvky v souvislosti s problémy sucha. Rozsah změny č. 9 tedy neumožňuje komplexní řešení problematiky celého území – nedochází ke změně podmínek pro úkoly související s oblastí SOB9.

Pro řešení Změny č. 9 ÚP Jesenice nevyplývají z Aktualizací 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 potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.***

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. **Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí.** Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Tyto priority jsou ve změně č. 9 ÚP Jesenice respektovány.

Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem ČR:

Nelze vyhodnotit – dokument nebyl dosud vydán.

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**. Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace** ZÚR Stč. kraje. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace** ZÚR Stč. kraje. **3. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 035-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **10. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 036-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023** a **11. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **18. 9. 2023** usnesením 040-27/2023/ZK.

ZÚR vymezuje na území města tyto návrhové prvky:

-koridory dopravní stavby D005 – Dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb

-koridor dopravní stavby D054 – Koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), Vestecká spojka, včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb

-koridor dopravní stavby D055 – Koridor silnice II/101: obchvat Jesenice

-vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy (V14)

-regionální biocentrum RC 1403 Osnický les

-regionální biokoridor RK 1195 Milíčovský les – Osnický les

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po 11. aktualizaci, dostupné na stránkách Krajského úřadu Stč.Kraje, (níže výřez) obsahuje tyto jevy a limity, které se nedotýkají lokality změny č. 9:

-D0-Pražský okruh

-mimoúrovňová křižovatka

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

-vodní toky

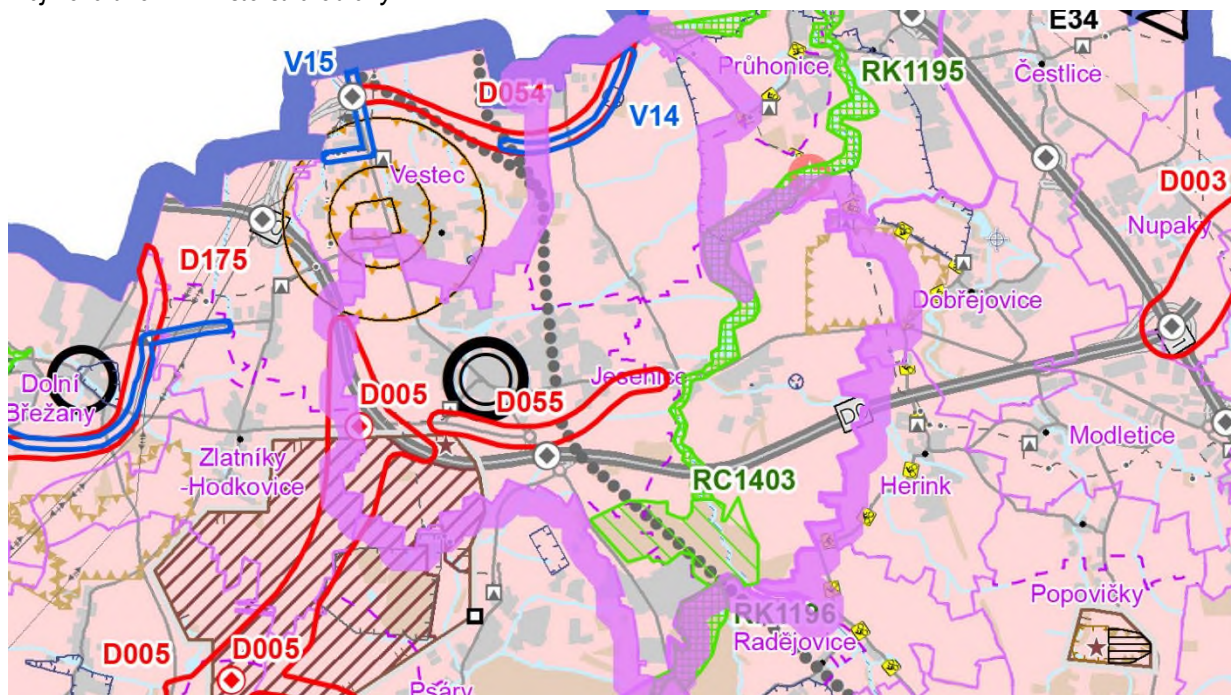
-plynovod VTL,

-regulační stanice

-vodovodní přivaděč

-chráněné ložiskové území

-zájmová území ministerstva obrany



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. 9 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. 9 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. 9 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚPO Jesenice, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změna č. 9 vymezuje novou plochu přestavby v centru města a upravuje funkční využití části navazující stávající zastavitelné plochy.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Jesenice, se změnou č. 9 zásadně nemění. Změnou se upravuje v rámci jedné lokality změny Z9-1 funkční využití stabilizovaných ploch v centru města (plocha přestavby P1) a části navazující zastavitelné plochy. Cílem změny je umožnění realizace

rozvoje centra města stanovené územní studií Nové centrum Jesenice zapsané v evidenci územně plánovací činnosti.

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. 9 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 9 územního plánu obce 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. 9 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z obsahu změny č. 9 územního plánu obce

1. Změnou č. 9 byla v souladu se zadáním do územního plánu doplněna jako podmínka pro rozhodování o změnách v území územní studie pro centrum města US2 a vymezen její rozsah jako lokalita Z9-1.
2. V rámci lokality změny byla vymezena nová plocha přestavby P1 a byly upraveny hranice stávající plochy přestavby P2 (rozhraní s plochou P1) a regulačních plánů RP-01 a RP-02.
3. Byl současně v souladu se zadáním prověřen rozsah plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu RP-01 a byla upravena jeho východní hranice: Lokalita Z9-2 byla z řešeného území vyňata.
4. Změnou č. 9 byla provedeny úprava a částečná změna způsobu využití ploch centra města v rámci lokality Z9-1 tak, aby byl umožněno řešení zaevidované územní studie Nové centrum Jesenice (ateliér.tečka, 09/2022) a byla v územním plánu zafixována plocha hlavního veřejného prostranství-centrálního náměstí.
5. Pro lokalitu Z9-1 byly stanoveny prvky regulačního plánu v souladu s řešením výše uvedené studie a byly doplněny regulativy dotčených funkčních ploch (OV a SC), včetně jejich členění na plochy OV.1 a SC.1 s odlišnými regulativy výšky staveb.
6. Do závazné části byly doplněny prvky regulačního plánu (textová část a vyznačení plochy ve výkresu základního členění území)
7. Do územního plánu byl změnou č.9 doplněn nový způsob využití PV- plochy veřejné prostranství a stanoveny podmínky využití plochy, jeho severní okraj byl aktualizován dle skutečného stavu v území (na rozhraní pozemku 824/1 a stávající zástavby u pozemku 824/4).
8. Byl doplněn článek „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb“ a jako tyto stavby byly určeny všechny novostavby a změny dokončených staveb v ploše přestavby P1.
9. Veřejná prostranství a významné budovy nového centra byly doplněny do veřejně prospěšných staveb.

Ve změně č. 9 pro vydání zastupitelstvem jsou zohledněny požadavky pro nepodstatnou úpravu před vydáním

1. V textové části odůvodnění byl aktualizován soulad s PÚR ČR (vydání 7. aktualizace, která nesouvisí s řešeným územím) a se ZÚR Středočeského kraje (10. a 11. aktualizace).
2. Do textové a grafické (výkres OD1) části odůvodnění byly doplněny informace o zvláštních zájmech Ministerstva obrany. Do legendy grafické části byly doplněny informace „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.“ a „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“ Do výkresu č. OD1 byly doplněny koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby a zájmová území objektů důležitých pro obranu státu. Do textové části odůvodnění byla doplněna kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany s popisem veškerých jevů v působnosti MO ČR.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.9

Důvodem pořízení změny č. 9 je realizovat usnesení Zastupitelstva města Jesenice z listopadu 2022 – schválení Obsahu změny č. 9 ÚPO Jesenice.

Cílem zpracované změny byla změna funkčního využití části centra Jesenice a uvedení ÚPO do souladu s územní studií Nové centrum Jesenice.

Koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury se výrazně nemění a jsou změnou č. 9 respektovány. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Jesenice zůstává zachována. Do ÚPO je doplněna nová funkce PV – plochy veřejných prostranství.

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Aktualizace hranice zastavěného území nebyla předmětem změny č. 9.

Změnou byl pouze uveden ve 2 drobných plochách na rozhraní veřejného prostranství a SC- stav v zastavěném území územní plán do souladu se stavem v území-

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 9 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Jesenice.

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

Změna vychází z charakteru řešeného území, hlavním cílem je umožnit koncepční urbanisticko-architektonické řešení centra města Jesenice včetně centrálního náměstí, adekvátní významu města a dosud ve struktuře města absentující.

Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Přírodní hodnoty území: Umístění lokality změny nevyvolává nevhodný zásah do krajinného rázu, řešení nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny.

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokalita řešená změnou nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

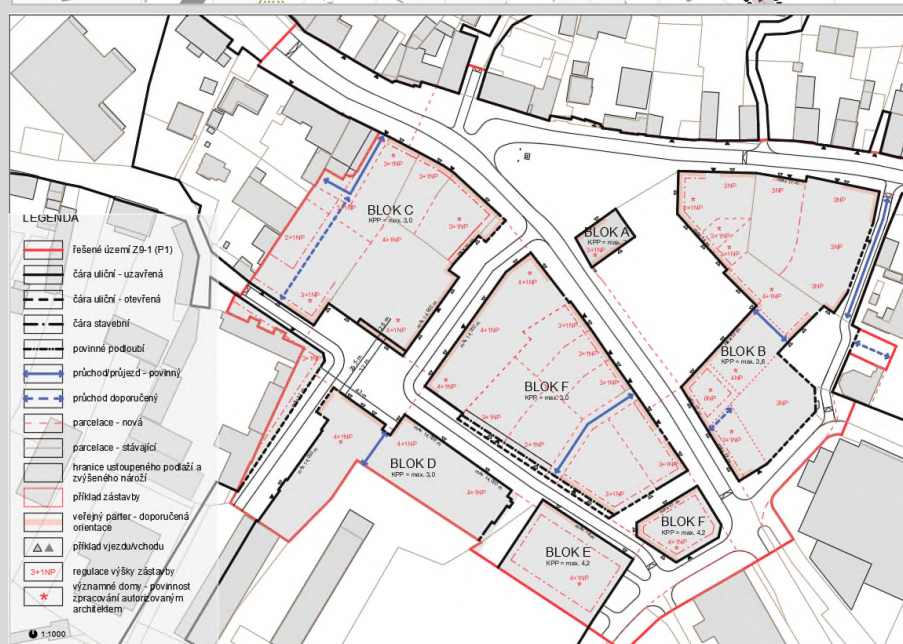
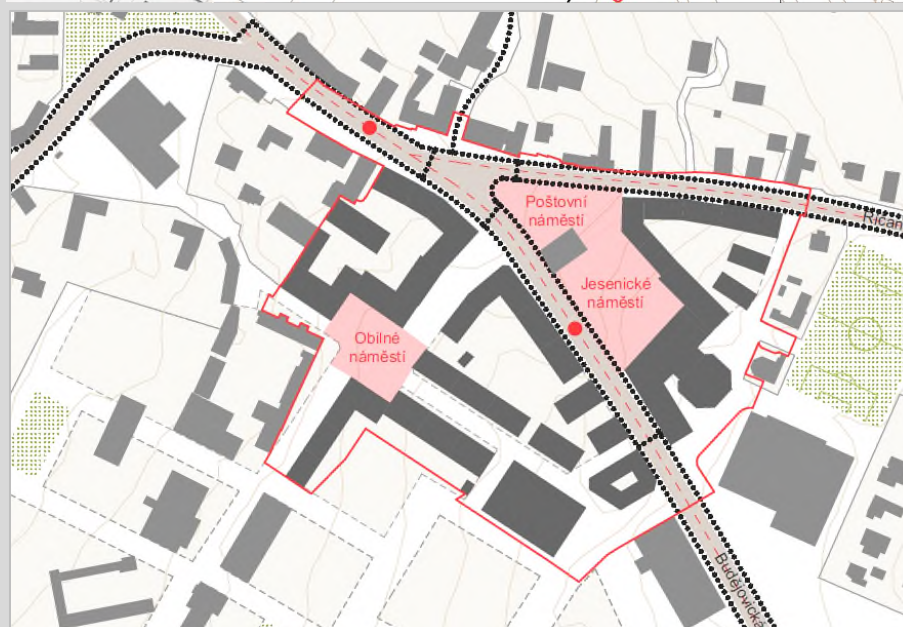
Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 9 pouze pro centrum města doplněna. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚP Jesenice zůstává zachována, jen je doplněna o nový způsob využití PV a plochy s indexem v rámci funkcí OV (OV.1) a SC (SC.1).

Změna č. 9 doplňuje novou plochu přestavby P1. Dále je v lokalitě Z9-1 doplněna podmínka pořízení územní studie US1 a pro celou lokalitu jsou stanoveny prvky regulačního plánu U1. Rozsah lokality odpovídá rozsahu zaevidované územní studie Nové centrum Jesenice, na západní straně rozšířené o veřejné prostranství u křižovatky ulic Zbraslavská- Budějovická tak, aby byla umožněna výstavba občanského vybavení (kaple) dle pořizované studie v navazujícím území centra.

Lokalita Z9-1

Změnou č. 9 byla doplněna jako podmínka pro rozhodování o změnách v území územní studie pro centrum města v rozsahu lokality Z9-1. V rámci lokality změny byla vymezena nová plocha přestavby P1 a byly upraveny hranice stávající plochy přestavby P2 (rozhraní s plochou P1) a regulačních plánů RP-01 a RP-02. Byla provedena úprava a částečná změna způsobu využití ploch centra města tak, aby byl umožněno řešení územní studie Nové centrum Jesenice.

(viz 3 situace a axonometrie ateliér. tečka, 12/2023 níže).





Pro lokalitu změny Z9-1 byly stanoveny prvky regulačního plánu a byly doplněny regulativy dotčených funkčních ploch (OV a SC). Z důvodu zásadního významu budoucího centra a vymezeného veřejného prostranství pro město Jesenice byl do územního plánu změnou č.9 doplněn nový (dosud v ÚPO absentující) způsob využití PV- plochy veřejné prostranství a stanoveny podmínky využití plochy.

Záměrem města v lokalitě Z9-1 je umožnění realizace centra Jesenice dle řešení územní studie Nové centrum Jesenice (ateliér.tečka, 09/2022)). Studie stanovuje prostorové regulace a navrhuje funkční plochy pro změnu územního plánu a prvky regulačního plánu. Změna upravuje regulativy ÚPO pro lokalitu Z9-1 vypuštěním prostorových podmínek daných platným ÚPO jako koeficienty zastavěnosti a zeleně a výškovou regulaci.

V rámci studie je prostorové řešení regulováno pomocí koeficientu podlažní plochy odlišně pro jednotlivé bloky, což není kompatibilní se způsobem regulace v rámci ÚPO. Požadované koeficienty zastavěnosti a zeleně dané ÚPO jsou tak pro lokalitu změny vypuštěny.

Funkční členění ploch lokality Z9-1 je vymezeno dle řešení zaevidované územní studie (viz níže) až na vymezení zbytkových ploch na jihovýchodním okraji lokality jako OK. Vymezení ploch OK neodpovídá stavu územního plánu. Změnou byly plochy náměstí a přilehlých ulic v lokalitě Z9-1 vymezeny jako veřejná prostranství.

Lokalita Z9-2

Změnou č. 9 byly v souladu se zadáním prověřeny hranice ploch řešených regulačními plány a jejich rozsah v návaznosti na území řešené Územní studií centra a s ohledem na současný stav v území.

U plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu RP-01 byla upravena její i východní hranice: lokalita Z9-2 byla z řešeného území regulačním plánem vyňata.

Změnové lokality jsou přehledně uvedeny a popsány níže v tabulce:

ZMĚNA Č. 9 ÚP JESENICE				
označení LOKALITY ZMĚNY	Rozloha lokality (ha)	Stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
<u>Z9-1</u>	5,13	SC (stav), ZS (stav), ZP (stav), KO (stav), OV (stav i návrh), DP (stav), část území plocha přestavby P2, část území regulační plány RP-01 a RP-02	SC (stav i návrh), OV (stav i návrh), PV (návrh) Plocha přestavby P1 Územní studie US2 Prvky regulačního plánu U1	0
<u>Z9-2</u>	1,0	SC (návrh), ZO (návrh) s podmínkou RO.-01	SC (návrh), ZO (návrh) Vypuštění podmínky regulačního plánu RP-01	0

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Koncepce dopravní infrastruktury

Celková koncepce dopravní infrastruktury na území obce zůstává zachována, v centru se předpokládá částečné zklidnění dopravy po vybudování západního obchvatu a současně dojde ke zpomalovacímu efektu i realizací dlažeb a parteru budoucího centrálního veřejného prostranství. Změnou je dle územní studie mírně upraveno vymezení ulic Budějovická a Říčanská ve výkresu č. 2 – Doprava a je doplněno řešení místních komunikací dle studie Nové centrum Jesenice.

Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury není změnou č. 9 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. 9 respektována.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 9 jsou upraveny regulativy v rozsahu funkcí SC a OV a je doplněn nový způsob využití ploch PV-plochy veřejných prostranství. Důvodem úprav je doplnění plochy pro zpracování územní studie do ÚPO a její rozsah zanést v souladu s územní studií Nové centrum Jesenice pro umožnění realizace centrálního městského náměstí. Výškové a objemové parametry objektů navržených studií jsou změnou umožněny provedenou částečnou úpravou regulativů ploch ÚPO. Konkrétní znění všech úprav je barevně vyznačeno v kapitole 2.11 tohoto odůvodnění.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Změna č. 9 vymezuje oproti ÚPO tři nové VPS:

20. parkovací dům
21. náměstí nové centrum – veřejné prostranství dle ÚS2
22. komunikace a veřejná prostranství – ulice Kapitulní a Školní dle ÚS2
23. budova poštovní- občanská vybavenost na novém náměstí

Stávající veřejně prospěšné stavby nejsou změnou dotčeny.

STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh Změny č. 9 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. 9 zjištěny.

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

Změna č. 9 vymezuje jednu plochu s podmínkou pořízení územní studie US2 pro lokalitu Z9-1. Vymezení studie odpovídá rozsahu již pořizované studie Nové centrum Jesenice.

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 se nepožaduje zpracovat.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 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. 9 vymezuje jednu plochu U1 s prvky regulačního plánu a stanovuje pro ni tyto prvky regulačního plánu:

- 1) Architektonické řešení staveb v návaznosti na centrální náměstí musí adekvátně reagovat na potřebu vytvoření nového centra města (na historický kontext, reprezentativní funkci centra města a zejména funkci společenskou a bytovou).
- 2) Stavby v přímé návaznosti na centrální náměstí i vedlejší náměstí mají předepsán aktivní parter.
- 3) Charakter městského centra bude podpořen předzahrádkami kaváren a restaurací s venkovním posezením, které je přípustné umisťovat na veřejném prostranství
- 4) Oplocení:
 - směrem do veřejných prostranství je nepřípustné
 - oplocení předzahrádek a společných zahrad ve vnitroblocích je přípustné, max. výška 1,6 m
- 5) Reklama:
 - nepřípustné je umisťování billboardů a velkoplošných reklam nad 4 m²
- 6) Uliční čáry budou stanoveny územní studií US2 a budou totožné s čarami stavebními
- 7) Tvary střech a materiálové řešení staveb a veřejných prostranství mohou být předepsány, resp. doporučeny v rámci územní studie ÚS2, přednostně budou navrhovány střechy s vegetační skladbou.
- 8) Ustupující podlaží je limitováno max. výškou 3 m (vyjma vyústění technických zařízení, fotovoltaiky apod.) a bude po většině obvodu mít odstup od hlavní fasády průčelí min. 2,5 m.
- 9) V rámci veřejných prostranství je předepsána výsadba vzrostlých listnatých stromů přednostně před průčelím jižních a západně orientovaných fasád a v prostoru náměstí.
- 10) Dlažba veřejných prostranství bude použita s vysokou propustností, dešťové vody budou akumulovány v podzemních vsakovacích a akumulačních nádržích s bezpečnostním přepadem do kanalizace.

11) Světla výška podloubí nebo římsy před průčelím obchodních ploch je stanovena min.3m nad úrovní terénu.

12) Světla výška 1.NP v návaznosti na veřejná prostranství je stanovena min. 3 m

Cílem regulace je vytvořit celistvé a esteticky propojené centrum města, které bude zároveň obsahovat velikou rozmanitost architektonických řešení. Prvky regulačního plánu jsou do územního plánu doplněny pro zajištění potřebných omezení a pro umožnění realizace kvalitního prostředí dosud absentujících centrálních veřejných prostranství města.

Prvky regulačního plánu jsou stanoveny dle řešení územní studie Nové centrum Jesenice a musí být splněny při navrhování a umisťování nových staveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb v území vymezeném ve výkresu základního členění.

(viz vizualizace níže)



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

Zábory ZPF

Změnou č. 9 dochází k jednomu novému drobnému záboru ZPF:

LOKALITY ZÁBORŮ ZPF											
Ozn.	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z9-1	SC	0,23	0,23					0			

Odůvodnění záboru

I když se jedná o zábor půd první třídy ochrany (2.11.00 a 5.11.00), lze zábor označit za bezproblémový. Rozsah záboru je minimální (2300m²) a nachází se v zastavěném území na ploše ZS, zemědělsky nevyužívané. Plocha nefunguje jako zahrada, ani nedochází zde k zemědělské činnosti. Zábor je sevřen mezi stávající zástavbou a dojde tak ke vhodnému doplnění zástavby této části centra. K reálnému záboru zemědělské půdy tak de facto nedochází, ale je odůvodněn mimořádným veřejným zájmem: město Jesenice postrádá kvalitně vyřešené a realizované centrum a na zaevidovanou Územní studii Nové centrum Jesenice plánuje navázat projektovou přípravou území a vlastní realizací staveb. Centrum Jesenice je v platném ÚPO vymezeno jako VPS pod č. „6. centrální náměstí s parkovou úpravou a veřejnými budovami“, což nadřazenost veřejného zájmu dokládá.

Zábory PUPFL

Změnou č. 9 nedochází k záborům PUPFL.

2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.9 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP

Zastavitelné plochy vymezené platným ÚP jsou dostatečné a nejsou změnou navrhovány k rozšíření. ÚP vymezuje novou plochu přestavby v návaznosti na stávající plochu přestavby P2.

2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Jesenice a **nejsou lokalitou návrhu Změny č. 9 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. 9 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. 9 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. 9 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. 9 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č. 9 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování 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. 9 ÚPO.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č. 9 ÚPO se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 9 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. 9.

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. 9 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.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: - OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - Zájmové území Ministerstva obrany (dle ÚAP jev 107). Jedná se konkrétně o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

II. pásmo do 500m od středu příhradové věže

1. Provoz objektů musí mít charakter nerušící výroby a skaldů, zejména je nutné vyloučit výrobu využívající svařování elektrickým obloukem, elektrojiskrové obrábění a dále vyloučit rentgen a diatermii.
2. Není dovolena důlní činnost ani rozsáhlejší podzemní výstavba, dále zejména veškeré zemní práce za použití průmyslových trhavin.
3. Nepovolují se stavby vyšší než 8 metrů nad stávajícím terénem.
4. Veškerá elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3, a to i pro případ celku, který vznikne spojením zařízení, která uvedené odrušení splňují.
5. Činnost jiných organizací v pásmu musí odpovídat zejména zákonu o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb., v platném znění, zákonu o územním plánování a stavební řád č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcím vyhláškám.

III. pásmo do 1000 m od středu příhradové věže

1. Provoz objektů nesmí být charakteru intenzivní průmyslové výroby.
2. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem.
3. Veškerá elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3.
4. Činnost jiných organizací v pásmu musí odpovídat zejména zákonu o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb., v platném znění, zákonu o územním plánování a stavební řád č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcím vyhláškám.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle 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 (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém, správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů

- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

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

Změna:

5 listů textové části, 4 výkresy grafické části

Odůvodnění změny:

41 listů textové části, (z toho 28 listů kapitoly 2.11 – Závazná část ÚPO Jesenice s vyznačením změn)

2 výkresy grafické části

2.11. ÚZEMNÍ PLÁN OBCE JESENICE – ZÁVAZNÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

(Viz níže, samostatné stránkování)

2.12. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

2.12.1. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE JESENICE

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

Změna č. 9 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. 9 – viz. níže. V průběhu zákonem předepsané 30 ti denní lhůty byla pořizovateli v rámci veřejného projednání změny doručena tato stanoviska dotčených orgánů a vyjádření ostatních orgánů a organizací:

- **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, dopisem ze dne 16. 01. 2024, č.j. SBS 02239/2024/OBÚ-02/1**

Citace: „Městský úřad Jesenice Pořizovatel změny č. 9 územního plánu Jesenice. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen OBÚ) jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 15. 01. 2024 oznámení o veřejném projednání návrhu změn č. 9 územního plánu Jesenice ze dne 15. 01. 2024 č.j. MUJ/00596/2024 v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písmeno b) stavebního zákona Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 9 územního plánu Jesenice dle § 52 stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořizování změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 9 územního plánu ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zák. č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, dopisem ze dne 15. 1. 2024, č.j. MPO 9199/2024**

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 9 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. 9 Územního plánu obce Jesenice toto stanovisko: S návrhem Změny č. 9 ÚPO Jesenice souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění: Předmětem Změny č. 9 ÚPO Jesenice je pouze vymezení nové plochy přestavby P1, změna způsobu využití ploch centra města v rámci lokality Z9-1 se stanovením prvků regulačního plánu a úprava regulativů využití území některých funkčních ploch. Ochrana nerostného bohatství na správním území města Jesenice, představovaného výhradním ložiskem cihlářské suroviny č. 3125400 Dolní Jirčany, chráněným ložiskovým územím č. 12540000 Dolní Jirčany a dobývacím prostorem č. 70504 Dolní Jirčany, ložiskem nevyhrazeného nerostu cihlářské suroviny č. 3183800 Dobřešovice (je součástí pozemku) a nebilancovaným zdrojem cihlářské suroviny č. 5154100 Hodkovice – Jesenice 2 (není limitem využití území) tak nebude touto změnou nijak omezena.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Český telekomunikační úřad, dopisem ze dne 24. 01. 2024, č.j. ČTÚ-2652/2024**

Citace: „Vyjádření. Český telekomunikační úřad (dále jen Úřad) k Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 9 územního plánu obce Jesenice ze dne 15. 1. 2024 sděluje, že k předmětnému návrhu nemá připomínky. Postavení dotčeného orgánu ve smyslu ustanovení § 136 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, přísluší Úřadu dle ustanovení § 103a zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZEK), v řízeních o ochranných pásmech nadzemního

komunikačního vedení, rádiového zařízení a rádiového směrovacího spoje a dle § 108 odst. 2 písm. d) ZEK při posuzování zralosti projektů společného zájmu energetické infrastruktury, a uplatňuje závazné stanovisko ve společném územním a stavebním řízení pro stavby projektů společného zájmu z hlediska své působnosti. Jelikož se v daném případě o takové zařízení nejedná, Úřad nevydává stanovisko.“

Vyhodnocení: Sdělení tohoto orgánu vzato na vědomí.

- **Krajský úřad Středočeského kraje, dopisem ze dne 6. 2. 2024, č.j. 008082/2024/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 účinném k 31. 12. 2023, resp. v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 281/2023 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 01. 01. 2024 do 30.06.2024, toto koordinované stanovisko k veřejnému projednávání návrhu změny č. 9 územního plánu Jesenice. Změna je pořizována ve zkráceném postupu. Změnou č. 9 byla doplněna jako podmínka pro rozhodování o změnách v území územní studie pro centrum města v rozsahu lokality Z9-1. V rámci lokality změny byla vymezena nová plocha přestavby P1 a byly upraveny hranice stávající plochy přestavby P2 (rozhraní s plochou P1) a regulačních plánů ZP-01 a RP-02. Byla provedena úprava a částečná změna způsobu využití ploch centra města tak, aby byl umožněno řešení územní studie Nové centrum, Jesenice. Pro lokalitu změny Z9-1 byly stanoveny prvky regulačního plánu a byly doplněny regulativy dotčených funkčních ploch (OV a SC). Z důvodu zásadního významu budoucího centra a vymezeného veřejného prostranství pro město Jesenice byl do územního plánu změnou č. 9 doplněn nový (dosud v ÚPO absentující) způsob využití PV - plochy veřejné prostranství a stanoveny podmínky využití ploch. Změnou č. 9 byly v souladu se zadáním prověřeny hranice ploch řešených regulačními plány a jejich rozsah v návaznosti na území řešené Územní studií centra a s ohledem na současný stav v území. U plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu RP-01 byla upravena její i východní hranice: lokalita Z09-2 byla z řešeného území vyňata.

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:

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 ustanovení §13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 9 územního plánu Jesenice ze ledna 2024 pro veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokality Z9-1 s předpokládaným rozsahem záboru ZPF ve výši 0,23 ha na zemědělské půdě I. třídy ochrany ve prospěch funkčně smíšené (centrální) zóny (SC). Jedná se o účelné využití uvnitř zastavěného území obce – o změnu funkčního využití z plochy zeleně na veřejně prospěšnou stavbu centrálního náměstí s parkovou úpravou a veřejnými budovami.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu Změny č. 9 územního plánu Jesenice z ledna 2024 pro veřejné projednání. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu 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. **114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. **100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících předpisů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), 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. 9 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.“

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 podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 9 územního plánu Jesenice, a proto nemá připomínky.“

Vyhodnocení: Informace tohoto orgánu byla vzata na vědomí.

• Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, dopisem ze dne 21. 2. 2024, č.j. MUCE 30837/2024 OŽP/Bo

Citace: „Změna č. 9 ÚP Jesenice – veřejné projednání. Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 55b odst.2 ve spojení s § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č. 9 územního plánu Jesenice, v rámci veřejného projednání následující stanovisko:

Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů): Vodoprávní úřad nemá k veřejnému projednání změny č. 9 ÚP Jesenice žádné připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona“.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů): Orgán ochrany přírody nemá připomínky k návrhu změny č. 9 ÚP Jesenice pro veřejné projednání. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona“.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

Orgán ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů): V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že příslušný věcně a místně příslušný dotčený orgán byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech): Orgán odpadového hospodářství nemá k veřejnému projednání změny č. 9 ÚP Jesenice připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů): Dle ust. §17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že příslušný věcně a místně příslušný dotčený orgán byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): Zdejší orgán státní správy lesů nemá k návrhu změny č. 9 ÚP Jesenice pro veřejné projednání připomínek. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona“.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, dopisem ze dne 22. 2. 2024, č.j. MO 16277/2024-1322**

Citace: „Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§4SZ) Veřejné projednání návrhu změny č. 9 územního plánu obce Jesenice k č.j. MUJ/00596/2024. Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o zajišťování obrany ČR) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 5 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochanné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezená území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Výše uvedená zájmová území musí být v ÚPD Jesenice respektována.

- Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - Zájmové území Ministerstva obrany (dle ÚAP jev 107). Jedná se konkrétně o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

II. pásmo do 500m od středu příhradové věže

6. Provoz objektů musí mít charakter nerušící výroby a skaldů, zejména je nutné vyloučit výrobu využívající svařování elektrickým obloukem, elektrojiskrové obrábění a dále vyloučit rentgen a diatermii.
7. Není dovolena důlní činnost ani rozsáhlejší podzemní výstavba, dále zejména veškeré zemní práce za použití průmyslových trhavin.
8. Nepovolují se stavby vyšší než 8 metrů nad stávajícím terénem.
9. Veškerá elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3, a to i pro případ celku, který vznikne spojením zařízení, která uvedené odrušení splňují.
10. Činnost jiných organizací v pásmu musí odpovídat zejména zákonu o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb., v platném znění, zákonu o územním plánování a stavební řád č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcím vyhláškám.

III. pásmo do 1000 m od středu příhradové věže

5. Provoz objektů nesmí být charakteru intenzivní průmyslové výroby.
6. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem.
7. Veškerá elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3.
8. Činnost jiných organizací v pásmu musí odpovídat zejména zákonu o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb., v platném znění, zákonu o územním plánování a stavební řád č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcím vyhláškám.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona š. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém, správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Odůvodnění. Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zpracování výše uvedených vymezených území Ministerstva obrany do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.“

Vyhodnocení: Požadavky uvedené ve stanovisku dotčeného orgánu byly respektovány a do výsledné verze dokumentace doplněny.

• **Ministerstvo vnitra ČR, dopisem ze dne 23. 2. 2024, č.j. MV-99507-41/OSM-2016**

Citace: „Vyjádření k návrhu změny č. 9 Územního plánu Jesenice k č.j. MUJ/00596/2024 ze dne 15. 1. 2024. Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 289/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a

stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě změny č. 9 Územního plánu Jesenice nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona.

Vyhodnocení: Vyjádření dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, dopisem ze dne 26. 2. 2024, č.j. KHSSC 14147/2024**

Citace: „Jesenice – Návrh Změny č. 9 ÚP k veřejnému projednání – stanovisko. Na základě žádosti Obecního úřadu Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice, 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 č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, posoudila předložený Návrh Změny č. 9 ÚP Jesenice k veřejnému projednání konanému dne 19. 02.2024, v rozsahu právní úpravy provedené v § 30 zákona č. 258 a na základě § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k němu v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), vydává toto stanovisko: S Návrhem Změny č. 9 ÚP Jesenice k veřejnému projednání se souhlasí.

Odůvodnění: V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258 se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 zákona č. 258 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 č. 272):

1. V zóně lokality Z9-1 bude bydlení umístěno pouze tak, aby byly splněny hygienické limity hluku z přilehlých komunikací.

Odůvodnění: Dopisem ze dne 15. 01. 2024 jste požádali o stanovisko k Návrhu Změny č. 9 ÚP Jesenice k veřejnému projednání konanému dne 19. 02. 2024. Záměrem je pořídit změnu využití území v centrální části Jesenice, a to zkráceným postupem. Změna č. 9 Územního plánu obce Jesenice bude pořízena s prvky regulačního plánu. Záměrem je prověření návrhu nově definovat prostorové a funkční řešení nového centra náměstí. Jedná se o území v centrální části města, zahrnující veřejná prostranství a veřejné budovy podél hlavních komunikací, silnice II/603 a II/101. Změna zapracuje dle této územní studie nové vymezení komunikací, dopravy v klidu, veřejných prostranství, definici objemových regulativů. Stanoví základní urbanisticko-architektonické požadavky jako jsou nově definované výškové regulativy (absolutní výšky m. n. m.), koeficienty zastavitelnosti, koeficienty zeleně, hranici bloků, tj. uliční čáry, výšky hlavní římsy a definování tvaru či sklonu střech, řešení parteru a propojení přízemí budov s navazujícím veřejným prostorem, požadavky na parkování a odstavování vozidel atd. Záměrem pořizovatele je změnou územního plánu v území v centrální části města umožnit v souladu se záměrem města a dalších vlastníků pozemků v k.ú. Jesenice u Prahy, vznik nového náměstí. Město Jesenice v současnosti nemá žádné funkční centrum ani náměstí. Nové centrum bude navrženo podél dvou ulic Říčanská a Budějovická na ploše cca 4 ha. Mělo by sloužit pro přibližně 15 000 místních obyvatel a přibližně 10 000 obyvatel ze spádového území. V novém centru může vzniknout výšková dominanta – nová radnice, případně další objekty s vhodnými funkcemi oživujícími prostor centra města. Změnou č. 9 se doplňuje na konec seznamu Zóny urbanizované řádek: p) Plochy veřejných prostranství PV. Veřejně prospěšné stavby. Změnou č. 9 se na konec seznamu v odstavci a) katastrální území Jesenice doplňují odrážky:

20.parkovací dům – Upozorňujeme na nutnost dodržení hygienického limitu pro sousední chráněný venkovní prostor stavby, případně chráněný vnitřní prostor.

21.náměstí nové centrum, - veřejné prostranství dle ÚS2

22.komunikace a veřejná prostranství – ulice Kapitulní a Školní dle ÚS2

23. budova poštovny – občanská vybavenost na novém náměstí

Změna č. 9 vymezuje 1 plochu přestavby – P1 v Jesenice:

P1 – v lokalitě v zastavěném území v centru Jesenice

Stávající funkční využití: Sc, Ko, OV, ZP, ZS, DP

Navržené funkční využití: SC, SC.1, OV, OV.1, PV

Rozloha lokality: 4,80 ha

Změna č. 9 stanovuje pro plochu P1 prvky regulačního plánu U1.

Výše uvedená podmínka je dána požadavky § 30 a § 77 odst. 2 zákona č. 258 a dále dle požadavků § 12 nařízení č. 272.

Vyhodnocení: *Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že uvedená podmínka na splnění hygienických limitů hluku nemá dopad do výsledné verze změny ÚP, protože bude prokazována až následných správních řízení.*

V rámci projednávání návrhu změny č. 9 ÚPO Jesenice, nebyl řešen žádný rozpor, veškerá stanoviska dotčených orgánů byla respektována.

2.12.2. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 9

Dne 12. 12. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo města Jesenice o pořízení změny č. 9 územního plánu obce Jesenice 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.

Obsah změny 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. Na základě schváleného obsahu změny byl zpracován návrh změny č. 9 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 15. 1. 2024 č.j. MUJ/00596/2024. 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 návrh změny, včetně odůvodnění bude vystaven na obci a na internetové adrese pořizovatele: 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 stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží, a že 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 26. 2. 2024 své písemné námítky a připomínky. V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávnění investoři. Veřejné projednání o návrhu změny č. 9 územního plánu obce Jesenice se konalo dne 19. 2. 2024. 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 2.12.1.) tohoto odůvodnění. Stanoviska dotčených orgánů byla vydána jako souhlasná, byla respektována a nebyl tak řešen žádný rozpor. Podmínka uvedená ve stanovisku Krajské hygienické správy se týká územního řízení a neměla tedy do zpracované změny žádný dopad. Požadavky Ministerstva obrany na doplnění Odůvodnění návrhu změny č. 9 byla respektována jako nepodstatná úprava, bez vlivu na výrokovou část projednávané změny. 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 nebyly podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 stavebního zákona uplatněny žádné písemné připomínky ani písemné námítky, které by bylo nezbytné vypořádávat podle § 53 stavebního zákona. 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. 9 územního plánu obce Jesenice od nadřízeného orgánu územního plánování. Toto stanovisko vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu dne 26. 3. 2024 pod č.j. 042151/2024/KUSK, citujeme: „Stanovisko k návrhu Změny č. 9 ÚPN SÚ 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), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 9 ÚPN SÚ Jesenice (dále jen návrh Změny č. 9), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 5. 3. 2024 podal Městský úřad Jesenice (dále jen pořizovatel). Předložený návrh Změny č. 9 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. 9 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 Změně č. 9. Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu Změny č. 9:

- Opatřit záznamem o účinnosti Změny č. 9 všechna její paré, 1 paré včetně dokladů o jejím pořízení uložit u obce, pro kterou byla pořízena a dále pak jednotlivě poskytně 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. 9 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. 500/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování.
- Vyhотовit územní plán zahrnující úplné znění po vydání jeho Změny č. 9 opatřený záznamem účinnosti dle § 55 odst. 5 stavebního zákona.
- Soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem prokáže pořizovatel v jejím odůvodnění dokladem z elektronického kontrolního nástroje (§21a vyhlášky č. 500/2006 Sb.).“

Na základě výše popsaného výsledku veřejného projednání byly provedeny konečné úpravy textové části odůvodnění, a upravená dokumentace byla předložena zastupitelstvu města k jejímu vydání formou opatření obecné povahy. K upozornění nadřízeného orgánu uvedenému v poslední odrážce jeho stanoviska pro úplnost dodáváme, že s odkazem na odstavce 3 a 4 přechodných ustanovení vyhlášky č. 500 se požadavky § 21a a 21b o jednotném standardu na změnu územně plánovací dokumentace neuplatní, bylo-li schváleno zadání územního plánu.

2.12.3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY V ETAPĚ ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU podle § 55b odst. (2) ve spojení s § 52 odst.(3) stavebního zákona: **Nebyly uplatněny žádné.**

2.12.4. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

PÍSEMNÉ NÁMITKY V ETAPĚ ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU podle § 55b odst. (2) ve spojení s § 52 odst.(2) stavebního zákona: **Nebyly uplatněny žádné.**

Poučení:

Proti změně č. 9 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
1. místostarostka města

2.11. ÚPO JESENICE - ZÁVAZNÁ ČÁST PO ZMĚNĚ Č. 9 S VYZNAČENÍM ZMĚN

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z9 ÚPO Jesenice.

aaaaaaaaaaaa.....text beze změny

aaaaaaaaaaaa.....doplněno změnou č.9

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 výkrese 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 výkrese 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 výkrese 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) Golfové 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
p) Plochy veřejných prostranství	PV

5) Zóny neurbanizované tvoří:

a) Zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond) OP	
b) Zóny zeleně	
Lesy	LL
Zahrady, sady	ZS
Zeď ochranná	ZO
Louky	L0
c) Vodní plochy	VP
d) Prvky územního systému ekologické stability	překryvná funkce.

6) V rámci jednotlivých zón jsou stanoveny:

- a) vhodné a převládající funkce (využití);

- b) přípustné funkce (využití) mají charakter doplňujících činností a nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím;
 - c) nepřípustné funkce (využití);
 - d) případné podmíněné využití (za podmínek)
 - e) regulativy urbanistické koncepce.
- 7) Při umísťování 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 Zdiměřice 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 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- min. 900 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
- min. 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m² 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 součásti 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. 1 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 m² 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) BC₁ – pozemky bezprostředně navazující na park;
BC₂ – pozemky do vzdálenosti 300 m od parku; BC₃, BC₄ – 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:
- BC₁:**
- výměra parcel minimálně 3000 m²; 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).

BC₂:

- výměra parcel: minimálně 2000 m²; 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).

BC₃:

- výměra parcel: minimálně 1200 m²; 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 m²
- 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.

BC₄:

- výměra parcel: minimálně 1200 m²; 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) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel: - min. 500 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce; výjimečně lze ve zdůvodněných případech povolit stavbu na menším pozemku nesloužící k bydlení
 - min. 900 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
 - min. 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
 - min. 1 200 m² pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m²) 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_I)

Regulativy pro území BO se použijí i pro území BO_I, 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) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel:
 - min. 700 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
 - min. 900 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
 - min. 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m² pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m²) bude stát jedna polovina dvojdomu -- jeden řadový dům);
 - min. 400 m² pro řadový rodinný dům;
 - min. 2000 m² 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 m² celkové plochy: 1 parkovací stání
 - byt nad 50 m² 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 pěší 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; pro lokalitu Z9-1(P1) není stanoven
 - min.30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň; pro lokalitu Z9-1(P1) není stanoveno
 - 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
 - výškové omezení pro lokalitu Z9-1 (P1) je stanoveno na 14 m po korunní římsu nebo atiku předposledního, tj. neustupujícího podlaží (výška se vztahuje k úrovni terénu v místě vstupu do objektu).
 - pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách OV je stanovena max. podlažnost 4NP (3NP + 1 ustupující podlaží),
 - pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách OV.1 je stanovena max. podlažnost 5NP (4NP + 1 ustupující podlaží)

- regulativy stanovující maximální podlažnost v plochách OV.1 a maximální výšku staveb se nevztahují na 1 dominantu v části plochy, zahrnující městský úřad, kde je max. podlažnost stanovena 6NP
- 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 **nebo v bytových domech s občanskou vybaveností v parteru**)
 - veřejná prostranství;
 - parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy;
 - příslušné komunikace;
 - parkovací plochy a objekty (**např.parkovací dům**) pro potřeby centrální části;
 - terminály hromadné dopravy (zastávky);
 - hotely vč. garní;
 - restaurace, vinárny, kavárny, cukrárny;
 - vzorkovny, 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 %, **pro lokalitu Z9-1 (P1) není stanoven – bude určen územní studií US2**
 - minimálně 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň, **tato podmínka neplatí pro lokalitu Z9-1 (P1) - bude určeno územní studií US2**
 - výškové omezení 12 m
 - výškové omezení 12 m se nevztahuje na církevní stavby
 - pro lokalitu Z4-35 je stanoveno výškové omezení 6 m
 - **pro lokalitu Z9-1 (P1) je stanoveno výškové omezení 14 m po korunní římsu nebo atiku předposledního, tj. neustupujícího podlaží (výška se vztahuje k úrovni terénu v místě vstupu do objektu).**
 - **pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách SC je stanovena max. podlažnost 4NP (3NP + 1 ustupující podlaží)**
 - **pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách SC.1 je stanovena max. podlažnost 5NP (4NP + 1 ustupující podlaží)**
 - pro rozvojové plochy mezi jižním okrajem zastavěného území Jesenice a budoucí přeložkou silnice II/101 **a pro rozvojové plochy Jesenice mezi zastavěným územím a přeložkou silnice II/603 je při projektové přípravě území stanoveno koncepčně prověřit dopravní obsluhu celého území vzhledem k omezenému počtu možných dopravních připojení na tuto dopravní stavbu**
 - **v lokalitě Z9-1 (P1) bude zajištěna dopravní prostupnost do plochy P2 podmíněné regulačním plánem RP-02 a plochy podmíněné regulačním plánem RP-01**
 - **v lokalitě Z9-1 (P1) budou vymezena veřejná prostranství a pěší propojení dle územní studie US2, která je podmínkou pro rozhodování o změnách v území, stanovenou změnou č.9**
 - **v lokalitě Z9-1 (P1) je mezi ulicí Budějovickou a plochou přestavby P2 předepsáno vymezit souvislé veřejné prostranství o min. výměře 1000 m² a propojit jej s ulicí Budějovickou obchodní ulicí o min. šířce 15 m**

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 vyjma 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;
 - provozní 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
 - pro lokalitu Z8-1 je stanovena podmínka zachování pěší prostupnosti směrem západním do ploch OV-návrh a vymezení pásu parkové zeleně podél východního okraje lokality

Článek 13 **Golfová hřiště (GH)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží ke sportovní a 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 umístěovány 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 m²
 - 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; opravny a půjčovny průmyslového zboží (náradí, ap.);
 - sklady (pronajímatelné);
 - administrativní plochy (pronajímatelné);
 - výzkumná a technologická střediska;
 - komerční sportovní zařízení (fitcentra, bazény ap.), sportovní haly;
 - zařízení obchodu a služeb;
 - vzkovny, výstavní síně, 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, úpravní 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 in od hranice vlastního parku);

- účelové komunikace;
 - umístování 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) Regulativy 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 nepoškozuje 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 rozhodnutím pod čj. Výst. 154/24-9462/1971/Kuč. 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 III. pásmu hygienické ochrany zdroje pitné vody pro hl. město Prahu v Praze 4 - Podolí je závazné Rozhodnutí NV hl. m. Prahy čj. OVLHEZ 5663/85/PE/Harb 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 správcí, 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 umístování 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 nemovitých kulturních památek ČR chráněných podle zvláštních předpisů a v jejich okolí nepovolovat nevhodné stavby a stavební úpravy narušující svým měřítkem a způsobem provedení prostředí těchto kulturních památek.
- 8) Ke každé stavební činnosti v řešeném území musí být vyžádáno vyjádření organizace ČESKÝ TELECOM, 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. t., 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. t., 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.
- 13) U obytné zástavby v blízkosti silnic SO 512, SO 513, II/101 a II/603 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 umisťování 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 nejmenší 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 biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
 - rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti 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 jízďárna
 - 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 jízďárny, 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

Článek 25 **Plochy veřejných prostranství (PV)**

- 1) Základní funkční využití (hlavní využití):
 - veřejně přístupné prostory se společenským významem (náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - v lokalitě Z9-1 (P1) centrální náměstí
 - předzahrádky kaváren a restaurací s venkovním posezením v parteru centrálního náměstí i vedlejších náměstí v lokalitě Z9-1 (P1)
 - pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky
 - prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, vodní prvky) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
 - prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
 - drobná dětská hřiště
 - místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
 - prvky místních informačních systémů
- 3) Přípustné funkce:
 - stavby a zařízení dopravní infrastruktury
 - stavby a zařízení technické infrastruktury
 - stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- 4) Nepřípustné funkce:
 - veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Článek 26

Podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu

ÚP ve znění změny č.9 stanovuje v ploše Z9-1 (P1) tyto prvky regulačního plánu, které musí být splněny při navrhování a umísťování nových staveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb v území vymezeném ve výkresu základního členění území jako U1:

- 1) Architektonické řešení staveb v návaznosti na centrální náměstí musí adekvátně reagovat na potřebu vytvoření nového centra města (na historický kontext, reprezentativní funkci centra města a zejména funkci společenskou a pobytovou).
- 2) Stavby v přímé návaznosti na centrální náměstí i vedlejší náměstí mají předepsán aktivní parter.

- 3) Charakter městského centra bude podpořen předzahrádkami kaváren a restaurací s venkovním posezením, které je přípustné umisťovat na veřejném prostranství
- 4) Oplocení:
 - směrem do veřejných prostranství je nepřípustné
 - oplocení předzahrádek a společných zahrad ve vnitroblocích je přípustné, max. výška 1,6 m
- 5) Reklama:
 - nepřípustné je umisťování billboardů a velkoplošných reklam nad 4 m²
- 6) Uliční čáry budou stanoveny územní studií ÚS2 a budou totožné s čarami stavebními
- 7) Tvary střech a materiálové řešení staveb a veřejných prostranství mohou být předepsány, resp. doporučeny územní studií ÚS2, přednostně budou navrhovány střechy s vegetační skladbou.
- 8) Ustupující podlaží je limitováno max. výškou 3 m (vyjma vyústění technických zařízení, fotovoltaiky apod.) a bude po většině obvodu mít odstup od hlavní fasády průčelí min. 2,5 m.
- 9) V rámci veřejných prostranství je předepsána výsadba vzrostlých listnatých stromů přednostně před průčelím jižních a západně orientovaných fasád a v prostoru náměstí.
- 10) Dlažba veřejných prostranství bude použita s vysokou propustností, dešťové vody budou akumulovány v podzemních vsakovacích a akumulacích nádržích s bezpečnostním přepadem do kanalizace.
- 11) Světlá výška podloubí nebo římsy před průčelím obchodních ploch je stanovena min. 3m nad úrovní terénu.
- 12) Světlá výška 1.NP v návaznosti na veřejná prostranství je stanovena min. 3 m

Článek 27

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán ve znění změny č.9 vymezuje tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby (zpracování projektové dokumentace podléhá zákonu 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b):

Všechny novostavby a změny dokončených staveb včetně jejich rekonstrukcí v centrální části Jesenice, tj. v ploše přestavby P1, která je graficky vymezena ve výkresu Základního členění území.

ČÁST TŘETÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ OPATŘENÍ

Článek 28

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; včetně cyklostezky a izolační zeleně
19. západní obvodová komunikace; včetně cyklostezky a izolační zeleně
20. **parkovací dům**
21. **náměstí nové centrum – veřejné prostranství dle ÚS2**
22. **komunikace a veřejná prostranství – ulice Kapitulní a Školní dle ÚS2**
23. **budova poštovny- občanská vybavenost na novém náměstí**

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 29

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 30

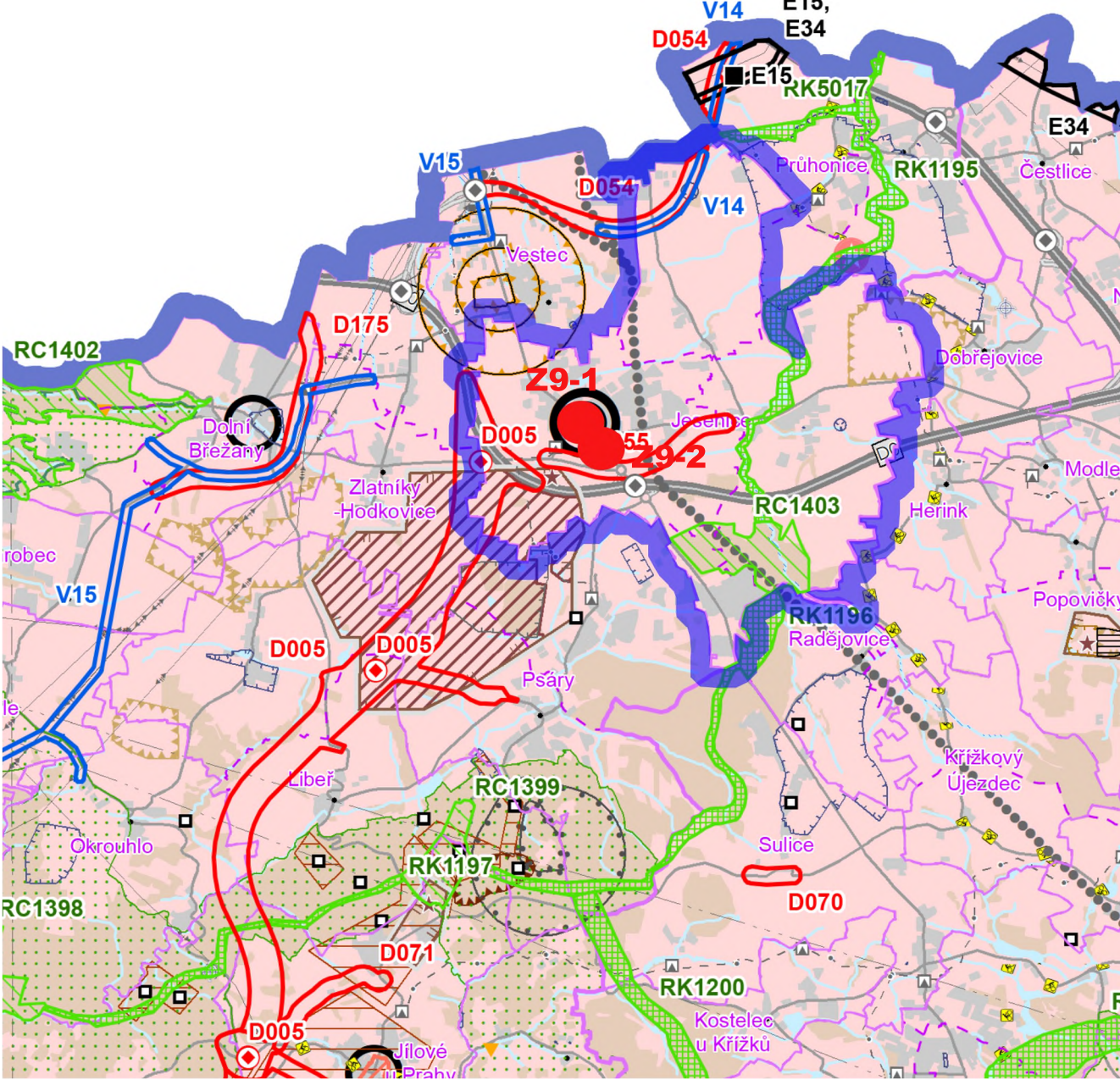
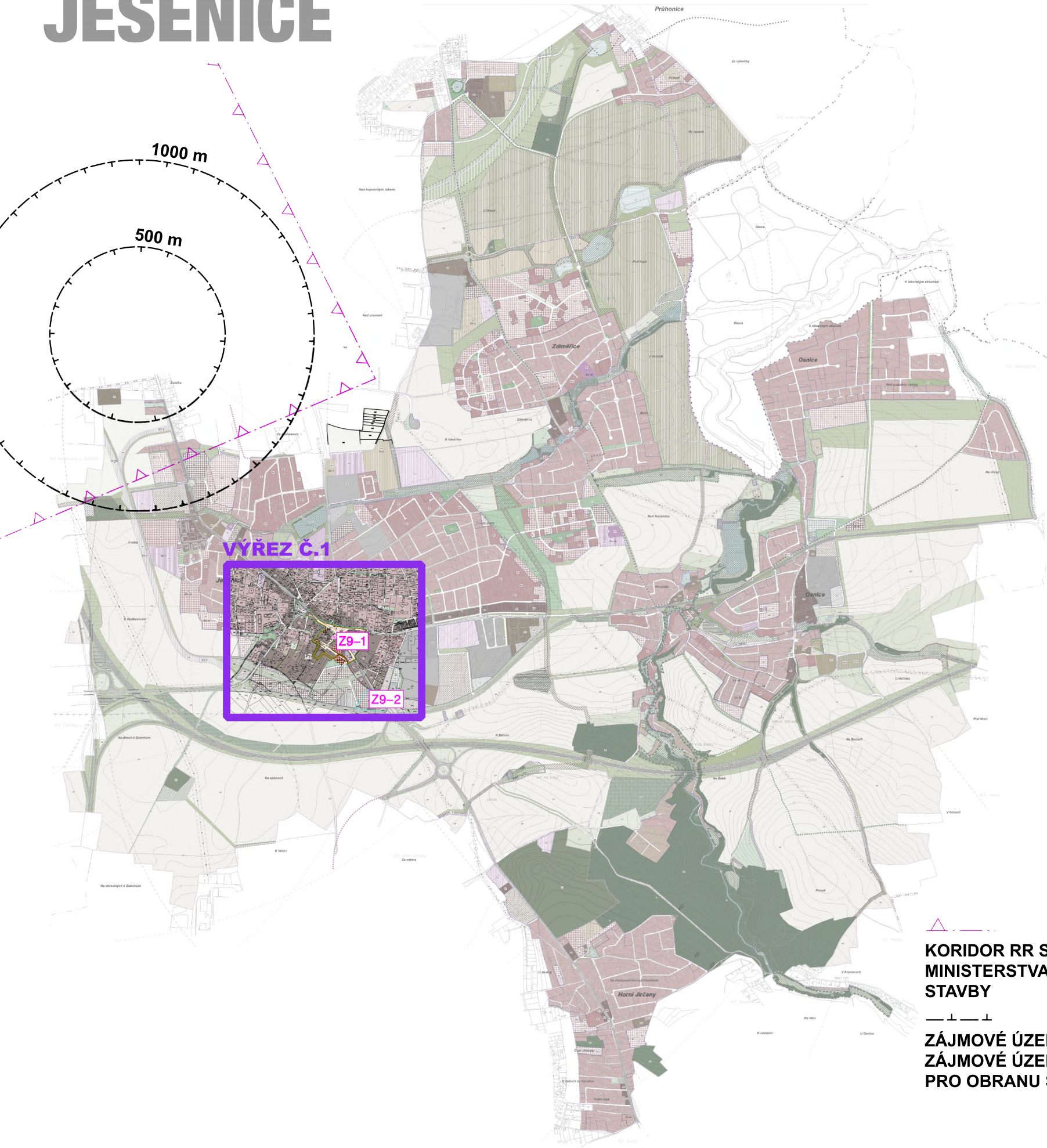
Vymezení některých pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí:




- 1) **Řemeslnou činností** jsou provozovny do 50 m² 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 m² 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 měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.
- 4) **Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení** se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, 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. Zatravnňování 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 pootočený.
- 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 samo-statně stojící, která slouží pro obsluhu jen daného území, popř. určená pro širší území, s prodejní plochou do 800 m².
- 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.
- (17) **Aktivním parterem** se rozumí občanská vybavenost a služby v úrovni přízemí staveb v přímé návaznosti na veřejné prostranství s preferencí venkovního posezení na předzahrádkách kaváren a restaurací

JESENICE



VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR STŘ. KRAJE
 VE ZNĚNÍ 1., 2., 3., 6., 7., 10. A 11. AKTUALIZACE
 CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE JE SITUOVÁNO V OCHRANNÉM PÁSMU RADIOLOKAČNÍHO
 ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY
 CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA
 POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB

- 
 HRANICE K.Ú. JESENICE
- 
Z9-1
 OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY
- 
Z9-1
 UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI
A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚPO JESENICE

OD1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

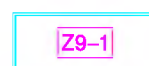
1 : 25 000

VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY A AKTUALIZOVANÝCH PLOCH NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPO JESENICE



LEGENDA

VÝŘEZ 1



lokality změny č. 9



záběr ZPF v I. třídě ochrany vyvolanýv změnou č. 9



hranice, kód a třída ochrany BPEJ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.9 ÚPO JESENICE
výkres č. OD2 - PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU
výřez č.1 ; 1:5000